

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)

重 要 事 項 説 明 書

本書は、事業者がハウスプラス住宅保証株式会社（以下「当社」といいます。）と既存住宅売買瑕疵保証責任任意保険をご契約いただく上で、事前にご理解いただく必要のある重要な事項について説明することを目的としています。

○当社との保険契約にあたっては、本書の内容をご理解、ご同意の上でお申し込む必要があります。必ず本書をご一読いただき内容のご確認をお願いいたします。

○本書には保険契約に関わる全ての内容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うえ、ご不明な点は取次店または当社までお問い合わせください。

○重要事項説明は、保険契約の内容を十分にご理解いただくために、事業者と直接対面して説明する事が望ましいですが、対面による重要事項説明を実施していない場合であっても、保険契約のお申し込みをいただいた場合には重要事項説明を行ったものとさせていただきます。

○重要事項説明書の最新版は常に当社ホームページにて掲載しております。必ず最新の重要事項説明書をご確認ください。

○この保険は営業または事業のための保険契約となるため、クーリングオフ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は、原則当社が保険契約の申込を受領した時点における保険料および保険のてん補内容が適用されます。

略称: 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）

既存住宅の売買において、当社所定の標準保証書に基づく保証責任を負担する事業者（宅地建物取引業社または検査会社）が加入できる保険です。

対象事業者 (この保険契約の保険契約者および被保険者)	コース	コース概要
宅地建物取引業者	買取再販コース	宅地建物取引業者が売主となって、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。
	仲介会社コース	宅地建物取引業者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。
検査会社	検査会社コース	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。

保険金の支払いの対象となる範囲

◆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

- ① 人の居住の用に供したことの有る住宅または工事完了日から起算して1年を経過した住宅（※1）
- ② 新耐震基準等に適合することが確認できる住宅（※2）
 - （※1）住宅瑕疵担保責任保険に係る住宅を除きます。
 - （※2）新築以降に増改築を行っている場合や耐震改修・構造耐力上主要な部分の工事を行っている（行う）場合は、改修後に建物全体として新耐震基準等に適合することが確認できる住宅に限ります。

◆保険対象部分

住宅の品質確保の促進等に関する法律および同法施工令で定められている構造耐力上主要な部分等（構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分）および給排水管路や電気設備等（管路・設備特約付帯の場合）が対象となります。

保険のてん補内容および保険期間

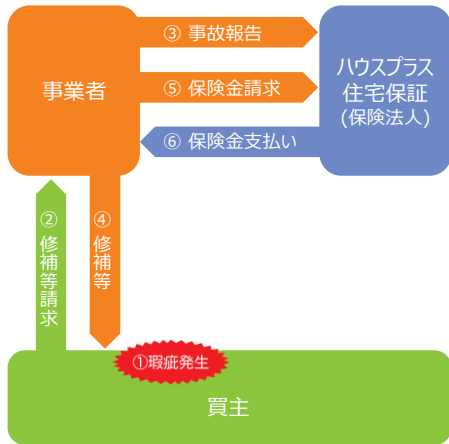
1. 保険金をお支払いする場合および保険期間

◆付保住宅の以下部分の瑕疵に起因して、以下に掲げる支払対象となる事由が生じた場合において、事業者が保証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。

保険対象部分	詳細	支払対象となる事由	保険期間
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施行令第5条第1項に規定する住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かい、方づえ、火打ち材その他これに類するものをいう。）、床版、屋根版または横架材（はり、けたその他これらに類するものをいう。）、で、当該住宅の自重もしくは積載荷重、積雪、風圧、土圧もしくは水圧または地震その他の震動もしくは衝撃を支えるもの	基本的な構造耐力性能を満たさないこと	引渡日から 2年間または5年間 (※)
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施行令第5条第2項に規定する以下の①および②に掲げるもの。 ① 住宅の屋根もしくは外壁またはこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具 ② 雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根もしくは外壁の内部または屋内にある部分	防水性能を満たさないこと	
給排水管路、給排水設備、電気設備 (給排水管路・給排水設備・電気設備の瑕疵保証に係る特約条項付帯時に限る。)	・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をいいます。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および設備機器に係る部分を除きます。 ・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、汚水ポンプまたはますをいいます。 ・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、端子、導管、保護装置、支持フレーム、母線、配線、照明器具、換気設備	・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	

(※) 買取再販コースで保険期間5年の場合、免責期間「無し」または「2年」を選択することができます。
免責期間2年を選択すると、引渡日から2年経過後に補償がスタートし、そこから3年間が補償対象となります。
(なお、買取再販コースで保険期間2年の場合、または仲介会社コースもしくは検査会社コースの場合は、すべて免責期間「無し」となります。)

保険金お支払いまでの流れ



保険金の種類

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 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	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	事業者が求償権を保全する場合の費用等

2. 保険金をお支払いできない主な場合

- 当社は、次の各号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
 - 付保住宅に採用された工法に伴い通常生じうる雨水の浸入・すきま・たわみ等その他の事象
 - 保険対象部分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
 - 保険対象部分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。）
 - 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
 - 事業者がその材料または指図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・施工方法もしくは買主から提供された資材等の瑕疵、または買主等事業者以外の者が行った施工の瑕疵等の事業者以外の者の責に帰すべき事由
 - 修補作業上の手抜きもしくは技術の拙劣または正当な理由のない修補の遅延
 - 付保住宅の売買契約締結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
 - 給排水設備または電気設備の隠れた瑕疵により、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（管路・設備特約付帯時）
 - 給排水設備もしくは電気設備の製造者または販売者が事業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（管路・設備特約付帯時）
- 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、付保住宅が滅失又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。
- 当社は、次の各号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隠れた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
- 当社は、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。）については、保険金を支払いません。
- 当社は、当社所定の標準保証書の責任の範囲を超える責任については、保険金を支払いません。

項目	買取再販コース	仲介会社コース	検査会社コース
付保住宅の支払限度額 (保険申込時に選択)	保険期間 2 年の場合：500万円 または 1,000万円		
	保険期間 5 年の場合：1,000万円		
直接修補費用等の免責金額	10万円	5万円	5万円
縮小てん補割合	80% (ただし、事業者が 倒産等の場合100%)	100%	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		
1 事業者あたりの支払限度額	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) 中に当該事業者と締結したすべての保険契約の保険金額を通算した額の10%または10億円のいずれか大きい額		
1 住棟支払限度額	共同住宅の 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		
同一引受年度支払限度額	30億円		

◆分譲共同住宅等を対象とする場合の注意点

直接修補費用保険金および損害調査費用保険金は、1 住棟に保険の対象とならない住戸または店舗・事務所など住宅以外の用途に用いられている部分（以下「非居住用部分」といいます。）がある場合については、当該費用の額に付保割合（保険の対象とならない住戸または非居住用部分を含む 1 住棟全体の専有面積の合計に対する付保住戸面積の割合）を乗じた額とします。

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。

瑕疵保険の約款は、民法における定型約款として契約の内容となります。また、これに伴い、当社は次のいずれかの場合に約款の変更を行うことがあります。

- (1) 変更が、事業者の一般の利益に適合するとき
- (2) 変更が保険契約を締結した目的に反せず、かつ、その必要性、変更後の内容の相当性およびその内容、その他の変更に関する事情に照らして合理的なものであるとき

付帯する特約 【特約の正式名称】	内容	付帯条件
管路・設備特約 【給排水管路・給排水設備・電気設備の瑕疵保証に係る特約条項】	給排水管路・給排水設備・電気設備を保険の対象とします。	保険契約申込時に選択された場合、当該部分の検査を実施のうえ付帯します。 また、検査会社コースの場合は、当該部分の検査会社検査も必要です。 (特約保険料および当該部分の検査料が掛かります。)
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の故意・重過失に係る損害について、事業者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。
J V 特約 【共同企業体に係る保険責任に関する特約条項】	1 棟の住宅に対し保証責任を負う共同企業体（JV）を構成する事業者が、連名によって 1 つの保険契約を締結することができます。	・参加する全ての事業者の事業者登録が必要です。 ・参加する事業者の間で以下の内容を規定した協定を交わしていただく必要があります。 ① 事務幹事会社の選定（保険契約の手続き等を行います。） ② 事務幹事会社と参加する全ての事業者の連絡体制

1. 事故発生時の手続き

- 付保住宅に保険対象部分の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の上、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い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。

事故発生時の大まかな流れ



2. 故意または重大な過失の場合における取扱い

当社は、事業者、買主等の故意・重大な過失によって生じた損害については保険金をお支払いしません。

ただし、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、買主が宅建業者である場合を除きます。)

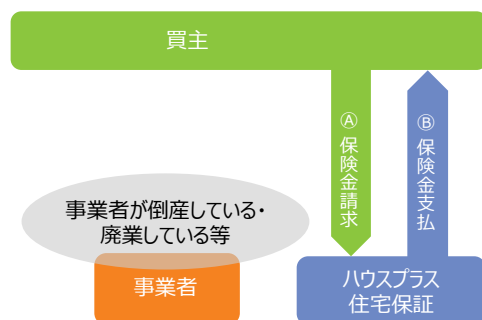
3. 保険料領収前の事故について

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よる損害については、原則保険金を支払いません。

買主による保険金の直接請求権の取扱い

事故による損害が発生した場合において、事業者の倒産等を含め事業者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は、買主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。

(ただし、買主の故意・重過失によって生じた損害を除きます。)



告知義務・通知義務・契約の無効

1. 契約締結時における注意事項（告知義務）

事業者にはご契約時に当社に重要な事項を申し出いただく義務があります。契約申込書の記載事項のうち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なかった場合には、保険金をお支払いできないことがあります。

2. 契約締結後における注意事項（通知義務）

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ことを知ったとき
- 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

3. 保険契約の無効について

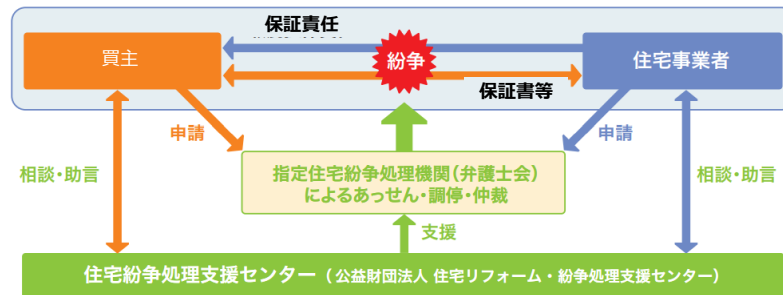
この保険契約締結の当時、保険契約に関し、事業者、買主またはこれらの者の代理人に詐欺等があったときには無効となることがあります。

ハウスプラス住宅保証が破綻した場合の取扱い

当社の経営破綻等による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。

- 当社は、住宅瑕疵担保履行法第33条第1項に規定する紛争のあっせん、調停または仲裁（以下これらを総称して「紛争処理」といいます。）において、指定住宅紛争処理機関から当社に意見照会があったときは意見を提出します。
- 当社は、当該紛争処理において、指定住宅紛争処理機関が当社の参加を必要と認めたときは利害関係人として紛争処理に参加します。
- 当社は、当該紛争処理において成立した調停等の結果を尊重します。また、当社が紛争処理の利害関係人として調停等に参加した場合には、特段の事情がない限り、提示された和解案または調停案を受け入れるものとします。

紛争処理制度の仕組み



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諸条件がございますので、ご確認ください。当社は、当該請求が行われた案件について、保険協会審査会の見解が示された場合には、特段の事情がない限り、当該見解に従うこととします。

当社の個人情報に関する基本的な取り扱いについては、当社ホームページにて「個人情報保護方針」として公表しております。詳細については当社ホームページ（<https://www.houseplus.co.jp/hpj/index.html>）をご確認ください。

- 買主への保険契約の概要に関する説明
 - ・事業者は買主に保険契約の概要に関する説明を実施してください。
 - ・保険契約の概要に関する説明を実施した後に、「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。
- 撤回時の返戻について
 - ・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当社が実施した検査の検査料の合計額を申し受けます。
- 保険証券および保険付保証明書について
 - ・保険証券および保険付保証明書は、最終検査合格後、必要書類のご提出および保険料等のご入金確認をもって発行いたします。
 - ・保険証券および保険付保証明書発行に必要な要件（必要書類のご提出）が揃わない場合、または現場検査日の変更等により保険証券および保険付保証明書の再発行となった場合など、当社の責によらない理由にて保険証券および保険付保証明書の未発行または発行の遅延が生じ、これにより事業者または買主に生じた損害については、当社は一切の責任を負いかねますので、あらかじめご了承ください。
 - ・保険証券は事業者にお届けします。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付保証明書は買主に必ずお渡しください。
- 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てん補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ケースがあります。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。
- 登録事業者の公開
 - ・事業者登録後、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。

この保険に関するお問い合わせ・苦情・事故連絡等窓口

当社お問い合わせ先

【保険申込前】

03-4531-7205

【保険申込後】

03-4531-7217

【受付時間】月～金 9:00～17:00 (土日祝日、当社の休日を除く)

【事故発生時】

03-4531-7215

【受付時間】月～金 10:00～17:00 (土日祝日、当社の休日を除く)

紛争処理に関するお問い合わせ先

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

【住まいのダイヤル】

03-3556-5147

【受付時間】月～金 10:00～17:00 (土日祝日、年末年始を除く)

保険協会審査会について

(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会

【保険協会審査会に関する専用窓口】

03-3580-0338

【受付時間】月～金 9:00～17:30 (土日祝日、年末年始を除く)



ハウスプラス住宅保証株式会社

東京都港区海岸一丁目11番1号
ニューピア竹芝ノースタワー18階

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
住宅金融支援機構 検査機関

普通保険約款は当社登録事業者さま向けホームページよりダウンロードが可能です。
(URL:https://www.houseplus.co.jp/hpj/re_tourokujigyousha/index.html)