2025 年 1 月版

住宅かし保険

あんしん既存住宅売買瑕疵保険
契約内容のご案内

国土交通大臣指定　住宅瑕疵担保責任保険法人
株式会社住宅あんしん保証

（住宅瑕疵担保履行法第 19 条第 2 号に基づく保険）

この「契約内容のご案内」は、株式会社住宅あんしん保証(以下「弊社」といいます。)の「あんしん既存住宅売買瑕疵保険」に関する重要事項(「契約概要」「注意喚起情報」等)についてご説明しています。

このご案内をお申込み前に必ずお読みいただき、大切に保管してください。

●あんしん既存住宅売買瑕疵保険契約は、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(以下「住宅瑕疵担保履行法」といいます。)に基づく保険です。同法により保険法人として指定された弊社が、売主(※)を対象としてご提供します。

※ この保険をご利用いただくためには、あらかじめ弊社に「事業者登録」を行っていただく必要があります。

●あんしん既存住宅瑕疵保険契約をご利用いただくためには、このご案内の内容をご理解いただくことが重要です。また、売主から買主に「概要説明書」をお渡しいただき、「概要説明書」の記載内容についてご説明してください。

1 このご案内の読み方 ★

契約概要 ： 保険商品の内容をご理解いただくための事項です。

注意喚起情報 ： ご契約に際して売主にとって不利益になる事項等、特にご注意いただきたい事項です。

★ ： 買主にもお読みいただきたい事項です。

ご契約の内容は、普通保険約款ならびに追加条項および特約によって定まります。この冊子は、ご契約に関するすべての内容を記載しているものではありません。詳細については、約款集(普通保険約款・追加条項・特約)(※)をご参照ください。

※約款集は、弊社のホームページ(約款システム)でダウンロードすることができます。ご不明な点については取次店または弊社にお問い合わせください。

2 商品の種類と名称 ★

■既存住宅売買瑕疵担保責任保険：(住宅瑕疵担保履行法第 19 条第 2 号に基づく保険)

愛称：あんしん既存住宅売買瑕疵保険

3 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
ウ	売主	保険対象住宅を供給する事業者で、保険対象住宅の売買契約における売主をいいます。 この保険契約においては売主が保険契約者および被保険者となります。
カ	買主	売主から保険対象住宅を購入した者で、保険対象住宅の売買契約における買主をいいます。
	瑕疵	種類または品質に関して契約の内容に適合しない状態をいいます。
	瑕疵担保責任	売買の目的物に瑕疵がある場合に売主が負担する責任をいいます。ただし、この保険契約で補償対象となるのは、弊社所定の標準保証書により定める範囲の瑕疵担保責任に限ります。
キ	基本構造部分	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。
	共用部分	建物の区分所有等に関する法律第２条第４項に規定する共用部分をいいます。ただし、区分所有されない共同住宅にあっては、共用部分に相当する部分をいいます。
シ	支払限度額	保険契約により補償される損害が発生した場合に保険期間を通じて弊社が支払うべき保険金の通算限度額をいいます。
	縮小てん補割合	弊社が支払う保険金の計算にあたって損害の額から免責金額を差し引いた後の金額に乗じる割合をいいます。
セ	専有部分	建物の区分所有等に関する法律第２条第３項に規定する専有部分をいいます。ただし、区分所有されない共同住宅にあっては、専有部分に相当する部分をいいます。
ツ	追加条項	普通保険約款に自動付帯され、普通保険約款に定められた事項を追加、変更する事項を定めたものです。
ト	特約	オプションとなる補償内容や普通保険約款に定められた事項を追加、変更、削除する事項を定めたものです。
ヒ	被保険者	保険契約により補償を受けられる方をいいます。
フ	普通保険約款	基本となる補償内容および契約手続等に関する原則的な事項を定めたものです。
ホ	保険金	普通保険約款ならびに付帯された追加条項および特約により補償される損害が生じた場合に弊社がお支払いすべき金銭をいいます。
	保険対象住宅	保険契約の対象となる住宅で、保険証券に記載された住宅をいいます。
メ	免責金額	弊社が支払う保険金の計算にあたって損害の額から差し引く金額で、保険金の請求者に自己負担いただく額をいいます。

4 保険契約申込前におけるご確認事項

(1) 商品のしくみ ★

契　約　概　要

●この保険契約には、あんしん既存住宅売買瑕疵担保責任保険普通保険約款が適用されます。普通保険約款では、保険金をお支払いする場合や保険金をお支払いしない場合(免責事由)など、保険契約の内容を規定しています。

●この保険は、売主が買主に対して瑕疵担保責任を負担することによって被る損害を補償します。また、売主が倒産等の場合など相当の期間を経過してもなお瑕疵担保責任を履行しない場合は、買主に保険金をお支払いします(直接請求)。

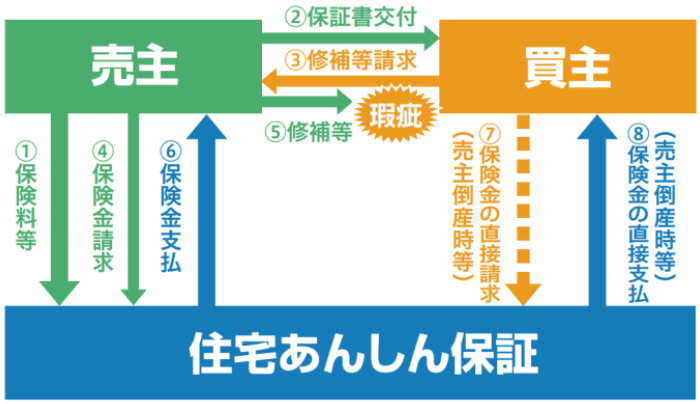
保険のしくみ

① 売主が保険料等を支払います。

② 売主が買主に対して保証書を交付し、保険対象住宅における瑕疵担保責任を負担することを保証します。

③ 保険期間中に事故を発見した場合、買主は、保証書に基づき、売主に対して修補等の請求を行います。

④ 売主は、保証書に基づき、修補等について検討し、保険金をお支払いできる事由に該当する場合には、弊社に保険金の請求を行います。



⑤ 売主が修補等を行います。

⑥ 弊社は、売主が修補等を実施した後、売主に保険金をお支払いします。

⑦ 売主が倒産等の場合など相当の期間を経過してもなお保証書に基づく瑕疵担保責任を履行しない場合で、保険金をお支払いできる事由に該当するときは、買主は、弊社に直接保険金の請求を行います。

⑧ その場合、買主は弊社より直接保険金の支払いを受けることができます。

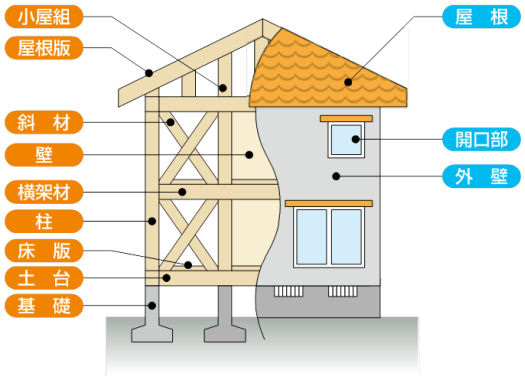
(2) 保険の対象となる部分 ★

契　約　概　要

●この保険の対象となる部分は、住宅の品質確保の促進等に関する法律および同施行令に定められた「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」です。

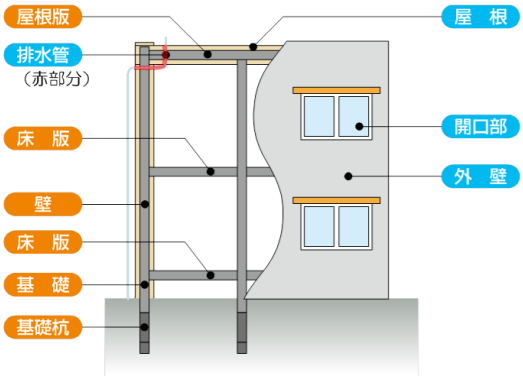
木造（在来軸組工法）の戸建住宅の例

2 階建ての場合の骨組（小屋組、軸組、床組）等の構成



鉄筋コンクリート造（壁式工法）の共同住宅の例

2 階建ての場合の骨組（壁、床組）等の構成



構造耐力上主要な部分　　雨水の浸入を防止する部分

構造耐力上主要な部分	住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材(筋かい、方づえ、火打材等)、床版、屋根版、横架材(はり、けた等)で、当該住宅の自重、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住宅の屋根、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住宅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

●次の特約を付帯する場合は、保険の対象となる部分にそれぞれ記載の部分を含みます。

特約名	保険の対象となる部分		
	名称	部分の詳細	左記から除かれる部分
給排水管路補償特約	給排水管路	給水管、給湯管(※1)、排水管(※2)、汚水管	・保険対象住宅の所有者以外の者が所有または管理する部分 ・共用部分に含まれる部分 ・設備機器に係る部分
管路・設備補償特約	給排水管路		・保険対象住宅の所有者以外の者が所有または管理する部分 ・設備機器に係る部分
	給排水設備	受水槽、揚水ポンプ、加圧・増圧ポンプ、高架水槽、貯湯式電気温水器(※3)、雑排水ポンプ、湧水排水ポンプ、汚水ポンプ、桝	・保険対象住宅の所有者以外の者が所有または管理する部分
	電気設備	受変電設備、配線、開閉器盤、動力盤、分電盤、照明設備(※4)、換気設備	・保険対象住宅の所有者以外の者が所有または管理する部分 ・照明設備および換気設備にあって、専有部分に設置された部分
	ガス設備	ガス配管、中継遮断弁	・左記のうち、保険対象住宅の所有者以外の者が所有または管理する部分

※1 追い炊き用循環配管を含みます。
※2 雨水を排除するため住宅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屋外にある部分を除きます。
※3 熱源を電気として温水を給湯する機器のうち、貯湯タンクを有するものをいい、ガス温水機器、石油小形給湯機、電気給湯機、自然冷媒ヒートポンプ給湯機、家庭用燃料電気コージェネレーション、家庭用ガスエンジンコージェネレーションを含みません。
※4 電球、蛍光灯等の管球類を除きます。

＜住宅以外の用途を含む住宅(併用住宅)のお取扱いについて＞
住宅以外の用途を含む住宅(併用住宅)の場合で、基本構造部分以外の部分への波及損害が生じたときは、事故発生時に住宅以外の用途に利用していた部分への波及損害は補償対象外となります。

(3) 契約対象

契　約　概　要　　注意喚起情報

●保険契約者・被保険者
弊社に本保険の事業者登録をしている事業者で、保険対象住宅の売主とします。

●保険対象住宅
売主が買主との間で売買契約を締結した住宅または販売予定の住宅で、次の①および②の条件をいずれも満たすものとします。

条件	詳細
①既存住宅であること	既に人の居住の用に供したことのある住宅または建築工事完了の日から起算して1年を経過した住宅
②新耐震基準等を満たすこと	新耐震基準等を満たすこと確認できる次のいずれかの住宅 ア.建築確認日が昭和56年6月1日以降の住宅 イ.建築確認日が昭和56年6月1日以前または不明の場合で、新耐震基準等に適合することが確認できる住宅 ウ.構造耐力上主要な部分の瑕疵の新設または撤去を含むリフォーム工事等が行われた住宅で、新耐震基準等に適合することが確認できる住宅

●標準保証書の交付と保険金支払事由となる瑕疵担保責任の明示
弊社による現場検査の合格後は、弊社所定の標準保証書を買主に対して交付して、保険金支払対象となる瑕疵担保責任を明示してください。

なお、この標準保証書の範囲を超えた瑕疵担保責任を約定する場合は、その超過した範囲の責任について、保険金支払対象とはならないのでご注意願います。標準保証書の範囲を超えた約定については、保険金支払対象となる保証内容とそれ以外の部分を明確に区別し、超過する約定の部分について、標準保証書とは別様式の保証書を交付いただく必要があります。

(4) 補償内容 ★

契　約　概　要　　注意喚起情報

●保険金をお支払いする場合

○売主が、保険対象住宅の保険の対象となる部分の瑕疵に起因して、保険対象住宅に次のいずれかの保険金の支払対象となる事由が生じた場合に、売主が買主に対して交付した保証書に基づく瑕疵担保責任(※)を負担することによって被る損害について保険金をお支払いします。

※ 弊社所定の標準保証書に定める範囲の瑕疵担保責任に限ります。

保険の対象となる部分	保険金の支払対象となる事由
構造耐力上主要な部分	基本的な耐力性能を満たさないこと。
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(※1)	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(※2)、電気設備(※2)、ガス設備(※2)	機能が失われること。

※1 「管路・設備補償特約」または「給排水管路補償特約」を付帯する場合に限ります。
※2 「管路・設備補償特約」を付帯する場合に限ります。

○売主が倒産等の場合など相当の期間を経過してもなお瑕疵担保責任を履行しない場合は、売主が瑕疵担保責任を負担すべき範囲内で、買主に保険金をお支払いします。(直接請求)

●お支払いする保険金の種類

お支払いする保険金の種類は、次のとおりです。ただし、弊社の承認を得て支出した費用等に限ります。

保険金の種類	内容
修補費用・損害賠償保険金	売主が支出した次の費用または損害賠償金 ただし、実際に修補を行った場合に要する直接費用を限度とします。 ア. 保険対象住宅を修補するために必要な材料費、労務費、その他の直接修補に要した費用 イ. 保険対象住宅の代替として引き渡した住宅に要した費用 ウ. 減額や契約解除により買主に返還した代金 エ. 損害賠償金 オ. 契約解除に伴う原状回復義務により支出した費用
争訟費用保険金	瑕疵担保責任等に関する解決のため売主が支出した訴訟、裁判上の和解、調停、仲裁、示談に要した費用
求償権保全費用保険金	売主が第三者に対して損害賠償その他の請求権を有する場合に、その権利の保全または行使について必要な手続を行うために要した費用
事故調査費用保険金	住宅の修補が必要となる場合に、次の事項を確定するために要した調査費用 ○補修が必要な範囲　○修補の方法　○修補の金額 (事故が発生した原因を調査するための費用を除きます。)
仮住まい費用保険金	住宅の修補期間中に転居を余儀なくされた買主から請求を受けたことにより支出した宿泊費用、住居賃借費用、転居費用

●保険金をお支払いしない主な場合

次に掲げる事由により生じた損害(※)については、保険金をお支払いしません。

※これらの事由がなければ発生または拡大しなかった損害を含みます。

〇売主または売主と雇用契約のある者の故意または重大な過失
〇買主の故意または重大な過失
〇洪水、台風、暴風、暴風雨、旋風、竜巻、豪雨その他の自然変象
〇火災、落雷、破裂または爆発、車両または航空機の衝突、騒擾、労働争議等の偶然または外来の事由
〇近隣の工事、地下水の汲み上げ等の影響による土地の沈下、隆起、移動、振動、軟弱化、土砂崩れまたは土砂の流出入

（注意）2024 年７月９日までに新規申込みを受理した保険契約については、次のとおり読み替えます。
「土地の沈下(住宅の不同沈下を含みます。)、隆起、移動、振動、軟弱化、土砂崩れ、土砂の流出入または土地造成工事の瑕疵」

〇保険対象住宅の虫食いもしくはねずみ食い、保険対象住宅の性質による結露、瑕疵によらない保険対象住宅の自然の消耗、摩滅、さび、かび、むれ、腐敗、変質、変色、その他類似の事由(経年劣化を含みます。)
〇瑕疵に起因して生じた保険対象住宅以外の財物の損壊または使用の阻害
〇保険対象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
〇売主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・施工方法または買主から提供された資材等の瑕疵
〇売主以外の者に買主が行わせた施工の瑕疵等の売主以外の者の責めに帰すべき事由
〇保険対象住宅の増築・改修・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
〇正当な理由のない修補の遅延
〇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
〇保険対象住宅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
〇地震もしくは噴火またはこれらによる津波
〇売主と買主の間に、瑕疵担保責任の履行に関し特別の約定がある場合において、その約定によって加重された契約上の責任
〇保険金を支払った場合において、その事故と同一の原因による瑕疵
〇「管路・設備補償特約」を付帯する場合は、次に掲げる事由により生じた損害についても、保険金をお支払いしません。
　・給排水設備、電気設備、ガス設備の製造業者または販売業者が法律上または契約上の責任より負担すべき瑕疵
　・給排水設備、電気設備、ガス設備の瑕疵によりその機能が失われたことにより発生した波及損害

上記の他にも保険金をお支払いしない場合があります。詳細は普通保険約款および特約の「保険金を支払わない場合」に記載されていますのでご参照ください。

(5) 主な特約の概要 ★

契 約 概 要

●この保険契約では、次の特約を付帯することができます。詳細は、取次店または弊社までお問い合わせください。
また、特約の付帯の有無については保険証券および保険付保証明書の「特約」欄をご確認ください。

主な特約	概要	付帯条件
故意・重過失損害補償特約	普通保険約款で補償されない売主等の故意・重過失に係る損害について、売主の倒産等の場合に限定して補償する特約	買主が宅地建物取引業者以外の場合に自動付帯
共同企業体(ジョイントベンチャー)に関する特約	共同企業体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場合の取扱い等を規定した特約	ＪＶ事業者として被保険者追加の通知があった場合に自動付帯
管路・設備補償特約	給排水管路、給排水設備、電気設備、ガス設備を保険の対象に追加する特約	共同住宅(住棟検査プラン)に付帯可能
給排水管路補償特約	給排水管路を保険の対象に追加する特約	戸建住宅、共同住宅(住戸単位検査プラン)に付帯可能
保険料等の口座振替に関する特約	保険料(※)を口座振替する場合の諸規定や振替ができなかった場合の取扱い等を規定した特約	預金口座振替依頼書で指定口座の届出があった場合に付帯
保険料等の払込みに関する特約	保険料(※)を払込期日までに払込みができなかった場合の取扱い等を規定した特約	保険料(※)を口座振替以外の払込方法とした場合に自動付帯

※ 検査手数料を含みます。

●上記以外の特約が付帯されることがあります。

(6) 保険期間 ★

契 約 概 要

●保険期間は、下表のとおりです。

補償対象	保険開始日	保険期間
主契約部分および特約部分	保険対象住宅(※)の引渡し日	2 年間または 5 年間

※ 区分所有される共同住宅の場合は、各々の住戸の引渡し日から起算します。

●保険期間が始まった後でも、保険契約の締結前または保険料領収前に発見された事故については、保険金をお支払いしませんのでご注意ください。なお、保険契約締結日については「4.(12)保険契約締結日」をご確認ください。

(7) 支払限度額 ★

契　約　概　要

①1 住戸当たりの支払限度額

保険期間を通じてお支払いする保険金は、お支払いするすべての保険金を合算して次の額を限度とします。

	戸建住宅	共同住宅(※1)
1 住戸当たりの支払限度額	保険期間通算　500 万円または 1,000 万円 ただし、保険期間 5 年の場合は 1,000 万円のみ	
次の保険金の 1 事故当たりの限度額は、「1 住戸当たりの支払限度額」の内枠でそれぞれ記載の額とします。		
事故調査費用保険金の限度額	次のいずれか小さい額 ○修補費用・損害賠償保険金の額の 10%(※2) ○50 万円	次のいずれか小さい額 ○修補費用・損害賠償保険金の額の 10%(※2) ○200 万円/棟
仮住まい費用保険金の限度額	1 住戸当たり 50 万円	

※1 1 住戸当たりの支払限度額の他に 1 住棟当たりの限度額 10 億円を設定しています。
※2 この額が 10 万円以下の場合は 10 万円/棟とします。

②同一事業年度(4 月 1 日から 1 年間)の支払限度額

項目	支払限度額	
	戸建住宅	共同住宅
1 事業者当たりの支払限度額	次のいずれか大きい額 ○合計保険金額(※1)の 10% ○1 億円	次のいずれか大きい額 ○合計保険金額(※1)の 10% ○10 億円
保険期間中支払限度額(※2)	30 億円	
同一事業年度支払限度額(※3)	30 億円	

※1 同一事業者が同一事業年度に弊社と締結したすべての既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の保険金額の合計額
※2 弊社が同一事業年度に締結したすべての既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約により保険期間を通じてお支払いする保険金の通算限度額
※3 弊社が締結したすべての既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約において、同一事業年度に報告がなされた事故に対してお支払いする保険金の通算限度額

(8) 自己負担額 ★

契　約　概　要　　注意喚起情報

●この保険契約においては、次のとおり、1 事故当たりの免責金額および縮小てん補割合が適用されます。

保険金の種類（主契約）	免責金額		縮小てん補割合	
	戸建住宅	共同住宅	右記以外の場合	直接請求の場合
修補費用･損害賠償保険金	1 住戸当たり10 万円	1 住棟当たり10 万円	80%	100%(※)
争訟費用保険金				
求償権保全費用保険金	適用なし			
事故調査費用保険金				適用なし
仮住まい費用保険金				

※ 買主が宅地建物取引業者である場合には、縮小てん補割合は 80%となります。

(9) 保険金の算出方法 ★

契　約　概　要　注意喚起情報

●支払限度額を限度として、次の算式により算出された額を保険金としてお支払いします。

(	修補費用・損害賠償保険金	＋	争訟費用保険金	－	免責金額	)	×	縮小てん補割合	＋	求償権保全費用保険金 事故調査費用保険金 仮住まい費用保険金

●共同住宅の共用部分に損害が発生した場合

共同住宅の共用部分に生じた損害は、仮住まい費用保険金を除き、次の算式により算出した額を損害の額として保険金をお支払いします。

$$\text{損害の額} = \text{各保険金の規定により計算した損害の額}^{(※)} \times \frac{\text{保険対象住宅の専有部分の床面積}}{\text{保険対象住宅が属する住棟全体の専有部分の床面積}}$$

※ 専有部分に生じた損害の額を除きます。

(10) 保険料および検査手数料の払込方法

契　約　概　要　注意喚起情報

●保険料および検査手数料のお支払いは、次のとおりです。

①弊社所定の口座への振込みにより払い込む場合

保険料等払込猶予期日である、お申込みを受け付けた日の属する月の翌々月 15 日(同日が金融機関休業日の場合は前営業日)までに、お振込みによりお支払いいただきます。

②口座振替の方法により払い込む場合

お申込みを受け付けた日の属する月の翌月 27 日(同日が金融機関休業日の場合は翌営業日)に、口座振替によりお支払いいただきます。万が一、振替が残高不足等の事由により不能となった場合は、保険料等払込猶予期日までに、お振込みによりお支払いいただきます

●大規模住宅(木造以外で、階数が 4 以上または延床面積が 500 ㎡以上の住宅)については、当該支払期日の前に現場検査を実施する場合は、現場検査実施日までに保険料および検査手数料をお支払いいただくようお願いいたします。(ただし、住戸単位検査プランでお申込みの場合はこの限りではありません。)

●万が一、保険料等払込猶予期日までに保険料および検査手数料の払込みが行われなかった場合は、この保険契約は保険期間の初日に遡って解除されます。払込みがない場合の取扱いについての詳細は、取次店または弊社までお問い合わせください。

●検査手数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。

●保険始期日の前日までに保険契約のお申込みを取り下げる場合は、保険料および検査手数料から弊社所定の費用を控除して返戻いたします。

(11) 現場検査

契　約　概　要　注意喚起情報

①現場検査について

●この保険契約では次の検査を実施し、一定の基準を満たすことが確認できた住宅についてのみ引き受けます（検査で「指摘事項あり」となった場合は、指摘の是正が必要となります。)。

●現場検査は保険契約の締結を目的とした検査であり、現場検査完了証は保険対象住宅の性能を評価し、表示するものではありません。また、現場検査により、保険対象住宅に瑕疵がないことを保証するものではありません。

②現場検査の回数・時期

検査時期は保険対象住宅に対するリフォーム等工事(更新工事を含みます。以下同じ。)の有無に応じて異なります。

なお、下表２)の場合、現場検査において目視による確認が不可能となる施工部分については、被保険者に当該部位の施工状況に関する写真を撮影いただき、現場検査時に提示いただきます。

また、過去に報告を受けた事故の状況等を勘案し、リフォーム等工事の着工前に検査を実施することがあります。

区分	現場検査の時期	検査回数
1)リフォーム等工事の予定がない、または完了済の場合	保険申込受理日から引渡しまでの間	1回
2)リフォーム等工事中または引渡までの間にリフォーム等工事予定の場合	すべてのリフォーム等工事の完了時	
当該リフォーム等工事に以下の工事内容が含まれる場合(※) a．耐力壁、筋かい、柱・梁、小屋組の新設または撤去を伴う工事 b．防水層の新設または撤去を伴う屋根工事・外壁工事	左記の工事完了時 （当該工事箇所の内装の復旧前とし、リフォーム等工事に左記に記載の工事が複数含まれる場合は、最も遅い時期とします。）	

※これらの工事内容が含まれるものの、これらの工事内容が部分的な加工にとどまる場合を除きます。

③共同住宅の検査区分

共同住宅の検査区分は、プランに応じて下表のとおりです。

プラン名称	検査区分	検査の概要(主契約)
住棟検査プラン	住棟型検査	外壁、屋根および検査対象階にある保険対象部分の検査
住戸単位検査プラン	住戸型検査	外壁、屋根(※)、住棟の主要な出入り口から保険対象住宅(住戸)に至る経路上および保険対象住宅から確認できる保険対象部分の検査

※ 住宅の維持修繕が長期修繕計画に基づいて適切に行われていることが確認できる場合は、省略することができます。

＜住戸単位検査プランに関する注意事項＞

住戸単位検査プランのお申込みの際には、次の事項にご注意ください。

（ⅰ）共用部分に対する現場検査の実施についての許諾

共同住宅における住戸単位検査プランの利用にあたっては、保険申込前に共用部分に対して現場検査を実施することについて、管理組合から許諾を取り付ける必要があります(「保険契約申込書」の「確認事項」欄にて申告してください。)

（ⅱ）共同住宅の維持修繕状況についての確認

上記(ⅰ)の許諾と合わせて、共同住宅の維持修繕が長期修繕計画に基づいて適切に行われていることについて、管理組合に確認する必要があります。(「保険契約申込書」の「確認事項」の確認欄にて申告してください。)なお、それが確認できない場合や維持修繕が長期修繕計画に基づいて適切に行われていない場合は、現場検査時に屋上防水等に関する検査を追加します。なお、検査箇所が増加するため現場検査料が割増されますのでご注意ください。

④追加検査

通常の現場検査に加えて、次の検査(有料)が別途必要になる場合がありますので、ご注意ください。なお、住戸単位検査プランの場合は、申込時にご確認いただいた場合であっても、共用部分に対する現場検査の再度の実施についての許諾を取り付ける必要があります。

追加検査	説明
特約追加検査	通常の現場検査を実施済かつ引渡前の住宅において、保険対象範囲が広がる特約を新たに付帯する場合に、目視を中心とする検査を実施します。
修補箇所検査	現場検査(特約追加検査および修補箇所検査を含みます。)の完了後に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(特約を付帯する場合は、特約で補償する部分を含みます。)に関する追加工事を実施した場合または現場検査において「指摘あり」とされた箇所について、弊社が必要と判断した場合に実施します。

⑤現場検査の有効期間

現場検査には有効期間があります。検査に合格した場合であっても、保険対象住宅が引き渡されないまま検査の有効期間が満了したときは、保険の利用には再度の保険申込みおよび現場検査が必要となります。

検査の種類	分類	構造	有効期間
目視・計測検査(※1)	戸建住宅	―	直近検査日(※2)から1年間
	共同住宅	木造・S造	
		RC造・SRC造	直近検査日(※2)から2年間

※1 保険対象住宅の基本構造部分に対する目視を中心とする検査をいい、管路・設備補償特約または給排水管路補償特約を付帯する場合は、その特約により補償する部分を対象とする検査を含みます。
※2 直近に実施した現場検査(追加検査を含みます。)の実施日をいいます。

⑥現場検査結果の活用による検査の省略

保険対象住宅に対して過去に現場検査を実施したことがあるときは、その検査の有効期間(※)内であれば、新たな保険申込みに係る現場検査を省略することができます。なお、住棟型検査の場合は、保険対象住宅(住戸)を含む住棟の他の住戸において検査が実施されている場合にも、省略することができます。

※ 保険対象住宅が大規模住宅である場合(住戸型検査の場合を除きます。)に実施する非破壊検査(コンクリート圧縮強度検査および鉄筋探査をいいます。)の有効期間は、実施日から 20 年間です。ただし、過去に実施した非破壊検査の内容が新たな保険申込みの時点で適用される検査基準を満たさない場合は、非破壊検査を省略できないことがあります。

⑦新築時の設計図書等の確認による検査の省略

保険対象住宅（平成 11 年 5 月以降に新築時の確認済証の交付を受けた大規模住宅(※1)に限ります。）の新築時の設計図書等で、鉄筋工事やコンクリート工事が適切に実施されたことが確認できる場合は、新たな保険申込みに係る非破壊検査を省略(※2)することができます。

※1 階数が 4 以上または延床面積が 500 ㎡以上の住宅
※2 鉄筋探査の省略には新築時の検査済証や建設住宅性能評価書の写しを、コンクリート圧縮強度試験の省略には新築時の確認済証、検査済証およびコンクリート圧縮強度試験の方法（JISA1107 または JASS5T-603 によるものに限る。）が確認できる資料の写しの提出が必要です。

⑧現場検査結果の帰属

現場検査は保険契約の締結を判断するために行う検査であり、その検査結果は弊社に帰属します。

（12）保険契約締結日

契　約　概　要　　注意喚起情報

この保険契約の保険契約締結日は、最終現場検査を実施した日(現場検査で指摘事項があった場合は、指摘事項の是正完了日)となります。

（13）満期返戻金・契約者配当金

契　約　概　要

この保険には、満期返戻金および契約者配当金はありません。

5　保険契約締結時におけるご注意事項

（1）告知義務

注意喚起情報

売主には、申込時に弊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していただく告知義務があります。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、保険金をお支払いし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。

次の項目または提出書類に記載された内容が告知事項の対象となります。

＜告知事項＞

対象となる種類・資料	告知事項	告知事項の例
保険契約申込書(※1)	住宅情報に関する事項	所在地、戸建住宅・共同住宅の別(※2)　など
	「告知事項」と明示された事項	他の保険契約等の有無
改善結果報告書の項目	改善結果報告に関する事項 (検査で指摘があった場合)	改善結果報告に関する一切の内容
保険証券発行申請書(※3)	住宅情報に関する資料	引渡日、買主の宅地建物取引業者該当有無、住戸の床面積　など
売買契約書	売買契約に関する事項	買主の氏名、契約の目的物の用途　など

図面またはそれに代わる資料等	間取り等に関する事項	設備(キッチン、浴室、トイレ)の有無、出入り口の配置など
	劣化・不具合事象に関する事項	既に把握している劣化事象、既に把握している雨漏り事象　など
	事故・改修工事に関する事項	過去に生じた不具合事象(雨漏り等)とその対応、リフォーム等工事の実施履歴　など
その他弊社が提出を求める資料	新耐震基準等に関する事項	新耐震基準等を証する資料に関する一切の内容

※1 追加記入書、確認シートがある場合はそれらを含みます。
※2 戸建住宅・共同住宅ごとに専用の保険契約申込書(あんしん Web システムの場合は申込画面)があります。ご利用いただいた保険契約申込書(あんしん Web システムの場合は申込画面)の種類に応じて戸建住宅・共同住宅の別をご申告いただいたものとみなします。
※3 共同住宅の場合は、共同住宅住戸引渡通知書を含みます。

(2) クーリングオフ

注意喚起情報

この保険は、売主が営業または事業のために締結する保険契約であり、クーリングオフ(申込みの撤回)の対象とはなりません。

6 保険契約締結後のご注意事項

(1) 通知義務等

注意喚起情報

●保険契約締結後に、通知事項に変更が生じた場合は、遅滞なく弊社までご通知ください。変更事由の発生から弊社が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、保険金をお支払いしないことがありますので、十分ご注意ください。

＜通知事項＞

通知事項	通知を要する場合
他の保険契約等	他の保険契約等の有無の変更
売買契約に関する事項	買主の氏名の変更 など
図面またはそれに代わる資料等	記載された告知事項の変更

●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、遅滞なく弊社までご連絡ください。

＜その他ご連絡いただきたい事項＞

その他ご連絡いただきたい事項	連絡を要する場合
売主情報	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・相続に伴う売主の変更
住宅情報	住居表示の変更、合併・会社分割・相続に伴う買主の変更、引渡日の変更

(2) 解約返戻金

契　約　概　要　注意喚起情報

●ご解約される場合は、買主からご解約に同意することを証する書面を取り付け、速やかに取次店または弊社までご連絡ください。

●ご解約に際し、保険期間の初日から解約日までの経過期間に応じて、弊社所定の解約返戻金をお支払いします。ただし、保険料および検査手数料の払込状況によっては、追加でご請求する場合があります。

7　その他ご留意いただきたいこと

(1) 事故発見時の手続 ★

注意喚起情報

●事故発見時の手続(売主倒産等の場合は、次項(2)をご確認ください。)

①保険対象住宅に事故に該当すると思われる不具合を発見した場合には、買主は直ちに売主に、また売主は直ちに弊社または取次店にご連絡ください。

②弊社への連絡の後、売主は当該事象がこの保険契約の対象となる損害を負担すべき事由に該当するかの調査を実施し、その結果を所定の書面等にて弊社へご通知ください。

③弊社は、通知を受けた後、速やかに必要な調査を実施し、保険金のご請求対象となる場合は、売主から所定の事項について記載した保険金請求書(※)を弊社にご提出いただきます。正当な理由なくこれらの連絡等がなされなかった場合や保険金請求書(※)に故意に事実と相違することを記載した場合には、保険金をお支払いしないことがあります。

※ 事故状況の把握、損害額の確認および保険金の支払に必要なものとして弊社が求める資料を含みます。

④あらかじめ弊社の承認を得ないで修補工事を行ったり、賠償金等をお支払になったりした場合には、その一部または全部について保険金をお支払いしない場合がありますので、修補や賠償金等の支払にあたっては必ず弊社とご相談いただきながら進めていただきますようお願いします。なお、この保険では、弊社が売主に代わって買主と示談交渉を行う示談代行サービスはありません。

●保険金請求権

保険金請求権はその成立(※)から、3 年経過後に時効によって消滅しますので、早期の保険金請求をお願いします。

※ 損害の額が確定した時(損害賠償に関するものは、損害賠償責任があることおよび損害の額が確定した時)に成立します。

(2) 売主の倒産時等の取扱い ★

注意喚起情報

●保険対象住宅に事故が発生した場合に、通常は、瑕疵担保責任を負う売主が修補等の履行のために要した費用について弊社に保険金を請求しますが、売主が倒産等の場合など相当の期間を経過してもなお瑕疵担保責任を履行しない場合は、買主が弊社に対して直接保険金の支払の請求をすることができます。その場合、弊社は、売主が瑕疵担保責任を負担すべきであった損害の範囲内で、買主に保険金をお支払いします。

●売主が倒産等の場合に事故を発見した場合(直接請求)

①保険対象住宅に事故に該当すると思われる不具合を発見した場合で、売主が倒産等の場合など相当の期間を経過してもなお瑕疵担保責任を履行しないときは、速やかに弊社または取次店にご連絡ください。

②弊社は、通知を受けた後、現地確認等の必要な調査を行います。なお、発見した不具合の対処については、買主ご自身でリフォーム会社等にご相談いただき、不具合状況の確認、原因の究明および補修工事の見積を依頼してください。(弊社では、補修等を行う業者の紹介・あっせんは行っておりません。)

③現地確認等の結果、保険金のご請求対象となる場合は、買主から所定の事項について記載した保険金請求書や工事見積書等(※)を弊社にご提出いただきます。正当な理由なくこれらの連絡等がなされなかった場合や保険金請求書(※)に故意に事実と相違することを記載した場合には、保険金をお支払いしないことがあります。

※ 事故状況の把握、損害額の確認および保険金の支払に必要なものとして弊社が求める資料を含みます。

ご注意）あらかじめ弊社の承認を得ないで修補工事を行った場合には、その一部または全部について保険金をお支払いしない場合がありますので、修補等にあたっては必ず弊社とご相談いただきながら進めていただきますようお願いします。

●上記の場合の縮小てん補割合は 100%(※)となります。また保険で支払われない免責金額については、買主の負担となります。

※ ただし、買主が宅地建物取引業者である場合には、縮小てん補割合は 80%となります。

●保険金請求権

保険金請求権はその成立(損害の額が確定した時)から、3 年経過後に時効によって消滅しますので、早期の保険金請求をお願いします。

(3) 故意・重過失の場合における取扱い ★

注意喚起情報

●この保険契約では、保険金をお支払いしない事由のうち「売主または売主と雇用契約のある者の故意または重大な過失」により生じた損害の場合で、売主が倒産等の場合など相当の期間を経過してもなお瑕疵担保責任を履行しない場合かつ、買主が宅地建物取引業者以外の場合に限り、保険金支払の対象となります。

●故意・重過失により生じた損害については「住宅リフォーム発注者等救済基金」から保険金をお支払いします。お支払いする保険金の額が、「住宅リフォーム発注者等救済基金」の残高を超える場合には、保険金の額が削減されることがあります。

＜売主の倒産時および故意・重過失損害の場合の保険金の支払い対象の可否＞

売主等の過失	売主の存続	保険金のお支払対象	保険金のお支払先
一般的な過失 （故意・重過失以外）	存続している場合	○	売主
	倒産等に該当する場合	○	買主
故意・重過失	存続している場合	×	
	倒産等に該当する場合	○	買主 （宅地建物取引業者以外）

（4）求償権の放棄 ★

注意喚起情報

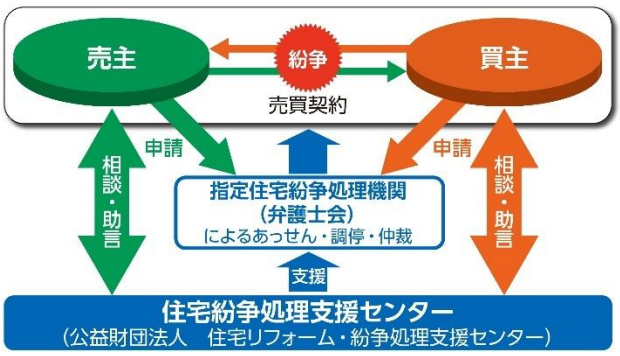
●売主が他人に対し修補請求権、損害賠償請求権その他の事故に関する債権を有する場合において、弊社が売主に保険金を支払ったときは、弊社は支払った保険金の額を限度として、売主がその者に対して有する権利を取得します。
●弊社が取得する権利のうち売主と雇用契約のある者に対しては、求償権は行使しません。

（5）住宅紛争処理に関する事項 ★

注意喚起情報

売主と買主との間の売買契約に関する紛争について、専門の裁判外紛争処理機関である指定住宅紛争処理機関(弁護士会)において、簡易・迅速に処理する仕組みが整備されています。

これは、万が一、売主と買主との間で紛争が生じた場合、紛争の当事者である双方または一方からの申請により、紛争のあっせん、調停または仲裁を指定住宅紛争処理機関に申し立てることができる制度です。



＜住宅紛争処理に関する弊社の対応＞
●指定住宅紛争処理機関から弊社に意見の照会があったときは、意見を提出します。
●指定住宅紛争処理機関が弊社の参加が必要と認めたときは、当事者として住宅紛争処理に参加します。
●上記の住宅紛争処理において成立した調停等の結果を尊重します。ただし、弊社が住宅紛争処理の当事者として調停等に参加した場合には、弊社は、特段の事情がない限り、提示された調停案を受け入れます。

（6）保険協会審査会への審査の請求について ★

注意喚起情報

●保険対象住宅の事故に関する保険金支払に関して売主と弊社との間で紛争が生じた場合、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会に設置された審査会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条件がありますので、ご確認ください。
●保険協会ホームページ(https://www.kashihoken.or.jp/)の審査会に関する説明ページからメールフォームに必要事項を入力して問い合わせることもできます。
●弊社は、特段の理由がない限り、保険協会審査会の意見に従います。

【審査を請求するための条件】
①弊社に事故通知をした日から原則 2 か月を経過している必要があります。
②保険協会審査会への申請料は 50,000 円(消費税別)となります。
③売主の個人情報を含む情報を弊社から保険協会審査会へ提供させていただくことに同意していただく必要があります。

【連絡先】
一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会　審査会窓口(保険協会審査会に関する専用窓口)
電話：03-3580-0338(受付時間：月～金 9:00～17:30/土日・祝日、年末年始等は休み)
【ご注意いただく点】
保険協会審査会に関する内容以外のご相談は、ここではお受けできません。

(7) 保険契約の無効・取消し・解除について ★

注意喚起情報

項目	内容
保険契約の無効	売主が次のいずれかの目的をもって締結した保険契約は、無効とします。 ①売主が保険金を不法に取得する目的 ②第三者に保険金を不法に取得させる目的
保険契約の取消し	売主による詐欺または強迫によって弊社が保険契約を締結した場合は、売主に対する書面による通知をもって、保険契約を取り消すことがあります。
重大事由による保険契約の解除	次の場合は、保険契約を解除し、保険金を支払わないことがあります。 ①弊社に保険金を支払わせることを目的として損害を生じさせ、または生じさせようとした場合 ②保険金の請求について詐欺を行い、または行おうとした場合 ③上記のほか、①または②の場合と同程度に弊社の信頼を損ない、保険契約の存続を困難とする重大な事由を生じさせた場合

(8) 取次店・保険募集人の権限

注意喚起情報

弊社の取次店(保険募集人を含みます。)は、弊社のために保険契約の媒介または取次ぎを行っており、保険契約締結の代理権、保険料および検査手数料の領収権、告知受領権を有していません。

(9) 住宅あんしん保証が破綻した時のお取扱い ★

注意喚起情報

弊社の経営が破綻すると判断された場合等により保険法人の指定を取り消されたときは、弊社の保険等の業務はその全部を承継するものとして国土交通大臣が指定する保険法人に引き継がれます。

(10) 約款の変更 ★

注意喚起情報

●次に掲げるいずれかの場合(法令等が改正される場合を含みます。)には、この普通保険約款・特約の内容を変更することにより、契約の内容を変更することがあります。
①普通保険約款・特約の変更が、被保険者の一般の利益に適合する場合
②普通保険約款・特約の変更が、保険契約をした目的に反せず、かつ、変更の必要性、変更後の内容の相当性その他の変更に係る事情に照らして合理的なものである場合

●普通保険約款・特約を変更する場合は、変更内容、変更時期を事前に弊社のホームページで掲示する等の方法により周知いたします。

（11）個人情報のお取扱い ★

注意喚起情報

弊社は、皆様からお預かりした大事な個人情報を以下のとおり取り扱います。

○弊社は、個人情報をこの保険契約のご提供、維持または管理のために利用するほか、この保険契約以外の弊社が取り扱う商品・サービス等のご案内や、そのご提供、維持または管理等のために利用します。

○弊社は、個人情報の利用目的の達成に必要な範囲内において保険取次店を含む業務委託先に個人データを提供するほか、再保険引受先（損害保険会社等）、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会、一般財団法人住宅保証支援機構に個人データを提供する場合があります。また、弊社のグループ会社および公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターとの間で個人データの共同利用を行う場合があります。

○詳細については、弊社ホームページ（https://www.j-anshin.co.jp/）の「個人情報の取扱いについて」をご覧ください。

（12）保険証券・保険付保証明書について

注意喚起情報

●保険証券は、保険契約の内容を記載したものです。必ず、内容をご確認の上、大切に保管してください。

●売主は、弊社から保険付保証明書の交付を受けた場合は、買主に交付してください。

【この保険に関するお問い合わせ先】

○この保険に関するお問い合わせ・相談等や、事故が発生した場合については、取次店または弊社までご連絡ください。

国土交通大臣指定　住宅瑕疵担保責任保険法人
株式会社住宅あんしん保証
■本社
〒104-0031　東京都中央区京橋 1-6-1　三井住友海上テプコビル 6 階
不動産事業部
TEL.03-6824-9440（平日9:00～17:30）
お客様相談室　TEL.03-6824-9095
ホームページ https://www.j-anshin.co.jp/

事故受付・相談窓口
平日 9:00～17:30　**03-3562-8121**

○保険対象住宅について売主と買主との間でお困りのことが起こった場合には、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターにご相談いただくこともできます。（この保険の具体的な内容等に関するお問い合わせは除きます。）

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター
住まいるダイヤル　**03 - 3556 - 5147**
受付時間　10：00～17：00(土、日、祝休日、年末年始を除く)

中古住宅のミカタ
売る・買う・検査・保証のあんしんガイド

中古住宅の「売る」「買う」における不安を払拭し、安心・安全な取引を実現するためのコツを伝える"中古住宅専門"のWebメディアです。

C-901-2501-16