ハウスプラス住宅保証株式会社
住宅かし保険

HOUSE PLUS

住宅瑕疵担保履行法対応

ハウスプラスすまい保険 ▶ご案内

ハウスプラス住宅保証株式会社

HOUSE PLUS

国土交通大臣指定住宅瑕疵担保責任保険法人　第3号

このパンフレットは「住宅瑕疵担保責任保険」および「住宅瑕疵担保責任任意保険」の概要をご紹介したものです。ご不明な点につきましては、弊社または、保険取次店にお問い合わせください。

「ハウスプラスすまい保険」は住宅瑕疵担保責任保険および住宅瑕疵担保責任任意保険の愛称です。

改定
`14.09.21

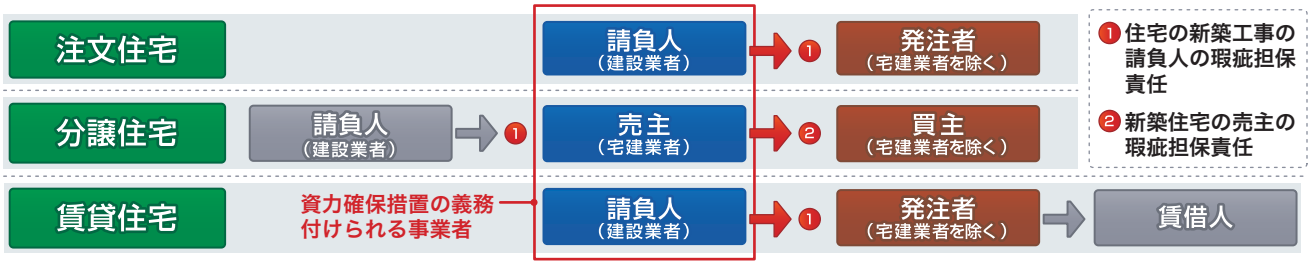
住宅瑕疵担保履行法について

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）が平成21年10月に全面施行され、新築住宅を供給する建設業の許可を受けた建設業者または宅地建物取引業者には資力確保措置として、保証金の供託または保険への加入が義務付けられます。

注意：個人事業主の代表者の自宅、請負契約が成立した場合の申込はできません。

義務付けの対象事業者

売主等に資力確保措置が義務付けられるのは、所有者となる発注者または買主（宅建業者を除く）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。



住宅瑕疵担保責任保険について

住宅瑕疵担保責任保険とは？

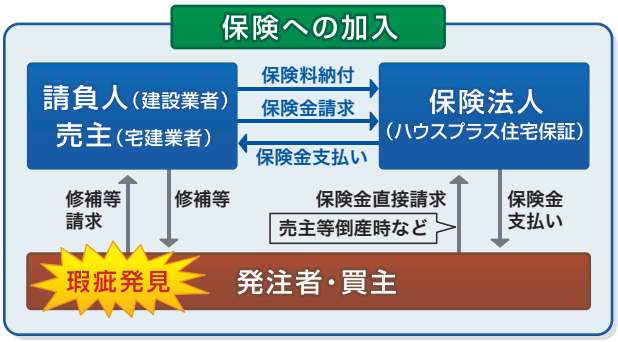
新築住宅の売主等が、国土交通大臣の指定する保険法人との間で保険契約を締結し、瑕疵が判明した場合、その修補費用等が保険金によりてん補される制度です。
なお、保険は右記の条件を満たす必要があります。

発注者・買主による直接請求

売主等が倒産していて修補が行えない場合等は、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、発注者もしく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



住宅瑕疵担保責任保険の種別について

当社は住宅瑕疵担保履行法に基づき、以下の保険を取り扱っております。

■住宅瑕疵担保責任保険（1号保険）

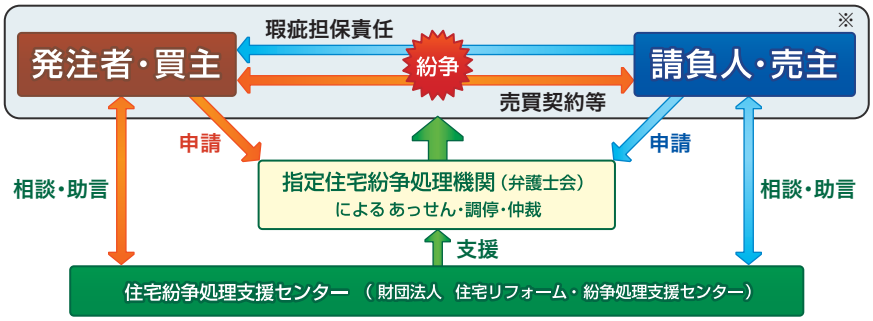
法律上の資力確保義務のある建設業者または宅建業者が加入できる保険です。

■住宅瑕疵担保責任任意保険（2号保険）

法律上の資力確保義務のない方が任意に加入できる保険です。

ご注意：瑕疵担保責任が発生しない場合や、住宅の部分がない建物は加入できません。
（例）個人事業主様が自宅を建設する。建物が施設である 等

住宅の紛争処理について



住宅瑕疵担保責任保険（1号保険）に加入している新築住宅において、請負人・売主と、発注者・買主との間で紛争が生じた場合、指定住宅紛争処理機関（弁護士会）による紛争処理手続き（あっせん、調停または仲裁）を利用することができます。

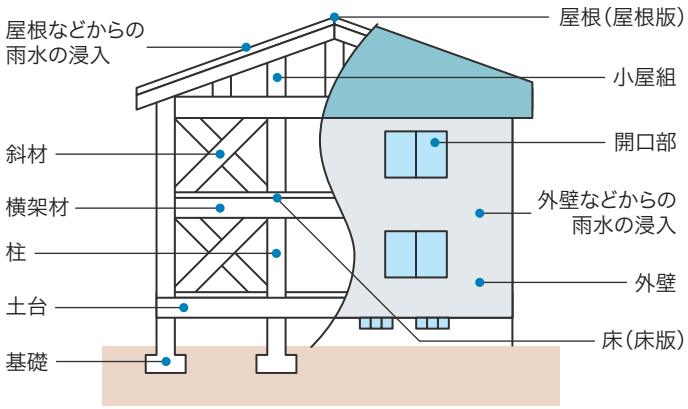
※ 付保住宅の事故に関する保険金お支払いについて保険法人と紛争が生じた場合、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会に設置される審査会に審査を請求することができます。詳細・条件等は当社までお問合せください。

戸建住宅のケース

対象となる瑕疵担保責任の範囲

木 造　在来軸組工法の戸建住宅の例

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関する10年間の瑕疵担保責任を対象としています。



サービスメニュー

ハウスプラスすまい保険では、
戸建住宅を対象として
主に3つのプランをご提供します。

●性能評価付優良プラン

登録住宅性能評価機関の建設住宅性能評価を受けた、耐震等級２以上かつ劣化対策等級３以上の住宅

●性能評価付プラン

登録住宅性能評価機関の建設住宅性能評価を受けた住宅

●標準プラン

当社または当社の検査機関の検査を受けた住宅

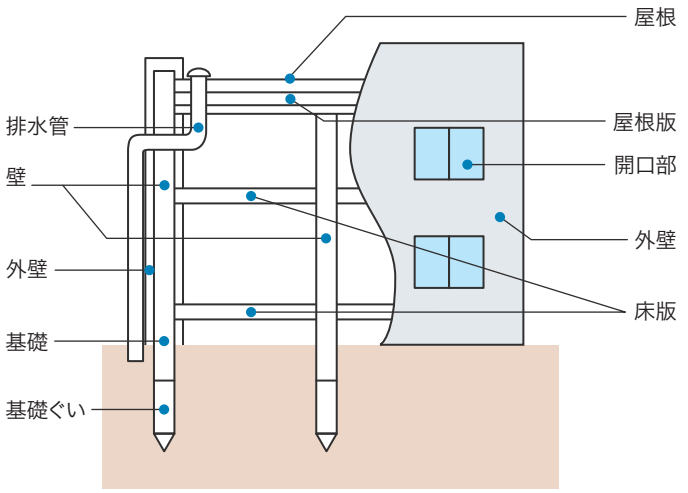
※当社の検査機関とは、検査管理体制等で当社と提携する機関をいいます。

共同住宅のケース

対象となる瑕疵担保責任の範囲

鉄筋コンクリート造　壁式工法の共同住宅の例

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関する10年間の瑕疵担保責任を対象としています。



サービスメニュー

ハウスプラスすまい保険では、
共同住宅を対象として
主に3つのプランをご提供します。

●性能評価付優良プラン

階数が４以上（地階を含む）であって、性能評価付プランの検査回数に当社の指定する階層の検査を２回以上追加し、かつ登録住宅性能評価機関の建設住宅性能評価を受けた、劣化対策等級３以上の住宅

●性能評価付プラン

登録住宅性能評価機関の建設住宅性能評価を受けた住宅

●標準プラン

当社または当社の検査機関の検査を受けた住宅

※当社の検査機関とは、検査管理体制等で当社と提携する機関をいいます。

▶保険期間について

（詳細は「普通保険約款」または付帯される特約条項をご参照ください。）

住宅種別と保険期間の関係については以下となります。

住宅種別	所有区分	保険期間
戸建住宅	1住棟の所有区分が一である住宅	原則、付保住宅を引き渡した日から10年間※
共同住宅（賃貸住宅）		
共同住宅（分譲住宅）	1住棟が固定的な隔壁、扉で区分され、区分所有されている住宅	原則、当該分譲共同住宅の各付保住宅が引き渡された日に始まり、その日から起算して10年を経過した日、または建設工事の完了した日から11年を経過した日のいずれか遅い日まで※

※当該付保住宅の売買契約および引き渡しが、建設工事を完了した日から1年を経過して2年に満たない2号保険の場合は、建設工事を完了した日から11年間

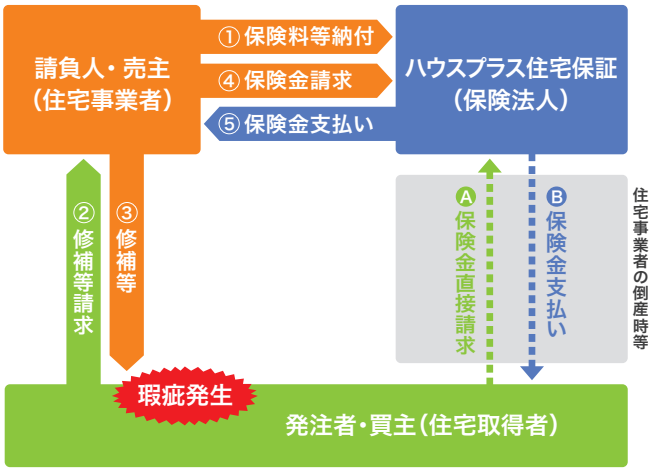
▶保険金のお支払いについて

（詳細は「普通保険約款」または付帯される特約条項をご参照ください。）

○当社は、構造耐力上主要な部分等の瑕疵に起因して、保険の対象とする新築住宅（以下、「付保住宅」といいます。）が基本的な構造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。）において、住宅事業者が瑕疵担保責任を履行したことにより生じる損害（以下、「損害」といいます。）について保険金をお支払いします（下図①～⑤）。

○上記事故が生じた場合において、住宅事業者の倒産等を含め住宅事業者が相当の期間を経過してもなお瑕疵担保責任を履行しないときに、住宅取得者は、構造耐力上主要な部分等の瑕疵によって住宅取得者に生じた損害について保険金を請求することができます（下図Ⓐ、Ⓑ）。

保険金お支払いまでの流れ



保険金の種類 各保険金のお支払いには、当社の承認が必要となります。

保険金の種類	内　容
直接修補費用保険金	住宅を修補するために必要とされる材料費、労務費その他直接費用等
損害調査費用保険金	修補の必要な範囲、修補方法および修補費用を確定するための調査に要する費用等（⚠瑕疵の範囲を確定するために必要な調査費用が対象となります。瑕疵の存在の有無を調査する費用は住宅事業者にてご負担をお願いします。）
仮住居・転居費用保険金	修補期間中に、転居を余儀なくされた住宅取得者の宿泊、住居賃貸または転居に要した費用等
訴訟費用保険金	住宅事業者が支出した訴訟、裁判上の和解もしくは調停または仲裁もしくは示談に要した費用等
求償権保全費用保険金	住宅事業者が求償権を保全する場合の費用等

ご契約いただく保険の内容

保険金をお支払いする主な場合（詳細は「普通保険約款」または付帯される特約条項をご参照ください。）

○保険金をお支払いする主な場合は次のとおりです。
・保険の対象とする住宅（以下付保住宅といいます）の基本構造部分の瑕疵に起因して、基本的な構造耐力性能もしくは防水性能を満たさない場合の事故により、住宅事業者が住宅取得者に対し特定住宅瑕疵担保責任を履行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。
・付保住宅に事故が発生した場合において、住宅事業者が倒産等の場合など相当の期間を経過してもなお特定住宅瑕疵担保責任を履行しない場合は、当社は、この保険契約における住宅取得者からのご請求に関する規定に基づき、住宅事業者が特定住宅瑕疵担保責任を負担するべきであった損害の範囲において、住宅取得者に対して保険金をお支払いします。この場合、当社は、住宅事業者に対して損害をてん補したものとみなします。
○お支払いする主な保険金は次のとおりです。詳細は「普通保険約款」または付帯される特約条項をご参照ください。
・事故を修補するために必要な材料費、労務費、その他の直接費用
・事故の修補方法等を決定するための損害調査費用（瑕疵の範囲を確定するために必要な調査費用が対象となります。瑕疵の存在の有無を調査する費用は住宅事業者にてご負担をお願いします。）
・仮住居・移転費用等

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」または付帯される特約条項をご参照ください。）

○次に掲げる事由に起因する損害等（これらの事由がなければ、発生または拡大しなかった損害を含みます。）については、保険金を支払いません。詳細は「普通保険約款」または付帯される特約条項をご参照ください。
・台風、暴風、暴風雨、旋風、竜巻、豪雨、洪水もしくはこれらに類似の自然変象または火災、落雷、爆発、騒じょう、労働争議等による偶然もしくは外来の事由
・土地の沈下・隆起・移動・振動・軟弱化・土砂崩れ、土砂の流入・流出または土地造成工事の瑕疵
・付保住宅の虫食い・ねずみ食いもしくは付保住宅の性質・材質による結露または瑕疵によらない付保住宅の自然の消耗・摩滅・さび・かび・その他類似の事象
・構造耐力上主要な部分等の瑕疵に起因して生じた、付保住宅に居住する者等の傷害・疾病・死亡・後遺障害
・構造耐力上主要な部分等の瑕疵に起因して生じた、付保住宅以外の財物の滅失もしくは毀損または当該付保住宅その他財物の使用の阻害
・付保住宅の著しい不適正使用または著しく不適切な維持管理
・戦争、外国の武力行使、革命、政権奪取、内乱、武装反乱その他これらに類似の事変または暴動
・地震もしくは噴火またはこれらによる津波が原因となる被害が生じた場合この被害に係わる損害（ただし、これらの原因により認識された瑕疵により付保住宅が滅失または損傷していない場合を除く）
・その他普通保険約款に規定される事由

引受条件（保険金額等）（任意保険（2号保険）の場合は、条件が異なります。詳細は「重要な事項等のご説明（重要事項説明書）」「普通保険約款」または付帯される特約条項をご参照ください。）

保険金額及び支払限度額について《戸建住宅 ・ 共同住宅共通》

項目	限度額
1付保住宅の限度額	2,000万円 （共同住宅については、1住棟に含まれる付保住宅戸数に1付保住宅の限度額を乗じた金額が1住棟あたりの支払限度額）
損害調査費用保険金の支払限度額	1事故につき、修補費用の10%または1付保住宅あたり10万円のいずれか高い額 （ただし、調査費用の実額または戸建は50万円（共同は1住棟あたり200万円）のうち低い方を限度）
仮住居・転居費用保険金の支払限度額	1事故あたり50万円
直接修補費用等の免責金額（戸建・共同とも）	10万円
縮小てん補割合	80%（ただし、被保険者が倒産等の場合100%）

（注1）保険では支払われない免責金額や縮小てん補割合により減額される部分は、住宅事業者の自己負担となります。
（注2）当社は保険期間が始まった後であっても、保険料領収前に発見された保険事故による損害については保険金を支払いません（保険契約に保険料支払猶予特約が付帯された場合を除きます）。
（注3）倒産等、住宅事業者様が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場合で、住宅取得者様に保険金をお支払いする場合、保険では支払われない免責金額は住宅取得者様の自己負担となります。

注意事項

○お申し込みを撤回する場合、申請撤回依頼書が当社に到着するまでに実施した検査の検査料合計額および撤回手数料を申し受けます。

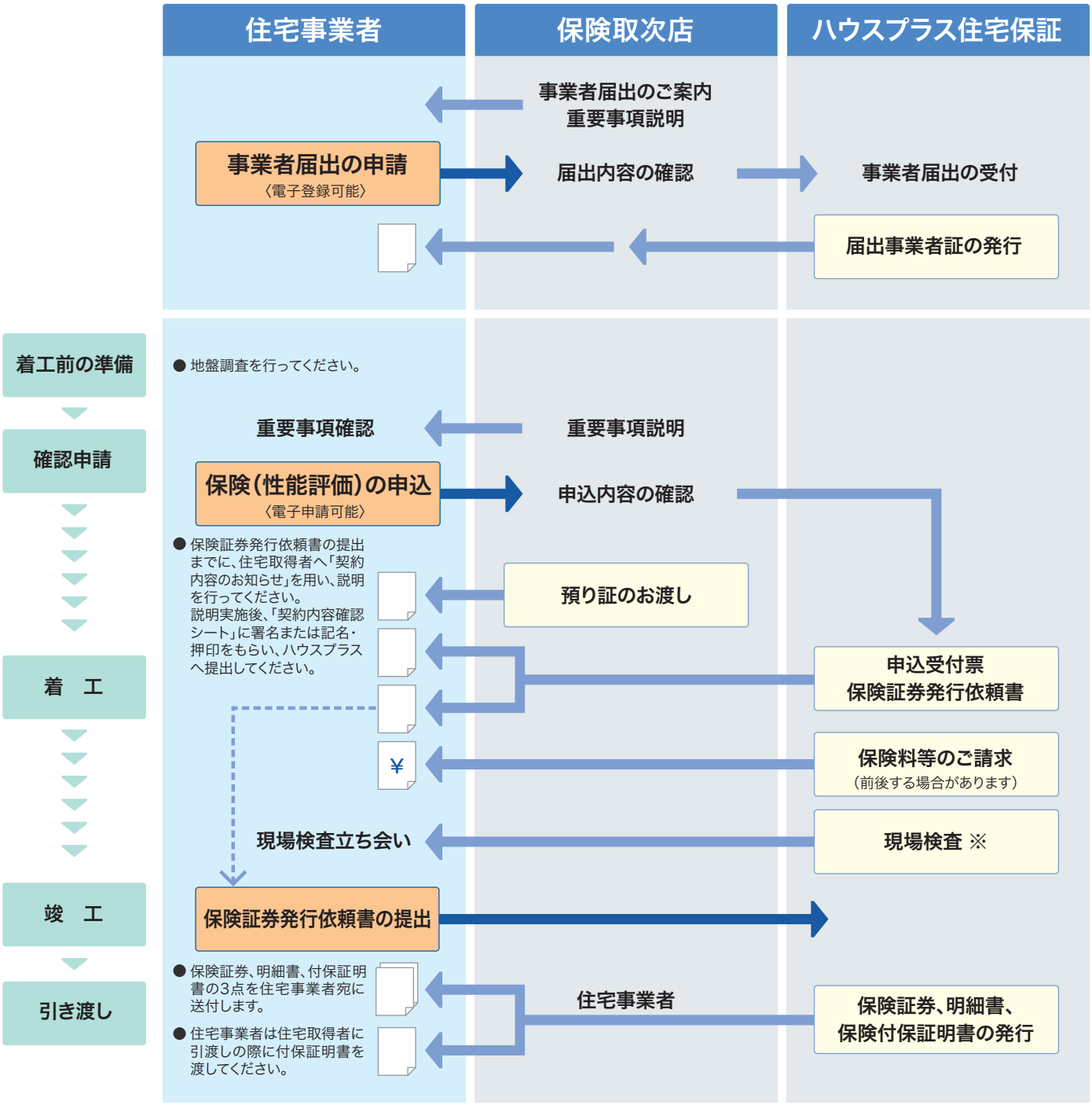
既着工新築住宅向けの契約申し込みについて

戸建 ・ 共同住宅ともに既着工新築住宅（保険加入に必要な現場検査の時期を逸した新築住宅。ただし、引渡し前の物件に限ります）についても保険をご利用いただけます。

□ 保険料 ： 着工前申込（中小企業者割引コースの場合はその金額 ）と同額
□ 検査料および検査内容
・検査料については工事の進捗、構造・床面積等に基づき算定します。
・書類検査および現場検査（非破壊を含む）を実施します。

【申込方法】
・申込手続は通常の契約申込と同様ですが（重要事項説明等も必要）、必要書類に加え工事の進捗状況等をご報告いただく「非破壊検査実施物件（既着工新築工事等）申込補助シート」をご提出いただきます。

保険証券発行までの手続きの流れについて



※この手続きの流れは一般的なもので、順番は物件ごとに異なります。

※現場検査について

■ 初回検査は受付完了後、検査員から日程調整のお電話をいたします。現場検査に必要な設計施工確認シートは検査員が検査時にお渡しします。

■ 検査回数

○ 階数が3以下（地階を含む）の住宅の場合
：検査は原則2回行います。
① 基礎配筋工事の完了時
② 躯体工事の完了時または下地張り直前の工事の完了時

○ 階数が4以上（地階を含む）の住宅の場合
：検査は3回以上行います。
① 基礎配筋工事の完了時
② 最下階から数えて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直前の工事の完了時

○ 建設住宅性能評価を受ける住宅の場合
：各回の検査は性能評価の現場検査で行うものとし（ハウスプラスすまい保険の設計施工基準を満たすことが確認できる場合に限ります）、防水検査を追加します。

ハウスプラスすまい保険　必要書類について

保険お申し込み時の必要書類

順番	必要書類	【戸建】例）2階建ての木造戸建住宅 建築基準法第6条第1項第4号に規定する住宅および建築確認を必要としない住宅 ※1		【共同】例）100㎡を超える共同住宅 左記以外の住宅（建築基準法第6条第1項第1号、2号、3号）※2		注意点
		標準プラン	性能評価付プラン・性能評価付優良プラン	標準プラン	性能評価付プラン・性能評価付優良プラン	
1	必要書類事前チェックリスト	○	○	○	○	提出書類を確認するチェックリストになります
2	契約申込書	○	○	○	○	押印前に重要事項説明書の内容をご確認ください
3	工事請負契約書（写）または建物売買契約書（写）	○	○	○	○	工事場所(物件住所)、発注者(買主)と請負者(売主)双方の記名押印と契約日が記載されているページの写しを必ず添付してください
4	確認済証（写）または確認申請書1～5面（写）	○	△ ※3	○	△ ※3	確認申請不要エリアは工事届出書（写）あるいはそれに代わるものを提出
5	地盤調査報告書	○ ※4		○		基礎形式の選択根拠となる考察を含む
6	付近見取図	○		○		現地の所在地がわかる案内図
7	配置図	○		○		
8	平面図	○	△ ※3	○	△ ※3	各階
9	立面図またはこれに代わる図面等	○		○ 立面図が必要		
10	基礎の状況に関する右記のいずれかの資料	○		○ 基礎伏図が必要		（a）基礎伏図、及び矩計図（断面図でも可） （b）基礎の断面・配置・配筋状況がわかる資料 （平面図及び立面図等へ記載したものでも可）
11	2階の状況に関する右記のいずれかの資料	○				（a）2階床伏図 （b）2階の床の火打ち梁の位置がわかる資料 （平面図へ記載したものでも可）
12	防水措置の状況に関する右記のいずれかの資料	○				（a）矩計図又は断面図 （b）外壁、屋根、バルコニーの防水措置の状況がわかる資料 （平面図及び立面図等へ記載したものでも可）
13	構造図			○		一式
14	面積表			○	△ ※3	瑕疵対象延べ面積、全住戸の専有面積表等、住戸数を確認できるもの
15	仕様書			○		屋根・壁の仕上材、防水下地の種類、防水工法の種類、シーリング材の種類がわかるもの
16	既着工住宅の保険契約申込補助シート　兼　経緯書	○ （右記必須）		○ （右記必須）		工事着工後（引渡前）の保険申請の場合に必須となります

【 注意 】※1：建築基準法第6条第1項第4号に規定する住宅とは：
- ・100㎡以下の共同住宅
- ・木造で階数2以下、または延面積500㎡以下、高さ13m以下もしくは軒高9m以下の住宅
- ・木造以外で階数1以下、または延面積200㎡以下の住宅

※2：建築基準法第6条第1項第1号、2号、3号に規定する住宅とは：
- ・1号：100㎡を超える共同住宅
- ・2号：木造で階数3以上、または延面積500㎡、高さ13mもしくは軒高9mを超える住宅
- ・3号：木造以外で階数2以上、または延面積200㎡を超える住宅

※3：すまい保険のお申し込みと当社の建設性能評価のお申し込みのタイミングが異なる場合は△の書類が必要となります。

※4：階数が2以下の木造戸建住宅の場合、現地調査チェックシートに従って行った現地調査の結果、地盤調査が必要ないと認められる場合には、地盤調査報告書に代えて現地調査チェックシートのご提出とすることができます。

保険証券発行依頼時の必要書類

1	保険証券発行依頼書（共同住宅の場合、保証対象者一覧表とそのデータ）	受付後に当社より受付票とあわせて送付します
2	契約内容確認シート（住宅取得者が契約内容についてご理解されたことを確認する書類）	受付後に当社より受付票とあわせて送付します （ホームページからもダウンロードできます）
3	検査済証（写）、もしくは当該住宅の完成を確認するための書類（例：竣工写真等）	竣工写真は外観1面以上です
4	建物売買契約書（写）　※建物売買契約時のみ	※お申し込み時に未提出の場合は、保険証券発行依頼時までに必ずご提出ください ※お申し込み時にご提出済みの場合は不要です ただし、請負・売買契約内容に変更があった場合は変更後の工事請負契約書（写）または建物売買契約書（写）をご提出ください

その他、お申し込みいただいているプランに応じて追加資料が必要となる場合があります。

付保住宅転売時の必要書類（転売特約付帯契約の場合）⇒ホームページからもダウンロードできます。

1	転売特約追加付帯申請書	追加付帯をご希望の場合にご提出ください
2	転得者証明書発行依頼書	
3	第一取得者からの譲渡通知書（写）	
4	保証書（写）	書式の雛形は当社でも用意しています

事業者届出について

保険のお申し込みには、ハウスプラス住宅保証への事業者届出が必要となります。

事業者届出料・更新料	無 料

対象事業者

新築住宅の建設または販売をする「ハウスプラスすまい保険」をご利用になる住宅事業者が対象です。
※届出は法人単位（個人の場合は事業者単位）です。

届出に必要な書類

① 事業者届出書
② 建設業許可書の写し、宅地建物取引業免許証の写し
（該当する住宅事業者は必ずご提出ください。）
※住宅事業者の押印は原則公印にてお願いします。

書類の提出窓口

・すまい保険取次店窓口にご提出ください。
・最寄の取次店は、当社ホームページ上の保険取次店一覧よりご確認ください。

口座振替で申し込みできます

・振込の手間と振込手数料が不要となります。
・預金口座振替依頼書は事業者届出証発送時に同封します。
・すでに事業者届出済みの場合は、当社ホームページ（届出事業者さま専用ページ）より預金口座振替依頼書をダウンロードできます。
※口座振替の登録手続きが完了するまでは、請求書の送付によるご入金をお願いする場合があります。

必要書類を当社が受理した場合、届出事業者証を交付いたします。
届出事業者証に記載される事業者番号は、保険ご利用時に契約申込書にご記入いただく番号です。
届出事業者証は大切に保管してください。

電子申請について

便利な電子申請のご利用をおすすめします。

・インターネットにより保険申込を申請できます（対象住宅：戸建住宅、共同住宅の一部）。
・ペーパーレスで押印不要、当社へ直接申請することでよりスピーディーに手続きできます。
・「申請中」「交付済み」といった契約の進捗状況をリアルタイムで確認できます。
・ご利用を始めるには、当社ホームページ（ https://e-hoken.houseplus.jp/ ）より電子メールまたは書面にてアカウントを申請してください。

ハウスプラス住宅保証株式会社
HOUSE PLUS
国土交通大臣指定住宅瑕疵担保責任保険法人　第3号

〒108-0014　東京都港区芝5-33-7 徳栄ビル本館4階
Tel. 03-5962-3815　　Fax. 03-5427-3191
URL. http://www.houseplus.co.jp
Mail. info@houseplus.co.jp

事故発生時専用ダイヤル
平日 03-5962-3819　【受付時間】9:00～17:00
（土・日・祝日及び弊社休日を除く）

お問い合わせは
保険取次店

株式会社オールワイド

〒132-0001東京都江戸川区新堀2-14-10
TEL.03-5243-4339 FAX.03-3676-3143
URL.http://www.all-wide.com
Mail.g-kikuchi@all-wide.com

発行日：2014/09/21（外-P14-176）
All Rights Reserved Copyrights © ハウスプラス住宅保証株式会社 2014