

既存住宅販売かし保険

(既存住宅販売に係る瑕疵担保責任任意保険)

パンフレット
(重要事項説明書)

この保険は売主が宅建業者様である場合の保険です。

1 保険金をお支払いする主な場合

(詳細は普通保険約款をご参照ください)

昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた、原則としてすべての規模・工法・構造の、人の居住の用に供したことがある住宅(新築住宅を除く)が対象となります。

付保住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵に起因して、以下のいずれかの事由が生じた場合(以下「保険事故」といいます)において、被保険者が瑕疵担保責任(*)を履行することによって被る損害に対して保険金をお支払いします。

- 構造耐力上主要な部分が基本的な構造耐力性能を満たさないこと
- 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
- 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
- 給排水設備または電気設備の機能が失われること

(*)瑕疵担保責任：被保険者が買主に対して負担する民法570条において準用する同法566条第1項ならびに同法634条第1項および第2項前段に規定する担保の責任(ただし、瑕疵の修補に代えた損害賠償金に限ります。この場合において同法第1項および第2項前段中「注文者」とあるのは「買主」と同条第1項中「請負人」とあるのは「被保険者」とします)

上記保険事故が生じた場合において、被保険者の倒産等を含め被保険者が相当の経過してもなお瑕疵担保責任を履行しないことにより買主に生じた損害について、買主からの請求に基づき保険金をお支払いします。

2 構造耐力上主要な部分等とは

構造耐力上主要な部分等とは以下に記載する部分をいいます。

構造耐力上主要な部分

住宅の品質確保の促進等に関する法律第94条に規定する構造耐力上主要な部分

雨水の浸入を防止する部分

住宅の品質確保の促進等に関する法律第94条に規定する雨水の浸入を防止する部分

給排水管路

付保住宅またはその敷地内に設置された給水管、給湯管、排水管または汚水管のうち設備機器への接合部までとします。ただし、水道事業者、水道管理者または下水道管理者が所有または管理している部分を除きます。

給排水設備

付保住宅またはその敷地内に設置された受水槽、揚水ポンプ、高置水槽、電気温水器、雑排水ポンプ、湧水排水ポンプ、汚水ポンプ、ますをいいます。

電気設備

付保住宅に設置された次の電気設備をいいます。ただし、照明器具、換気設備については、居住者の共用に供される部分に設置されたものに限り、ます。

変圧器、受配電盤、制御・監視盤、継電器盤、継電器、計器用変成器、開閉器、碍子、碍管、保護装置、支持フレーム、母線、配線、照明器具、換気設備

3 保険期間

各付保住宅が引き渡された日から5年間

4 保険のお引受条件

付保住宅に関して、当社の定める施工基準を満たさない場合等検査が不合格の場合にはこの保険のご契約は出来ませんので予めご了承ください。

5 お支払いする保険金の主な内容

直接修補費用	付保住宅を修補するために必要とされる材料費、労務費その他直接修補費用等
損害調査費用	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（瑕疵の有無を調査するための費用は除きます）等
仮住居・転居費用	修補期間中に、付保住宅に現に居住している者が転居または仮住まいを余儀なくされた場合の転居、宿泊または住居賃貸の費用等
訴訟費用	被保険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	被保険者が求償権を保全するための費用等

6 支払限度額について

1 付保住宅の限度額	1,000万円
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すべての保険契約の保険金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となります。
1 住棟限度額	当社が1住棟につき保険期間を通じて支払う保険金の額は10億円を限度とします。
同一引受年度支払限度額	30億円

（ ）当社が、既存住宅販売に係る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額を通算して30億円となります。

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・移転費用の限度額	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%）

7 保険協会審査会について

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い合わせください。

8 保険金をお支払できない主な場合 (詳細は普通保険約款をご参照ください)

- (1)当社は、以下に掲げる事由に起因する損害（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、保険金をお支払いしません。
- 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による地盤の瑕疵
 - 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隠れた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隠れた瑕疵に起因して生じた、付保住宅以外の財物の滅失、汚損もしくは損傷または当該付保住宅その他の財物の使用の阻害
 - 給排水設備または電気設備の瑕疵により、当該設備の機能が失われたことによって生じた、当該設備以外の設備または付保住宅の滅失、汚損もしくは損傷
 - 給排水設備または電気設備の製造者または販売者が被保険者に対して法律上または契約上の責任(保証書または延長保証制度にもとづく製造者または販売者の責任を含みます)において負担すべき瑕疵
 - 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）
 - 被保険者がその材料または指図が不相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・施工方法もしくは買主から提供された資材等の瑕疵、または買主、被保険者以外の者が施工した部分の瑕疵等の被保険者以外の者の責に帰すべき事由
 - 付保住宅の売買契約時において実用化されていた技術では予防することが不可能な現象、またはこれが原因で生じた事由
- (2)地震もしくは噴火またはこれらによる津波（以下「地震等」といいます）が直接的または間接的な原因となって、保険対象部分に火災、損壊、埋没、流失等の被害が生じた場合は、当社は、この被害に係る損害（地震等により認識された瑕疵を含みます。ただし、保険対象部分が滅失または損傷していない場合を除きます）に対しては、保険金を支払いません。
- (3)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保険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保険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保険対象部分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（群衆または多数の者の行動によって、全国または一部の地区において平穏が害され、治安維持上重大な事態と認められる状態をいいます）
 - 核燃料物質（使用済燃料を含みます。以下同様とします）もしくは核燃料物質によって汚染された物（原子核分裂生成物を含みます）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保険事故
 - 石綿、石綿の代替物質、石綿を含む製品、または石綿の代替物質を含む製品の発ガン性その他有害な特性
- (4)保険契約者、被保険者、買主、買主への引渡し前に行われた付保住宅の建設工事に係る工事請負業者（下請負人を含みます）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保険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保険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保険対象部分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、被保険者様の倒産等の事由により買主が請求する場合は、この限りではありません。（買主の故意・重過失によって生じた損害の場合を除きます）

9 保険料・検査料

*補助金により戸あたり4千円を差し引いた額です。
補助金の対象は平成22年4月1日から平成23年3月31日までの申込分となります。

1. 共同住宅のケース

1 保険契約の保険料等 = 1 付保住戸の平均延床面積に応じた保険料 × 付保住戸数 + 検査料

< 保険料は非課税 検査料は消費税込み >

保険料

1 付保住戸の平均延床面積とは、被保険者が保険の対象としようとする住戸（付保住戸）の延床面積の合計を、付保対象住戸数で除した面積をいいます。

1 付保住戸の平均延床面積	保険料
4 0㎡未満	17,900円
4 0㎡以上55㎡未満	23,300円
55㎡以上70㎡未満	30,000円

1 付保住戸の平均延床面積	保険料
70㎡以上85㎡未満	35,600円
85㎡以上100㎡未満	40,300円
100㎡以上	54,400円

検査料

付保住戸の構造や住棟の延床面積、階数等により異なります。
詳細は当社までお問い合わせ願います。

2. 戸建住宅のケース

1 保険契約の保険料等 = 1 付保住戸の平均延床面積に応じた保険料 + 検査料

< 保険料は非課税 検査料は消費税込み >

保険料

1 付保住戸の平均延床面積	保険料
125㎡未満	38,700円
125㎡以上150㎡未満	51,700円
150㎡以上	67,200円

検査料（階数が3以下(地階を含む)の住宅の場合）

1 付保住戸の平均延床面積	検査料
125㎡未満	33,600円
125㎡以上150㎡未満	38,850円
150㎡以上200㎡未満	45,150円
200㎡以上500㎡未満	52,500円

10 事業者登録

保険のお申し込みには、当社への事業者登録が必要となります。

当社の他の瑕疵保険で事業者届出、あるいは事業者登録をいただいている場合でも別途、事業者登録が必要となります。

【対象事業者様】

既存住宅販売かし保険をご利用になる事業者様
届出は法人単位(個人の場合は事業者単位)です。

【登録に必要な書類】

事業者登録申請書(押印は原則公印にてお願いします)
宅地建物取引業免許証の写し
口座振替依頼書(保険料のお支払は保険料等引き落とし口座の登録以降、原則口座振替となります)

【登録料】(原則口座振替ですが、お振込みでお支払いただく場合がございます)

登録料12,600円、更新料9,450円 (消費税込み)

【登録基準】

事業者登録を行うためには、事業者様もしくは代表者が以下のいずれにも該当していないことを条件とします。

3年以内に禁錮以上の刑に処せられた者
3年以内に宅地建物取引業に関する法令の規定により、罰金刑以上の刑に処せられた者
反社会的勢力に属する者
宅地建物取引業免許を取消された者
宅地建物取引業免許を受けていない者
既存住宅販売事業者登録申請時に宅地建物取引業法により、営業の停止を命ぜられている者
当社との保険契約において、重大な告知通知義務違反または不誠実な行為等を行った者
虚偽の記載等不正な手段により、事業者登録を行った者

【書類の提出窓口】

当社または保険取次店窓口までご提出ください。

【事業者登録の有効期間】

登録に係る審査完了日から1年間で、2年目以降は登録と同様の手続きをもって1年間延長することができます。

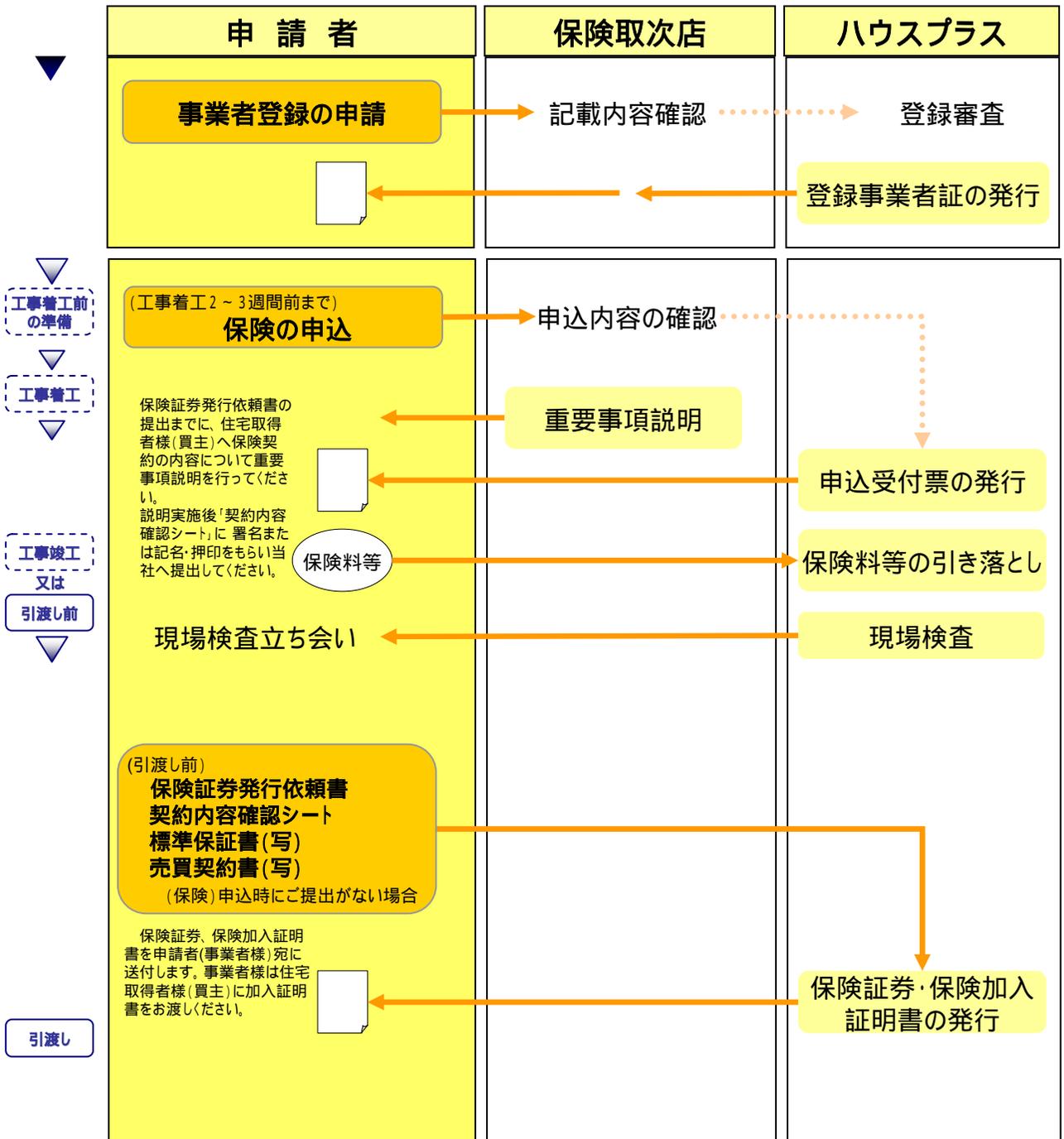
【登録証】

審査完了後、事業者登録証を交付いたします。この事業者登録証に記載されている事業者登録番号は保険ご利用時に申込書にご記入いただく番号です。事業者登録証は大切に保管願います。

【登録事業者の公開】

登録後、登録事業者データ(社名・住所・連絡先等)を当社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て公開させていただきます。

11 事業者登録から保険証券発行までの流れ(改修工事を行う場合)



12 保険申込書類一覧

順番	必要書類	チェック欄
1	保険契約申込書	
2	(付保住宅に係る図書)	
	付近見取図(現地の状況がわかる案内図)	
	配置図	
	平面図	
	立面図	
	断面図など防水措置の状況がわかる図面	
	構造図(1住棟の延床面積が500㎡以上のRC造、SRC造または鉄骨造の住宅の場合)	
	新耐震基準に適合することを証する書類 耐震基準適合証明書(写) 建設住宅性能評価書(写) 検査済証(写)・確認済証(写)等	
3	売買契約書(写) 申込時に提出できない場合には保険証券発行依頼時	
その他必要に応じて書類を提出いただく場合があります。		

13 現場検査の時期

1. 改修工事を行う場合

付保住宅の改修工事の完了時

ただし、下表左欄の工事が行われる場合には右欄に該当する時期

(工事の複数の場合には、いずれかの時期)

工事内容	検査時期
構造耐力上主要な部分の新設・撤去を伴う工事	当該工事完了時(ただし内装の復旧前)
防水層の新設・撤去を伴う外壁工事	防水層の新設工事の完了時

2. 改修工事を行わない場合

付保住宅の引渡前

注意喚起情報のご説明

14 故意・重過失の場合の取り扱い

当社は、買主、買主への引渡し前に行われた付保住宅の建設工事に係る工事請負業者(下請負人を含みます)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保険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保険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保険対象部分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。(買主の故意・重過失によって生じた損害の場合を除きます)

15 買主の保険金の直接請求権の取り扱い

事故による損害が発生した場合において、住宅事業者様の倒産等を含め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しないときは、買主は当社に対し保険金の支払を請求することができません。

16 保険協会審査会への審査の請求について

付保住宅の事故に関する保険金のお支払いに関して当社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(以下、「保険協会審査会」といいます)に審査を請求することができます。ただし、審査を請求するための条件がありますので、ご確認ください。

【審査を請求するための条件】

当社に事故通知をした日から原則2ヶ月を経過している必要があります。

審査会への申請手数料は10,500円(消費税込み)となります。

買主の個人情報を含む情報を当社から保険協会審査会へ提出させていただくことに同意していただく必要があります。

当社は、特段の理由がない限り、保険協会審査会の意見に従います。

17 特にご注意いただきたい重要な事項

買主への保険契約の概要に関する説明

・住宅事業者様は、買主にこの帳票を用い保険契約の概要に関する説明を実施ください。

・保険契約の概要に関する説明を実施した後に、「保険契約内容確認シート」にて買主から契約内容の確認を得てください(買主の署名もしくは記名押印が必要となります)

・「契約内容確認シート」を当社にご提出いただかないと、当社は保険証券を発行することができません。

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ついては、保険金をお支払いいたしません。

撤回手数料について

・お申込を撤回する場合、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。

18 告知義務・通知義務

契約締結時における注意事項(保険契約申込書の記載上の注意事項)

住宅事業者様にはご契約時に当社に重要な事項を申し出ていただく義務(告知義務)があります。申込書の記載事項につき特に重要な事項について、事実と異なる場合もしくは記載されない場合には保険金をお支払いできないことがあります。

契約締結後における注意事項(通知義務など)

ご契約後に次の変更等が生じる場合には、必ず事前に当社にご通知ください。ご通知がない場合、保険金をお支払いできないことがあります。

・重複契約を他の保険法人と締結しようとするとき、または他の保険法人と締結する重複契約が存在するのを知ったとき、保険契約申込書の記載事項につき変更しようとするとき、または変更が生じたことを知ったとき

19 事故発生時の手続き

付保住宅に事故に該当すると思われる瑕疵を発見した場合や買主より瑕疵の発見の通知を受けた場合は、直ちに当社にご連絡ください。当社が現地確認等を行った後、保険金のお支払対象となる場合は、当社所定の書面による手続きをお願いします。

正当な理由なく、これらの連絡等がなされなかった場合または書面等に事実と相違することを故意に記載した場合、もしくはあらかじめ当社の承認を得ないで行った修補の費用や支払った賠償金等については、その一部または全部について保険金をお支払できない場合があります。修補等の場合には、事前に当社にご相談願います。

20 その他ご確認いただきたいこと

保険証券の管理について

- ・保険証券は事業者様宛にお届けします。内容をご確認の上、大切に保管してください。
- ・保険証券とあわせて交付される保険加入証明書は買主に必ずお渡しください。

保険契約の無効について

この保険契約の締結の当時、保険契約に関し、住宅事業者様、買主またはこれらの者の代理人に詐欺等があったときには無効となることがあります。

クーリングオフについて

この保険は、営業または事業のための保険契約であり、クーリングオフ(契約締結後の撤回)の対象とはなりません。

保険料および保険のてん補内容が改定された場合について

保険料および保険の内容が改定された場合、保険契約締結日における保険料および保険のてん補内容が適用される場合があります。このようなケースにおいては、原則差額を精算させていただきます。

当社が破綻した場合の取り扱い

当社の経営破綻等により保険法人の指定を取り消された場合には、国土交通大臣が指定する保険法人に保険等の業務の全部が引き継がれます。

登録事業者の公開

登録後、登録事業者データ(社名・住所・連絡先等)を当社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て公開させていただきます。

21 個人情報情報の取り扱い

個人情報および物件に関する情報(秘密情報)の取り扱い

個人情報および物件に関する情報(秘密情報)の利用目的

当社は、個人情報および物件の名称、所在地、面積、保険契約内容等、当社が住宅事業者様と保険契約を締結することによって知りえた情報(秘密情報)を、次の目的のために利用し、これらの目的以外に利用しません。

- ・保険契約の引受、審査、履行および維持管理
- ・保険契約以外の当社の商品・サービスの案内・提供等

ハウスプラス確認検査(株)の商品・サービスを併せてお申し込んでいる場合は、検査日程の調整等、お客様の利便性確保を目的として同社が利用する場合があります。

個人情報および物件に関する情報の第三者への提供

当社は、保険契約に関するサービス提供に必要な範囲内で、個人情報および物件に関する情報を、書面または電子データにより、業務委託先(保険取次店、検査機関を含む)、住宅瑕疵担保責任保険協会、再保険引受先(損害保険会社等)、指定住宅紛争処理機関等の第三者に提供することがあります。

なお、住宅事業者様または買主から申し出があった場合、第三者への提供は停止します。

【この保険に関するお問い合わせ・苦情・事故連絡等窓口】

この保険に関するお問い合わせ、苦情等は当社または当社取次店までご連絡ください。

(保険取次店)

ハウスプラス住宅保証株式会社

既存住宅・リフォーム瑕疵保険専用ダイヤル

03-5962-3814(月～金 9:00～17:00)

事故発生時専用ダイヤル

03-5962-3819(平日 9:00～17:00)

【保険協会審査会について】

0120-534-333(土日祝 9:00～17:00)

一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会審査会窓口 03-3580-0338(月～金 9:00～17:00)

保険協会審査会に関する内容以外のご相談は、ここではお受けできません。

保険協会ホームページ <http://www.kashihoken.or.jp/> の審査会に関する説明ページからメールフォームに必要事項を入力して問い合わせすることもできます。



ハウスプラス住宅保証株式会社