

HOUSE PLUS

既存住宅売買瑕疵保険

(既存住宅売買瑕疵保証責任任意保険)

および

検査適合証発行サービス

▶ **ご案内**



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

このパンフレットは「既存住宅売買瑕疵保証責任任意保険」の概要をご紹介したものです。本書には保険内容の全ては記載されておりません。詳細については必要に応じ普通保険約款、特約条項等をご参照の上ご不明な点につきましては、当社または当社取次店にお問い合わせください。

改訂

'22.10.01

1 保険の仕組みについて

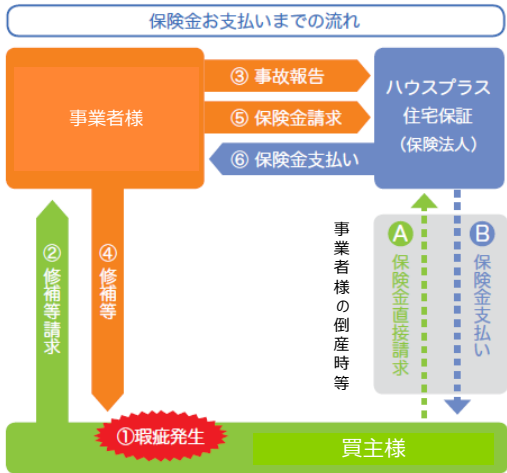
保険の特徴

◆事業者様（宅建業者様または検査会社様）が買主様に対して負担する保証責任を補償
既存住宅の売買において、事業者様が買主様に対して負担する当社所定の標準保証書に基づく保証責任を補償します。

	買取再販コース	仲介会社コース	検査会社コース
概要	宅地建物取引業者様が売主となって、既存住宅を販売される場合にご利用いただけるコースです。	宅地建物取引業者様が仲介会社となって、既存住宅の個人間売買を媒介される場合にご利用いただけるコースです。	既存住宅の個人間売買において、当該住宅に対し検査会社様が検査を行い保証される場合にご利用いただけるコースです。
被保険者様	宅建業者様	宅建業者様	検査会社様
売主様	宅建業者様	個人	個人
買主様	個人	個人	個人
建物状況調査報告書の活用※	×	×	○
イメージ			

※ここでの建物状況調査報告書の活用とは、ご提出により当社の現場検査を書類検査にできる検査特例を指します。

◆一定の条件のもと、買主様から保険金の直接請求が可能
保険金支払対象となる事故が生じた場合において、事業者様の倒産等を含め事業者様が相当の期間を経過してもなお保証責任を履行しないときに、買主様は、保険金を直接請求することができます。
（下図(A)、(B)）



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（損害の範囲）	内容
直接修補費用	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
直接修補に代えて負担した損害賠償費用等	実際に修補を行ったとした場合に要する直接費用を限度
損害賠償費用	
追完請求権に係る代替物の引渡し	
代金減額請求権に係る代金の減額または報酬返還請求権に係る報酬の返還	
解除権に係る契約の解除	
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等
仮住居・転居費用	修補期間中に、転居を余儀なくされた買主様の宿泊、住居賃貸または転居に要した費用等
争訟費用	事業者様が支出した訴訟、裁判上の和解もしくは調整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	事業者様が求償権を保全する場合の費用等

保険の内容について

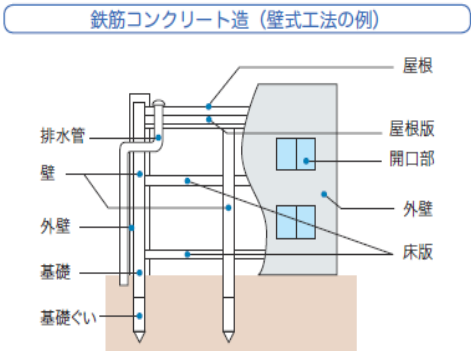
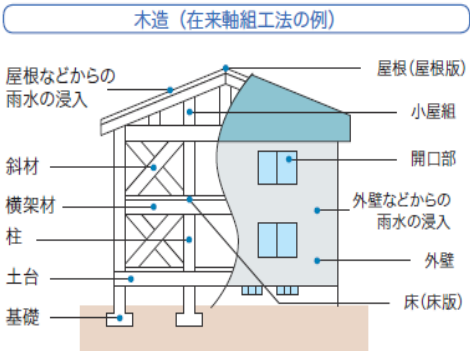
◆保険の対象となる住宅

以下の①および②の両方を満たす住宅が対象です。

- ① 人の居住の用に供したことの住宅または工事完了日から起算して2年を経過した住宅
- ② 新耐震基準等に適合することが確認できる住宅

◆保険対象部分

当社は、住宅の品質確保の促進等に関する法律および同法施行令で定められている、「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」の瑕疵に起因して、保険対象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において、事業者様が保証責任を履行したことにより生じる損害について保険金をお支払いします。



保険対象部分	支払対象となる事由	保険期間
構造耐力上主要な部分	基本的な構造耐力性能を満たさないこと	引渡日から 5 年間 (短い期間をご希望の場合は別途ご相談ください)
雨水の浸入を防止する部分	防水性能を満たさないこと	

※給排水管路や電気設備等の付保をご希望の場合は、別途ご相談ください。

保険金をお支払いできない主な場合

当社は、次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隠れた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
- 付保住宅の増築・改築・修補（保険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
- 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、付保住宅に火災、損壊、埋没、流失等の被害（以下「被害」といいます。）が生じた場合の被害に係る損害（地震等により認識された瑕疵を含みます。ただし、付保住宅が滅失又は損傷していない場合を除きます。）
- 事業者、買主等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。）
- 当社所定の標準保証書の責任の範囲を超える責任

主な特約について

付帯する特約 【特約の正式名称】	内容	付帯条件
故意・重過失特約 【故意・重過失の損害の担保に係る特約条項】	普通保険約款では免責となる事業者様の故意・重過失に係る損害について、事業者様が倒産等の場合に限り担保します。	自動付帯されます。 (ただし、買主様が宅建業者の場合を除きます)
保険料支払猶予特約 【保険料支払猶予特約条項】	請求書に記載の期日（口座振替の場合は提携金融機関ごとに当社の定める期日）の属する月の翌月末日までに保険料が支払われた場合には、保険料の支払い前に発見された事故による損害についても保証対象とします。	自動付帯されます。

② 検査について

検査の申込みについて

- ◆「買取再販コース」と「仲介会社コース」は、原則、保険申込前に検査適合証発行サービスの申込みをしていただき、検査を実施します。
- ◆「検査会社コース」は、原則、検査特例をご活用いただき、保険申込前に検査会社様が検査を実施していただきます。

検査適合証発行サービスについて

- ◆既存住宅売買瑕疵保険のお申込み前に検査を行い、当社が合格と判断した場合にこれを証する書類として「検査適合証」を発行するサービスです。

検査適合証の活用について

当社が発行する検査適合証は、当社の既存住宅売買瑕疵保証責任任意保険にご利用いただけるほか、「安心R住宅」制度※の要件である「既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準に適合すること」を確認できる書類としてご活用いただくことが可能です。詳しくは安心R住宅の登録特定既存住宅情報提供事業者団体にお問い合わせください。

※「安心R住宅」制度とは、既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる中古住宅のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図ることを目的とする、国土交通省の告示による制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）です。

検査について

- ◆保険のお引受けにあたり、当社リスク管理等を目的として、当社の定める対象住宅基準に基づく検査を行います。対象住宅基準を満たさない場合等、検査に不合格の場合には、この保険はご契約できません。
- ◆検査結果の有効期限は、検査実施日から引渡しまでの期間が1年（鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅の場合は2年）以内となりますので、ご注意ください。
なお、検査結果の有効期限後に引き続き保険申込みを希望される場合は、再度お申込みが必要となります（検査も再度必要となります）。
- ◆事業者様の保険申込前検査または当社が実施する検査が必要な場合において、当該点検口から検査を実施する必要があります。なお、当該点検口がない場合、準備・復旧を含めまして、買主様または事業者様にて、点検口もしくは検査ができる開口をご準備いただきます。

検査タイプについて

- ◆住宅区分ごとに検査タイプが分かります。共同住宅の場合は申込時に検査タイプを選択してください。

住宅区分	検査タイプ	内容
戸建住宅	戸建住宅タイプ	戸建住宅の全体を検査対象とします。
共同住宅 (併用住宅を含む)	共同住宅住棟型 検査タイプ	共同住宅の住棟全体を検査対象とします。 (構造・防水に係る共用部分全体と一部の保険申込住戸の専有部分を検査) ※住棟全体を一括して売買される場合にご利用ください。
	共同住宅住戸型 検査タイプ	共同住宅の住戸部分を主な検査対象とします。 (保険申込住戸の専有部分と共用部分の一部を検査)

検査時期について

- ◆当社の検査時期（検査会社コースの場合は検査会社検査の時期を含む）はお申込み時点の改修工事の状況により異なり、以下のとおり実施します。

パターン	区分	検査時期
1	保険のお申込時点で、付保住宅に対し改修工事中または引渡までに改修工事予定の場合	すべての改修工事の完了時
2	保険のお申込時点で、付保住宅に対し改修工事の予定が無いまたは完了済の場合	引渡し前

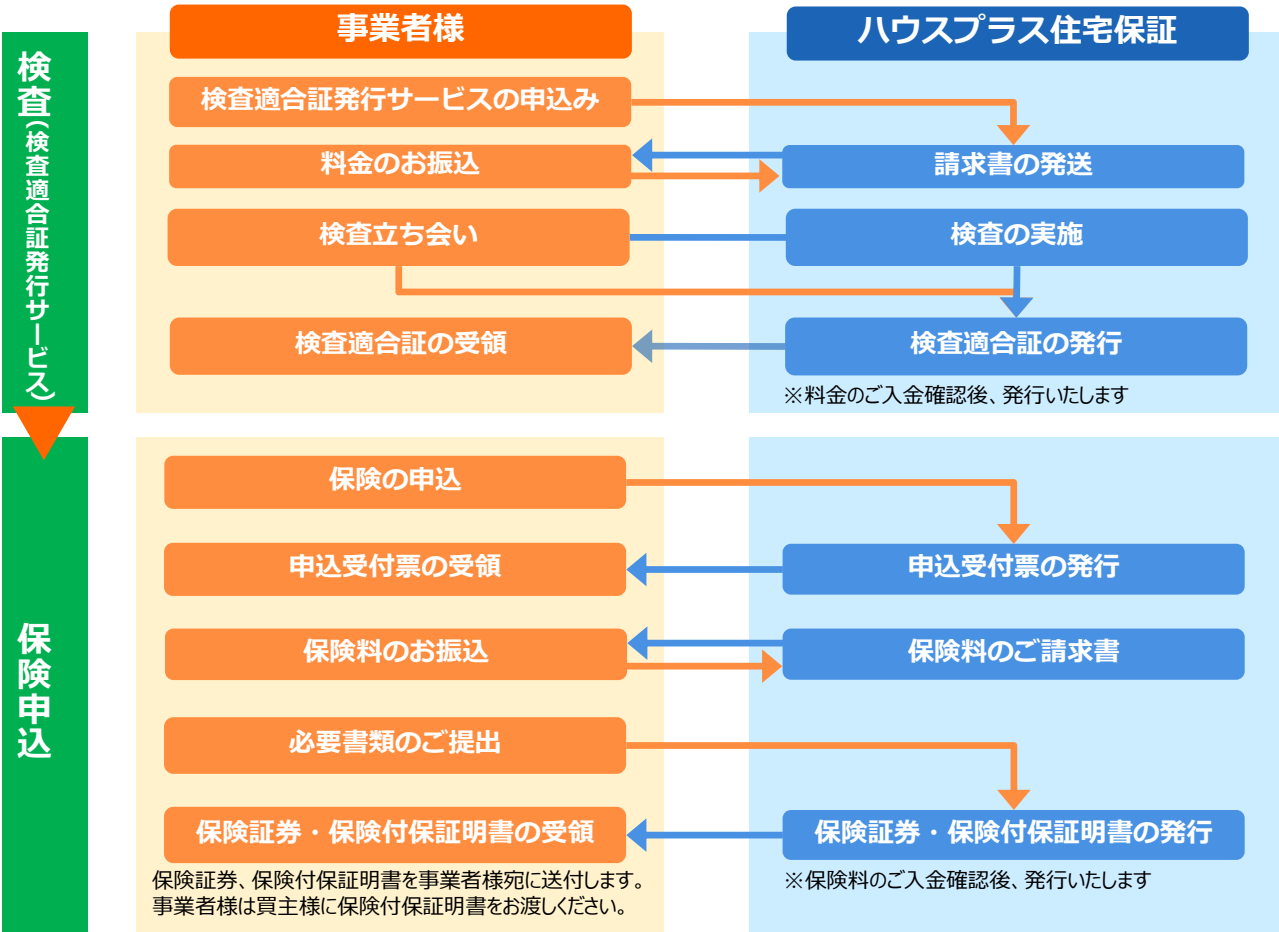
③ 買取再販コースについて

保険金のお支払いについて

項目	買取再販コース
付保住宅の支払限度額	最大1,000万円（保険申込時に選択）
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、被保険者様が倒産等の場合100%）
損害調査費用の限度額	戸建住宅：1事故につき修補費用の10%または50万円のいずれか小さい額
	共同住宅：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	1事故につき50万円

※保険期間により支払限度額を500万円にご選択いただくこともできます。また、上記のほか同一引受年度支払限度額、分譲共同住宅等を対象とする場合の注意点等がございます。詳細は重要事項説明書、普通保険約款または特約条項をご確認ください。

申込みの流れ



※保険申込み時は重要事項説明書をご確認ください。
また、買主様に対して重要事項説明の実施をお願いいたします。

主な提出図書

- 契約申込書
- 必要書類事前チェックリスト
- 検査適合証
- 付近見取図
- 平面図
- 新耐震基準等に適合することを証する書類

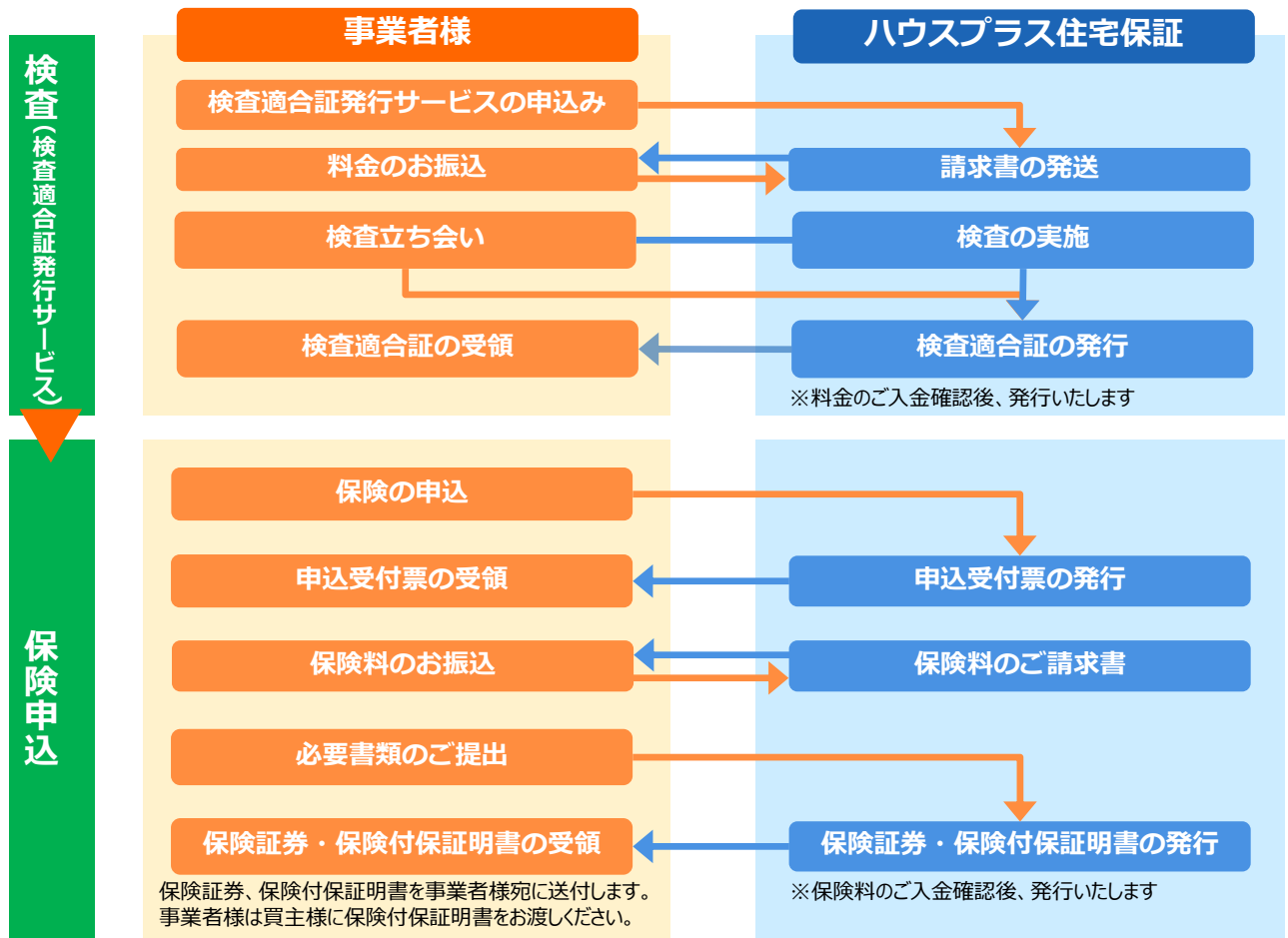
④ 仲介会社コースについて

保険金のお支払いについて

項目	仲介会社コース
付保住宅の支払限度額	最大1,000万円（保険申込時に選択）
直接修補費用等の免責金額	5万円
縮小てん補割合	100%
損害調査費用の限度額	戸建住宅：1事故につき修補費用の10%または50万円のいずれか小さい額
	共同住宅：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	1事故につき50万円

※保険期間により支払限度額を500万円にご選択いただくこともできます。また、上記のほか同一引受年度支払限度額、分譲共同住宅等を対象とする場合の注意点等がございます。詳細は重要事項説明書、普通保険約款または特約条項をご確認ください。

申込みの流れ



※保険申込み時は重要事項説明書をご確認ください。
また、買主様に対して重要事項説明の実施をお願いいたします。

主な提出図書

- 契約申込書
- 必要書類事前チェックリスト
- 検査適合証
- 付近見取図
- 平面図
- 新耐震基準等に適合することを証する書類

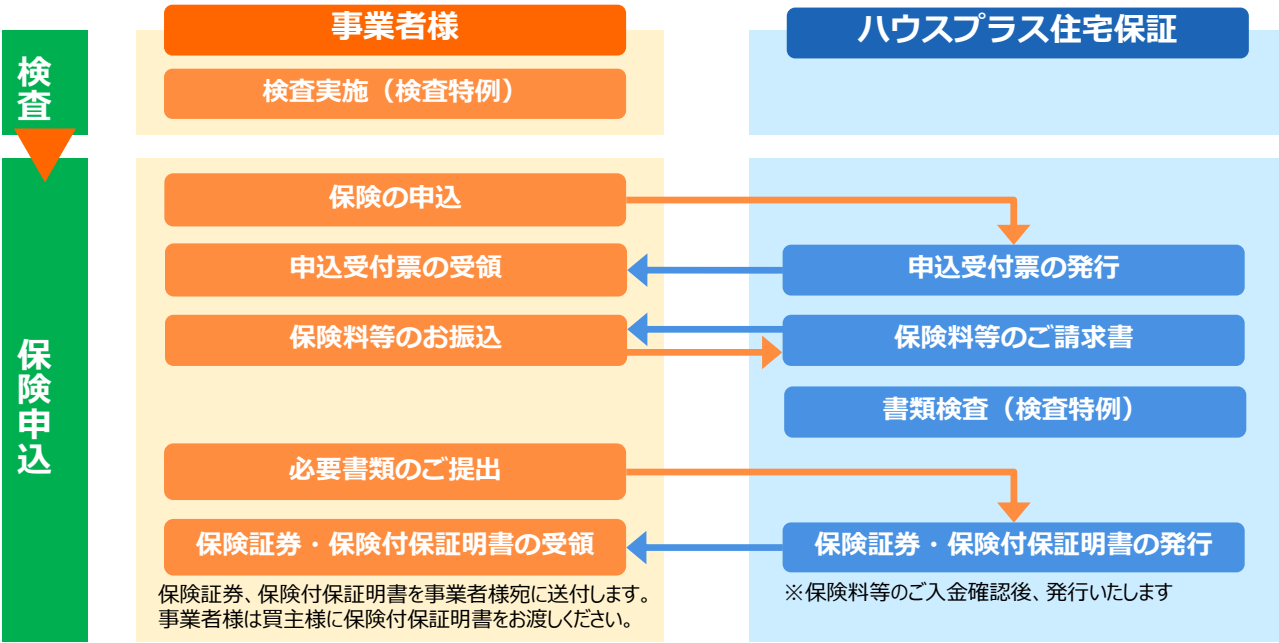
⑤ 検査会社コースについて

保険金のお支払いについて

項目	検査会社コース
付保住宅の支払限度額	最大1,000万円（保険申込時に選択）
直接修補費用等の免責金額	5万円
縮小てん補割合	100%
損害調査費用の限度額	戸建住宅：1事故につき修補費用の10%または50万円のいずれか小さい額
	共同住宅：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	1事故につき50万円

※保険期間により支払限度額を500万円にご選択いただくこともできます。また、上記のほか同一引受年度支払限度額、分譲共同住宅等を対象とする場合の注意点等がございます。詳細は重要事項説明書、普通保険約款または特約条項をご確認ください。

申込みの流れ



※保険申込み時は重要事項説明書をご確認ください。
また、買主様に対して重要事項説明の実施をお願いいたします。

主な提出図書

- 契約申込書
- 必要書類事前チェックリスト
- 付近見取図
- 平面図
- 新耐震基準等に適合することを証する書類
- 既存住宅状況調査 調査報告書 または 検査会社検査記録シート

検査特例（書類検査）について 【検査会社コース限定】

◆**検査会社コース**の場合であって、以下の方による検査会社検査を実施の場合、当該検査結果の書類をご提出いただくことで、当社の現場検査を書類検査とすることができます。

検査会社検査の実施者	検査結果の提出	当社の検査	留意点
既存住宅状況調査技術者	既存住宅状況調査報告書	書類検査	建物状況調査の結果、以下のすべてに該当する場合のみ保険申込可能です。 ・劣化事象等が「無」 ・調査できなかった部位が「無い」 ・不実施(依頼者の同意なく調査していない)の記載が「無い」
既存住宅現況検査技術者 登録住宅性能評価機関	当社の対象住宅基準 確認シート	書類検査	当社の対象住宅基準確認シートで適合の場合のみ保険申込可能です。

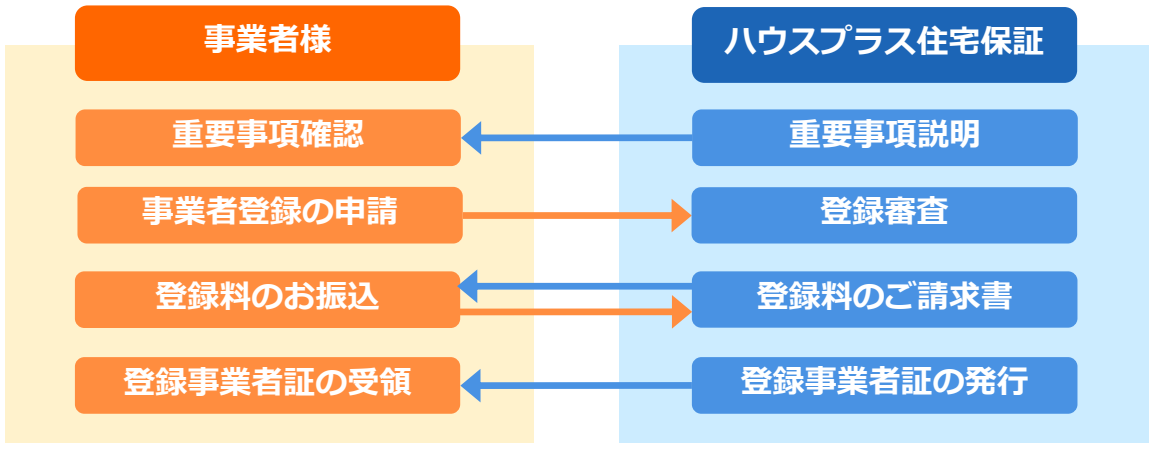
6 事業者登録について

当社の**既存住宅売買瑕疵保証責任任意保険**
(**検査適合証発行サービス**を含む)のお申込
には、当社への事業者登録が必要です。

※自動更新となるため当社からの更新確認はござい
ません。宅建業免許に係る変更等、事業者登録情報
に変更がある場合は、都度当社へお申し出ください。

事業者登録料	12,000円(税別)
更新料	無料

◆事業者登録の流れ



対象事業者

既存住宅の売買に係る**宅地建物取引業者様**または**検査会社様**が対象となります。
※当社の他の瑕疵保険で事業者届出または事業者登録をいただいている場合でも、別途登録が必要と
なります。
(なお、既に**既存住宅販売瑕疵保険**または**個人間売買瑕疵保険**の事業者登録を受けた方で登録期間中
の方は、そのまま本保険の事業者登録に移行いたしますので、あらたな事業者登録は不要です。)

登録に必要な書類

それぞれ以下の書類をご提出ください。

対象事業者様	必要書類	該当コース
宅地建物取引業者	①事業者登録申請書 ②宅地建物取引業免許証 (写)	・買取再販コース ・仲介会社コース
検査会社	①事業者登録申請書 ②以下のいずれか ・建設業許可通知(証明)証(写) ・建築士事務所登録証明書(写) ・登録住宅性能評価機関登録書(写) ・指定確認検査機関指定書(写) (ただし、既存住宅現況検査技術者または既存住宅状況調査技術者 による検査会社検査または既存住宅状況調査を行う場合は、建築士 事務所登録証明書の提出が必要です。)	・検査会社コース

- 必要書類のご提出と登録料の入金が完了し、登録作業が完了した後に登録事業者証を発行いたします。
- 登録事業者証に記載される事業者登録番号は、保険申込書等にご記入いただく番号です。
- 登録事業者証は大切に保管してください。

所在地	〒105-0022 東京都港区海岸1-11-1 コーポア竹芝ノタワー 18階（受付：17階）
T E L	・商品説明、お見積もり、申請方法など、お申込み前のお問い合わせ ↳ 03-4531-7205 ・お申込み済みの物件のお問い合わせ ↳ 03-4531-7217 ・事故発生時のお問い合わせ ↳ 03-4531-7215
M a i l	eigyo@houseplus.co.jp
U R L	http://www.houseplus.co.jp/hpj/
営業時間	9:00~17:00（土・日・祝日および弊社休日を除く）