

住宅瑕疵担保責任保険契約のご案内

住宅かし保険



住宅瑕疵担保責任保険法人

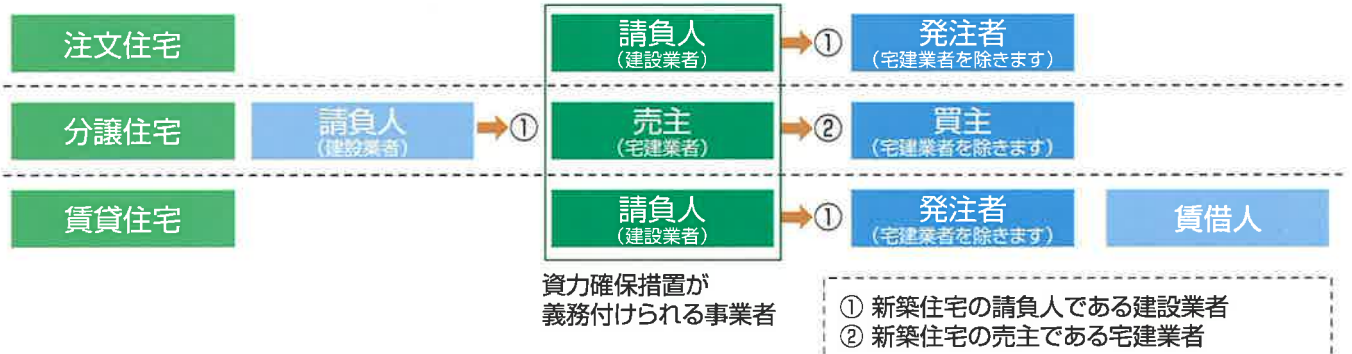
株式会社ハウスジーンズ

住宅瑕疵担保履行法について

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）が2009年10月に全面施行されました。新築住宅を供給する建設業者または宅地建物取引業者は、資力確保措置として、保証金の供託または保険契約への加入が義務づけられています。

資力確保措置義務づけの対象事業者

売主等に資力確保措置が義務づけられるのは、所有者となる発注者または買主（宅建業者を除きます）に新築住宅を引き渡す場合です。代表的なケースは次のとおりです。



保険契約への加入について

住宅瑕疵担保責任保険契約への加入

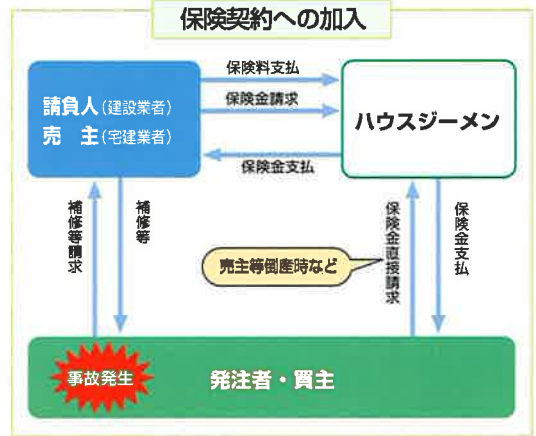
新築住宅の売主等が、国土交通大臣の指定する保険法人との間で保険契約を締結し、特定瑕疵が判明した場合、その補修費用等が保険金によりてん補されます。保険契約は右記の条件を満たす必要があります。

発注者・買主による直接請求

売主等が倒産等により補修が行えない場合は、発注者や買主は、保険法人に直接保険金を請求することができます。

保険契約の条件

1. 売主等が保険料を支払うものであること
2. 売主等の瑕疵担保責任の履行による損害をてん補すること
3. 売主等が相当の期間を経過しても瑕疵担保責任を履行しない場合には、発注者または買主の請求に基づき損害をてん補すること
4. 保険金額が2,000万円以上であること
5. 10年以上の期間有効な契約であること 等



保証金の供託について

保証金の供託とは？

供託とは、法令により定められた金額の現金や国債などを、法務局等の供託所に預け置く制度です。瑕疵担保責任期間中は、保証金を取り戻すことは基本的にできません。

供託額の例

- 10年間に引き渡した戸数
- 1戸の場合 → 2,000万円
 - 10戸の場合 → 3,800万円
 - 100戸の場合 → 1億円
 - 1,000戸の場合 → 1億8,000万円

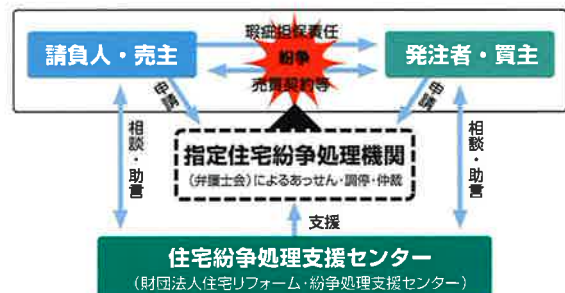
住宅戸数の考え方

供託額の算定のもととなる供給戸数は、瑕疵担保責任を負っている住宅の戸数、すなわち過去10年間に引き渡した住宅の戸数です。

※施行後10年間は、施行日（2009年10月1日）以降基準日（毎年3月31日と9月30日）までに引き渡した戸数

保険契約を締結した住宅の紛争処理について

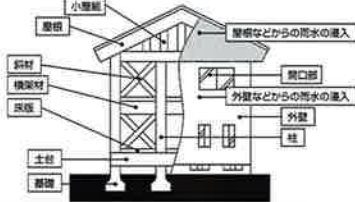
請負人・売主と発注者・買主との間に請負契約または売買契約に関する紛争が生じた場合、紛争の当事者の双方または一方からの申請により、紛争のあつせん、調停および仲裁を指定住宅紛争処理機関に申し立てることができます。



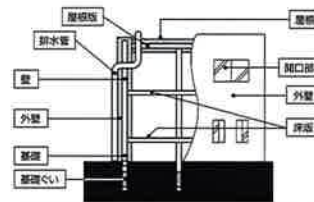
保険契約の概要

構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分

住宅瑕疵担保履行法では、構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分に係る10年間の瑕疵担保責任を対象としています。



木造（在来軸組工法）の戸建住宅
(例)2階建ての場合の骨組み(小屋組、軸組、床組)等の構成



鉄筋コンクリート造（壁式工法）の共同住宅
(例)2階建ての場合の骨組み(壁、床版)等の構成

保険金をお支払いする場合

詳細は普通保険約款・特約をご参照ください

- ① 保険証券記載の住宅(以下「対象住宅」といいます)の構造耐力上主要な部分等の瑕疵に起因して、対象住宅がその基本的な耐力性能または防水性能を満たさない場合(以下「事故」といいます)に、被保険者である請負人・売主が発注者・買主に対する瑕疵担保責任を負担することによって被る損害について、保険金をお支払いします。
- ② 対象住宅に事故が発生した場合において、請負人・売主が倒産等の場合など相当の期間を経過してもなお瑕疵担保責任を履行できないときは、請負人・売主が瑕疵担保責任を負担すべきであった損害の範囲において、発注者・買主はハウスジーンに直接保険金を請求し、受領できます。この場合、当社は、請負人・売主に損害をてん補したものとみなします。

○ 保険金をお支払いする損害の範囲は次のとおりです。

- ① 事故を補修するために必要な材料費、労務費、その他の直接補修に要する費用
- ② 瑕疵担保責任に関する解決のために必要となる訴訟、和解、調停、仲裁または示談に要した費用
- ③ 事故につき請負人・売主が第三者に対して有する損害賠償その他の請求権を行使または保全するために必要な手続きの費用
- ④ 事故の補修に直接必要な、事故の状況もしくは発生部位または補修の範囲もしくは方法を確定するための調査費用
- ⑤ 発注者・買主が事故の補修等のために余儀なくされた、補修期間中の仮住まい・転居費用

※故意・重過失損害担保については、②と③は対象になりません。

保険金をお支払いできない主な場合

詳細は普通保険約款・特約をご参照ください

- ① 請負人・売主、発注者・買主、対象住宅の建設工事の請負人等、またはそれらの者と雇用契約のある者の故意または重大な過失(ただし、発注者・買主の直接請求(請負人・売主が倒産等)の場合は、任意保険契約の一部を除き、この免責を適用しません)
- ② 洪水、台風、暴風、暴風雨、せん風、たつ巻、豪雨もしくはこれらに類似の自然変象、または火災、落雷、爆発、航空機の落下、変乱、暴動、騒じょう、労働争議等の偶然もしくは外来の事由
- ③ 土地の沈下、隆起、移動、振動、軟弱化、土砂崩れ、土砂の流出もしくは流入または土地造成工事の瑕疵
- ④ 対象住宅の虫食いもしくはねずみ食い、対象住宅の性質による結露または瑕疵によらない対象住宅の自然の消耗、摩滅、さび、かび、むれ、腐敗、変質、変色もしくはその他類似の事由
- ⑤ 戦争、外国の武力行使、革命、政権奪取、内乱、武装反乱等、その他これらに類似の事変または暴動
- ⑥ 地震もしくは噴火またはこれらによる津波

保険期間

詳細は保険取次店またはハウスジーンにお問い合わせください

保険期間は、原則として対象住宅の引渡日から10年間です。

保険金額および免責金額等

詳細は普通保険約款・特約をご参照ください

○ 保険金額・限度額

項目	戸建住宅	共同住宅等
	限度額	限度額
保険金額(対象住宅あたり限度額)	2,000万円、3,000万円、4,000万円、5,000万円から選択	2,000万円(1共同住宅全体で、2,000万円×保険対象戸数が限度となります)
調査費用に係る限度額	補修金額の10%または10万円のいずれか大きい額 かつ調査費用実額または50万円のいずれか小さい額(1対象住宅・1事故あたり)	補修金額の10%または10万円のいずれか大きい額 かつ調査費用実額または200万円のいずれか小さい額(対象住宅棟・1事故あたり)
仮住まい・転居費用に係る限度額	50万円。ただし実額を限度とします(1対象住宅・1事故あたり)	50万円。ただし実額を限度とします(1対象住宅・1事故あたり)
故意・重過失損害担保に係る限度額	その他の保険金と合算して2,000万円 ただし、再保険金が削減される場合は、その再保険金の額を限度とします	その他の保険金と合算して2,000万円 ただし、再保険金が削減される場合は、その再保険金の額を限度とします
保険法人共有限度額	特定住宅瑕疵担保責任保険に対する保険責任の履行をより確かなものにするため国土交通省から指定を受けた全保険法人(平成22年11月1日現在6社)共有のてん補限度額を125億円まで確保しました。詳細はハウスジーンにお問い合わせください。	

○ 免責金額および縮小てん補割合

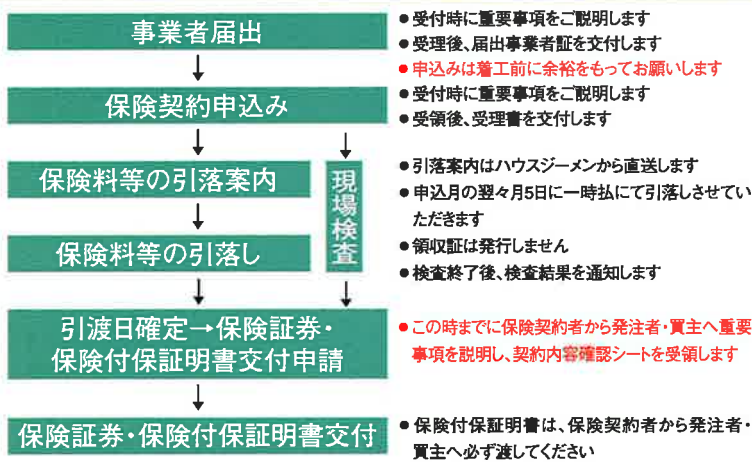
免責金額(自己負担額)	1事故につき10万円
縮小てん補割合	下記以外の場合80%
	発注者・買主の直接請求(被保険者(請負人・売主)が倒産等)の場合100%

保険契約では支払われない免責金額や縮小てん補割合部分は、請負人・売主の自己負担となります。上記で縮小てん補割合100%となる発注者・買主の直接請求(請負人・売主が倒産等)の場合は、保険契約では支払われない免責金額(10万円)は発注者・買主の負担となります。

保険契約締結までの手続き

手続きの流れ

詳細は保険取次店またはハウズジーメンにお問い合わせください



現場検査について

階数が3以下(地階を含みます)の住宅の場合:検査は2回
 ①基礎配筋工事の完了時(プレキャストコンクリート造の基礎にあつてはその設置時)
 ②躯体工事の完了時または下地張りの直前の完了時

階数が4以上(地階を含みます)の住宅の場合:検査は3回以上
 ①基礎配筋工事の完了時
 ②最下層から数えて2階および3に7の自然倍数を加えた階の床の躯体工事の完了時
 ③屋根工事の完了時または下地張りの直前の工事の完了時
 ただし、建築基準法第7条の3第1項または第7条の4第1項各号に規定する特定工程に係る検査(床の躯体工事の完了時に行われるものに限ります)が行われる場合は、床の躯体工事の完了時に行う検査は、直近の特定工程に係る検査と同じ時期とすることができます。

性能評価住宅(検査同時実施)、性能評価付き住宅の場合
 各回の検査は性能評価の現場検査で行うものとし、防水検査を追加します。ただし、他の性能評価機関による建設住宅性能評価の場合は、当社が建設評価図書と防水に係る施工関連図書等を確認した場合に限ります。

事業者届出について

詳細は保険取次店またはハウズジーメンにお問い合わせください

保険契約の申込みには、ハウズジーメンへの事業者届出が必要です。届出料 無料

- **対象事業者**
 新築住宅の建設工事の請負人または売主が対象です。(届出は事業者単位です)
 - **届出に必要な書類**
 - 事業者届出書、契約内容確認シート
 - 建設業許可証または宅地建物取引業免許証の写し
 - 預金口座振替依頼書・自動払込利用申込書
 - 法人登記簿謄本、または労働保険料申告書(中小企業者または個人事業主の場合)
 - **書類の届出窓口**
 保険取次店または当社窓口にご提出ください。「住宅瑕疵担保責任保険契約」のご利用に先立ち、保険取次店から重要事項を説明(※)します。
 ※重要事項の説明は、保険契約申込時にも行います。
 - **事業者届出の有効期間**
 原則無期限です。
- 当社は受理した事業者届出に対し、届出事業者証を交付します。届出事業者証記載の届出事業者番号は、保険契約申込み等に必要です。届出事業者証は大切に保管してください。

必要書類

詳細は保険取次店またはハウズジーメンにお問い合わせください

保険契約申込み必要書類

必要書類

- ① 保険契約申込書
- ② 確認申請書1~5面(写)・確認済証(写)または建築工事届
- ③ 請負契約書(写)または注文書・注文請書(写)
- ④ 売買契約書(写)
- ⑤ 設計図書一式
- ⑥ 地盤調査に関する書類、地盤改良報告書(必要な場合)
- ⑦ 建設住宅性能評価の申請受理書(写)または建設住宅性能評価書(写)(性能評価付き住宅の場合)

保険証券交付申請必要書類

必要書類

- ① 保険証券交付申請書
- ② 売買契約書(写)(保険契約申込時に未提出の場合)
- ③ 住宅の完成を証する書類
- ④ 契約内容確認シート(発注者・買主の署名または記名捺印)
- ⑤ 建設住宅性能評価書(写)(性能評価付き住宅で保険契約申込時に未提出の場合)



住宅瑕疵担保責任保険法人
株式会社ハウズジーメン

名称 株式会社ハウズジーメン (House G-men Co., Ltd.)
 設立 平成12年(2000年)12月5日
 資本金 3億40万円
 所在地 〒105-0003 東京都港区西新橋3-7-1 ランディック第2 新橋ビル8F
 連絡先 代表 03-5408-7440
 ● 受付センター TEL:03-5408-8486 FAX:03-5408-7441
 ● お客様相談室 TEL:03-5408-6088
 URL <http://www.house-gmen.com>
 指定等 国土交通大臣登録住宅性能評価機関 第18号
 国土交通大臣指定住宅瑕疵担保責任保険法人 第5号
 住宅金融支援機構 検査機関
 取扱い業務 住宅瑕疵担保責任保険 住宅性能表示 フラット35住宅適合証明検査 住宅履歴書 その他住宅の検査

お問い合わせは保険取次店