



住宅瑕疵担保責任保険
重要事項説明書

2022年4月以降の申込用

保険契約の重要な事項が記載されています

この保険は、住宅瑕疵担保履行法に基づいて保険法人として指定を受けている株式会社ハウスジーメンが、新築住宅を供給する住宅事業者を対象として提供するものです。

本書には、保険の内容のうち重要なものを記載していますので、本紙の印刷版の提供を受けた場合は保険契約の締結後に当社が交付する「保険証券」と一緒に保管してください。

本書は保険の全ての内容を記載するものではありません。詳細は「約款集」で確認してください。

本書の内容に不明な点がある場合は、保険取次店や当社にお問い合わせください。

重要！

■ 必ず内容を確認してください。

(住宅取得者は保険事故の発生時など必要に応じて確認してください。)

■ 主な免責事由など、関係者にとって不利益な情報が記載された部分を十分にご確認ください。

住宅事業者は、「概要説明書」を使用して保険の内容のうち住宅取得者に関わる部分を住宅取得者に説明し、「契約内容確認シート」に記名押印を取り付け、請負物件の場合は申込時に、販売物件の場合は交付申請時にそれぞれ提出してください。

ご案内

- ・ 保険の申込みをポータルサイトで受け付ける場合は、本紙をweb上で表示して重要事項説明とします。入力フォームの確認欄にチェックを付けて、内容を確認したことを申告してください。
- ・ 保険の申込みを郵送で受け付ける場合は、本紙の送付をもって重要事項の説明とします。申込時に内容を確認したことを申告してください。

「本書」では、次の各法律の名称を略称で使用します。

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律・・・・・・・・・・・・（略称） 住宅瑕疵担保履行法

住宅の品質確保の促進等に関する法律・・・・・・・・・・・・（略称） 品確法

重要事項説明書

住宅瑕疵担保責任保険契約

保険契約の概要

本章には、保険の内容を理解するために必要な事項を記載しています。

1. 商品の名称

住宅瑕疵担保責任保険

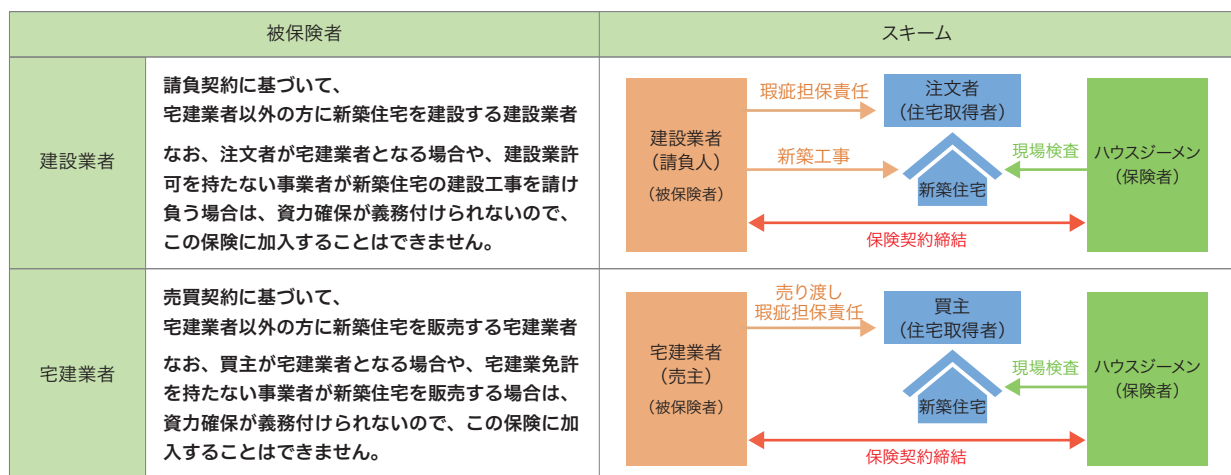
2. 保険契約の概要

新築住宅の供給者には、品確法により構造耐力上主要な部分等に対する10年間の瑕疵担保責任が義務付けられています。次の住宅事業者には、住宅瑕疵担保履行法により10年間の瑕疵担保責任の履行を確保するための資力確保措置が義務付けられており、この保険は資力確保措置として加入するものです。

- ・ 新築住宅を建設する建設業者（注文者が宅建業者である場合は対象外です）
- ・ 新築住宅を販売する宅建業者（買主が宅建業者である場合は対象外です）

この保険の対象となる新築住宅とは

建設工事の完了後1年以内で、かつ人が居住したことがない住宅を新築住宅といいます。販売物件の場合は、建設工事の完了後1年以内に販売されたものがこの保険の対象となる新築住宅に該当します。なお、販売日は引渡しの日付でなく売買契約の日付で判断します。請負物件の場合も販売物件の場合も引渡前に住宅取得者以外の方が居住した場合は、この保険の対象となる新築住宅には該当しません。



建設工事の完了日から1年以内に販売できなかった住宅は、この保険に加入することはできませんが、住宅瑕疵担保責任(任意)保険に移行することができます。ただし、戸建住宅の場合は建設工事の完了日から2年以内に販売された場合に限りです。

瑕疵担保責任とは

2020年4月1日に施行された改正民法では、「内容の明確化」の一環として「瑕疵」という表現をやめ、請負人や売主に法律上義務付けられる「瑕疵担保責任」について、判例による解釈を明確化するかたちで「契約不適合責任」に変更しました。

一方、品確法と住宅瑕疵担保履行法では、名称の定着等を踏まえて「瑕疵担保責任」や「瑕疵担保責任保険」という表現を引き続き使用しており、対象とする責任の範囲についても変更はありません。

具体的には、同時に改正された改正品確法では「種類または品質について契約の内容に適合しない状態」として「瑕疵」を、新築住宅の供給者が負う構造耐力上主要な部分等に対する担保の責任として「瑕疵担保責任」をそれぞれ定義し、改正住宅瑕疵担保履行法でも、品確法で定義した「瑕疵」や「瑕疵担保責任」の表現を引き続き使用しています。

3. 保険金の支払の対象となる範囲

(1) 保険金をお支払いする場合

次のとおりです。詳細は「約款集」で確認してください。

保険金をお支払いする場合(保険事故)

構造耐力上主要な部分等の瑕疵に起因して住宅に次の事由が生じた場合(保険事故)に、被保険者である住宅事業者が実施する補修等の費用を対象に保険金を支払います。

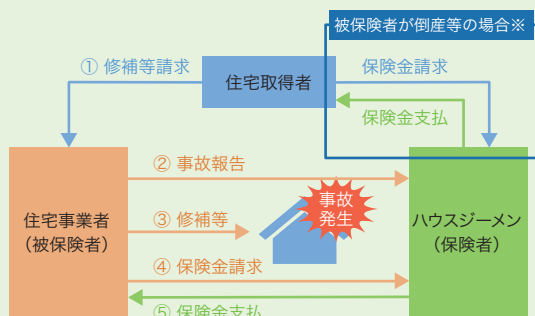
- ・ 構造耐力上主要な部分が基本的な耐力性能を満たさない場合
- ・ 雨水の浸入を防止する部分が基本的な防水性能を満たさない場合

住宅取得者の直接請求

次の場合は、住宅事業者が責任を負担すべき範囲で住宅取得者が保険金を請求できます。

- ・ 事故の発生時に住宅事業者が倒産している場合
- ・ 事故の発生後、相当の期間を経過しても住宅事業者が補修等を行わない場合

事故発生時のスキーム



※ 補修等は、住宅取得者が選定した代替事業者が行います。

保険事故発生時の手続きの流れは次のとおりです。

- ① 住宅取得者は住宅事業者に補修等を請求します。
- ② 住宅事業者は、当社に事故報告を行います。
- ③ 住宅事業者は当社の査定を受けて補修等を行います。
- ④ 住宅事業者は補修等の完了後に保険金を請求します。
- ⑤ 当社は住宅事業者に保険金を支払います。

保険事故が発生し、要件を満たす場合は、住宅取得者が保険金を請求できます。

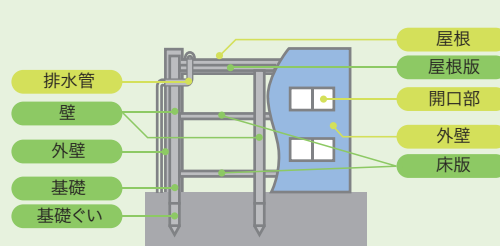
保険の対象となる構造耐力上主要な部分等

木造軸組工法の木造住宅の場合



構造耐力上主要な部分 雨水の浸入を防止する部分

鉄筋コンクリート造の住宅の場合



構造耐力上主要な部分 雨水の浸入を防止する部分

(2) お支払いする保険金の範囲

お支払いする保険金の範囲は次のとおりです。詳細は「約款集」で確認してください。

直接補修費用	材料費や労務費等の住宅を原状回復させるために直接必要となる費用
争訟費用	保険事故に関する紛争を解決するために行う訴訟や和解、調停、仲裁、示談に必要な費用
権利保全費用	被保険者が保険事故に関して第三者に有する損害賠償等の請求権を保全するための費用
調査費用	保険事故を補修するために、保険事故の状況や発生部位・補修範囲・方法等を確認するための費用
仮住まい・転居費用	住宅の居住者が補修期間中に仮住まいを余儀なくされた場合の、仮住まいや転居に必要な費用

4. 主な免責事由(保険金をお支払いできない主な場合)

保険金をお支払いできない損害があります。詳細は「約款集」で確認してください。

(1) 故意・重過失により生じた損害

次の方の故意や重大な過失によって生じた損害には保険金を支払いません。

(注) 当社の設計施工基準の重大かつ明白な違反は重大な過失として取り扱います。

- ・ 保険契約者(被保険者)
- ・ 住宅取得者
- ・ 住宅を建設するための施工や設計、地盤調査等を行うために締結された契約の当事者
- ・ 上記の方と雇用関係にある者

(2) 外来の事由等により生じた損害

外来の事由や天変地異	<ul style="list-style-type: none"> ・ 洪水や台風、暴風雨、たつ巻、豪雨等の自然災害 ・ 火災や落雷、爆発等の外来の事由 ・ 地震や噴火、これらに起因する津波
地盤沈下等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の沈下や隆起、振動、土砂崩れ等の事象 ・ 土地造成工事の瑕疵
経年劣化等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 虫食いやねずみ食い、住宅の性質による結露 ・ 住宅の自然の消耗(経年劣化)やさび、かび、腐敗、変色等の事象
住宅の仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・ 採用された工法に応じて通常に生じる雨水の浸入やすきま、たわみ等の事象
不適切な維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅の著しく不適切な使用や維持管理

(3) 保険の対象とならない損害

- ・ 住宅以外の家財が壊れたことによる損害
- ・ 住宅や家財が使用できなかったことによる損害

(4) 住宅事業者が責任を負わない瑕疵等に起因する損害

住宅取得者に起因する瑕疵	不適当と指摘を受けたうえで住宅取得者が採用した設計施工や資材の瑕疵
引渡後の工事の瑕疵等	引渡後に行われた住宅に対する工事の瑕疵(工事には保険事故の補修を含みます)

5. 主な特約およびその概要

保険契約に適用された特約は「保険証券」や「保険付保証明書」で確認できます。詳細は「約款集」を確認してください。

故意・重過失損害担保に関する特約	住宅取得者の直接請求が認められる場合に限り支払の対象となる故意重過失損害に対する保険金の取扱いを規定した特約です。全ての保険契約に付帯します
保険料等の口座振替に関する特約	保険料等の支払方法を口座振替としている場合に付帯する特約です。支払期日や支払いがされなかった場合の取扱いについて規定しています。
保険金額に関する特約	戸建住宅で保険金額を3,000万円以上とする場合に付帯します。
保険証券等の電磁的方法による交付に関する特約	保険証券の発行方法を「web証券」とする場合に付帯します。
共同で供給する住宅に関する特約	住宅が共同企業体や共同分譲といった連名契約で供給されるものであり、2社以上の住宅事業者が一つの保険契約に加入する場合に付帯します。
分離発注による住宅に関する特約(1)	住宅が分離発注で供給されるものであり、2社以上の住宅事業者が一つの保険契約に加入する場合に付帯します。
分離発注による住宅に関する特約(2)	住宅が分離発注で供給されるものであり、建設業許可を持たない住宅事業者を含む2社以上の住宅事業者が一つの保険契約に加入する場合に付帯します。

共同企業体を含む分離発注による住宅に関する特約	住宅が分離発注で供給されるものであり、共同企業体を含む2社以上の住宅事業者が一つの保険契約に加入する場合に付帯します。
対象住宅の転売に係る特約（転売特約）	住宅が保険期間中に売却された場合に、住宅事業者が、転得者に対して住宅取得者に対する瑕疵担保責任と同等の保証を提供することとしている場合に付帯します。この特約は、転売発生時に中途付帯することもできます。

6. 保険期間

原則	住宅の引渡日 から 10年間	例外	分譲マンションの建設工事の完了日から1年以内に引き渡される住戸の保険期間は、 工事完了日から11年を経過する日 に終了します。
----	-----------------------	----	--

7. 保険金額等の保険契約の引受条件

(1) 保険金額（保険契約における支払限度額）

2,000万円/戸	戸建住宅は、 3,000万円、4,000万円、5,000万円 を選択することもできます。
------------------	---

次の費用については、1事故につき次の金額かつ実額を限度とします。

調査費用/棟	直接修補費用の 10%	最低10万円で、 上限は戸建住宅が50万円、共同住宅が200万円となります。
仮住まい・転居費用/戸	50万円	この費用は、当社が仮住まいを行うことが必要であると事前に認めた場合に限り支払対象となります。

(2) 1事故あたりの免責金額と縮小てん補

免責金額と縮小てん補部分は、保険金の請求者が負担します。住宅取得者の直接請求の場合は縮小てん補を適用せず、免責金額のみ適用します。

免責金額	10万円
縮小てん補	80%

被保険者請求の場合の支払保険金の計算方法

(保険の対象となる損害の額 - 免責金額 (10万円)) × 縮小てん補 (80%) + 調査費用 + 仮住まい転居費用

注意喚起情報

本章には住宅事業者と住宅取得者の双方に注意いただきたい情報を記載しています。

1. 保険事故が発生した場合の手続き

住宅事業者	<ul style="list-style-type: none">・ 住宅取得者から雨漏れ等の連絡を受けた場合は、状況を確認のうえ、当社に連絡してください。保険事故に該当する可能性がある場合は事故報告書を提出していただきます。・ 保険事故の解決のために、当社が住宅事業者に代わって住宅取得者と交渉を行うサービスはありません。保険事故が発生した場合は自身で住宅取得者との交渉や調整を行ってください。・ 当社の査定を受ける前に補修を行った場合、瑕疵があることや必要な補修の内容が確認できず、保険金をお支払いできないことがあります。
住宅取得者	<ul style="list-style-type: none">・ 雨漏れ等を発見した場合は速やかに住宅事業者に連絡してください。住宅事業者から連絡を受け、保険事故に該当する可能性がある場合は住宅事業者から当社に事故報告書を提出していただきます。・ 「2. 住宅取得者による保険金の直接請求の取扱い」の要件に該当する場合は当社に連絡してください。保険事故に該当する可能性がある場合は住宅取得者に事故報告書を提出していただきます。その際、当社から補修を行う代替事業者の手配を依頼します。

2. 住宅取得者による保険金の直接請求の取扱い

次のいずれかの場合は、住宅事業者が瑕疵担保責任を負担すべき範囲で住宅取得者が当社に保険金を請求できます。この場合、争訟費用と権利保全費用は支払いの対象となりません。なお、後者の場合は、補修を断られたからといって直ちに保険金を請求できる訳ではありませんのでご注意ください。

- ・ **事故が発生時に住宅事業者が倒産している場合**
- ・ **事故の発生後、相当の期間を経過しても住宅事業者が補修等を行わない場合**

3. 故意重過失損害の取扱い

上記2の「住宅取得者による保険金の直接請求」の場合に限り、次の事由により保険金が支払われない損害(故意重過失損害)に対しても保険金をお支払いします。

- ・ **住宅事業者等の故意や重大な過失を原因とする損害**
- ・ **住宅事業者に告知義務違反がある場合**

取扱いの注意点は次のとおりです。

- ・ 住宅取得者の故意・重過失を原因とする場合や、告知義務違反を知っていた場合は支払対象となりません。
- ・ 保険金額を3,000万円以上としている場合でも、支払いを受けられるのは2,000万円が限度となります。
- ・ お支払いする保険金は当社が故意重過失損害に関して支払いを受ける再保険金の額を限度とします。

保険金の請求手続きにおける留意事項

保険金の請求手続きに関する留意事項は次のとおりです。

- ・ 保険事故の原因(瑕疵があること)は請求者が究明して当社に提示する必要があります(直接請求の場合も同様です)。保険金の支払いにあたり、瑕疵の有無や補修範囲の妥当性の確認のために当社から現地に損害調査員を派遣することがありますが、当社が主体となって瑕疵の有無等を確認する訳ではありません。
- ・ 支払対象となる直接修補費用は、保険事故を原状回復するために直接必要となる費用に限られます。仕様変更によるグレードアップや、被害が生じていない部分に対する予防保全的な工事のために必要となる費用は保険の対象となりません。
- ・ 直接請求の場合は、当社が補修業者を斡旋するサービスはありません。保険金の請求にあたり住宅取得者自身で補修を行う代替事業者を手配していただく必要があります。

4. 共同住宅の取扱いに関する注意事項

共用部分に生じた損害に対する取扱い

共用部分に生じた損害に対して支払いの対象となる保険金は住棟における付保割合に応じた金額となります。保険に

加入していない住戸がある場合や店舗等の施設部分を付保しない場合は、保険金の支払いにあたり、支払対象となる損害額から付保していない部分の面積に応じた金額を控除することになりますのでご注意ください。

(注) 付保割合とは、住棟全体の専有の対象となる部分の面積の合計に対する付保部分の面積の割合をいい、住棟の専有の対象となる部分には、法定共用部分は含まませんが、規約共用部分を含みます。

保険金の請求手続きについて

共同住宅の保険金の請求手続きは住棟ごとに行います。直接請求が認められる場合でも、分譲マンションの住戸の取得者からの個別の請求は受けられません。管理組合を窓口として住棟単位で手続きを行ってください。

5. 個人情報取扱

当社の営む業務の実施やサービス(関連会社が扱う商品やサービスを含む)の案内等を目的に利用します。

当社は、次の場合を除き、本人の同意なく第三者に提供しません。

- ・法令に基づく場合や、人の生命、身体または財産の保護のために必要な場合
- ・当社グループ会社との間で共同利用を行う場合
- ・利用目的の達成に必要な範囲内で業務委託先や再保険引受先等に提供する場合 など

詳細については、当社ホームページ(<https://www.house-gmen.com>)をご参照ください。
プライバシーポリシーは右の二次元バーコードから確認いただけます。



6. ハウスジーマン破綻時の取扱い

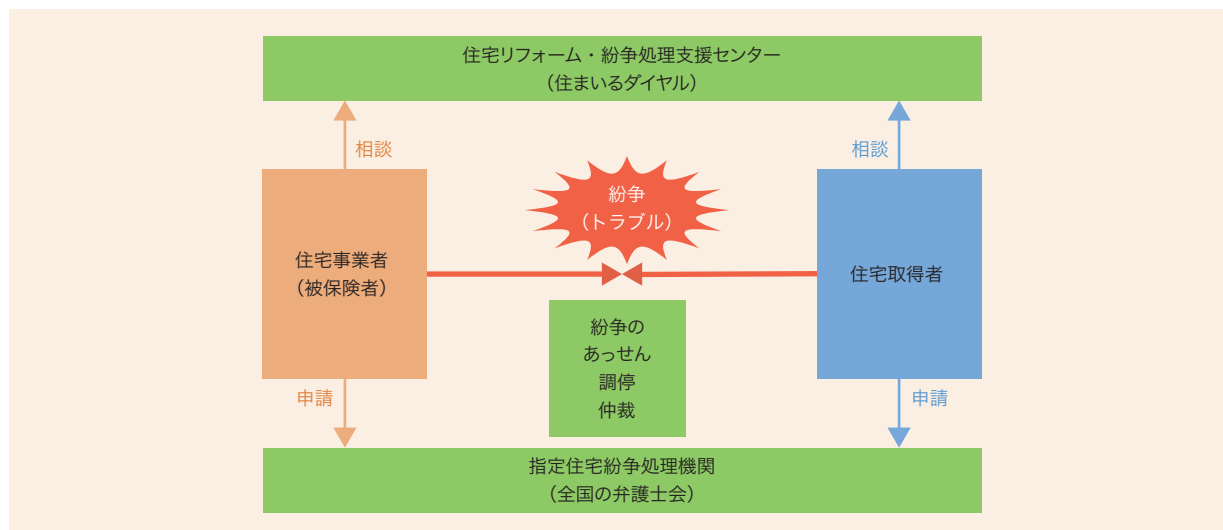
経営の破綻等により、当社が保険法人の指定を取り消された場合は、当社が引き受けた保険契約は、国土交通大臣の指定を受けた保険法人に引き継がれます。

7. 保険証券と保険付保証明書

当社は、住宅事業者からの保険証券の交付申請を受けて「保険証券」と「保険付保証明書」を発行します。「保険付保証明書」は住宅事業者から住宅取得者に渡してください。これらの書類には契約内容が記載されていますので、保険期間中は破棄せずに保管してください(web証券を選択している場合は、保険証券はポータルサイト内で保管されます)。
分譲マンションの保険証券の発行後に引き渡される住戸を対象とする「保険付保証明書」は、住宅事業者からの「保険付保証明書の交付申請(引渡日の通知)」に応じて発行します。

8. 紛争処理等に関する事項

住宅事業者と住宅取得者との間で対象住宅に関するトラブルが発生した場合に紛争処理等に関する次のサービスを利用することができます。



(1) 電話相談

住宅リフォーム・紛争処理支援センターに設置されている窓口(住まいるダイヤル)に相談をすることができます。通常窓口はナビダイヤルですが、対象住宅は保険付き住宅専用のフリーダイヤルを利用することができます。

住まいるダイヤル

通常窓口(ナビダイヤル)

TEL: **0570-016-100** (受付時間: 平日10:00~17:00)

(2) 専門家相談

対象住宅について保険付き住宅を対象とする「専門家相談」を利用することができます。「専門家相談」は弁護士と建築士に相対で相談できるサービスです。「専門家相談」の利用には事前の予約が必要で、予約は上記の「住まいるダイヤル」で受け付けています(相談料は原則無料で相談時間は1時間です)。

(3) 裁判外の紛争解決手続き(ADR)

契約の相手方との間の紛争処理

被保険者である住宅事業者と住宅取得者の間に請負契約や売買契約に関するトラブルが生じた場合は、両者は住宅紛争審査会(指定住宅紛争処理機関)による裁判外の紛争解決手続き(Alternative Dispute Resolution)を利用することができます。

紛争解決手続きは「あっせん」、「調停」、「仲裁」から選択することができます。

紛争解決手続きに対する当社の対応

- ・ 住宅紛争審査会から意見の照会があった場合は、意見書を提出します。
- ・ 住宅紛争審査会が必要と認める場合は、利害関係人として紛争解決手続きに参加します。
- ・ 紛争解決手続きで成立した和解の結果を尊重します。また、当社が利害関係人として紛争解決手続きに参加した場合は、特段の事情がない限り提示された和解案等を受け入れます。

転売特約が付帯された保険契約の場合は、住宅事業者と転得者の間の「対象住宅の保証」をめぐるトラブルも紛争解決手続きの対象となります。

当社との間の保険金の支払いに関する紛争処理

住宅取得者は、保険金の直接請求の手続きに関して当社との間でトラブルが生じた場合は、住宅紛争審査会に当社を相手方とする紛争解決手続きを利用することができます。

紛争解決手続きに対する当社の対応

- ・ 特段の事情がない限り、住宅紛争審査会から提示された和解案等を受け入れます。

紛争処理を利用するうえでの注意点

紛争処理手続きを利用するためには申請手数料(10,000円(消費税非課税))が必要です。また、住宅のうち、店舗や施設等の居住用に使用しない部分は、紛争処理の対象となりません。

9. 保険協会審査会への審査請求

被保険者である住宅事業者は、保険事故に関する当社の査定結果を受け入れられない場合は、住宅瑕疵担保責任保険協会に審査を請求できます。当社は特段の事情がない限り審査結果に従います。

申請を行うためには次の要件を満たす必要があります。

- ・ 当社に保険事故の連絡をした日から原則2ヶ月以上経過していること
- ・ 請求者の個人情報を含む情報を当社から提供することに同意すること

審査を請求するための手数料は50,000円(消費税別途)となります。

審査会窓口

住宅瑕疵担保責任保険協会 審査会窓口

TEL: **03-3580-0338** (受付時間: 平日9:00~17:00)

10. この保険に関する当社のお問合せ窓口

ハウスメン

受付センター (お問合せ全般・保険事故の受付)

TEL: **03-5408-8486** (受付時間: 平日9:00~17:00)

お客様相談室 (相談、苦情)

TEL: **03-5408-6088** (受付時間: 平日9:00~17:00)

夜間休日受付窓口
(お客様相談や保険事故の一報受付)

TEL: **0120-516-335** (受付時間: 平日18:00~翌朝9:00
土日祝日24時間)

住宅事業者を確認いただきたい事項

本章には、保険契約の手続きに関して住宅事業者を確認していただきたい事項を記載しています。

1. 告知および通知等の義務

(1) 保険契約申込時における注意事項(申込書の記載に関する注意事項)

住宅事業者には、申込時に当社に重要な事項を申し出る義務(告知義務)があります。申込書や提出書類に事実と異なる事項を記載した場合は保険金をお支払いできないことがあります。虚偽記載が確認された場合は、当社から保険契約を解除することができます。

(2) 保険契約締結後における注意事項

住宅事業者には、申込後に次の事由が生じた場合に、当社に通知する義務(通知義務)があります。

- ・ 補償内容の重複する保険契約を締結する場合や、存在することを知った場合
- ・ 申込書や提出書類の記載事項を変更しようとする場合や、変更が生じたことを知った場合

通知がされなかった場合は保険金をお支払いできないことがあります。また、変更により危険が増加する場合は、当社から保険契約を解除することができます。

2. 保険料等とその支払方法

(1) 保険料等について

保険料等は保険料と現場検査料の合計です。保険料等は住宅の種類や保険金額、延べ床面積により異なります。

- ・ 保険料は非課税です。
- ・ 現場検査料には、別途消費税が加算されます。

(2) 保険料等の支払方法

原則として口座振替の方法での支払いとなります。事業者届出の際に引落口座の設定手続きを行ってください。口座振替の取扱いは次のとおりです。

振替日は**申込受理月の翌々月5日**(休日の場合は翌営業日)です。事前に振替に必要な残高を用意してください。

- ・ 振替日に振替ができなかった場合は、別途指定する期日までに振込みにより支払いいただきます。
- ・ 口座振替に対する領収書は発行しません。

例外的に、銀行振込みにより保険料等を支払う場合は、振込手数料は振込者の負担となります。

(3) 最終検査日の変更等による現場検査料の取扱いについて

最終検査日の変更等により現場検査料が変更となる場合は、生じた差額を精算します。

3. 申込手続きにおける注意事項

(1) 住宅取得者に対する保険の概要説明

住宅取得者への概要説明

「概要説明書」を使用して住宅取得者に保険の内容のうち住宅取得者に関わる部分を説明してください。主な免責事由など、住宅取得者に不利益な情報が記載された部分を十分に確認いただき、「概要説明書」を「保険付保証明書」と一緒に保管するよう伝えてください。

保険の概要説明は、請負物件の場合は「請負契約」の締結時に、売買物件の場合は「売買契約」の締結時にそれぞれ行う

ことで、スムーズに保険申込手続きを進めることができます。

契約内容確認シートへの記名押印

説明を受けたことの確認として、「契約内容確認シート」に住宅取得者の記名押印をいただき、次のタイミングで当社に提出してください。

請負物件	申込時（申込みまでに概要説明をしていない場合は、保険証券の交付申請時）
販売物件	保険証券の交付申請時

(2) 現場検査

当社は保険の引受けにあたり現場検査を行います。現場検査に適合しない場合は保険契約を締結できません。現場検査は住宅の規模に応じて次の時期に行います。

■ 階数3以下の住宅（2回）

検査の種類	構造	検査のタイミング
基礎配筋検査	共通	基礎配筋工事の完了後、コンクリートの打設前
躯体検査	木造	建て方完了時（金物と耐力壁の工事の完了後で、石膏ボードと断熱材の施工前）
	鉄骨造	建て方完了時（デッキプレート工事の完了後、コンクリート打設前）
	R C造	屋根スラブ配筋工事の完了後、コンクリートの打設前

（注）オプション検査として防水の施工状況を目視等で確認する追加防水検査を行うことができます。実施すると保険料に割引が適用されます。

■ 階数4以上の住宅（階数に応じて3回以上）

検査の種類	構造	検査のタイミング
基礎配筋検査	共通	基礎配筋工事の完了後、コンクリートの打設前
躯体検査	鉄骨造	建て方完了時（2階のデッキプレート工事の完了後、コンクリート打設前）
	R C造	2階の床配筋工事の完了後、コンクリートの打設前
屋根防水検査	共通	屋上の工事の完了時（防水層の仕上げ前でその施工状況が目視できる状態）

（注）躯体検査は、階数10以上の住宅の場合は、最下階から数えて10階の床の躯体工事の完了時にも行います。以降、階数が7増えるごとにその階の床の躯体工事の完了時に検査を行います。また、建築基準法により特定工程の検査(床の躯体工事の完了時に行うもの)を行う場合は、直近の特定工程の検査と同時期とすることができます。

■ 性能評価付き住宅の場合（書類検査）

住宅事業者から「建設住宅性能評価書」と「防水工事の施工状況の写真」の提出を受けて、防水工事の施工状況を確認し、現場検査とします。

現場検査について

現場検査は住宅事業者からの検査委託に基づいて行うものではなく、当社がこの保険を引き受けるために行うもので、その結果は当社に帰属します。そのほか、現場検査の留意点は以下のとおりです。

- ・ 現場検査は、新築工事の施工部分に顕在化している問題がないか確認することを目的とするものです。検査に適合したことをもって、瑕疵がないことや施工品質を保証するものではありません。
- ・ 現場検査は抜き取り検査です。施工部分の全数を確認するものではありません。
- ・ 現場検査では、安全に移動できる場所から目視や計測ができる範囲で確認を行います。足場や、屋上のうち危険と判断されるような場所からの確認は行いません。

(3) 保険証券の発行

保険証券と保険付保説明書の発行

住宅の引渡日が確定したら、当社に保険証券の交付申請を行い、引渡日を通知してください。現場検査に適合しており保険料等の支払いが完了していることを確認して「保険証券」を発行します。

■ 交付申請の際の提出書類

請負物件	住宅取得者の記名押印がされた契約内容確認シート（申込時に提出できなかった場合に提出）
販売物件	売買契約書
	住宅取得者の記名押印がされた契約内容確認シート

性能評価付き住宅の場合は、上記の提出書類に加えて次の書類を提出します。

建設住宅性能評価書	共同住宅の場合は、1住戸の性能評価書と住棟内のその他の住戸の性能評価番号が確認できる一覧表の提出があれば、全住戸分の評価書の提出は不要です。
防水工事の施工状況の写真	建物の全景の写真のほか、屋根やバルコニー、外壁の防水工事の施工状況が確認できる写真を「施工状況写真帳票」に添付して提出してください。

保険付保証明書の住宅取得者への交付

「保険証券」と一緒に「保険付保証明書」を発行しますので、住宅事業者から住宅取得者に渡してください。

web証券の取扱い

保険証券の提供方法を「web発行」としている場合は、「保険証券」と「保険付保証明書」はweb証券としてポータルサイト上で発行します。住宅事業者は、保険期間中いつでもポータルサイトから保険証券を閲覧できます。

「保険付保証明書」は住宅事業者がポータルサイトから印刷して住宅取得者に渡してください。

保険証券の発行後に引き渡される分譲マンションの住戸の取扱い

保険証券の発行後に引き渡される住戸を対象とする「保険付保証明書」は、住宅事業者からの「保険付保証明書の交付申請（引渡日の通知）」に応じて発行します。

4. 締結証明書の発行について

(1) 締結証明書の発行

当社は、住宅事業者に対して年1回、住宅瑕疵担保履行法により義務付けられている「資力確保措置の実施状況の届出」に使用する締結証明書を発行します。締結証明書には届出の対象期間(4月1日から3月31日までの1年間)に引き渡した住宅に関する保険契約の締結状況を記載します。

(2) 発行の対象となる住宅事業者

締結証明書は、保険証券の発行実績のある住宅事業者を対象に発行します。最後に届出の対象となる新築住宅を引き渡した時から10年間は届出が義務付けられるため、保険証券を最後に発行した時から10年間は締結証明書の発行の対象となります。

(3) 請負物件と販売物件の両方の利用がある場合の取扱い

届出は、建設業者は請負物件の、宅建業者は販売物件の供給実績に応じてそれぞれの所管行政庁に対して行う必要があります。そのため、建設業者と宅建業者の両方に該当しそれぞれの物件の証券発行実績がある場合は、建設業者用と宅建業者用の締結証明書は別々に発行します。

(注) 従来は、資力確保措置の状況の届出は3月31日と9月30日を基準日として年2回行うこととされていましたが、住宅瑕疵担保履行法の改正により、2021年度から届出は年1回に変更となりました。

5. その他

(1) 保険契約の申込みの取消し

住宅事業者は、保険始期が開始する前は申込みの取り消しをすることができます。この場合、支払済みの保険料等のうち、保険料と未実施の現場検査料の合計金額を返戻します。この際、所定の手数料を申し受けます。

(2) 保険証券発行後の契約内容の変更等について

契約内容の変更や解除をするためには、国土交通大臣の承認が必要です。

(3) 保険契約の無効について

この保険は、法律上無効となる場合に無効となります。なお、無効が当社の責任によるものでない場合は、保険料のうち次の計算式で算出した金額を返戻します。

保険料から事務手数料を差し引いた金額のうち、当社が無効の事実を知った日以降の期間(1年単位)に対応する金額

上記のほか、保険契約の締結に関して住宅事業者や住宅取得者等に詐欺の行為があった場合はこの保険は無効となります。この場合は、保険料の返戻は行いません。

(4) 保険期間中に対象住宅が売却された場合の取扱いについて

転得者への保証の提供

転売特約が付帯している場合は、保険期間中に住宅取得者が住宅を売却した場合に、被保険者である住宅事業者が所定の手続きを行うことで、住宅を買い受ける方(転得者)に対して住宅取得者に対する瑕疵担保責任と同内容の保証を提供することができます。特約は売却が発生したタイミングで中途付帯することもできます。

転得者に保証を提供するにあたっての留意事項

転得者に保証を提供することに関する留意事項は以下のとおりです。

- ・ 転得者に保証を提供することは任意であり、保証を提供することが法律上義務付けられている訳ではありません。
- ・ 保証を提供した場合、保険事故が発生した際の免責金額等は被保険者である住宅事業者の負担となります。
- ・ 宅建業者が転得者となる場合でも保証の提供は可能です。
- ・ 転得者から対象住宅が更に転売された場合に、次の転得者にも保証を提供できますが、都度の手続きが必要です。
- ・ 転得者が住宅を手放した場合は、転得者への保証は無効となり、保険金の直接請求を行う権利も消滅します。

売却発生時の手続きについて

手続きは「保険付保証明書(転得者用)交付申請書」に「転得住宅に関する保証書(社印の押印の有無は問いません)」を添付して行います。ハウスジューメンは「転得者用の保険付保証明書」を発行します。特約が付帯していない場合は、この手続きの際に特約を付帯します。

(5) 満期返戻金・契約者配当金

この保険には、満期返戻金・契約者配当金はありません。

(6) クーリングオフ

この保険は営業や事業のための保険であり、クーリングオフ(契約申込みの撤回)の対象とはなりません。



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人 第5号
国土交通大臣登録 住宅性能評価機関 第18号
住宅金融支援機構 適合証明検査機関
〒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
TEL: 03-5408-7440 FAX: 03-5408-7441
info@house-gmen.com
http://www.house-gmen.com

お問合せ

受付センター(お問合せ全般・保険事故の受付)

TEL: 03-5408-8486 受付時間: 平日9:00~17:00

お客様相談室(ご相談・苦情)

TEL: 03-5408-6088 受付時間: 平日9:00~17:00

夜間休日受付窓口(お客様相談および保険事故の一報受付)

TEL: 0120-516-335 平日18:00~翌朝9:00 土日祝日24時間

©2022 株式会社ハウスジーマン

お問合せ保険取次店