

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 21 年 11 月 19 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 犬養 淳

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、ハウスプラスすまい保険について、以下内容にて提供いたします。

なお、本内容については、平成 21 年 11 月 19 日受付分より適用いたします。

1. 当社の保険名称 (【愛称】ハウスプラスすまい保険)

住宅瑕疵担保責任保険（1号保険）

住宅瑕疵担保責任任意保険（2号保険）

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

住宅瑕疵担保責任保険（1号保険）

新築住宅を供給する建設業者または宅地建物取引業者を対象とします。

住宅瑕疵担保責任任意保険（2号保険）

建設工事完了の日から 1 年を超えて住宅を供給する建設業者または宅地建物取引業者に加え、新築住宅を供給する建設業許可または宅地建物取引業許可を持たない事業者および、宅地建物取引業者と新築住宅の工事請負契約を締結した建設業者を対象とします。

4. 保険期間の考え方

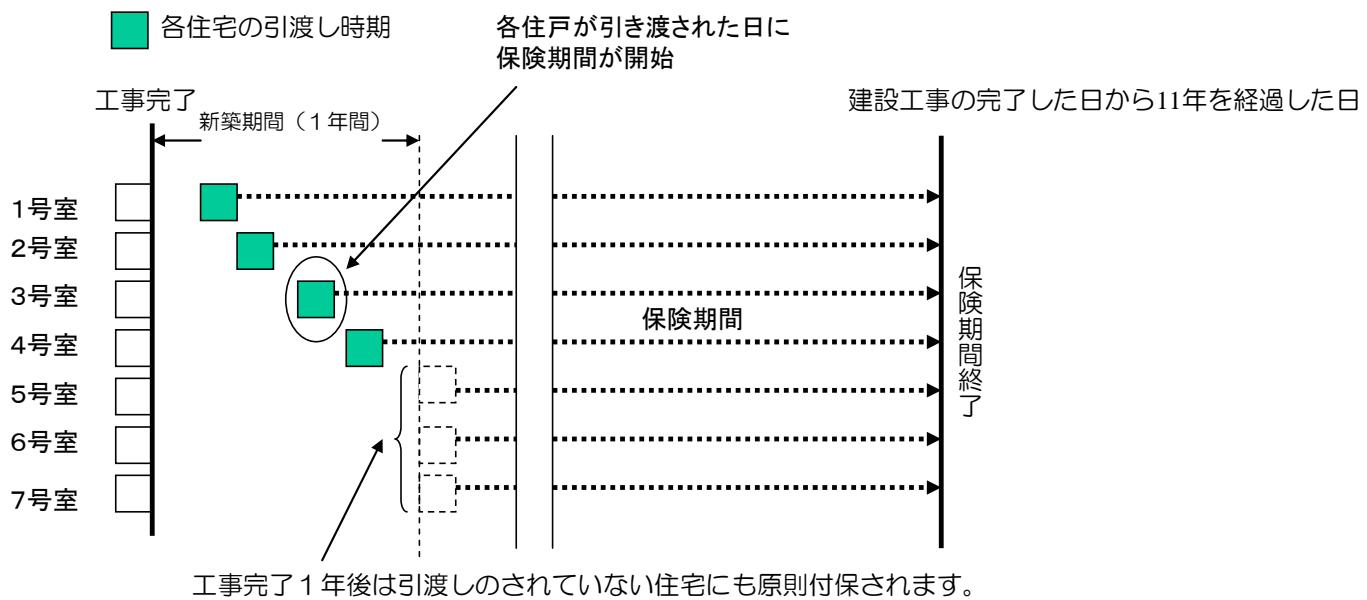
【戸建住宅および賃貸共同住宅（1住棟の所有の区分が一である共同住宅）】

- ・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	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	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（瑕疵の範囲を確定するために必要な調査費用が対象となります。瑕疵の存在の有無を調査する費用は住宅事業者様にてご負担をお願いします。）
仮住居・転居費用	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	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	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（詳細は当社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
- ・付保住宅の増築・改築・修補（事故による修補も含みます。）の工事またはそれらの工事部分の瑕疵
- ・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（ログハウスや伝統工法等で、上記事象を防ぐための措置がされていない場合は対象となります。）
- ・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
- ・住宅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、発注者等が採用させた設計・施工方法もしくは発注者等から提供された資材等の瑕疵、または発注者等住宅事業者以外の者が行った施工の瑕疵等の住宅事業者以外の者の責に帰すべき事由
- ・その他普通保険約款に規定される事由

○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によって付保住宅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。

○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、次に掲げる事由起因する損害等については、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に加え、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についても、保険金をお支払いいたしません。

- ・ 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
- ・ 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
- ・ 住宅事業者、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・重過失によって生じた損害
- ・ その他普通保険約款に規定される事由

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・共同住宅共通】

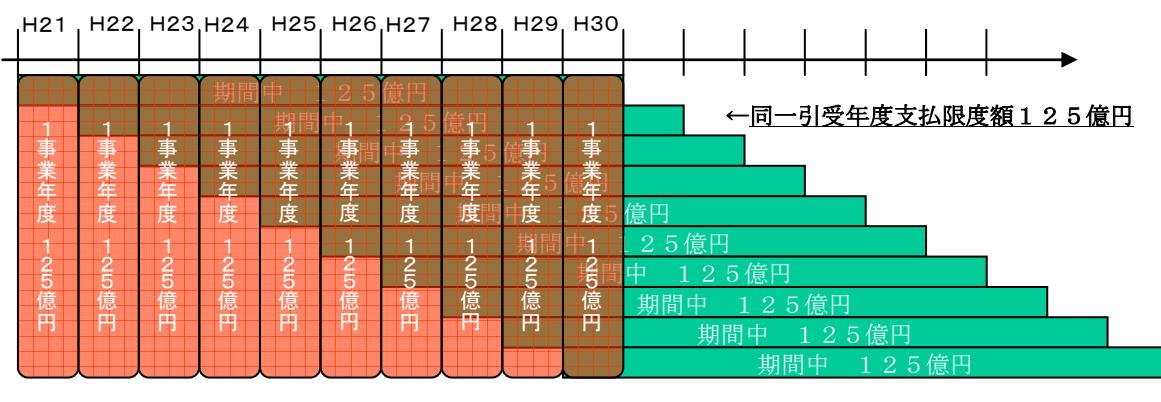
項目	限度額	備考
1付保住宅の支払限度額	2,000万円	共同住宅について ・建設工事完了の日から1年を経過した日までの間は、付保住宅の数に応じて保険金をお支払いします。 ・1住棟に含まれる付保住宅戸数に1付保住宅の限度額を乗じた金額が1住棟あたりの支払限度額となります。
同一引受年度支払限度額(*1)	125億円	
1事業年度の保険金支払限度額(*2) (一連の事故により支払われる保険金の額が4億円を上回る部分を除く)	125億円	左記限度額以外に、一連の事故(*3)に対する保険金の支払いに対応するため、保険法人が共有する保険金支払いに係る限度額があります。

(*1)当社が同一事業年度(毎年4月1日から翌年3月31日までの期間)の間に締結した保険契約により保険期間を通じて支払われる保険金を通算しお支払いする保険金の支払限度額

(*2)当社が締結した保険契約により、同一事業年度(毎年4月1日から翌年3月31日までの期間)の間に報告された全ての事故に対し、当社が支払う保険金の支払限度額

(*3)同一の原因により生じた一連の瑕疵に起因する事故をいいます。瑕疵の発生の時もしくは形態、瑕疵が発生した対象住宅の数もしくは場所または修補請求の数等を問いません。同一の原因とは以下の事由と実質的に同一であるものをいいます。

- (1) 設計、設計プログラムまたは設計方法
- (2) 施工または施工の方法
- (3) 建設資材または建設部品



↑ 1事業年度の保険金支払限度額 125億円

(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（1住棟あたり）
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%

項目			限度額
損害調査費用	戸建住宅	1付保住宅あたり・ 1事故あたり	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、調査費用の実費または50万円のうち低い方を限度とします）。
	共同住宅	1住棟あたり・ 1事故あたり	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、調査費用の実費または1住棟あたり200万円のうち低い方を限度とします）。
仮住居・転居費用	1付保住宅あたり・1事故あたり		50万円

*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。

$$(\text{免責金額を控除した直接修補費用} + \text{損害調査費用} + \text{仮住居・転居費用} \\ + \text{訴訟費用} + \text{求償権保全費用}) \times \text{縮小てん補割合} = \underline{\text{支払保険金}}$$

(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。
- 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、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)」を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1住棟の階数および延床面積に応じた「検査料」を加えます。

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

○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1住棟の階数および延床面積に応じた検査料を加えます。

$$1 \text{ 保険契約の保険料等} \\ = 1 \text{ 住戸の平均専有面積帯に応じた「保険料」} \times \text{住棟内の住戸数} \\ + 1 \text{ 住棟の階数および延床面積に応じた「検査料」}$$

(*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

【通常コース】

(戸建住宅)

①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
125m ² 未満	45,700	41,700	34,100
125m ² 以上 150m ² 未満	59,900	54,700	45,200
150m ² 以上	83,100	76,000	61,100

(共同住宅)

②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
40m ² 未満	26,800	26,400	26,100
40m ² 以上 55m ² 未満	30,800	30,100	29,800
55m ² 以上 100m ² 未満	40,200	39,000	38,300
100m ² 以上 150m ² 未満	57,400	55,200	54,100
150m ² 以上	80,700	77,100	75,400

【中小企業コース】

中小企業者（資本金3億円以下または従業員数300名以下）または個人事業者のお客さまがご利用いただける割引メニューです。

※ 平成21年7月1日から、平成22年3月末の間、本中小企業コースの対象の申込みについては、補助金により戸当り5千円が更に差し引かれます（下記料金表は、本補助金を差し引く前の金額です）。なお、補助金については、期間内であっても、対象戸数の累計が45万戸に達し次第終了いたしますのでご確認ください。

（戸建住宅）（補助金がある場合、下記金額から更に5千円/戸差し引かれます）

①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
125m ² 未満	41,200	37,800	33,100
125m ² 以上 150m ² 未満	52,700	48,600	43,800
150m ² 以上	65,200	59,500	51,600

（共同住宅）（補助金がある場合、下記金額から更に5千円/戸差し引かれます）

②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
40m ² 未満	25,900	25,500	25,300
40m ² 以上 55m ² 未満	29,300	28,700	28,300
55m ² 以上 100m ² 未満	37,500	36,300	35,700
100m ² 以上 150m ² 未満	52,900	50,700	49,600
150m ² 以上	73,700	70,200	68,400

(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

*従来階数が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」と同じ取扱いとしておりましたが、「階数が3以下（地階を含む）」は2回検査といいたします。

(ア) 標準プランの検査料

現場検査は、原則として下記の①および②の2回とします。

- ① 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。）
- ② 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。

（消費税込）

① ②	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	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①および②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	5,250

(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

（工）標準プランの検査料

現場検査は下記の③～⑤の工事完了時とします（*）。

- ③ 基礎配筋工事の完了時。
- ④ 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
- ⑤ 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。

（*）従来階数が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」と同じ取扱いとしておりましたが、「階数が3以下（地階を含む）」は2回検査といたします。

（消費税込）

③④⑤	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

（才）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

（工）の③～⑤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、④の検査を追加する場合の追加検査料は（工）の検査料によります。

検査	1回出向ごとの検査料（円。税込）	
③④⑤	住宅建設性能評価にて実施	
防水検査等	戸建住宅	5,250
	共同住宅	52,500

(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 中小企業コース

「保険料」：戸建・125 m²以上 150 m²未満・標準プラン適用 → 52,700 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 86,300 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 中小企業コース対象外

「保険料」：共同住宅・55 m²以上 100 m²未満・標準プラン適用（40,200 円/戸）

住戸数 50 戸 × 40,200 円 → 2,010,000 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 2,325,000 円（1棟）

3. その他商品の取り扱い等について

- 既に着工・竣工してしまった新築物件を対象にした「既着工新築住宅向け保険」を販売いたします。保険料は通常と同じ算定方法となります。検査方法が工事の進捗、構造、m²等により異なります。検査料等については当社までお問い合わせください。
- その他、建設業法の許可が不要な請負業者向け様向けの任意保険（紛争処理制度、故意・重過失には対応せず）等2号保険、割引メニューもございます。当社もしくは当社取次店までご連絡ください。

〔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