

管理組合様・マンションオーナー様へ



ハウスプラスの

大規模修繕工事のかし保険 ハンドブック



ハウスプラス住宅保証株式会社

国土交通大臣指定住宅瑕疵担保責任保険法人 第3号

2014.12.22版

マンションの維持・管理には様々な不安がつきもの。なかでも大規模修繕工事や改修工事は、管理組合様・マンションオーナー様にとって大きな心配事のひとつではないでしょうか？

マンションの問題&課題

マンションの老朽化対策・資産としての価値の維持

管理組合様・マンションオーナー様の取り組み

大規模修繕工事・改修工事の必要性

不安・心配

そこで！

ハウスのプラスの **大規模修繕工事のかし保険** をご提案いたします！

「大規模修繕工事のかし保険」とは…

ハウスのプラスの『大規模修繕工事のかし保険』は、管理組合様やマンションオーナー様を守るため、2010年2月に国土交通省より認可された保険です。工事の請負事業者がこの保険に加入していれば、工事のうち保険の対象となる部分に対して検査があります。また、工事後に見つかった「かし」(欠陥・不具合等)を直すための費用に保険金が支払われるので、管理組合様やマンションオーナー様は安心して工事を発注することができます。

修繕工事をするんだけど、
工事に不具合があったら
どうしよう…

ご安心ください！
大規模修繕工事のかし保険
があります。

発注者様
(管理組合様・マンションオーナー様など)

請負契約に
基づく工事

請負事業者
(被保険者)

特徴 1

大規模修繕工事の施工に 起因する瑕疵を担保

大規模修繕工事の請負事業者が発注者様(管理組合など)に対して負担する瑕疵担保責任を補償します。

特徴 2

検査付き保険

当社が大規模修繕工事のうち保険の対象となる部分の検査を2~4回実施^{*}します。

保険を引き受けるに当たり、その検査に適合して頂く必要があります。

※検査回数は保険の対象となる部分によって決定します。

特徴 3

一定の条件のもと、発注者様から 保険金の直接請求が可能

被保険者となる請負事業者が倒産等を含め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場合は、発注者様はその損害について保険金を直接ハウスプラス住宅保証へ請求することが可能です。

大規模修繕かし保険ができるまで…

		2000年(平成12年)4月	2005年(平成17年)11月	2009年(平成21年)10月	2010年(平成22年)2月
経緯	民法第634条に規定する担保責任	住宅の品質確保の促進等に関する法律(住宅品質確保法)施行(住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任の特例)	構造計算偽装問題発覚	特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(履行法)施行	大規模修繕工事瑕疵担保責任保険の認可を取得
新築	請負人の担保責任	新築住宅に対し10年間の瑕疵担保責任	大規模修繕工事も保険制度を利用している請負事業者が安心!	新築住宅の瑕疵担保責任を履行するための資力確保措置を義務化	第1号認可! 大規模修繕工事を保険でサポート
大規模修繕					



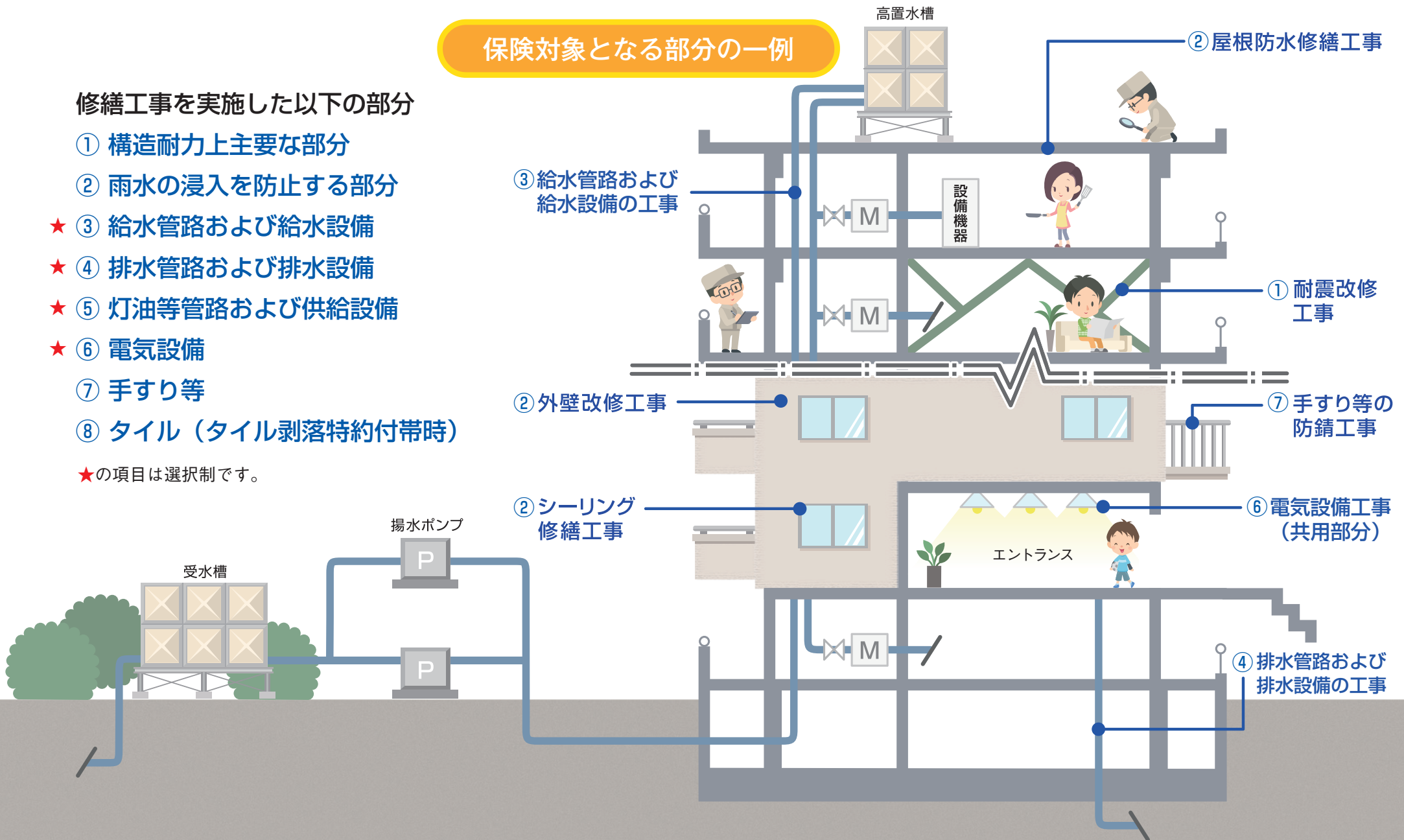
1. 保険対象部分

修繕工事を実施した以下の部分

- ① 構造耐力上主要な部分
- ② 雨水の浸入を防止する部分
- ★ ③ 給水管路および給水設備
- ★ ④ 排水管路および排水設備
- ★ ⑤ 灯油等管路および供給設備
- ★ ⑥ 電気設備
- ⑦ 手すり等
- ⑧ タイル（タイル剥落特約付帯時）

★の項目は選択制です。

保険対象となる部分の一例



2. 特約

付帯する主な特約は次のとおりです。

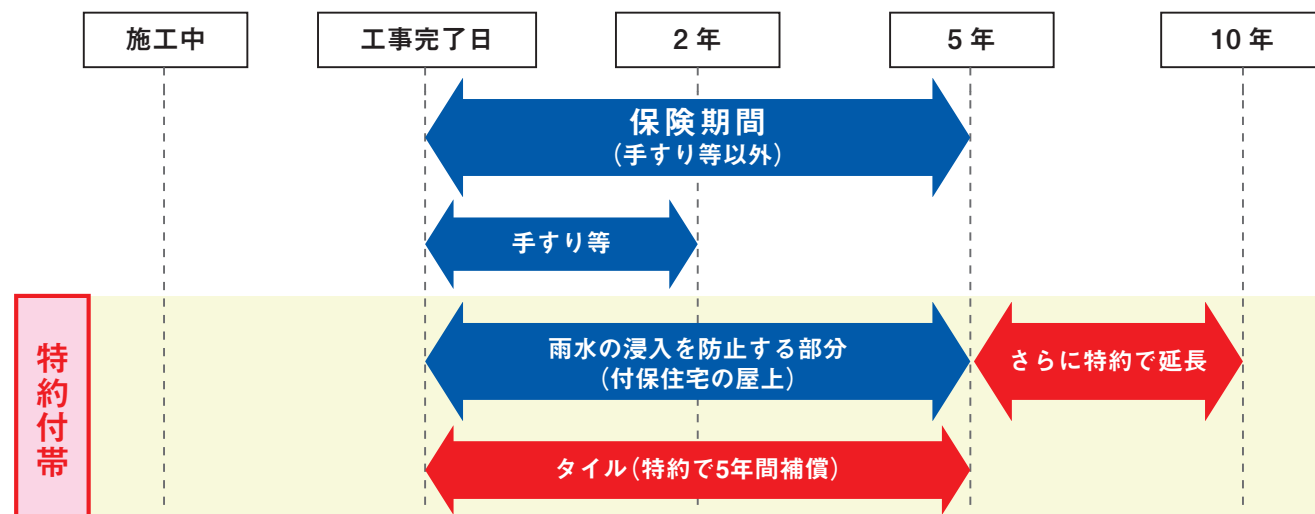
屋上防水工事に係る保険期間延長特約	保険対象工事のうち屋上部分についての保険期間を10年に延長します
タイル剥落に係る特約(5年)	保険対象工事のうちタイル剥落を保険対象工事に含めず(保険期間5年間)
タイル剥落に係る特約(10年)	保険対象工事のうちタイル剥落を保険対象工事に含めず(保険期間10年間)
中性化・塩害対策工事に係る 保険期間延長特約	構造耐力上主要な部分のうち鉄筋の腐食によるコンクリート欠損部分の保険期間を10年に延長します。

3. 保険期間

工事請負契約で約定した全ての工事を
完了した日から5年間(*)
(ただし、手すり等は2年間)

(*)屋上防水工事に係る保険期間延長特約条項が付帯された
場合、雨水の浸入を防止する部分のうち付保住宅の屋上
については10年間となります。タイル剥落特約(5年)付帯
時のタイルについては、5年間となります。

※ タイル剥落特約(10年)、中性化・塩害対策工事に係る
保険期間延長特約条項等もご用意しています。詳細・
付帯条件等については当社までお問い合わせください。



4. 保険金額(支払限度額)について

保険金の支払限度額は次のとおりです。

付保住宅の限度額	5,000万円～5億円(※1)
1 被保険者支払限度額	当社が、毎年4月1日から翌年3月31日までの期間(「事業年度」といいます。)中に当該被保険者と締結した全ての保険契約の支払限度額を通算した金額の10%または10億円のいずれか大きい額
同一引受年度支払限度額	30億円(※2)

※1 保険対象工事の内容および住棟の延床面積、住戸数、または建築面積により異なります。

※2 当社が、共同住宅等大規模修繕工事瑕疵担保責任任意保険約款に基づく保険契約において各事業年度に支払う保険金の額は、各事業年度中に保険証券が発行された当該保険契約のすべての保険金を通算して30億円となります。

次の費用は1付保住宅の限度額の枠内で、以下の金額を限度額とします。

損害調査費用の限度額	1事故につき、修補費用の10%または200万円のいずれか小さい額
仮住居・転居費用の限度額	付保住宅1住戸につき50万円
直接修補費用等の免責金額	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%)

保険金のお支払額 (例)

100万円の
修補費用を

- ① 請負事業者から請求の場合(100万円-10万円)×80% = 72万円
- ② 管理組合からの請求の場合(100万円-10万円)×100% = 90万円

保険金額(支払限度額)は1住棟あたりの延床面積に応じて設定しています。

延床面積 (㎡)	保険金額 (支払限度額)
3,000㎡未満	5,000万円
3,000㎡以上9,000㎡未満	10,000万円
9,000㎡以上15,000㎡未満	20,000万円
15,000㎡以上25,000㎡未満	30,000万円
25,000㎡以上	50,000万円

- 充電スタンドに係る工事のみの場合は、充電スタンド1台につき500万円となります。
- 設備単体工事、屋上(屋根)防水単体工事については、住戸数、建築面積に応じて設定しています。
- 団地等(多棟団地申請)の場合については、申請条件により設定が異なる場合がございます。
詳細はお問い合わせください。

5. 保険金をお支払いする場合、保険金をお支払いできない場合について

保険金をお支払いするのは、主に次の場合です。

構造耐力性能が失われた場合

例) 基礎の著しいひび割れ



共用部給排水管路・設備の不良

例) 高置水槽の機能停止



手すりの腐食等

例) 腐食等により安全性を満たさない



雨水の浸入

例) 外壁からの漏水



共用部電気設備の不良

例) 共用廊下の電気設備の機能停止



タイルの剥落



保険金をお支払いできないのは、主に次の場合です。

地震に起因する瑕疵



火災に起因する瑕疵



瑕疵に起因する人への障害



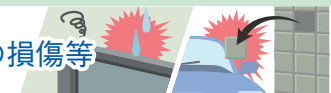
台風や落雷に起因する瑕疵



虫食い等に起因する瑕疵

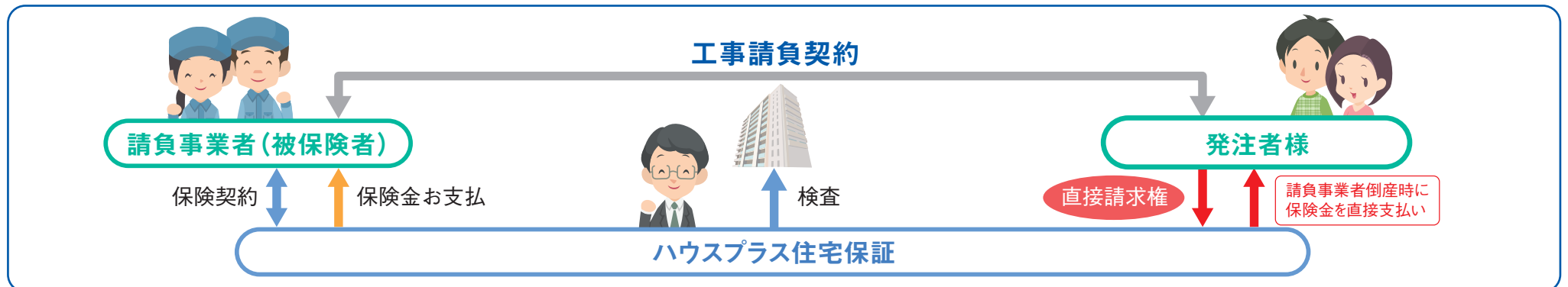


住宅以外の財物への損傷等



6. 発注者の保険金の直接請求権について

事故による損害が発生した場合において、請負事業者(被保険者)の倒産等を含め請負事業者(被保険者)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は、発注者様は当社に対し保険金の支払いを請求することができます。



7. Q&A



Q1

請負業者は決まっているんだけど、『大規模修繕工事のかし保険』に入ってもらうにはどうしたらいいの？

A1

ハウスプラス住宅保証にご相談ください！
当社より請負業者へ『大規模修繕工事のかし保険』のご説明をさせていただき、事業者登録や申請方法など、様々な手続きをサポートいたします。



Q2

『大規模修繕工事のかし保険』に登録されている請負業者を探す方法ってあるの？

A2

下記のホームページで、所在地や会社名など条件を設定して検索することができます。
【(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会ホームページ】
<http://kashihoken.or.jp>
【ハウスプラス住宅保証(株)ホームページ】
<http://www.houseplus.co.jp>



Q3

保険対象の工事ってどんな工事があるの？

A3

防水工事、外壁工事、シーリング工事(雨水の浸入を防止する部分)、屋外の鉄部塗装工事(手すり等)などの工事が想定されますが、申請物件の工事内容に応じて保険対象部分を判断いたします。



Q4

検査のタイミングはいつなの？

A4

保険対象となる部分の検査を、原則として工事着工前と工事完了後(2~4回)実施します。
なお、検査時に不適合箇所があった場合、再検査を実施することがあります。



Q5

保険に加入し修繕工事を行ったタイルが浮いてきたら、補償の対象になるの？

A5

補償の対象となりません。
ただし、タイル剥落に係る特約が付帯されていれば、タイルが落ちた場合に補償の対象となります。



Q6

大規模修繕工事が完了して保険開始後に行う増築・改修・修補等は補償の対象になるの？

A6

保険開始後に増築・改修・修補を行った部位等については補償の対象になりません。



保険についての詳細は、お気軽にお問い合わせください！

【この保険に関するお問い合わせ連絡先】 この保険に関するお問い合わせは当社までご連絡ください。



ハウスプラス住宅保証株式会社

〒108-0014 東京都港区芝5-33-7 徳栄ビル本館4階

瑕疵保険専用ダイヤル・・・03-5962-3814 (平日※9:00~17:00) ※年末年始を除く