住宅紛争処理

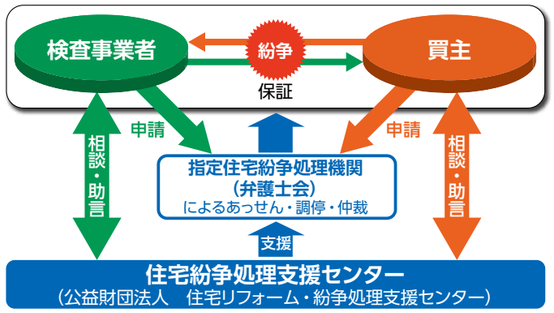
※2022年10月1日から利用できます。

- 検査事業者と買主との間に保証に関する紛争が生じた場合、専門の裁判外紛争処理機関である指定住宅紛争処理機関（弁護士会）による紛争処理手続（あっせん、調停または仲裁）を利用することができます。保険対象住宅の売主と買主との間で売買契約に関する紛争が生じた場合にもご利用いただけます。
- 紛争処理や手続については、まずは公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営する住まいるダイヤルへご相談ください。

☎ 住まいるダイヤルのご紹介　0570-016-100
（10:00～17:00（土、日、祝休日、年末年始を除く））

■安心して利用できる相談窓口です。
住まいるダイヤルは国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口です。中立・公平な立場から電話相談に対応しています。

■資格を持った相談員がお答えします。
一級建築士の資格を持つ、住宅に関する幅広い知識を備えた相談員が、専門的な立場からアドバイスします。



その他の注意事項

保険契約について

- 新規お申込み受理日から 1 年を超えても検査が完了（指摘事項の改善確認を含みます。）しない場合、または、最終現場検査の実施日から 1 年（RC 造の共同住宅は 2 年）を超えても対象住宅が引き渡されない場合は、弊社は保険契約の申込受理を取り下げることがあります。
- 検査の結果「指摘事項あり」となった場合は、指摘事項の改善をしなければ保険に加入することはできません。

保険料等について

保険料等のお支払いは、それぞれ次のとおりとなります。

（1）保険料等を弊社所定の口座への振込みにより払い込む場合
保険料等は、お申込みを受付けた日の属する月の翌々月 15 日 (同日が金融機関休業日の場合は前営業日。以下「保険料等払込猶予期日」といいます。) までに、お振込みによりお支払いいただきます。

（2）保険料等を口座振替の方法により払い込む場合
保険料等は、お申込みを受付けた日の属する月の翌月 27 日 (同日が金融機関休業日の場合は翌営業日。) に、口座振替によりお支払いいただきます。万が一、振替が残高不足等の事由により不能となった場合には、検査事業者 (保険契約者) は、保険料等払込猶予期日までに、お振込みによりお支払いいただきます。

- 大規模住宅（階数が 4 以上または延床面積が 500 ㎡以上の住宅）に限っては、当該支払期日の前に現場検査を実施する場合は、現場検査実施日までに保険料等をお支払いいただくようお願いいたします。（ただし、住戸単位検査プランでお申込みの場合はこの限りではありません。）
- 万が一、保険料等払込猶予期日までに保険料等の払込みが行われなかった場合には、この保険契約は保険期間の初日に遡って解除されます。保険料等の払込みがない場合の取扱いについての詳細は、取次店または弊社までお問い合わせください。
- 検査手数料に係る消費税の適用税率が変更となった場合には、その変更により生じた差額を追加請求または 返戻いたします。
- 保険始期日の前日までに保険契約の申込みの取下げを行う場合は、保険料および未実施の検査に係る検査手数料を返戻いたします。

万が一、事故が発生した場合は

- 保険対象住宅に事故に該当すると思われる不具合を発見した場合は、買主は直ちに検査事業者に、また検査事業者は直ちに弊社または取次店にご連絡ください。
- 弊社への連絡の後、検査事業者は当該事象が標準保証書に基づき負担すべき事由に該当するかの調査を実施していただき、その結果を所定の書面等にて弊社へご通知ください。

住宅あんしん保証が破綻した時の取扱い

弊社の経営が破綻した等により保険法人の指定を取り消された場合は、弊社の保険等の業務はその全部を承継するものとして国土交通大臣が指定する保険法人に引き継がれます。

故意・重過失の場合における取扱い（ご契約にあたっての注意事項）

- この保険契約では、保険金をお支払いしない事由のうち「検査事業者（被保険者）または被保険者と雇用契約のある者の故意または重大な過失」により生じた損害については、検査事業者に対して保険金をお支払いしません。
- しかしながら、買主が宅地建物取引業者以外の場合で、検査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瑕疵保証責任を履行しない場合は、買主が直接保険金を請求することができます。
- 故意・重過失損害に対する保険金は「住宅リフォーム発注者等救済基金」からのお支払いとなります。お支払いする保険金の額が、「住宅リフォーム発注者等救済基金」の残高を超える場合には、お支払いする保険金の額が削減されることがあります。

告知義務・通知義務違反の取扱い

（1）契約締結時における注意事項
検査事業者には、お申込時に弊社が定める重要な事項 (告知事項) について事実を正確に申告していただく告知義務があります。故意または重大な過失により、申込書やご提出いただく各種資料等の記載事項のうち弊社が定める重要な事項について、事実と相違している場合や事実が記載されていない場合は、保険金をお支払いしないことがあります。

（2）契約締結後における留意事項
保険契約締結後に、弊社が定める重要な事項 (通知事項) に変更が生じた場合は、遅滞なく弊社までご通知ください。変更事由の発生から弊社がその通知を承認するまでの間に発生した事故については、保険金をお支払いしないことがあります。

- その他のご注意いただきたい事項は、「あんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険（検査事業者コース）　契約内容のご案内」をご確認ください。

- このパンフレットは、あんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険（検査事業者コース）の概要をご説明したものです。詳しくは、この保険の契約内容のご案内をご確認ください。なお、ご不明な点がありましたら、担当取次店または住宅あんしん保証にご照会ください。
- ご契約に関する個人情報は、弊社個人情報保護方針に基づき取り扱います。詳しくは、住宅あんしん保証のホームページをご覧ください。

わたし達は、高品質な住まいづくりとお客様のあんしん、そして優良な住宅ストック形成に貢献します。

国土交通大臣指定　住宅瑕疵担保責任保険法人
国土交通大臣登録　住宅性能評価機関
株式会社 住宅あんしん保証

■本社
〒104-0031　東京都中央区京橋 1-6-1　三井住友海上テプコビル 6 階
不動産事業部
TEL.03-6824-9440（平日 9：00～17：30）
お客様相談室　TEL.03-6824-9095
ホームページ　https://www.j-anshin.co.jp/

●記載内容／2022年9月1日現在
●本紙に記載しております内容は予告なく変更される場合があります。

A627A-2209-01-07

お問い合わせは

2022年9月改訂

国土交通大臣指定　住宅瑕疵担保責任保険法人
国土交通大臣登録　住宅性能評価機関
株式会社 住宅あんしん保証

あんしん既存住宅 個人間売買瑕疵保険

検査事業者コース

あんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険（検査事業者コース）
イメージキャラクター
「あんしんウチかえる」

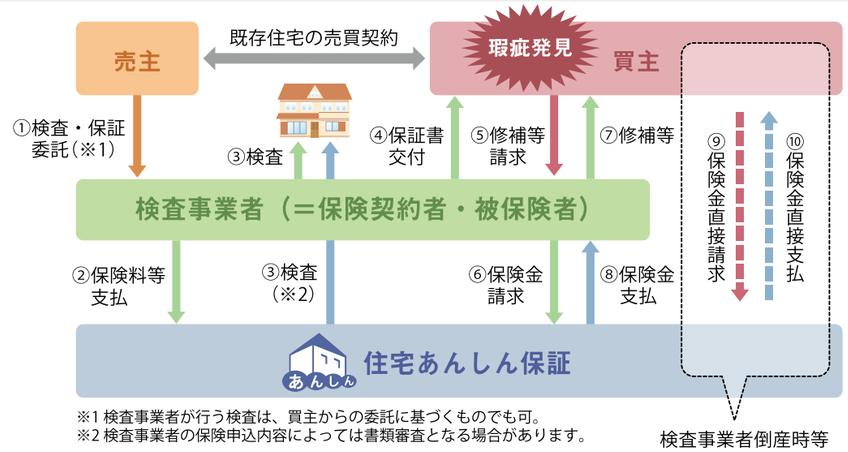
株式会社住宅あんしん保証は、
特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）第17条第1項の規定に基づき、2008年5月12日に国土交通大臣より指定を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人です。

住宅かし保険

たいせつにします プライバシー 10670042

あんしん既存住宅
個人間売買瑕疵保険（検査事業者コース）の特徴

あんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険（検査事業者コース）の仕組み



※1 検査事業者が行う検査は、買主からの委託に基づくものでも可。
※2 検査事業者の保険申込内容によっては書類審査となる場合があります。

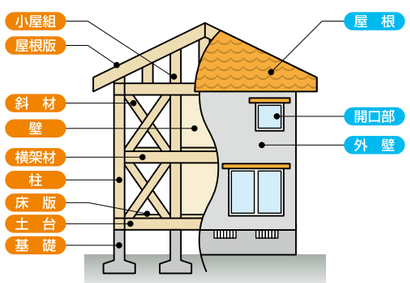
■国土交通大臣から指定された住宅専門の保険会社（保険法人）である住宅あんしん保証が、原則として建築士による現場検査を行った上で引き受けます。
■保険対象住宅（P4参照）の基本構造部分に瑕疵があった場合の修補に要する費用を保険でお支払いします。検査事業者が倒産等の場合などの事由のときは、買主が直接保険金を請求することができます。
■検査事業者と買主との間に保証に関する紛争が生じた場合、紛争の当事者である双方または一方からの申請により、紛争のあっせん、調停または仲裁を指定住宅紛争処理機関（弁護士会）に申し立てる制度を利用することができます。
保険対象住宅の売主と買主との間で売買契約に関する紛争が生じた場合にも、この住宅紛争処理制度をご利用いただけます。（最終ページ参照）

保険の対象となる部分

保険対象住宅の基本構造部分の瑕疵が保険の対象となります。基本構造部分とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「住宅品質確保法」といいます。）および同法施行令で定められた柱、基礎等の構造耐力上主要な部分および外壁、屋根等の雨水の浸入を防止する部分を指します。

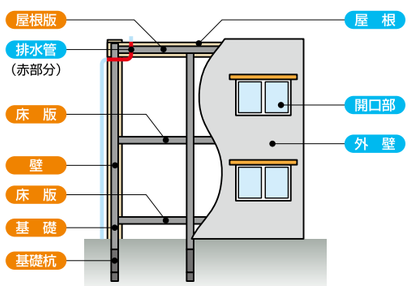
木造（在来軸組工法）の戸建住宅の例

2 階建ての場合の骨組（小屋組、軸組、床組）等の構成



鉄筋コンクリート造（壁式工法）の共同住宅の例

2 階建ての場合の骨組（壁、床組）等の構成



構造耐力上主要な部分　雨水の浸入を防止する部分

保険期間

保険対象住宅（P4参照）の引渡しの日から **1年、2年** または **5年** となります。

※区分所有された共同住宅の場合は、各々の住戸の引渡しの日から1年、2年または5年となります。

共同住宅の検査プラン

（1）検査プラン区分

共同住宅（住戸数が１で、住宅以外の用途を含む建物を含みます。以下同様とします。）の保険申込みにおいては、建物全体に対して広く検査を行う「住棟検査プラン」と、主に売買対象の住戸に対して検査を行う「住戸単位検査プラン」のいずれかを選択していただきます。

（2）検査プランの概要

選択した検査プランによって、現場検査を実施する部分が異なります。

参考 鉄筋コンクリート造の共同住宅の場合

	住棟検査プランで行う検査（住棟型検査）	住戸単位検査プランで行う検査（住戸型検査）
目視・計測検査を実施する部分	・外壁、屋根および検査対象階にある部分（一部の住戸を含みます。）	・外壁（基礎を含みます）、屋根 ・共同住宅の主要な出入口から売買対象の住戸に至る経路上から確認できる部分 ・売買対象の住戸から確認できる部分
非破壊検査を実施する部分	・検査対象階の基礎、床、梁・柱、外壁、内壁の部分（住戸で実施する場合があります。）	・原則として最下階および最下階から数えて2の階の外壁の部分

住戸単位検査プランのご利用にあたっての注意事項

(1)対象となる住宅は、鉄骨造または鉄筋コンクリート造もしくは鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅です。
(2)共用部分に対して現場検査を実施することについて、あらかじめ管理組合等から許諾を取りつける必要があります。
(3)共同住宅の維持修繕が長期修繕計画に基づき行われているかについて、あらかじめ管理組合等への確認が必要です。

参考 検査対象階

検査対象階とは、現場検査（目視・計測検査、非破壊検査）を実施する階をいいます。現場検査は、原則、すべての階で実施しますが、大規模住宅では効率化のため、一部の階を抜粋して検査を実施します。

住宅の規模＼構造	木造	木造以外
小規模住宅（※1）	すべての階	すべての階
大規模住宅（※2）	すべての階	次に該当するすべての階 ［①最下階、④最上階、②最下階から数えて2の階、③最下階から数えて［3＋7×n］の階（最上階を除く）］（※3）

※1 対象住宅の階数（地階を含みます。）が3以下かつ延床面積が500㎡未満の住宅
※2 対象住宅の階数（地階を含みます。）が4以上または延床面積が500㎡以上の住宅
※3 （参考例）地上12階・地下1階の鉄筋コンクリート造の共同住宅の検査対象階は、①地下1階 ②1階 ③9階 ④12階の計4層となります。

特約の概要

あんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険（検査事業者コース）には、次の特約を付帯することができます。

戸建住宅	共同住宅	
	住棟検査プラン	住戸単位検査プラン
給排水管路補償特約 保険対象住宅またはその敷地内に設置された給排水管路を保険対象部分に追加する特約です。 （P8 参照）	**管路・設備補償特約** 給排水管路、給排水設備、電気設備およびガス設備を保険対象部分に追加する特約です。 （P9 参照）	**給排水管路補償特約** 保険対象住宅に設置された給排水管路を保険対象部分に追加する特約です。 （P9 参照）
未修補期間補償対象外特約 この特約を付帯することで引渡日までに現場検査に合格しない場合であっても、あんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険（検査事業者コース）に加入いただけます。 （P8 参照）		

※ これらの他に、お申込み内容等に応じて自動的に付帯される特約があります。

［自動的に付帯される主な特約］

① **故意・重過失損害補償特約**
故意・重過失の場合における取扱い（最終ページ参照）について定める特約で、買主が宅地建物取引業者ではない場合に付帯されます。

② **保険料等の口座振替に関する特約／保険料等の払込みに関する特約**
保険料等のお支払い方法（最終ページ参照）や、保険料のお支払い前に発見された事故の取扱いについて定める特約で、事業者登録時（P11参照）の口座の届出状況に応じていずれかの特約が付帯されます。

1 契 約 対 象

(1) 保険対象住宅

売主（**宅地建物取引業者を除きます。**）または買主との約定に基づき検査事業者が検査を実施した住宅で、次に掲げる条件を満たす住宅とします。ただし、「住戸単位検査プラン」で保険申込みを行う場合は、鉄骨造または鉄筋コンクリート造もしくは鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅に限ります。

次の①～③の条件をすべて満たすこと
①売主が宅地建物取引業者以外の者であること
②次のいずれかの住宅（※1）であること
　イ.既に人の居住の用に供したことのある住宅
　ロ.建設工事完了の日から起算して１年を経過して買主と売買契約を締結した住宅（※2）
③新耐震基準等を満たすことが確認できる次のいずれかの住宅であること
　イ.建築確認日が昭和56年（1981年）6月1日以降の住宅
　ロ.建築確認日が昭和56年（1981年）5月31日以前または不明の場合で、新耐震基準等に適合することが確認できる住宅
　ハ.上記イまたはロにおいて、新耐震基準等に適合することが確認できた後に、構造耐力上主要な部分の新設または撤去を含むリフォーム工事等が行われた住宅で、新耐震基準等に適合することが確認できる住宅

※1 未だ人の居住の用に供したことのない住宅で、建設工事の完了の日から1年以内に買主と売買契約を締結した住宅または締結予定の住宅について保険加入する場合は、あんしん住宅瑕疵保険をお申し込みください。
※2 あんしん住宅瑕疵保険でお申し込みいただいた住宅について、売買契約の締結が遅れ、売買契約締結日が建設工事の完了の日から起算して1年を経過した場合であっても、原則として、一度お申し込みいただいたあんしん住宅瑕疵保険をあんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険（検査事業者コース）に切り替えることはできません。

(2) 保険契約者・被保険者

住宅あんしん保証にあんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険（検査事業者コース）の事業者登録をしている事業者で、保険対象住宅の瑕疵保証責任を負担する当該住宅の検査事業者とします。

【事業者登録にあたっての注意事項】

● 保険をご利用いただくには、事前にあんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険（検査事業者コース）の事業者登録が必要です。

検査事業者登録料：24,000 円（税別）

登録の有効期間　新規登録の有効期間は新規登録日から１年後の月末まで、以降の更新後有効期間は１年間

更 新 登 録 料　**15,000 円（税別）**

● 事業者登録の要件：次の［1］～［3］すべてに該当することが必要です。

［1］事業者が次のいずれかにあてはまること
　①登録住宅性能評価機関　②指定確認検査機関　③建築士事務所登録を受けている事業者

［2］検査を行う者として「次のいずれかに該当する者（※）」がいること
　※事業者が［1］③の場合にあっては、当該事業者の役員または職員である者に限ります。
　①一級建築士　②二級建築士　③木造建築士

［3］登録前の１年以内に、事業者の定める検査基準に基づく既存住宅の次の部分についての検査実績が**３件以上**あること
　①構造耐力上主要な部分　②雨水の浸入を防止する部分

・検査事業者になるにあたり、住宅あんしん保証および一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページに事業者名、連絡先、当該保険の付保実績等が公表されることについて、承諾いただく必要があります。
・検査事業者は、保険対象住宅の買主に対して住宅あんしん保証所定の標準保証書を発行・交付いただく必要があります。

検査事業者は、保険対象住宅について瑕疵保証検査（P13 参照）を実施していただく必要があります。瑕疵保証検査を行うことができるのは、次の［1］および［2］に該当する者に限ります。

● 瑕疵保証検査員の要件

［1］次のいずれかであること
　①建築基準適合判定資格者　②一級建築士　③二級建築士（※）　④木造建築士（※）
　※検査を行うことのできる住宅は、当該建築士の免許により設計または工事監理を行うことができる住宅に限ります。

［2］保険対象住宅が、検査員自らが設計、施工または工事監理に係る業務を行う（行った）住宅ではないこと

2 保険金をお支払いする主な場合

（1）保険対象住宅を検査した検査事業者（以下「被保険者」といいます。）が、保険対象住宅の基本構造部分等の瑕疵に起因して、住宅に以下のいずれかの事由が生じたことにより、買主に対し瑕疵保証責任（住宅あんしん保証所定の標準保証書に定める範囲の瑕疵保証責任に限ります。）を負担することによって生じた損害について保険金をお支払いします。（c、d は特約を付帯した場合に限ります。）

戸建住宅および共同住宅（住戸単位検査プラン）の場合

a．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こと
b．雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たさないこと
c．給排水管路が通常有すべき性能または機能を満たさないこと

共同住宅（住棟検査プラン）の場合

a．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こと
b．雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たさないこと
c．給排水管路が通常有すべき性能または機能を満たさないこと
d．給排水設備、電気設備またはガス設備の機能が失われること

（2）上記（1）のいずれかの事由が生じた場合に、被保険者が倒産等の場合などの事由により相当の期間を経過してもなお瑕疵保証責任を履行しない場合には、買主が直接保険金を請求することができます。
⚠普通保険約款・特約により免責事由に該当する場合など、保険金をお支払いできない場合がありますのでご注意ください。

（3）故意・重過失損害の取扱いについて
被保険者の故意・重過失を原因とする損害（以下「故意・重過失損害」といいます。）については、被保険者には保険金をお支払いしません。
ただし、被保険者が倒産等の場合などの事由により相当の期間を経過してもなお瑕疵保証責任を履行しない場合には、故意・重過失損害であっても、買主は、直接保険金を請求することができます。
⚠保険対象住宅の買主が宅地建物取引業者の場合は、故意・重過失損害は支払対象外となりますのでご注意ください。

3 お支払いする保険金の種類

保険金の種類	内　　容
修補費用・損害賠償保険金	保険対象住宅を修補するために必要な材料費、労務費、その他の直接修補に要する費用
争訟費用保険金	瑕疵保証責任に関する解決のため支出した訴訟、裁判上の和解、調停、仲裁、示談に要した費用
求償権保全費用保険金	検査事業者が第三者に対して損害賠償その他の請求権を有する場合に、その権利の保全または行使について必要な手続を行うために要した費用
事故調査費用保険金	修補が必要な範囲、修補の方法、修補の金額を確定するための調査に要した費用 （事故の原因の調査に要した費用は対象外です。）
仮住まい費用保険金	保険対象住宅の修補期間中に転居を余儀なくされた買主から請求を受けた宿泊費用、住居賃借費用、転居費用

4 保険期間および保険金額（支払限度額）

（1）保険期間

	戸建住宅	共同住宅
保険期間	1年間、2年間または5年間	

（保険金額（支払限度額）は次のページをご確認ください。）

（2）保険金額（支払限度額）

①保険期間を通じて支払う保険金は、お支払いするすべての保険金を合算して次の額を限度とします。

	戸建住宅	共同住宅
1住戸あたりの支払限度額	500万円または1,000万円（※）	
1棟あたりの支払限度額	――	10億円

※保険期間5年の場合の保険金額は1,000万円のみです。

②次の保険金については、上記①の支払限度額の枠内で、次のとおりとします。

項目	支払限度額	
	戸建住宅	共同住宅
事故調査費用保険金	1回の事故につき修補費用・損害賠償保険金の額の10%（この金額が10万円以下の場合は10万円）または50万円のいずれか小さい額を限度に、その実額を支払います。	1回の事故につき修補費用・損害賠償保険金の額の10%（この金額が10万円以下の場合は10万円）または200万円／棟のいずれか小さい額を限度に、その実額を支払います。
仮住まい費用保険金	1回の事故につき50万円／戸を限度に、その実額を支払います。	

③上記①②の支払限度額以外にも支払限度額があり、それぞれ次のとおりです。

項目	支払限度額	
	戸建住宅	共同住宅
1検査事業者（1被保険者）あたりの支払限度額	同一事業年度（※）に、当該被保険者と住宅あんしん保証との間で締結したすべてのあんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険契約（検査事業者コース）に係る保険金額の総合計額の10%または1億円のいずれか大きい額を限度とします。	同一事業年度（※）に、当該被保険者と住宅あんしん保証との間で締結したすべてのあんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険契約（検査事業者コース）に係る保険金額の総合計額の10%または10億円のいずれか大きい額を限度とします。
保険期間中支払限度額	住宅あんしん保証が同一事業年度（※）に締結したすべてのあんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険（検査事業者コース）契約により保険期間を通じて支払われる保険金を通算して、30億円を限度とします。	
同一事業年度支払限度額	同一事業年度（※）の間に住宅あんしん保証に報告がなされたすべての事故に対して支払われる保険金は、住宅あんしん保証が締結したすべてのあんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険契約（検査事業者コース）により支払われる保険金を通算して、30億円を限度とします。	

※同一事業年度とは、4月1日から1年の間をいいます。

5 免責金額・保険金の算出方法

	保険金の種類	免責金額	保険金のお支払い額
（1）	修補費用・損害賠償保険金 争訟費用保険金	1事故につき 5万円	次の式により算出された額を、保険証券記載の保険金額（支払限度額）を限度にお支払いします。 **（修補費用・損害賠償保険金＋争訟費用保険金－免責金額）** ＋求償権保全費用保険金　＋事故調査費用保険金 ＋仮住まい費用保険金
（2）	求償権保全費用保険金 事故調査費用保険金 仮住まい費用保険金	適用なし	

※被保険者が倒産等の場合などの事由により相当の期間を経過してもなお瑕疵保証責任を履行しない場合には、買主が直接保険金を請求することができます。その場合、争訟費用保険金と求償権保全費用保険金はお支払いの対象外となります。
※この保険契約において、縮小てん補割合の適用はありません。

（1）修補費用・損害賠償保険金および争訟費用保険金については、1事故につき5万円の免責金額が適用されます。
なお、免責金額は、戸建住宅は1住戸あたり、共同住宅は1棟あたりいずれも5万円となります。
（2）求償権保全費用保険金、事故調査費用保険金および仮住まい費用保険金については免責金額は、適用されません。なお、事故調査費用および仮住まい費用保険金については、一定の支払限度額があります。
（3）共同住宅の共用部分に生じた損害に対してお支払いする保険金（仮住まい費用保険金を除きます。）は、損害の額に、住棟全体の専有部分の床面積に対する保険対象住宅の専有部分の床面積の割合を乗じて算出します。
なお、区分所有されない共同住宅の場合は、共用部分・専有部分に相当する部分をそれぞれ共用部分・専有部分とみなします。

6 保険金をお支払いしない主な場合

(1)次に掲げる事由により生じた損害(※)については、保険金をお支払いしません。
※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。

- 検査事業者または検査事業者と雇用関係のある者の故意または重大な過失
- 買主の故意または重大な過失
- 洪水、台風、暴風、暴風雨、旋風、竜巻もしくは豪雨またはこれらに類似の自然変象
- 火災、落雷、破裂または爆発、車両または航空機の衝突、労働争議等の偶然または外来の事由
- 土地の沈下(住宅の不同沈下を含みます。)、隆起、移動、振動、軟弱化、土砂崩れ、土砂の流出入または土地造成工事の瑕疵
- 保険対象住宅の虫食い・ねずみ食い、保険対象住宅の性質による結露、瑕疵によらない保険対象住宅の自然消耗等(経年劣化を含みます。)
- 保険対象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
- 検査事業者が不適当であることを指摘したにもかかわらず、買主が採用させた設計・施工方法または資材等の瑕疵
- 保険期間開始後の増築・改修・修補(事故による修補を含みます。)の工事またはそれらの工事部分の瑕疵
- 正当な理由のない修補の遅延
- 保険対象住宅に採用された工法に伴い通常生じ得る雨水の浸入、すきま、たわみ等その他の事象
- 地震もしくは噴火またはこれらによる津波
- 検査事業者と買主の間に、住宅あんしん保証所定の標準保証書の規定を超える約定がある場合において、その約定によって定められた契約上の責任
- 保険金を支払った場合において、その事故と同一の原因による瑕疵

(2)「管路・設備補償特約」を付帯する場合は、次に掲げる事由により生じた損害についても、保険金をお支払いしません。

- 給排水設備、電気設備、ガス設備の製造業者または販売業者が法律上または契約上の責任により負担すべき瑕疵
- 給排水設備、電気設備、ガス設備の瑕疵によりその機能が失われたことにより発生した波及損害

上記の他にも保険金をお支払いしない場合があります。詳細は普通保険約款の「保険金を支払わない場合」に記載されていますので、ご参照ください。

7 保険料等

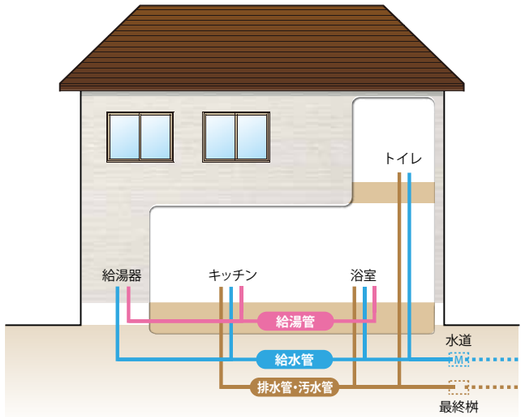
保険料および検査手数料(保険料等)につきましては、取次店または住宅あんしん保証までお問い合わせください。

8 戸建住宅の場合に付帯できる特約

戸建住宅には次の特約を付帯することができます。

給排水管路補償特約

給排水管路補償特約を付帯することで、基本構造部分に加え、保険の対象に給排水管路を追加することができます。

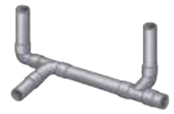


[本特約の保険対象部分のイメージ]

給排水管路

保険対象住宅またはその敷地内に設置された給水管、給湯管(追い焚き用循環配管を含みます。)、排水管(雨水の浸入を防止する部分を除きます。)または汚水管をいいます。ただし、次に掲げる部分を除きます。

イ. 保険対象住宅の所有者以外の者が所有または管理する部分
ロ. 設備機器に係る部分

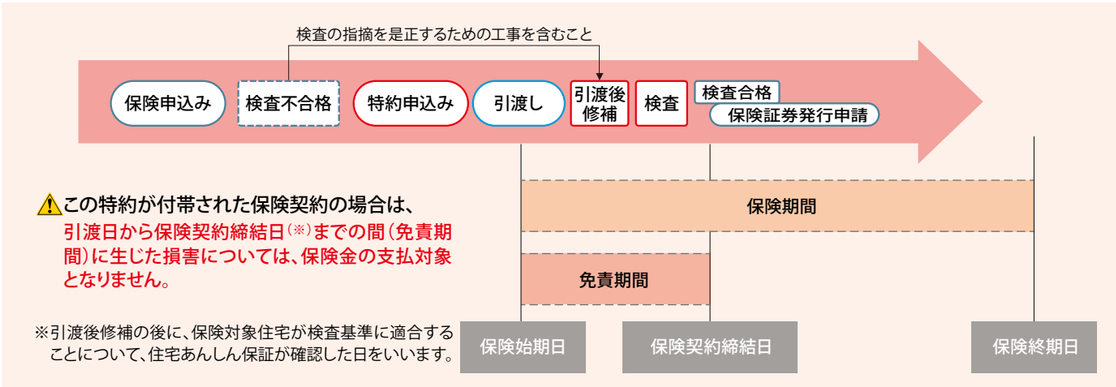


[排水管・汚水管のイメージ]

[給水管のイメージ]
(水栓は対象外)

未修補期間補償対象外特約

保険契約締結にあたり、検査における指摘事項に対し、原則として引渡し前に修補をする必要がありますが、この特約を付帯することで、引渡し後の修補工事(以下「引渡後修補」といいます。)が行われた場合に保険契約締結が可能となります。
(例:修補が引渡し後に買主により実施される場合/検査が引渡しの直前に行われたため、指摘に対する修補が間に合わない場合)



⚠この特約が付帯された保険契約の場合は、引渡日から保険契約締結日(※)までの間(免責期間)に生じた損害については、保険金の支払対象となりません。

※引渡後修補の後に、保険対象住宅が検査基準に適合することについて、住宅あんしん保証が確認した日をいいます。

未修補期間補償対象外特約の注意事項

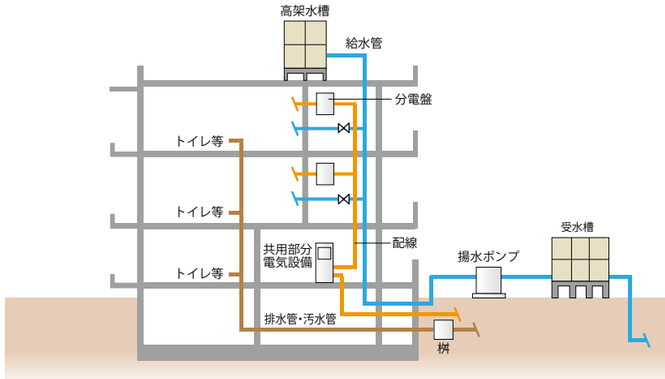
- 引渡日から1年以内に、住宅あんしん保証が、保険対象住宅が検査基準に適合することを確認できない場合には、保険契約が成立しません。
- 引渡後修補は検査の指摘を是正するための工事を必ず含んでいる必要があります。
- 引渡後修補の完了時に、原則として、検査事業者による瑕疵保証検査が必要です。
- 未修補期間補償対象外特約が付帯された保険契約に係る保険付保証明書は、住宅ローン減税等の適用を受けるための『耐震基準を満たす中古住宅の取得に係る税の証明書類』として利用できません。

9 共同住宅の場合に付帯できる特約

共同住宅はプランに応じて次の特約を付帯することができます。

管路・設備補償特約（住棟検査プランに付帯することができます。）

住棟検査プランの場合、管路・設備補償特約を付帯することで、保険の対象に給排水管路、給排水設備、電気設備およびガス設備を追加することができます。



［本特約の保険対象部分のイメージ］

給排水管路

保険対象住宅またはその敷地内に設置された給水管、給湯管（追い焚き用循環配管を含みます。）、排水管（雨水の浸入を防止する部分を除きます。）または汚水管をいいます。ただし、次に掲げる部分を除きます。

イ. 保険対象住宅の所有者以外の者が所有または管理する部分
ロ. 設備機器に係る部分

電気設備

保険対象住宅に設置された受変電設備、配線、開閉器盤、動力盤、分電盤、照明設備（電球、蛍光灯等の管球類を除きます。）または換気設備をいいます。ただし、次に掲げる部分を除きます。

イ. 保険対象住宅の所有者以外の者が所有または管理する部分
ロ. 照明設備および換気設備にあっては、専有部分に設置された部分

給排水設備

保険対象住宅またはその敷地内に設置された受水槽、揚水ポンプ、加圧・増圧ポンプ、高架水槽、貯湯式電気温水器（※）、雑排水ポンプ、湧水排水ポンプ、汚水ポンプまたは桝をいいます。ただし、保険対象住宅の所有者以外の者が所有または管理する部分を除きます。

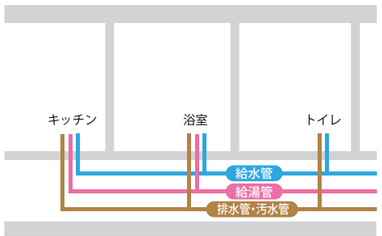
※熱源を電気として温水を供給する機器のうち貯湯タンクを有するものをいい、ガス温水機器、石油小形給湯機、電気給湯機、自然冷媒ヒートポンプ給湯機、家庭用燃料電池コージェネレーションおよび家庭用ガスエンジンコージェネレーションを含みません。

ガス設備

保険対象住宅またはその敷地内に設置されたガス配管または中継遮断弁（保険対象住宅の所有者以外の者が所有する部分を除きます。）をいいます。

給排水管路補償特約（住戸単位検査プランに付帯することができます。）

住戸単位検査プランの場合、給排水管路補償特約を付帯することで、保険の対象に給排水管路を追加することができます。



［本特約の保険対象部分のイメージ］

給排水管路

保険対象住宅に設置された給水管、給湯管（追い焚き用循環配管を含みます。）、排水管（雨水の浸入を防止する部分を除きます。）または汚水管をいいます。ただし、次に掲げる部分を除きます。

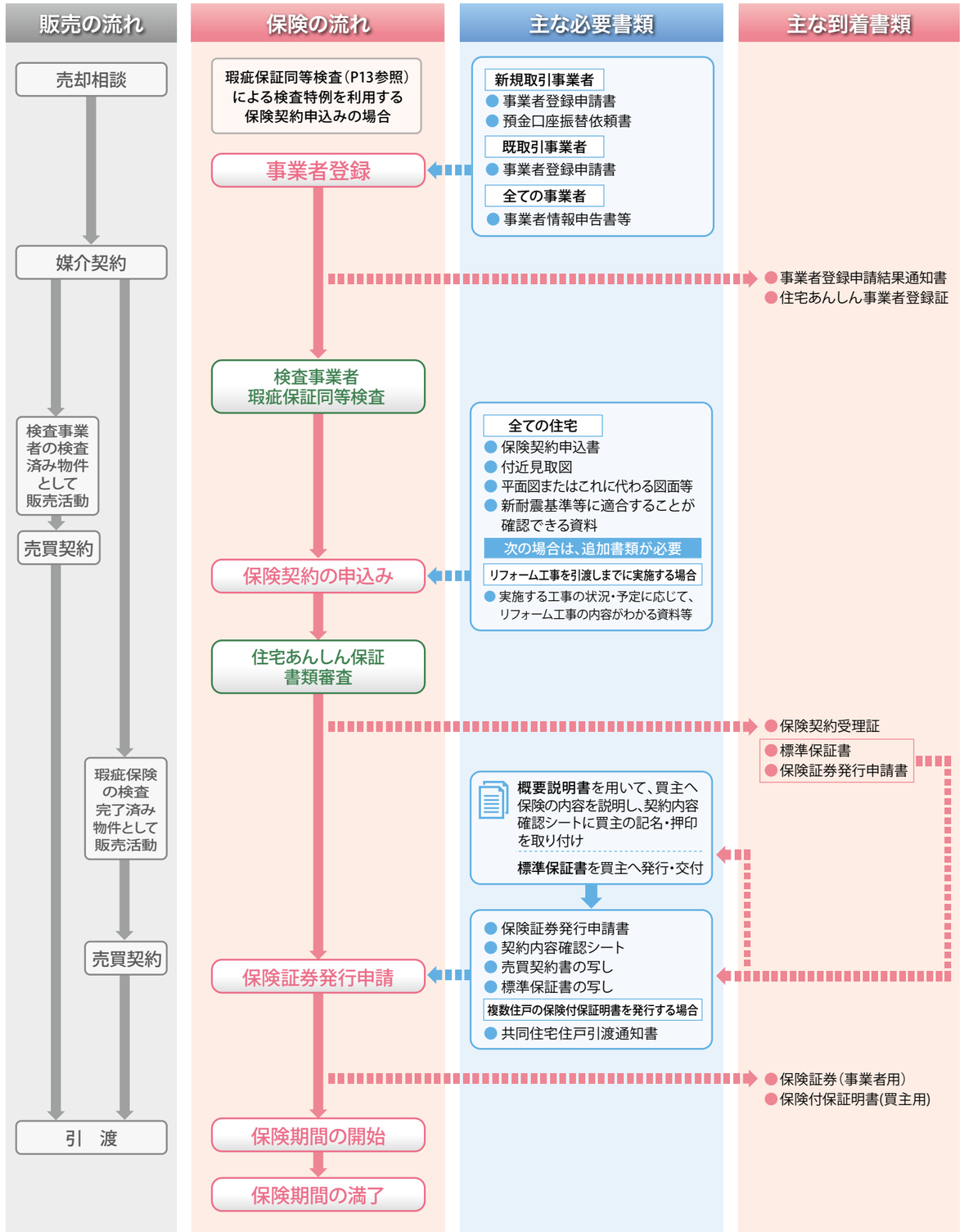
イ. 保険対象住宅の所有者以外の者（管理組合を含みます。）が所有または管理する部分
ロ. 設備機器に係る部分

未修補期間補償対象外特約

詳しくはP8をご参照ください。

事業者登録から保険期間の満了までの主な流れ

保険契約の申込み等の手続は次のとおりです。各種手続の際には必要書類をご提出ください。必要書類の詳細は、別途P11～12、または保険契約申込書等をご確認ください。



必要書類

あんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険（検査事業者コース）の申込み等には次の書類のご提出が必要です。

HP マークの付いた書式は住宅あんしん保証のホームページよりダウンロードしていただけます。

事業者登録時

あんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険（検査事業者コース）をご利用いただくには事業者登録が必要です。

必要書類	新規事業者	既取引事業者（※）
1. 事業者登録申請書 HP	必須	必須
2. 事業者情報申告書 HP		必須
3. 預金口座振替依頼書 HP		—
4. P4-(2)「事業者登録の要件」-［1］の①～③のいずれかに該当することを証する最新の資料		必須

※ 既取引事業者：既に住宅あんしん保証の他のサービスで届出・登録済みの事業者をいいます。

保険契約申込時

■保険契約をお申し込みいただく際に必要です。（その他、追加で書類をご提出いただく場合があります。）

必要書類	
1. あんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険（検査事業者コース）契約申込書（※） HP	全ての住宅について 必須
2. 付近見取図	
3. 平面図またはこれに代わる図面等 間取り（壁、開口部、天窓等の位置）がわかるもので、次の記載が必要です。木造・鉄骨造の場合は床下点検口と小屋裏点検口の位置。共同住宅の場合は対象住戸の床面積（壁芯）。併用住宅の場合は各室の用途。	
4.「新耐震基準等」に適合することが確認できる資料 HP	
5. 瑕疵保証検査チェックシート（写真シートを含む）	瑕疵保証同等検査による検査特例を利用する場合は 必須

※住宅区分（戸建、共同の別）および検査プラン（住棟検査プラン、住戸単位検査プラン）に応じた書式をご利用ください。

■上記書類に加え、次の１～３の場合にはそれぞれの書類が必要です。

1. リフォーム工事中または引渡しまでの間に実施予定の場合

リフォーム工事の状況・予定により必要書類が異なります。

必要書類 ○必須 ー不要	リフォーム工事の内容がわかる資料	構造図等	防水措置の状況に関する資料	工事工程表
リフォーム工事中または引渡しまでの間にリフォーム工事予定の場合	○	ー	ー	ー
構造の工事を含む場合	○	○	ー	○
防水の工事を含む場合	○	ー	○	○

・「構造の工事」とは耐力壁、筋かい、柱・梁、小屋組の新設または撤去を伴う工事をいい、「防水の工事」とは防水層の新設または撤去を伴う屋根工事または外壁工事をいいます。

2. 住戸単位検査プランを利用する場合で築年数割引を適用するとき

必要書類		
確認済証が交付されたことがわかる資料（※）	① 確認済証、建築確認通知書または検査済証の写し ② 建築確認に係る記録を証明する書類の写し ③ 新築時の建設住宅性能評価書の写し	いずれか１つ 必須

※「新耐震基準等」に適合することが確認できる資料と兼ねることが可能です。

3. 住棟検査プランを利用する場合または大規模住宅（※）の場合

必要書類	
・構造図一式	必須

※延床面積が 500m² 以上または階数（地階を含む）が 4 以上の木造以外の戸建住宅の場合。

未修補期間補償対象外特約申込時

必要書類	
1. 未修補期間補償対象外特約付帯申込書（※） HP	必須 対象住宅の引渡しの前に手続きする必要があります
2. 契約内容確認シート【未修補期間補償対象外特約】（※） HP	
3. 引渡後修補の工事内容がわかる資料等	

※通常の保険契約申込書、契約内容確認シートとは別に提出が必要です。

保険証券発行申請時

保険証券発行申請までに買主へ保険契約内容をご説明いただき、「契約内容確認シート」に買主の署名または記名・押印をいただいてください。また、「標準保証書」（原本）を買主へ発行・交付してください。

必要書類	
1. あんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険（検査事業者コース）保険証券発行申請書	必須
2. 契約内容確認シート HP	
3. 売買契約書の写し	
4. 標準保証書の写し HP	
5. 瑕疵保証検査チェックシート（※） HP	
6. 共同住宅住戸引渡通知書 HP	複数住戸の保険付保証明書を発行する場合 必須

※検査特例を利用する場合は写真シートを含みます。既に申込み時に提出していただいた場合、再度の提出は不要です。

保険契約の申込みは「あんしんWebシステム」で!

簡単 **専用の申込み画面に入力するだけ!**

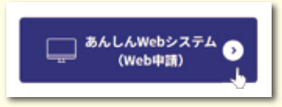
便利 **保険契約申込書の捺印と原本の提出が不要に!**

・・・その他、営業活動をサポートする機能もご用意しております。

＜無料で利用できます＞

①事業者登録時の必要書類「事業者登録申請書」で利用申込みいただけます。

②利用申込み完了後、住宅あんしん保証ホームページの専用バナー（右図参照）からログインしてください。



あんしん Web システム画面のイメージ

⚠あんしんWebシステムに関する注意事項

住宅あんしん保証が登録事業者へ個別に発行するIDとパスワードによりログインし、申込み画面への入力により申込みの受付等を行いますので、IDとパスワードの取扱いにご注意ください。

保険対象住宅の検査

保険に加入するにあたり、住宅あんしん保証が定める検査基準に適合していることを確認するため、引渡しの前に、原則として検査事業者（被保険者）による検査（以下「瑕疵保証検査」といいます。）および住宅あんしん保証による現場検査の実施が必要です。ただし、所定の要件を満たす場合は、「検査特例」を利用することによって、住宅あんしん保証による現場検査を省略することができます。
なお、**現場検査の結果、「指摘事項あり」となり、引渡しまでにその改善がなかった場合、原則として保険契約は成立しませんのでご注意ください。**

検査特例とは？

本保険では、瑕疵保証検査または瑕疵保証同等検査に加えて住宅あんしん保証による現場検査を行うのが原則ですが、以下の条件に該当する場合、瑕疵保証検査または瑕疵保証同等検査の結果に対する住宅あんしん保証の書類審査に合格することをもって、住宅あんしん保証による現場検査に代えることができます。

検査特例の対象となる検査の条件
次のいずれかの検査の結果が検査特例の対象となります。
① 登録住宅性能評価機関による瑕疵保証検査または瑕疵保証同等検査
② 建築士事務所による瑕疵保証検査または瑕疵保証同等検査で、かつ、既存住宅状況調査技術者（※）が実施したもの

※既存住宅状況調査技術者とは、既存住宅状況調査技術者講習登録規程（平成29年国土交通省告示第81号）に基づき国土交通大臣の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習の修了証明書を有する者（建築士）をいいます。既存住宅状況調査技術者講習を実施する団体（既存住宅状況調査技術者講習実施機関）は、住宅瑕疵担保責任保険協会のほか、国土交通省のホームページにてご確認いただけます。
【住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページ】https://www.kashihoken.or.jp/

検査の時期・内容

リフォーム工事の予定等により、次の区分のとおり異なります。
【瑕疵保証検査】

区分	検査の時期（1～3 回）	備考
（1）リフォーム工事の予定がない、または完了済の場合	①保険申込受理日から引渡しまでの間のいずれかの時期	検査料は、検査事業者と検査委託者の間で検査料を決定ください。（住宅あんしん保証は料金について関与しません。）
（2）リフォーム工事中または引渡しまでの間にリフォーム工事予定の場合	①リフォーム工事の着工前 ②すべてのリフォーム工事の完了時	
当該リフォーム工事に次の工事内容が含まれる場合（※） a．耐力壁、筋かい、柱・梁、小屋組の新設または撤去を伴う工事 b．防水層の新設または撤去を伴う屋根工事または外壁工事	①リフォーム工事の着工前 ②左記の a または b の工事完了時 （当該工事箇所の内装の復旧前とし、リフォーム工事に左記a・bに記載の工事が複数含まれる場合は、最も遅い時期とします。） ③すべてのリフォーム工事の完了時	

※ a・bの工事内容が含まれるものの、これらの工事内容が部分的な加工にとどまる場合を除きます。
検査特例を利用する場合は、検査事業者の検査員が保険申込み前に、住宅あんしん保証所定の検査チェックシートを使用して、既存住宅の現況が検査基準に適合していることを確認する検査（以下「瑕疵保証同等検査」といいます。）とすることができます。
検査特例を利用しない場合は、瑕疵保証検査を実施する時（瑕疵保証検査を複数実施する場合は、原則として、最も遅い時期）に住宅あんしん保証による現場検査を実施します。この場合、現場検査時に瑕疵保証検査チェックシートをご提示いただきます。また、リフォーム工事を伴う場合で、現場検査において目視による確認が不可能となる施工部分については、被保険者に当該部位の施工状況に関する写真を撮影いただき、併せてご提示いただきます。

検査に関する注意事項

⑴現場検査は保険契約の締結を目的とした検査であり、検査実施後に発行される検査完了証は保険対象住宅の性能を評価し、表示するものではありません。また、現場検査により、保険対象住宅に瑕疵がないことを保証するものではありません。
⑵通常の現場検査に加えて、次の検査（**有料**）が別途必要になる場合がありますので、ご注意ください。詳しくは、取次店または住宅あんしん保証までお問い合わせください。

①特約追加検査
現場検査を実施した後に、補償対象を拡大する特約を追加付帯する場合は、当該特約に係る部分について特約追加検査（目視・計測検査）を実施します。

②修補箇所検査
現場検査を実施した後に、保険申込住宅に対し修補工事（検査指摘の際の是正工事を含みます。）が行われた場合は、当該修補工事が行われた箇所について修補箇所検査（目視・計測検査）を実施します。この場合、保険対象住宅の引渡日までに、修補箇所検査の実施および当該検査に係る住宅あんしん保証の承認を受ける必要があります。また、リフォーム工事前に現場検査を実施した場合は、リフォーム工事完了後に、必要に応じて修補箇所検査を実施します。

⑶現場検査の有効期間は現場検査実施日から１年間（鉄筋コンクリート造等の共同住宅は２年間）となります。この有効期間を超えた場合は、保険の契約締結ができませんので、ご注意ください。（再度、保険申込みが必要です。）

参考　主な検査項目と流れ　戸建住宅（木造）の場合

主な検査項目や流れは次のとおりです。検査項目の詳細は、現場検査チェックシートをご確認ください。

1　建物の外周を確認します。

- 基礎のコンクリート部分のクラック等を確認（幅0.5mm以上のひび割れ等）[右写真1]
- 外壁サイディング、サッシ廻りのシーリング材を確認（破断、欠損等）[右写真2]
- 屋根や軒裏を見える範囲で確認（破損、雨漏り跡等）[右写真3]
- バルコニーの状況を確認（防水層の劣化状況等）[右写真4]

2　建物内部を確認します。

- 室内の壁、天井等の雨漏り跡やひび割れ等を確認 [右写真5]
- １階床下点検口、各階天井点検口内の確認（基礎コンクリートや土台の状態、小屋組の雨漏り跡等）[右写真6]
  ※点検口に顔または上半身を入れ、懐中電灯を照らして目視可能な範囲
- 居室の床、柱等で著しい傾斜の有無を確認（6/1,000以上の勾配）[右写真7]
- 建具の開閉不良を確認

3　給排水管路を確認します。
～給排水管路補償特約の付帯がある場合～

- 水栓より水やお湯を流し、給水管、給湯管、排水管に水漏れ、詰り、逆流、あふれが無いか確認 [右写真8]

1

2

3

4

5

6

7

8

参考　現場検査結果が「指摘事項あり」となる事例の補修方法と確認の手続

建物の各部位の典型的な劣化事象等（不具合）の事例を用いて、現場検査結果で『指摘事項あり（現場検査不合格）』となった場合のその補修方法と検査合格のために必要な手続、補修費用の目安をご紹介します。建物の不具合の状況により下表のような指摘をする場合がありますので、お申込み物件の状態を事前に確認していただくとともに、補修のための期間や補修費用が発生する可能性を踏まえて、保険申込みの手続を進めてください。

部位		不具合の程度が軽微な場合		不具合の程度が著しい場合
外壁シーリング		事象例	・部分的なシーリングの劣化	・広範囲におよぶシーリングの劣化
		補修等の対応	・シーリング部分補修	・劣化部分裏側の内壁撤去 ・シーリング全面調査および打ち替え
		確認の手続	・シーリング全体調査の報告 ・是正完了後写真の提出	・シーリング全体調査の報告 ・雨水浸入有無を確認の上報告 ・下地状況を確認の上報告 ・是正完了後写真の提出
		補修費用の例	・約４万円 開口部まわりシーリング	・約 120 万円 サイディング部分施工、内装工事

・上記、不具合の事例は、典型的なケースをご理解いただくことを目的に写真を含め実例を組合せて編集の上でお伝えしています。
・補修費用は過去の補修事例等より算出された概算であくまでも参考としてご紹介するものであり、建物個別の状況により異なります。
・修補箇所検査を実施する場合は、追加で検査手数料が発生いたします。追加の検査手数料の目安は、戸建住宅・共同住宅（住戸単位）で2万円程度、共同住宅（住棟）で4～7万円程度となります。