

2023年10月1日以降保証始期用



一般社団法人 住宅あんしん検査



あんしん建物検査・保証制度のご案内

(2023年10月版)

この「あんしん建物検査・保証制度のご案内」は、一般社団法人住宅あんしん検査（以下「住宅あんしん検査」といいます。）の「あんしん建物検査・保証制度」の内容をご理解いただくために特に重要な事項を説明したものです。お申込前に必ずご一読のうえ、内容をご確認いただき大切に保管くださいますようお願いいたします。

I 用語のご説明

このご案内で使用している主な用語の意味は、次のとおりです。

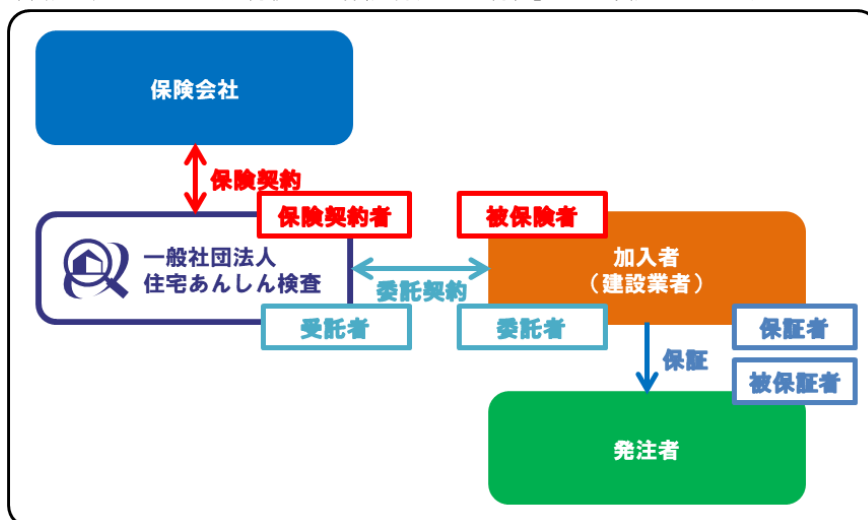
用語	説明
カ	<p>瑕疵</p> <p>種類または品質に関して請負契約の内容に適合しない状態をいいます。</p>
	<p>瑕疵担保責任</p> <p>対象建築物の瑕疵について、対象建築物の請負人が負う民法(明治 29 年法律第 89 号)第 559 条において準用する同法第 562 条に規定する担保の責任をいいます。</p>
キ	<p>基本構造部分</p> <p>構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分をいいます。</p>
ケ	<p>建設業者</p> <p>建設業許可を有し、対象建築物を供給する者をいいます。</p>
	<p>建築物</p> <p>土地に定着する工作物のうち、屋根および柱もしくは壁を有するものをいいます（これに類する構造のものを含みます。）。ただし、人の居住の用に供する家屋または家屋の部分(人の居住の用以外の用に供する家屋の部分との共用に供する部分を含みます。）を含むものを除きます。</p>
シ	<p>新築建築物</p> <p>新たに建設された建築物で、まだ利用されたことのないもの(建設工事の完了の日から起算して1年を経過したものを除きます。）をいいます。</p>
ホ	<p>保証責任</p> <p>建設業者が交付する保証書に基づき、瑕疵により発注者に生じた損害に対して、修補を行う責任をいいます。ただし、瑕疵担保責任と同等の責任に限ります。</p>

II お申込前におけるご確認事項

1. 制度について

(1) 制度の概要

- 本制度は、対象建築物に対する住宅あんしん検査による施工中の検査と損害保険契約がセットとなったものです。
- 住宅あんしん検査は、別に定める保証書および保証約款に基づき加入者が保証責任を履行することにより被る損害を補償するために加入者を被保険者とする損害保険契約を保険会社と締結します。
- 本制度についての詳細は、「あんしん建物検査・保証制度利用規約」をご確認ください。



(2) 加入者の要件

加入者は、次の両方の要件を満たす者に限ります。

- 建設業を営む法人であって、事前に住宅あんしん検査の事業者登録を受けた建設業者であること。
- PL 保険(生産物賠償責任保険)に加入すること。

(3) 対象建築物の要件

対象建築物は、次のいずれの要件も満たすものに限ります。

- 4階建て以下の新築建築物であること。
- 木造以外の構造の部分を含む場合は、建築基準法に基づく確認済証の交付等により構造安全性が確認された建築物であること。
- 住宅あんしん検査が実施するすべての検査に合格すること。

2. 加入者が発注者に提供する保証の内容

本制度では、加入者が保証責任を負担することによって被る損害を保険で補償します。そのため、加入者は、住宅あんしん検査所定の保証書および保証約款に基づき、次の内容の保証責任を負担するものとします(加入者が次の内容を超える保証責任を負担する場合、保険による補償を受けることができません。)

(1) 保証責任を履行する場合

加入者は、対象建築物の基本構造部分の瑕疵(構造耐力または雨水の浸入に影響のないものを除きます。)に起因して、対象建築物が基本構造部分の基本的な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。)に保証責任を履行します。

(2) 保証の対象となる部分

●本制度における保証、検査および保険の対象となる部分は、「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」で、これらを合わせて「基本構造部分」といいます。

基本構造部分	
構造耐力上主要な部分	建築物の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材(筋かい、方づえ、火打材等)、床版、屋根版、横架材(はり、けた等)で、当該建築物の自重、積載荷重、積雪、風圧、土圧、水圧または地震その他の振動もしくは衝撃を支えるもの
雨水の浸入を防止する部分	①建築物の屋根、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建築物に設ける排水管のうち、その住宅の屋根もしくは外壁の内部または屋内にある部分

(3) 保証責任の範囲

事故が発生した場合に加入者が履行すべき保証責任の範囲は、対象建築物の基本構造部分の瑕疵およびその瑕疵による対象建築物の基本構造部分以外の部分の損壊の修補に限ります。

【ご注意事項】

- ①本制度により加入者が被保険者となる保険契約では、修補をした場合に限り、これに要する費用を対象に保険金が支払われます(損害賠償など、修補以外で対応した場合には保険金支払対象とはなりません。)
- ②修補に要する費用について、保険金支払対象となった場合であっても、その対象と認定される加入者の損害額全額が保険金支払対象とはなりません。
具体的には、1事故当たりの免責金額があり、これが加入者の自己負担となるほか、以下の算式のとおり、縮小支払割合が設定されており、加入者の自己負担が生じます。
$$\text{支払われる保険金の額} = (\text{認定損害額} - \text{免責金額}) \times \text{縮小支払割合 } 80\%$$

その他、本制度により加入者が被保険者となる保険契約の補償内容については、後記4をご確認ください。
- ③本制度において加入者が発注者に保証する場合、支払われる保険金の額(免責金額等)に関係なく、保証対象事由については保証限度額までの修補に応じる責任を負担することとなります。

(4) 保証責任を履行しない場合

- 加入者は、次に掲げる事由により生じた事故^(※)については、保証責任を履行しません。
※これらの事由がなければ発生または拡大しなかった事故を含みます。
 - 発注者の故意または重大な過失
 - 台風、暴風、暴風雨、旋風、竜巻もしくは豪雨もしくはこれらに類似の自然変象またはこれらによる洪水、融雪洪水、赤潮、土砂崩れまたは落石等
 - 火災、落雷、破裂または爆発、車両または航空機の衝突、騒擾(群衆または多数の者の集団の行動によって数世帯以上の規模にわたり平穏が害される状態または被害が生じる状態であって、暴動に至らないものをいいます。)、労働争議等の偶然または外来の事由
 - 対象建築物の近隣の土木工事、建設工事もしくは地下水の汲み上げ等の影響による土地の沈下(建築物の沈下を含みます。)、隆起、移動、振動もしくは軟弱化、土砂崩れ、地盤変動、土砂の流出もしくは流入または土地造成工事の瑕疵
 - 対象建築物の虫食いもしくはねずみ食い、対象建築物の性質による結露または瑕疵によらない対象建築物の自然の消耗、摩滅、さび、かび、むれ、腐敗、変質、変色、その他類似の事由(経年劣化を含みます。)
 - 瑕疵に起因して生じた傷害、疾病、死亡または後遺障害
 - 瑕疵に起因して生じた対象建築物以外の財物の損壊または対象建築物その他の財物の使用の阻害
 - 対象建築物の著しい不適正使用または著しく不適切な維持管理
 - 加入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、発注者が採用させた設計・施工方法または発注者から提供された資材等の瑕疵
 - 保証を行う加入者以外の者に発注者が行わせた施工の瑕疵等ののうち、保証を行う加入者以外の者の責めに帰すべき事由
 - 保証期間開始後に行われた対象建築物の増築、改修もしくは修補(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
 - 正当な理由のない修補の遅延
 - 植物の根等の成長または小動物の害に起因する損傷および機能不良
 - 対象建築物に採用された工法に伴い通常生じ得る雨水の浸入、すきま、たわみ等その他の事象
 - 対象建築物以外の財物の瑕疵
- 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、対象建築物に火災、損壊、埋没、流出等の被害(以下「被害」といいます。)が生じた場合は、加入者は、この被害に係る事故(地震等により発見された瑕疵によって生じた事故を含みます。)に対しては、保証責任を履行しません。

- 次に掲げる事由により生じた事故(これらの事由によって発生した事故が拡大して生じた瑕疵または損壊および発生原因のいかんを問わず事故がこれらの事由によって拡大して生じた事故ならびにこれらの事由がなければ発見されなかった事故を含みます。)については、保証責任を履行しません。
 - 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(群集または多数の者の集団の行動によって、全国または一部の地区において著しく平穏が害され、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。)また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その作用
 - 石綿、その代替物質またはそれらを含む製品が有する発がん性その他の有害な特性
- 加入者は、発注者より修補請求がないにもかかわらず、加入者が、自らの決定または行政庁の命令に基づいて、瑕疵の存在する(瑕疵の存在が推定される場合を含みます。)対象建築物の全部またはその一部を対象として回収(回収に伴う検査等の措置を含みます。)または修補(修補に代わる補償金を含みます。)を行った場合は、保証責任を履行しません。加入者がリコール^(※)にかかる回収決定を宣言した日以降は、発注者より修補請求があった場合もまた、同様とします。

※生産物の構造、装置または性能に設計または生産上の瑕疵があり、保安基準に適合しないことが判明した場合、または適合しなくなるおそれがある場合において、生産者または販売者が行政庁に届出を行いその生産物を回収し無償で修補する制度をいいます。
- 加入者は、加入者が対象建築物の瑕疵に起因して保証責任を負担した後に、同じ対象建築物に同一の瑕疵が発見された場合は、保証責任を履行しません。

(5) 保証期間

保証期間は、お引渡しの日から起算して10年間とします。(加入者の選択により2年間とする場合があります。)

(6) 保証限度額

保証期間を通じて行う修補に要する費用の累計が、保証書記載の保証限度額(2,000万円、3,000万円、4,000万円または5,000万円)を超える場合は、その額までの修補とします。

3. 住宅あんしん検査が実施する検査の内容

(1) 検査の方法

住宅あんしん検査は、目視・計測を中心とした検査により、対象建築物の設計施工基準への適合性について建築士による検査を行います。

(2) 検査の回数および時期

検査は次のとおり実施します。

ア. 目視・計測検査

すべての対象建築物で実施します。

名称	外壁仕上材の種類	検査の時期
基礎配筋検査	—	基礎配筋工事完了時(コンクリート打設前)
上部躯体検査	—	躯体工事(上棟)の完了時(金物取付完了時)
防水検査	サイディング・モルタル	外装防水下地工事完了時 ^(※1)
	塗装(ALC)	外装防水工事完了時 ^(※2)

※1 地下階(鉄筋コンクリート造等)を有する場合は、基礎地中梁およびスラブの配筋の工事完了時とします。

※2 本制度の申込みの手続きが基礎配筋検査の時期に間に合わない場合は、非破壊検査機器を用いる検査の実施をもって基礎配筋検査に代えることができます。ただし、同手続きが上部躯体検査に間に合わない場合は本制度の利用はできません。

- ※3 防水紙の施工(重ね合わせ幅等)および防水テープの施工(開口部等の周囲)の完了後、施工状況が目視確認できる期間(乾式工法の場合は胴縁施工前)
- ※4 雨水の浸入防止に係るシーリング材の施工の完了後、施工状況が目視確認できる期間(塗装・仕上げ等で隠れてしまう前までの間)

イ. 非破壊検査機器を用いる検査(特例検査)

申込みの手続きが基礎配筋検査の時期に間に合わない場合に限り実施することができます。(実施にあたり非破壊検査可否の審査を行います。)

基礎配筋検査	実施内容
3階建て以下かつ延床面積 500㎡未満の場合	鉄筋探査機により鉄筋位置を確認する 立上り：X方向およびY方向(各4ピッチ) スラブ：1区画のX方向およびY方向(各4ピッチ)
4階建てまたは延床面積 500㎡以上の場合	鉄筋探査機により鉄筋位置を確認する 立上り：X方向およびY方向(各4ピッチ) ×2セット スラブ：1区画のX方向およびY方向(各4ピッチ) ×2セット

(3) 検査に関するご留意事項

- 本制度は、住宅あんしん検査が定める時期に適切に検査を実施し、すべての検査に合格することが本制度の加入の条件となります。
- 洪水、台風、暴風、暴風雨、せん風、たつ巻き、豪雨、積雪その他の天候不順、対象建築物の火災等または変乱、暴動、騒じょう、労働争議等により検査を実施することが困難な場合は、実情に適するように検査内容を変更し、または検査を中止することがあります。この場合において、利用者が再検査を希望するときは、住宅あんしん検査の責に帰すべき事由による場合を除き、加入者は、自己の負担で再検査を申し込むものとします。
- 本制度で行う検査は、次の判定をするものではありません。
 - 瑕疵(契約不適合)に該当するか否かの判定
 - 対象建築物に瑕疵または劣化事象等がないことの判定
 - 建築基準関係法令等への適合性の判定
- 本制度の申込みの手続きが基礎配筋検査の時期に間に合わない場合は、非破壊検査機器を用いる検査の実施をもって基礎配筋検査に代えることができます。ただし、同手続きが上部躯体検査に間に合わない場合は本制度の利用はできません。
- 離島や遠隔地など近隣で検査員の確保が難しい地域については、制度料に交通宿泊費等を加算する場合があります。

4. 損害保険契約の概要

住宅あんしん検査が契約し、加入者が被保険者となる損害保険契約の概要は、次のとおりです。詳しくは、「瑕疵保証責任保険普通保険約款」ならびにこれに付帯される「瑕疵保証責任保険追加特約」および「支払限度額に関する特約」をご覧ください。

(1) 保険金が支払われる場合

対象建築物の瑕疵に起因して、保証書および保証約款に基づく保証責任を負担することによって被る損害(以下「損害」といいます。)について、保険金が支払われます。

(2) 保険金支払対象となる費目

対象建築物の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の瑕疵を修補するために被保険者が支出した直接の修補費用に対して保険金が支払われます。

(3) 保険金が支払われない主な場合

前記2(4)の保証責任を履行しない場合のほか、直接であると間接であるとを問わず、被保険者、被保険者との間で締結された下請負契約の請負人およびこれらの者から重層的に契約が締結されたすべての下請負人の故意または重大な過失により生じた損害等については保険金が支払われません。詳しくは、「瑕疵保証責任保険普通保険約款」およびこれに付帯される「瑕疵保証責任保険追加特約」をご覧ください。

(4) 保険期間

保険期間は、お引渡しの日から起算して10年間とします。(加入者の選択により保証期間を2年間とする場合は、2年間とします。)

(5) 支払限度額

●保険期間を通じて保証書記載の保証限度額(2,000万円、3,000万円、4,000万円または5,000万円)を限度に保険金が支払われます。

●1被保険者当たりの支払限度額

1被保険者に対して保険期間を通じて支払われる保険金の額は、1億円を限度とします。

●保険期間中支払限度額

住宅あんしん検査が本制度により同一事業年度(4月1日から1年の間とします。)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は、通算して5億円を限度とします。

●同一事業年度中支払限度額

同一事業年度(4月1日から1年の間とします。)に保険会社に報告したすべての事故に対して支払われる保険金の額は、住宅あんしん検査が本制度により締結したすべての保険契約により支払われる保険金を通算して5億円を限度とします。

●一連の事故における支払限度額

同一の原因により生じた一連の瑕疵(瑕疵の発生の時もしくは形態、瑕疵が発生した対象生産物の数もしくは場所または修補請求の数等を問いません。)または1対象生産物において同時に発見された瑕疵(原因となった瑕疵の異同、発生のおよび部分または修補請求の数等を問いません。)について支払われる保険金の額は、1億円を限度とします。

【ご注意事項】

本制度において加入者が発注者に保証する場合、支払われる保険金の額(免責金額等)に関係なく、保証対象事由については保証限度額までの修補に応じる責任を負担することとなります。

(6) 免責金額・縮小支払割合

●この保険の免責金額は、1回の事故につき、1棟当たり10万円または50万円です。(制度加入時に選択)

●この保険の縮小支払割合は、80%です。

【ご注意事項】

修補に要する費用について、保険金支払対象となった場合であっても、その対象と認定される加入者の損害額全額が保険金支払対象とはなりません。

具体的には、1事故当たりの免責金額があり、これが加入者の自己負担となるほか、以下の算式のとおり、縮小支払割合が設定されており、加入者の自己負担が生じます。

支払われる保険金の額=(認定損害額-免責金額)×縮小支払割合 80%

5. 制度料のお支払方法

●制度料は、住宅あんしん検査がお申込みを受理した月の翌月27日(金融機関休業日の場合は翌営業日)までにお振込みによりお支払いいただきます。なお、お振込みに要する費用は、加入者に負担していただきます。

- 制度料に係る消費税の適用税率が変更となった場合には、その変更により生じた差額を追加請求または返戻いたします。

6. 告知義務

保険申込みに当たり、加入者は、保険会社が定める重要な事項(告知事項)について事実を正確に申告する告知義務を負っています。告知事項が事実と相違している場合や事実が記載されていない場合は、保険金が支払われないことがありますので、十分にご確認の上、申告してください。

III 利用開始後のご注意事項

1. 通知義務等

- 保険契約締結後に、通知事項に変更が生じた場合、加入者は、保険会社に対して通知義務を負います。変更事由の発生から保険会社はその通知を承認するまでの間に発生した事故については、保険金が支払われないことがあります。通知事項に変更が生じた場合は速やかに住宅あんしん検査にご連絡ください。
- その他、次の事項の変更等についてもご契約内容の変更が必要になるので、遅滞なく住宅あんしん検査までご連絡ください。

その他ご連絡いただきたい事項	連絡を要する場合
加入者情報	<ul style="list-style-type: none">・社名変更、住所または連絡先変更(電話・メールアドレス等)・合併・会社分割・相続に伴う加入者の変更・PL 保険(生産物賠償責任保険)の加入状況の変更
対象建築物情報	<ul style="list-style-type: none">・地番から住居表示への変更・合併・会社分割・相続に伴う発注者の変更・引渡日の変更・用途の変更・延べ面積、階数、建物高さその他の建築物の形状等の変更・構造安全性に関する変更

2. 解約返戻金

- 検査実施前に解約する場合は、制度料の全額を返戻します。
- 検査実施後から引渡し前までに解約する場合は、制度料から検査等に要する手数料を差し引いた額を返戻します。
- 引渡日以後に解約する場合は、制度料の一切を返戻しません。

Ⅳ その他ご留意いただきたいこと

1. 事故対応窓口

対象建築物に事故に該当すると思われる不具合を発見した場合は、直ちに住宅あんしん検査にご連絡ください。なお、住宅あんしん検査にご連絡いただいた後は、保険会社の代理店である株式会社住宅あんしん保証（以下「住宅あんしん保証」といいます。）が事故対応窓口となります。

2. 住宅あんしん検査の損害賠償責任

- 本制度の運営により加入者に損害が生じた場合は、住宅あんしん検査は損害賠償責任を負うものとします。
- 住宅あんしん検査が債務不履行または不法行為により加入者に対して負う損害賠償責任は、10万円または当該損害の原因となった対象建築物に係る制度料のいずれか高い金額を限度とします。

3. 第三者への損害および第三者との紛争

本制度の運営に起因して第三者に損害を及ぼしたときまたは紛争を生じたときは、加入者と住宅あんしん検査が協力して解決にあたるものとします。これらに要した費用は、住宅あんしん検査の責めに帰すべき事由による場合に限り、住宅あんしん検査の負担とします。

4. 個人情報の取扱い

- 住宅あんしん検査は、委託業務に関して知り得た個人情報（以下単に「個人情報」といいます。）を主に次の目的のために利用します。
 - 本制度の提供、契約の維持管理
 - 本制度以外の保険・保証契約・金融制度等の商品・サービス（グループ会社・提携会社が取扱う商品・サービスを含みます。）の案内、提供や引受けの審査およびこれらの業務の履行、契約の維持管理
 - 住宅あんしん検査は、個人情報の利用目的の達成に必要な範囲内において業務委託先等の第三者に個人データを提供するほか、住宅あんしん検査のグループ会社との間で個人データの共同利用を行う場合があります。
 - 住宅あんしん検査は、利用目的の達成に必要な範囲内において、他の事業者へ個人情報を委託することがあります。この場合には、個人情報保護体制が整備された委託先を選定するとともに、委託先に対する必要かつ適切な監督を行います。
- 【注】詳細は、ホームページの「個人情報の取扱いについて」の記載内容に従い、個人情報を取り扱います。

（ご連絡先）



一般社団法人 住宅あんしん検査

一級建築士事務所（東京都知事登録第 62105 号）

所在地：東京都中央区京橋 1-6-1 三井住友海上テプコビル 6 階

電話番号：03-3562-8130（受付時間：平日 9:00~17:30）

メールアドレス info@anshinkensa.or.jp

ホームページ <https://www.j-anshin.co.jp/company/anshinkensa/>

JAK-H-600-2310-5