



(2019年7月24日以降の申込み用)

延長保証保険

「検査コース / 検査コースプラス」のご案内



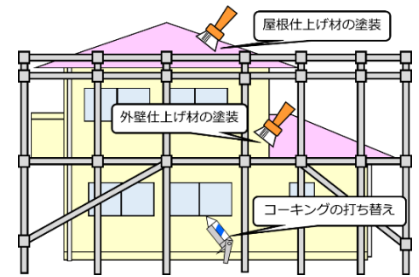
住宅瑕疵担保責任保険法人

株式会社 ハウスジーマン

1. 保険の概要

10年目のタイミングでのメンテナンス工事はちょっと早いですが、**保証を継続することで住宅所有者との関係を維持し、15年目にメンテナンス工事を行うことを条件とした瑕疵保証の延長を提案する住宅事業者の延長保証ビジネス**に対応した延長保証保険です。

(注) 10年目の瑕疵保証の延長にメンテナンス工事を必須とする場合は、メンテナンスコースの延長保証保険を利用してください。



このタイプの延長保証保険は、新築から10年経過時に加入する場合と、その後のメンテナンス工事の実施時に加入する場合で、コースが異なります。

保険の種類	概要		
検査コース (5年延長コース)	新築から10年が経過するタイミングで加入する延長保証保険です。 住宅の検査を行い、住宅の基本構造部分の瑕疵に対する保証を5年間延長することができます。		
	新築の10年保証 瑕疵保険・瑕疵保証	延長保証(5年間) 延長保証保険 (検査コース)	
検査コース プラス (継続契約)	検査コースの保険期間が満了するタイミング(15年目)で加入する延長保証保険です。 検査コースの保険期間中に検査を伴うメンテナンス工事を行うことで、住宅の基本構造部分の瑕疵に対する保証を更に延長することができます。		
	新築の10年保証 瑕疵保険・瑕疵保証	延長保証(5年間) 延長保証保険 (検査コース)	延長保証(10年間または5年間) 延長保証保険(検査コースプラス)

検査コース利用にあたっての注意点	
	<ul style="list-style-type: none"> 住宅には築年数と環境に応じた経年劣化が生じますが経年劣化は瑕疵ではありません。また、部位と材質に応じて耐用年数があり、コーキングなど、耐用年数が10年に満たない部位もあります。 住宅の形状等によってはコーキングの経年劣化に伴う破断等が雨漏れに直結する可能性がありますが、そういった雨漏れは瑕疵によるものではないため保険事故には該当しません。

2. 被保険者と保険のスキーム

保険の種類	被保険者	スキーム
検査コース	新築から10年が経過する住宅に対して、 検査を行い、当社所定の保証書により住宅全体の基本構造部分の瑕疵を保証する 住宅事業者	
検査コース プラス	検査コースの延長保証保険が付保された住宅に対して、 その保険期間中に 検査を伴うメンテナンス工事を行い、当社所定の保証書により住宅全体の基本構造部分の瑕疵を保証する 住宅事業者	

(注) 保険を利用するためには、事前に当社の事業者届出または延長保証事業者登録が必要です。

■ メンテナンス工事の例

下記は工事の一例です。住宅の基本構造部分の性能を維持・回復するために必要な工事を行います。延長保証の前提として、住宅の部位とその耐用年数に応じた適切なメンテナンス工事が必要です。

部位	工事例	備考等
全体	コーキングの打ち替え・増し打ち	コーキングに肉やせ等が生じている場合はその部分に対する処置は必須です
外壁	仕上材の全面塗装	
屋根	仕上材の全面塗装	仕上材が化粧スレートの場合
バルコニー	トップコートの上塗り	F R P 防水の場合のカバー工法

3. 保険の内容等

○ 対象住宅

竣工後最初の引渡日から 15年以内の住宅	<ul style="list-style-type: none"> 最初の売買契約日が竣工後1年超の場合は竣工日から15年以内 大規模共同住宅（階数4以上または延べ床面積500㎡以上の共同住宅は対象外） 検査コースプラスは検査コースの延長保証保険が付保され、かつ保険期間中の住宅が対象
-------------------------	--

○ 保険期間と保険金額

保険期間と保険金額はコースに応じて以下のとおりです。**10年目（10年満了日より前）に検査**を行い、**15年目にメンテナンス工事**を行う場合は**新築から切れ目のない25年保証**を提供することができます。

◆ 検査コースの場合

保険期間	5年間	保険期間は、 10年満了日の翌日 から開始します。ただし、10年満了日以降に現場検査に適した場合は、 現場検査への適合日 から開始します。
保険金額	2,000万円/戸	

◆ 検査コースプラスの場合

保険期間	10年間	保険期間は 検査コースの保険期間満了日の翌日 から開始します。保険期間は次のいずれかの場合は 5年間 となります。 <ul style="list-style-type: none"> 検査コースの保険期間が現場検査への適合日から開始している場合 メンテナンス工事を15年目よりも前に実施する場合
保険金額	2,000万円/戸	

■ 住宅の区分に応じた10年満了日

分類	住宅区分	10年満了日
下記以外の住宅	新築住宅として供給された住宅	竣工後最初の引渡日から10年を経過する日
	売買契約日が竣工後1年超の住宅	住宅の竣工日から10年を経過する日
保険加入住宅等	新築時に瑕疵保険に加入した住宅	保険期間の終了日
	供給事業者や保証会社による10年間の瑕疵保証が提供された住宅	保証の終了日

○ 保険の対象

対象住宅の基本構造部分の瑕疵に起因して事故が生じ、被保険者が保証責任の履行として修補等を行う場合に保険金を支払います。**（★の事象は検査コースプラスのみ）**

区分	保険の対象	事故の具体的事象	担保期間
共通	対象住宅の構造耐力上主要な部分が基本的な耐力性能を満たさない場合	<ul style="list-style-type: none"> 梁や床版のたわみ・傾斜 基礎の不同沈下 	保険期間 に同じ
	対象住宅の雨水の浸入を防止する部分が基本的な防水性能を満たさない場合	<ul style="list-style-type: none"> 屋根からの雨水浸入（雨漏れ） ベランダ・窓廻りからの雨水浸入（雨漏れ） 	
オプション	★上記以外の内装等の工事の対象部分が社会通念上必要とされる性能を満たさない場合	<ul style="list-style-type: none"> トイレの取付不良による不具合 施工不良によるクロス等の剥がれ 	2年間 または 1年間

■ 保険の対象となる住宅の基本構造部分

区分	役割	具体的部位
構造耐力上 主要な部分	次の荷重や圧力等を支える部分 <ul style="list-style-type: none"> 住宅の自重や積載荷重 積雪や風圧、土圧、水圧 地震やその他の振動等 	基礎、壁、柱、小屋組、筋交い等の斜材、床版、梁等の横架材（RC造の住宅の場合は基礎杭を含みます）
雨水の浸入を 防止する部分	雨水の浸入防止	<ul style="list-style-type: none"> 屋根と外壁 上記の部位の開口部に設ける戸や枠、建具 雨水用の排水管のうち屋内等にある部分

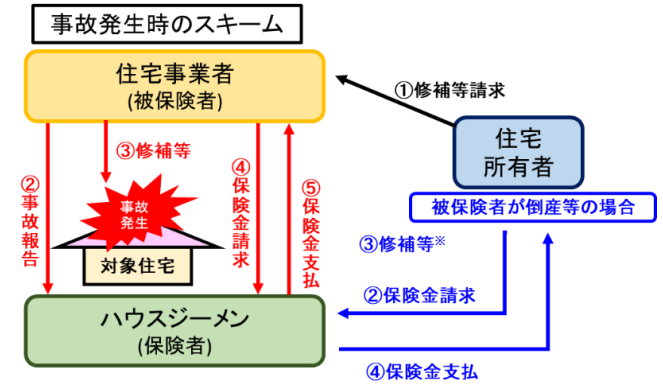
○ **住宅所有者による直接請求**

事故発生時に住宅事業者が倒産している場合や、事故の発生後、相当の期間を経過しても住宅事業者が修補等を行わない場合は住宅所有者が保険金を請求できます。

○ **保険開始前の事故の特例**

(検査コースプラスの場合)

メンテナンス工事の完了確認から検査コースの保険期間が満了するまでの間に事故が発生し、工事の瑕疵により検査コースの支払対象とならない場合は、保険の開始前ですが、保険の支払対象として取り使います。



※ ③の修補等は、住宅所有者が選定した代替事業者が行います。

○ **保険期間中に対象住宅が売却された場合の買主への保証の引継ぎ（オプション）**

保証期間中に対象住宅が転売された場合に、所定の手続きを行うことで住宅所有者に対して提供している保証を買主に引き継ぐことができます。住宅事業者が希望する場合は保証を通じて買主との関係を構築することができます。

注意点 新築瑕疵保険では売却発生時に取扱いを追加できますが、延長保証保険では必ず申込時の選択が必要です。

○ **お支払いする保険金の範囲と一事故あたりの限度額**

区分	内容	一事故あたりの限度額	免責金額	縮小てん補割合				
修補費用	原状回復に必要な 直接修補費用		10万円	80%				
調査費用	事故の発生部位や修補範囲・方法を特定するための 調査費用	修補金額の 10%（10万円未満の場合は10万円） で住宅ごとの上限金額は次のとおり <table border="1"> <tr> <td>戸建住宅</td> <td>50万円</td> </tr> <tr> <td>共同住宅/棟</td> <td>200万円</td> </tr> </table>			戸建住宅	50万円	共同住宅/棟	200万円
戸建住宅	50万円							
共同住宅/棟	200万円							
仮住まい 転居費用	対象住宅の居住者が補修工事のために余儀なくされた 仮住まい・転居費用	50万円/戸						
その他	事故を解決するために必要な 争訟費用 や第三者に対する 請求権の保全費用							

○ **支払保険金の計算式**

$$(\text{支払対象となる修補費用等} - \text{免責金額}) \times \text{縮小てん補割合} + \text{調査費用} + \text{仮住まい・転居費用}$$

(注) 住宅所有者の直接請求の場合は、縮小てん補割合を適用しません。

○ **主な免責事由**

区分	具体的事由	
故意・重過失により生じた損害	保険契約者（被保険者）や、住宅所有者等の故意や重大な過失によって生じた損害には保険金を支払いません。	
外来の事由等により生じた損害	次の事由により生じた損害には保険金を支払いません。	
	分類	具体的原因
	外来の事由により生じた損害	・ 洪水、台風、暴風雨、せん風、たつ巻、豪雨またはこれらに類似の自然変象 ・ 火災、落雷、爆発、航空機の落下等の外来の事由
	地盤沈下等により生じた損害	・ 土地の沈下、隆起、移動、振動、軟弱化、土砂崩れ、土砂の流出等 ・ 土地造成工事の瑕疵
	経年劣化等により生じた損害	・ 虫食いまたはねずみ食い ・ 住宅の性質による結露 ・ 瑕疵によらない住宅の自然の消耗（経年劣化）、さび、かび、腐敗等の事由
	植物等により生じた損害	・ 植物の根等の成長 ・ 小動物の害
	住宅の仕様により生じた損害	・ 対象住宅やメンテナンス工事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 ・ 上記と類似の事象
	不適切な維持管理により生じた損害	・ 住宅の著しい不適正使用 ・ 著しく不適切な維持管理
天変地異により生じた損害	・ 地震または噴火 ・ 地震や噴火に起因して生じた津波	

区分	具体的事由								
住宅以外の財物に生じた損害	対象住宅以外の財物の毀損や対象住宅その他の財物の使用の阻害に対しては保険金を支払いません。								
事業者が責任を負わない瑕疵に起因する損害	次のいずれかの瑕疵に起因する損害（拡大した損害を含みます）に対しては保険金を支払いません。								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>概要</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅取得者に起因する瑕疵</td> <td>住宅事業者が不相当であると指摘したにもかかわらず、売主や買主が採用させた設計・施工方法や資材の瑕疵</td> </tr> <tr> <td>締結後の改修工事の瑕疵</td> <td>・ 現場検査の適合後に行われた対象住宅の移転 ・ 現場検査の適合後に行われたリフォーム工事（保証責任の履行による修補を含む）の瑕疵</td> </tr> <tr> <td>住宅所有者が知っていた瑕疵</td> <td>保険契約の申込みに際して、住宅所有者が知っていながらまたは客観的に知り得た状況にありながら住宅事業者に告げなかった住宅の瑕疵や不具合事象</td> </tr> </tbody> </table>	区分	概要	住宅取得者に起因する瑕疵	住宅事業者が不相当であると指摘したにもかかわらず、売主や買主が採用させた設計・施工方法や資材の瑕疵	締結後の改修工事の瑕疵	・ 現場検査の適合後に行われた対象住宅の移転 ・ 現場検査の適合後に行われたリフォーム工事（保証責任の履行による修補を含む）の瑕疵	住宅所有者が知っていた瑕疵	保険契約の申込みに際して、住宅所有者が知っていながらまたは客観的に知り得た状況にありながら住宅事業者に告げなかった住宅の瑕疵や不具合事象
	区分	概要							
	住宅取得者に起因する瑕疵	住宅事業者が不相当であると指摘したにもかかわらず、売主や買主が採用させた設計・施工方法や資材の瑕疵							
締結後の改修工事の瑕疵	・ 現場検査の適合後に行われた対象住宅の移転 ・ 現場検査の適合後に行われたリフォーム工事（保証責任の履行による修補を含む）の瑕疵								
住宅所有者が知っていた瑕疵	保険契約の申込みに際して、住宅所有者が知っていながらまたは客観的に知り得た状況にありながら住宅事業者に告げなかった住宅の瑕疵や不具合事象								
締結後の改修工事の瑕疵	・ 現場検査の適合後に行われた対象住宅の移転 ・ 現場検査の適合後に行われたリフォーム工事（保証責任の履行による修補を含む）の瑕疵								
住宅所有者が知っていた瑕疵	保険契約の申込みに際して、住宅所有者が知っていながらまたは客観的に知り得た状況にありながら住宅事業者に告げなかった住宅の瑕疵や不具合事象								

隠れた瑕疵と対象住宅の経年劣化（自然の消耗等）について

- 住宅には年数や環境に応じた経年劣化（自然の消耗等）が生じます。経年劣化自体は瑕疵ではなく経年により当然に生じるものです。経年劣化に起因する事象は保険の支払対象とはならないため、
 - ・ 検査コースの利用に際しては住宅の形状等を鑑み、経年劣化が雨漏れに直結する恐れがないか確認してください。
 - ・ 検査コースプラスの利用に際してはメンテナンス工事は部位ごとの耐用年数を鑑み、適切に行ってください。
- 現場検査では、目視できる範囲に生じているコーキングの破断、雨染み等の具体的な不具合事象の有無を確認しますが、経年劣化が生じていないなど、住宅全体の状態を評価するものではありません。

4. 保険の申込手続き

○ 申込事業者による住宅の検査

住宅事業者は保証の前提として住宅の検査（検査コースプラスの場合は着工前。保険の申込前でも構いません。）を行います。検査は、当社の「延長保証現況検査基準」と当基準で準用する当社の「既存住宅検査基準」に従って行います。

注意点	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 検査で不備が発見された場合は不備を是正しなければ保険に加入できません。検査コースプラスの場合は、是正工事は不備のある壁面の全体に行う必要があります。 ・ 検査コースでもコーキングに肉やせ等が生じている場合は是正処置は必要です。

○ 保険の概要説明

住宅事業者は、「概要説明書」を使用して住宅所有者に保険の概要説明を行い、契約内容確認シートに記名押印を取り付けます。この際に住宅所有者に「重要事項説明書」を手渡します。概要説明は、検査コースプラスの場合は請負契約の締結の際に行うことを推奨します。

○ 保険の申込み

保険の申込みは、検査コースの場合は申込事業者による住宅の検査への適合後、検査コースプラスの場合はメンテナンス工事を受注し、請負契約の締結後、着工の2週間前を目途に行います。

○ 現場検査

当社は保険の引受けにあたり現場検査を行います。検査は当社の「延長保証現況検査基準」と、当基準で準用する当社の「既存住宅検査基準」・「リフォーム工事設計施工基準」に従って行います。現場検査の実施時期は延長保証保険のコースに応じて次のとおりです。

保険の種類	実施時期	備考
検査コース	申込みの受理後	申込事業者による検査を既存住宅状況調査技術者が行っている場合は、その検査をもって現場検査に代替することができます。（検査特例）
検査コースプラス	工事完了後	構造耐力上主要な部分の新設や撤去、交換を伴う工事を行う場合は、左記の検査に加えてその工事の完了時に現場検査を行います。

○ 住宅所有者への保証書の交付（検査コースの場合）

現場検査に適合したら、住宅事業者は住宅所有者に「保証書（当社指定様式）」の原本を交付し、その写しを当社に提出します。（検査特例を利用する場合は、申込事業者による検査に適合したタイミングで保証書を交付します）

○ 住宅所有者による完了確認と保証書の交付（検査コースプラスの場合）

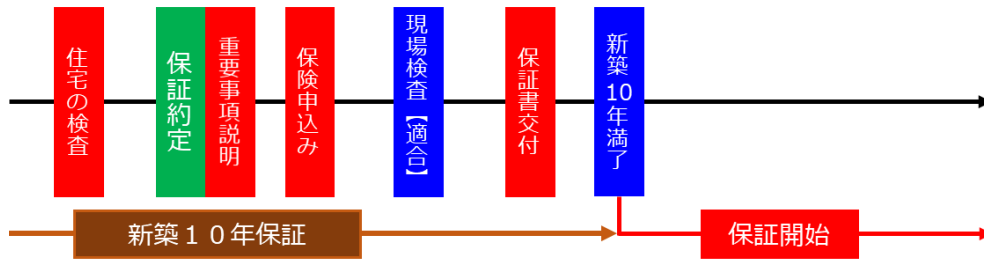
工事完了後の現場検査に適合したら、住宅事業者は住宅所有者に工事の完了を確認してもらい、「工事完了確認書」に記名押印を取り付け、「保証書（当社指定様式）」の原本を交付し、当社に工事の完了通知を行います。

（注）「工事完了確認書」は自社の指定様式がある場合は、それを利用することで構いません。

5. 保険の申込手続きの流れ

○ 検査コースの場合

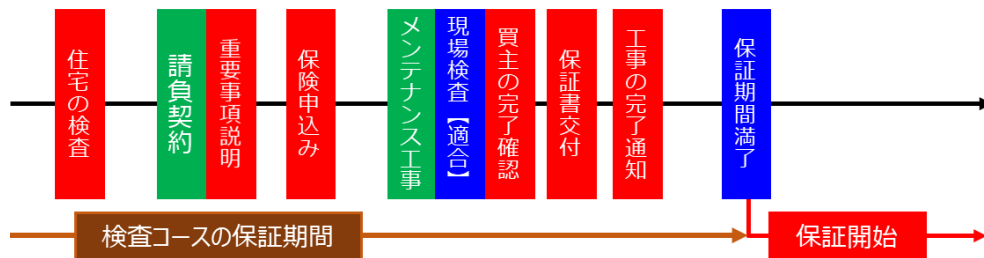
保険の申込みは住宅の検査の実施後、請負契約を締結し、着工日の2週間前を目途に行います。現場検査に適合したら、住宅所有者に保証書を交付し、その写しを当社に提出します。



- ・ 10年満了日以降に現場検査に適合した場合は、現場検査の適合日から保証が開始します。
- ・ 住宅の検査を既存住宅状況調査技術者が実施している場合は、その検査をもって当社の現場検査に代替します。

○ 検査コースプラスの場合

保険の申込みは住宅の検査の実施後、請負契約を締結し、着工日の2週間前を目途に行います。工事完了後の現場検査に適合したら、住宅所有者に工事の完了確認をもらい、工事完了通知を行います。



6. 事業者登録

延長保証保険を利用するための要件は当社の**新築の瑕疵保険における当社への事業者届出**の有無に応じて異なります。届出や登録申請時には、建設業許可を受けている場合は「**建設業許可書**」を、宅建業免許を取得している場合は「**宅建業免許証**」をそれぞれ提出します。そのほか、申請等の際には当社が求める書類を提出します。

事業者届出の有無	必要な手続き
当社の届出事業者	不要
上記以外の事業者	事前に次のいずれかの手続きが必要 <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者届出 ・ 延長保証事業者登録（新築住宅の請負・販売を行わない住宅事業者向けの事業者登録）

7. 提出書類

- 検査コースの場合（★が付いた書類は新耐震基準を満たしていることが確認できる書類に該当します。）

区分		書類名称
申込時 ☆が付いた書類が 申込みまでに 準備できていない 場合は 完了通知時に 提出します。	基本	現地案内図
		検査報告書（指定書式）
		住宅の点検の申込書
		平面図、立面図等の図面
		建物の登記簿謄本（取得時期は問いません）
		☆契約内容確認シート（指定書式）
		新耐震診断基準を満たしていることが確認できる書類
	条件に応じて提出	保険等加入住宅に該当する場合 ★瑕疵保険の保険証券や付保証書 新築時の10年間の瑕疵保証の保証書 性能評価付き住宅の場合 ★建設住宅性能評価書
現場検査の適合後 （検査特例利用時は申込時に提出）		保証書（指定書式）

- 検査コースプラスの場合

区分		書類名称
申込時 ☆が付いた書類が 申込みまでに 準備できていない 場合は 完了通知時に 提出します。	基本	現地案内図
		検査報告書（指定書式）
		住宅の点検の申込書
		平面図、立面図等の図面（工事内容を記載したもの）
		☆契約内容確認シート（指定書式）
	リフォームを担保する場合	請負契約書等の書類
完了通知時		工事完了確認書 保証書（指定書式）

検査コースの延長保証保険を当社以外の保険法人が引き受けている場合は追加で次の書類を提出します。

区分	書類名称
基本	検査コースの保険証券等の書類
性能評価付き住宅の場合の追加提出書類	建設住宅性能評価書

(注) 本紙は保険商品の内容の全てを記載するものではありません。詳細については約款集や重要事項を参照してください。



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人 第5号
国土交通大臣登録 住宅性能評価機関 第18号
住宅金融支援機構 適合証明検査機関

〒105-0003

東京都港区西新橋 3-7-1 ランディック第2新橋ビル

【お問合せ】

受付センター	TEL	03-5408-8486
	E-mail	info@house-gmen.com

©2019 株式会社ハウスジーメン