

本資料は普通保険約款の内容を全て網羅するものではございません。当社保険をご検討の際は、普通保険約款の内容をご参照下さい

平成 20 年 10 月 3 日

ハウスプラスすまい保険（住宅瑕疵担保責任保険）の内容について

ハウスプラス住宅保証株式会社
代表取締役社長 上田 裕司

当社は、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づき、以下内容の住宅瑕疵担保責任保険を提供いたします。

1. 当社の保険名称

住宅瑕疵担保責任保険（〔愛称〕ハウスプラスすまい保険）

2. 対象エリア・対象住宅

地域、工法等を問わず、全国の新築住宅（*）を対象とします。

（*）「住宅の品質確保の促進等に関する法律」第2条第二項に定義される新築住宅

3. 保険契約者または被保険者

新築住宅を供給する建設業者及び宅地建物取引業者（以下、「住宅事業者」といいます。）を対象とします

4. 保険期間の考え方

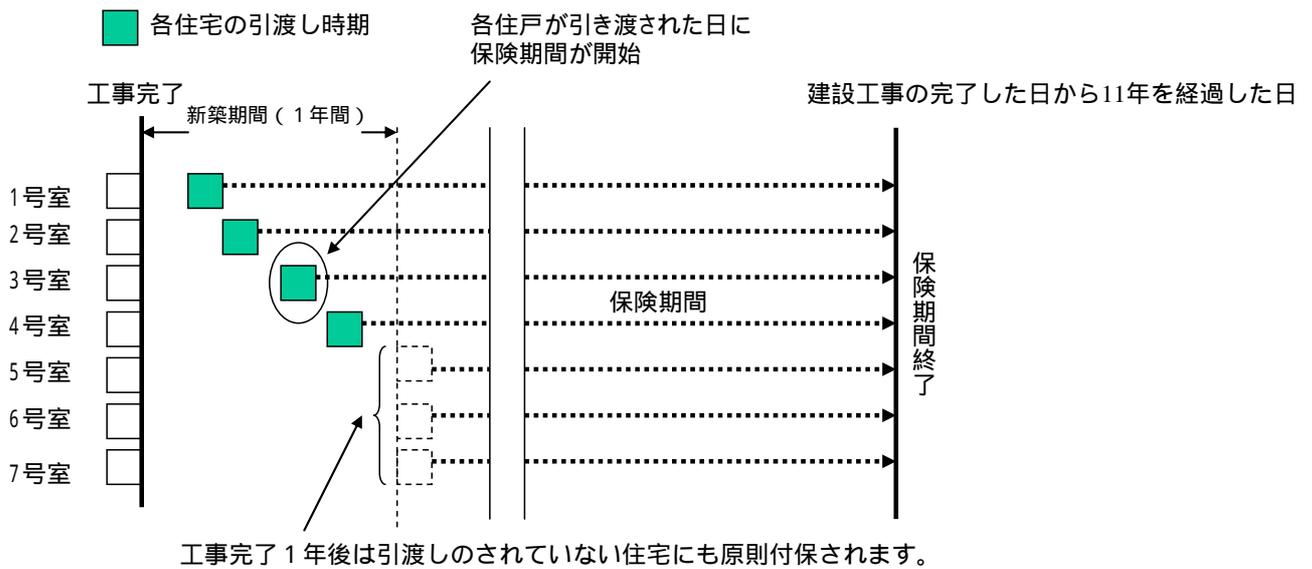
【戸建住宅および賃貸共同住宅（1住棟の所有の区分が一である共同住宅）】

・保険対象住宅（以下、「付保住宅」といいます。）を引き渡した日から10年間とします。

【分譲共同住宅（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もの）】

・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、建設工事の完了した日から11年を経過した日を終りとします。

分譲共同住宅の保険期間の考え方（1号室～7号室が全室と仮定）



5. 保険金のお支払い

(1) 保険金をお支払いする場合

当社は、構造耐力上主要な部分等の瑕疵に起因して、当該付保住宅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、被保険者である住宅事業者が住宅瑕疵担保責任を履行したことによって被る損害（以下、「損害」といいます。）について保険金を支払います。

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住宅瑕疵担保責任を履行しないときに、住宅の購入者又は発注者（以下、「発注者等」といいます。）は、構造耐力上主要な部分等の瑕疵によって発注者等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。

(2) お支払いする主な保険金項目

保険金項目	内容
直接修補費用等	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
損害調査費用等	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（瑕疵の存在の有無を調査する費用は除きます。）等
仮住居・転居費用等	修補期間中に、転居を余儀なくされた発注者等の宿泊、住居賃貸または転居に要した費用等
訴訟費用等	住宅事業者が、当社の承認を得て支出した訴訟、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
求償権保全費用等	住宅事業者が求償権を保全するための費用等

(3) 保険金をお支払いできない場合等(詳細は普通保険約款をご確認ください)

当社は、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。

- 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当該付保住宅の性質・材質による結露または瑕疵によらない当該付保住宅の自然の消耗・摩滅・さび・かび・むれ・腐敗・変質・変色・その他類似の事由
- 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(定期的に必要とされる計画修繕を怠った場合は、著しく不適切な維持管理がなされたものとみなします。)
- その他普通保険約款に規定される事由

当社は、次に掲げる事由に起因する損害(これらの事由によって発生した事故が拡大して生じた損害、および発生原因の如何を問わず事故がこれらの事由によって拡大して生じた損害を含みます。これらの事由がなければ発見されなかった構造耐力上主要な部分等の瑕疵によって生じた損害を含みます。)については、保険金を支払いません。

- 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、噴火または津波
- 核燃料物質もしくは核燃料物質によって汚染された物の放射性、爆発性その他の有害な特性またはこれらの特性による事故

当社は、保険契約者、被保険者、発注者等、付保住宅の建設工事に係る請負業者もしくはそれらと雇用関係のある者の故意または重大な過失によって生じた損害(これらの事由によって発生した事故が拡大して生じた損害、および発生原因の如何を問わず事故がこれらの事由によって拡大して生じた損害を含みます。これらの事由がなければ発見されなかった構造耐力上主要な部分等の瑕疵によって生じた損害は除きます。)については、保険金を支払いません。ただし、発注者等の故意または重大な過失によって生じた損害の場合を除き、発注者等が請求する場合は、この限りではありません。

6. 保険金のお支払い条件等

当社の保険金お支払い条件等は以下となります。(詳細は普通保険約款をご確認ください)

(1) 支払い限度額

【戸建住宅】

項目	限度額
1 付保住宅の限度額	2,000 万円
1 住宅事業者 (1 被保険者) あたりの 1 事業年度(*)の限度額	住宅事業者の当該事業年度に引き渡した付保住宅の保険金額を 通算した金額の 10%または 1 億円のいずれか高い額
同一年度戸建住宅支払限度額(*2)	上限設定なし

(*) 毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までの期間

(*2) 当社がこの保険契約と同一年度に引き受けた全戸建住宅の保険契約にかかる保険金総支払限度額です。ただし次の費用は 1 付保住宅あたりの限度額の内枠で、以下記載金額を限度とします。

損害調査費用 (1 付保住宅あたり・1 事故あたり) の限度額	1 事故につき、修補金額の 10%または 10 万円のいずれか高い額(ただし、調査費用の実額または 50 万円のうち低い方を限度とします)
仮住居・移転費用 (1 付保住宅あたり) の限度額	50 万円

【共同住宅】

項目	限度額
1 付保住宅の限度額	2,000 万円
1 住棟の限度額	30 億円
1 住宅事業者 (1 被保険者) あたりの 1 事業年度(*3)の限度額	住宅事業者の当該事業年度に引き渡した付保住宅の保険金額を 通算した金額の 10%または 30 億円のいずれか高い額
同一年度共同住宅支払限度額(*4)	100 億円

(*3) 毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までの期間

(*4) 当社がこの保険契約と同一年度に引き受けた全共同住宅の保険契約にかかる保険金総支払限度額です。ただし、次の費用は 1 付保住宅あたりの限度額および 1 住棟あたりの限度額の内枠で、以下の記載金額を限度とします。

損害調査費用 (1 住棟あたり) の限度額	1 事故につき、修補金額の 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 200 万円のうち低い方を限度とします。)
仮住居・移転費用 (1 付保住宅あたり) の限度額	50 万円

(2) 免責金額、縮小てん補割合

本保険契約における免責金額、縮小てん補割合については以下となります。

直接修補費用等の 免責金額	戸建 10万円
	共同 10万円
縮小てん補割合	住宅事業者が倒産した場合等、相当の期間を経過してもなお瑕疵の担保の履行がなされず、発注者等から直接請求を受けたときは100%
	上記以外の場合 80%

* お支払いする保険金の基本的な算定方法の考え方は以下となります。

$$\begin{aligned} & (\text{直接修補費用等} \quad \text{免責10万円} + \text{事故調査費用等} + \text{仮住居・転居費用等} \\ & + \text{求償権保全費用等} + \text{訴訟費用等}) \times \text{縮小てん補割合} = \text{支払保険金} \end{aligned}$$

(3) 分譲共同住宅等を対象とする場合の注意点

事故が発生した場合には、保険金請求の手続きは原則として被保険者である住宅事業者が住棟ごとに行うこととします。ただし、住宅事業者の倒産等の場合はこの限りではありません。

共同住宅等の1つの住棟に保険の対象とならない住戸がある場合には、損害額に対し、全住戸に占める付保住宅の数に応じて保険金が支払われます。

7. 保険料等

(1) 保険料等の計算方法

保険料等とは、「保険料(*)」と「検査料(*2)」の合計した額となります。

- (*) 保険料は非課税で、故意・重過失損害保険料、紛争処理負担金を含みます。
- (*2) 検査料には消費税が含まれています。

【戸建住宅】

建築確認申請書に記載された1住棟(共用部分および店舗・事務所等の専有部分を含む)の延床面積帯に応じたプラン別の「保険料」に「検査料」を加えます。

$$1 \text{ 保険契約の保険料等} = 1 \text{ 住棟の延床面積帯に応じた「保険料」} + \text{「検査料」}$$

戸建住宅では、以下を適用条件とする4つのプランをご提供します。

プラン	適用条件
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もしくは他の性能評価機関による建設住宅性能評価を受けた住宅
認定団体検査プラン	一定の品質管理が見込まれると当社が認定した団体の検査員が検査を行う住宅
性能評価付プラン	当社または当社の検査機関の建設住宅性能評価を受けた住宅
性能評価付優良プラン	当社または当社の検査機関の建設住宅性能評価を受けた、耐震等級2以上かつ劣化等級3以上の住宅

(*)検査管理体制等で当社と提携する検査機関。

【共同住宅】

共同住宅の保険料は、1住戸の平均専有面積帯に応じた保険料(*3)に住棟内の住戸数を乗じた額に検査料を加えます。

$$1 \text{ 保険契約の保険料等} = 1 \text{ 住戸の平均専有面積帯に応じた「保険料」} \times \text{住棟内の住戸数} + \text{「検査料」}$$

(*3)「1住戸の平均専有面積」とは、被保険者が保険の対象としようとする住戸の専有面積の合計を住戸数で除した平均面積をいいます。なお、「専有面積」とは、「建物の区分所有等に関する法律」第1条および第2条第3項に規定する専有部分の面積とし、同法第2条第4項に規定する共用部分(廊下、階段室、管理室、集会室等)の面積は含みません。

共同住宅では、以下を適用条件とする3つのプランをご提供します。

プラン	適用条件
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もしくは他の性能評価機関による建設住宅性能評価を受けた住宅
性能評価付プラン	当社または当社の検査機関の建設住宅性能評価を受けた住宅
性能評価付優良プラン	階数4階以上であって、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、かつ当社または当社の検査機関の建設住宅性能評価を受けた、劣化等級3以上の住宅

(2)「保険料」について

【戸建住宅】

各プランの「保険料」は、1住棟の延床面積帯に応じた金額となります。(単位：円、非課税)

1住棟の延床面積帯	認定団体検査プラン および標準プラン	性能評価付プラン	性能評価付優良プラン
125㎡未満	41,800	41,200	33,940
125㎡以上 135㎡未満	59,400	58,500	47,710
135㎡以上 150㎡未満	64,600	63,600	51,810
150㎡以上	87,000	85,600	69,330

【共同住宅】

各プランの「保険料」は、1住戸の平均専有面積帯に応じた金額に住棟内の住戸数を乗じた金額となります。(単位：円、非課税)

1住戸の平均専有面積帯	標準プラン	性能評価付プラン	性能評価付優良プラン
100㎡未満	34,700	34,100	32,300
100㎡以上 150㎡未満	54,700	53,600	50,700
150㎡以上	81,700	80,000	75,600

(3) 「検査料」について

検査料については、原則物件のタイプ（戸建、共同）にかかわらず、階数と延床面積をもとに下記方法により算定いたします。

階数が3以下（地階を含む）の住宅の場合

*階数が3以下の共同住宅のRC造およびSRC造の検査については、「階数が4以上（地階を含む）の住宅の場合」を適用します。

(ア) 標準プランの検査料

現場検査は、原則として下記の および の2回とします。

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ってはその設置時。以下同じ。）

躯体工事の完了時または下地張りの直前の工事の完了時。

検査	1住棟の延床面積	1回出向ごとの検査料（円。税込）
	125㎡未満	12,600
	125㎡以上 150㎡未満	16,800
	150㎡以上 200㎡未満	24,150
	200㎡以上 500㎡未満	29,400
	500㎡以上 3,000㎡未満	42,000
	3,000㎡以上	78,750

(イ) 性能評価付プランまたは性能評価付優良プランの検査料

(ア) の および の検査は建設住宅性能評価の現場検査にて行うものとし、防水検査を追加します。（他の性能評価機関による建設住宅性能評価を受けた標準プランで、当社が防水検査のみ行うと認める場合を含みます。）

検査内容	1回出向ごとの検査料（円。税込）
基礎・躯体	建設住宅性能評価にて実施
防水	5,512

(ウ) 認定団体検査プランの検査料

認定団体による検査に加え、当社または当社の検査機関が1回検査を行います。
（検査料は（ア）と同じです）

階数が 4 以上（地階を含む）の住宅の場合

（エ）標準プランの検査料

現場検査は下記の ～ の工事完了時とします（*）。

基礎配筋工事の完了時。

最下階から数えて 2 階及び 3 に 7 の自然数倍を加えた階の床の躯体工事の完了時
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。

（*）階数が 3 以下の共同住宅の RC 造および SRC 造の検査については、上記 ～ の工事完了時の計 3 回とします。

検査	1 住棟の延床面積	1 回出向ごとの検査料(円。税込)
	125 m ² 未満	12,600
	125 m ² 以上 150 m ² 未満	16,800
	150 m ² 以上 200 m ² 未満	24,150
	200 m ² 以上 500 m ² 未満	29,400
	500 m ² 以上 3,000 m ² 未満	42,000
	3,000 m ² 以上 30,000 m ² 未満	78,750
	30,000 m ² 以上	110,250

（オ）性能評価付プランまたは性能評価付優良プランの検査料

（エ）の ～ の検査は原則として建設住宅性能評価の現場検査にて行うものとし、防水検査を追加します。（他の性能評価機関による建設住宅性能評価を受けた標準プランで、当社が防水検査のみ行うと認める場合を含みます。）なお、 ～ の検査を追加する場合の追加検査料は（エ）の検査料によります。

検査	1 回出向ごとの検査料(円。税込)	
	住宅建設性能評価にて実施	
防水検査等	戸建住宅	5,512
	共同住宅	78,750

(4) 保険料等の算出例

【戸建住宅】

〔条件〕木造 2階建て 延床面積 130 m²

「保険料」: 戸建・125 m²以上 135 m²未満・標準プラン適用 59,400 円

「検査料」: 3階以下(2回出向) 標準プラン(16,800 円) 33,600 円

保険料等 93,000 円(1住戸)

【分譲共同住宅】

〔条件〕・RC造 12階建て 延床面積 6,000 m²、住戸の専有面積 4,500 m² 住戸数 50戸
1住戸の平均専有面積 4,500 m² ÷ 50戸 = 90 m²/戸

「保険料」: 共同住宅・100 m²未満・標準プラン適用(34,700 円/戸)

住戸数 50戸 × 34,700 円 1,735,000 円

「検査料」: 4回(基礎、2階、10階、竣工時)出向、延床面積 6,000 m²
3,000 m²以上 30,000 m²未満・標準プラン適用(78,750 円/1回出向)

78,750 円 × 4回出向 315,000 円

保険料等 2,050,000 円(1棟)

【分譲共同住宅】

〔条件〕・RC造 10階建て 延床面積 5,000 m²、住戸の専有面積 4,000 m²、住戸数 50戸
・1住戸の平均専有面積 4,000 m² ÷ 50戸 = 80 m²/戸
・建設性能評価(当社)で劣化等級3、検査2回追加

「保険料」: 共同住宅・100 m²未満・性能評価付優良プラン適用(32,300 円/戸)

住戸数 50戸 × 32,300 円 1,615,000 円

「検査料」: 追加検査 2回、性能評価付優良プラン適用 延床面積 5,000 m²
3,000 m²以上 30,000 m²未満・78,750 円/1回出向

78,750 円 × 2回出向 157,500 円

防水検査追加 78,750 円 78,750 円

保険料等 1,851,250 円(1棟)

3. その他商品の取り扱い等について

当社が現行で取り扱う10年保証サービス(任意の瑕疵保証サービス)は、原則当社が事業開始した以降は販売いたしません。

当社は、「ハウスプラスすまい保険」に対応し新たに設定する設計施工基準に基づき現場検査を実施いたします。設計・施工に着手される際は、必ず本基準をご確認いただきますようお願いいたします。

〔問い合わせ先・連絡先〕

ハウスプラス住宅保証株式会社

瑕疵保険専用ダイヤル

03-5777-1835