

# あんしん既存住宅売買瑕疵保険／商品概要のご案内

## 1. 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号に基づく保険契約となります）

愛称： あんしん既存住宅売買瑕疵保険

## 2. 契約対象

### (1) 保険の対象となる住宅

保険契約者と買主との間で売買契約が締結された住宅または締結を前提に販売予定の住宅で、以下のすべての条件を満たす住宅とします。

- ①既に人の居住の用に供したことがある住宅であること
- ②昭和56年6月1日以降に着工した住宅（ただし、工事完了後に構造耐力上主要な部分の新設・撤去を伴う工事が行われた住宅については要相談となります。）、もしくは昭和56年5月31日以前に着工した住宅で新耐震基準に適合する住宅または当該売買契約にリフォーム工事を伴う場合で本リフォーム工事に伴い新耐震基準に適合させようとする住宅

### (2) 保険契約者・被保険者

住宅あんしん保証に既存住宅売買に関する事業者登録をしている事業者（以下「既存住宅売買登録事業者」）で、保険対象住宅を販売する宅地建物取引業者とします。

（注）○保険をご利用いただくためには、事前に既存住宅売買に関する事業者登録が必要となります。

事業者登録料：25,200円（税込）

※新規登録の有効期間は新規登録日から1年後の月末まで、以降の更新後有効期間は1年間とし、更新登録料は15,750円（税込）となります。

- 宅地建物取引業免許を受けていない事業者は、登録を行うことができません。
- 既存住宅売買登録事業者になるにあたって、住宅あんしん保証および一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会（以下「住宅瑕疵保険協会」）のホームページに会社名、連絡先、当該保険の付保実績が公表されることについて、承諾いただく必要があります。
- 被保険者は保険対象住宅の買主に対して、住宅あんしん保証所定の標準保証書を発行・交付いただく必要があります。

## 3. 保険金を支払う場合

(1) 保険対象住宅を販売した宅地建物取引業者（以下「被保険者」）が、保険対象住宅の基本構造部分の隠れた瑕疵によって以下のいずれかの事由が生じたことにより、保険対象住宅の買主に対し瑕疵担保責任（住宅あんしん保証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。）を負担することによって生じた損害について、保険金をお支払いします。

- ①住宅の品質確保の促進等に関する法律および同法施行令で定める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こと
- ②住宅の品質確保の促進等に関する法律および同法施行令で定める雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たさないこと

(2) 上記(1)の①・②のいずれかの事由が生じた場合に、被保険者が倒産などの事由により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には、保険対象住宅の買主に対して直接保険金をお支払いします。

(注) なお、保険契約約款により免責事由に該当する場合など保険金をお支払いできない場合がありますので、ご注意ください。

(3) 故意・重過失損害の取扱いについて

被保険者の故意・重過失を原因とする損害については、被保険者には保険金をお支払いしません。しかしながら、被保険者が倒産などの事由により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には、被保険者の故意・重過失を原因とする損害であっても保険対象住宅の買主に対して保険金をお支払い(※)します。

※ただし、保険対象住宅の買主が宅地建物取引業者の場合は、故意・重過失損害は支払対象外となりますので、ご注意ください。

#### 4. 支払う保険金の種類

保険金の種類	内容
(1) 修補費用・ 損害賠償保険金	瑕疵による事故を修補するために必要な材料費、労務費、その他直接修補に要する費用 ※修補が著しく困難な場合等は修補に代わり損害賠償金
(2) 争訟費用保険金	瑕疵担保責任に関する解決のために必要となる訴訟、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
(3) 求償権保全費用保険金	事故につき被保険者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きを行うために要した費用
(4) 事故調査費用保険金	事故が発生したことにより修補が必要となる場合に、修補が必要な範囲、修補の方法または修補の金額を確定するために調査に要した費用
(5) 仮住まい費用保険金	保険対象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宿泊、住居賃借または転居に要した費用

#### 5. 保険期間

保険対象住宅の引渡しの日から5年となります。

※分譲共同住宅の場合は、各々の住戸の引渡しの日から5年となります。

#### 6. 保険金額(支払限度額)

1住戸あたり1,000万円となります。

#### 7. 免責金額・縮小てん補割合

(1) 修補費用・損害賠償保険金および争訟費用保険金については、1事故につき10万円の免責金額(※)と80%の縮小てん補割合が適用されます。

※免責金額は、戸建住宅は1住戸あたり10万円、共同住宅は1棟あたり10万円となります。

(2) 求償権保全費用保険金、事故調査費用保険金および仮住まい費用保険金については免責金額、縮小てん補割合ともに適用されません。

保険金の種類	免責金額	縮小てん補割合
(1) 修補費用・損害賠償保険金	1 事故につき 10 万円	80% (※2)
(2) 争訟費用保険金		
(3) 求償権保全費用保険金	適用なし	100%
(4) 事故調査費用保険金 (※1)		
(5) 仮住まい費用保険金 (※1)		

※1 事故調査費用、仮住まい費用保険金については、一定の支払限度額があります。

その他、1 被保険者あたりの支払限度額、共同住宅 1 棟あたりの支払限度額、保険期間中・同一事業年度あたりの支払限度額があります。

※2 被保険者が倒産などの事由により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には、縮小てん補割合を 100% (※) とし、保険対象住宅の買主に対して直接保険金をお支払いします。

※ただし、保険対象住宅の買主が宅地建物取引業者の場合は、縮小てん補割合は 80% となりますので、ご注意ください。

## 8. 保険金のお支払い額

次の式により算出された額を、保険金額（支払限度額）を限度にお支払いします。

$$\begin{aligned} & (\text{修補費用・損害賠償保険金} + \text{争訟費用保険金} - 10 \text{ 万円}) \times 80\% (\text{※}) \\ & + \text{求償権保全費用保険金} + \text{事故調査費用保険金} + \text{仮住まい費用保険金} \end{aligned}$$

※被保険者が倒産などの事由により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には、縮小てん補割合は 100% となります（ただし、保険対象住宅の買主が宅地建物取引業者の場合は、縮小てん補割合は 80% となります。）。

## 9. 現場検査

保険に加入するにあたって、必ず現場検査を実施します。

検査回数は 1 回となりますが、その時期は保険対象住宅の売買契約にリフォーム工事を伴うか否かにより以下の区分のとおり異なります。

区分		現場検査の時期
(1) 保険対象住宅の売買契約にリフォーム工事を伴わない場合		保険申込受付日から引渡しまでの間のいずれかの時期
(2) 保険対象住宅 の売買契約に リフォーム工 事を伴う場合	①当該リフォーム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・撤去を伴う工事 b. 防水層の新設・撤去を伴う屋根工事・外壁工事	左記 a または b の工事完了時（当該工事箇所の内装の復旧前とし、リフォーム工事に左記 a・b 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。）
	②当該リフォーム工事に上記① a・b の工事内容が含まれない場合	すべてのリフォーム工事の完了時

(注1) 上記 (2) ① a・b 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は、(2) ②の「当該リフォーム工事に上記① a・b の工事内容が含まれない場合」とみなします。

(注2) リフォーム工事を伴う場合で、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。

※なお、1 年を経過して引渡しとなる住戸については、別途検査が必要となります。詳細は、住宅あんしん

保証までお問い合わせください。

## 10. 保険料等

### (1) 保険料等の構成

保険料等とは、保険料と現場検査料を加算した額となります。

※保険対象住宅の所在地による料金の違いはありません。

※保険をご利用いただくためには、別途既存住宅売買事業者登録料が必要となります。

※保険料は消費税が非課税です。現場検査料には消費税が含まれています。

### (2) 戸建住宅

延床面積区分	保険料			現場検査料(注)	合計
	保険料 1		保険料 2		
100 m <sup>2</sup> 未満	33,790 円	+	1,100 円	29,050 円	63,940 円
100 m <sup>2</sup> 以上 125 m <sup>2</sup> 未満	38,850 円	+	1,100 円	33,850 円	73,800 円
125 m <sup>2</sup> 以上 150 m <sup>2</sup> 未満	48,690 円	+	1,100 円	38,650 円	88,440 円
150 m <sup>2</sup> 以上	62,250 円	+	1,100 円	48,250 円	111,600 円

\* 保険料 1 : 「あんしん既存住宅売買瑕疵保険」の基本保険料を示しています。

\* 保険料 2 : 故意・重過失損害再保険料 (1,040 円)・保険協会審査会費用 (60 円)に関する料金を示しています。なお、保険対象住宅の買主が宅地建物取引業者の場合は、故意・重過失は支払対象外 (故意・重過失損害再保険の対象とはなりません。) となりますので、保険協会審査会費用 (60 円) のみを徴収します。

\* 現場検査料 : (注)「階層が4以上もしくは延床面積 500 m<sup>2</sup>以上の木造以外の住宅」の場合は、現場検査料が上表と異なりますので、住宅あんしん保証までお問い合わせください。

### (3) 共同住宅

#### ①保険料

1 住戸あたりの床面積	保険料			保険料合計
	保険料 1		保険料 2	
55 m <sup>2</sup> 以下	16,400 円	+	1,100 円	17,500 円
55 m <sup>2</sup> 超 70 m <sup>2</sup> 以下	19,800 円	+	1,100 円	20,900 円
70 m <sup>2</sup> 超 85 m <sup>2</sup> 以下	23,400 円	+	1,100 円	24,500 円
85 m <sup>2</sup> 超	39,700 円	+	1,100 円	40,800 円

\* 保険料 1～3 の内容については、戸建住宅と同様です。

#### ②現場検査料

##### イ. 小規模共同住宅

(a. 木造の共同住宅、b. 鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造で階層が3以下かつ延床面積 500 m<sup>2</sup>未満の共同住宅 をいいます。)

##### a. 木造の共同住宅

延床面積帯	現場検査料
500 m <sup>2</sup> 未満	73,750 円
500 m <sup>2</sup> 以上	99,670 円

- b. 鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造で階層が3以下かつ延床面積500㎡未満の共同住宅

現場検査料
73,750 円

- ロ. 大規模共同住宅

(鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造で階層が4以上もしくは延床面積500㎡以上の共同住宅をいいます。)

- a. 鉄骨造で階層が4以上もしくは延床面積500㎡以上の共同住宅

延床面積帯	基本検査料
500㎡未満	391,210 円
500㎡以上 2,000㎡未満	417,130 円
2,000㎡以上	432,790 円

- b. 鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造で階層が4以上もしくは延床面積500㎡以上の共同住宅

【算出式】 基本検査料 + 加算検査料

- ①基本検査料

延床面積帯	基本検査料
500㎡未満	513,010 円
500㎡以上 2,000㎡未満	538,930 円
2,000㎡以上	554,590 円

- ②加算検査料

階層が多くなるに従い検査箇所数が増える為、現場検査料が加算されていきます。

4～9 階層	10～16 階層	17～23 階層	24～30 階層	31 階層以上の住宅の場合は、住宅あんしん保証までお問い合わせください。
0 円	121,800 円	243,600 円	365,400 円	

## 【保険料等の例】

### (1) 2階建て（延床面積 120 m<sup>2</sup>）の木造戸建住宅

保険料			現場検査料	保険料等
保険料 1		保険料 2		
38,850 円	+	1,100 円	33,850 円	<b>73,800 円</b>

### (2) 4階建て（延床面積 1,800 m<sup>2</sup>）で、住戸数が 20 戸（全ての住戸が 75 m<sup>2</sup>）の RC 造共同住宅

#### ①保険料

保険料			1 住戸あたり の保険料	住戸数	保険料合計
保険料 1		保険料 2			
23,400 円	+	1,100 円	24,500 円	20 戸	490,000 円

#### ②現場検査料

基本 検査料		加算 検査料	現場検査料 合計
538,930 円	+	0 円	538,930 円

#### ③保険料等（保険料＋現場検査料の合計）

保険料等
<b>1,028,930 円</b>

## 11. その他

### (1) 保険協会審査会

すべての「あんしん既存住宅売買瑕疵保険」において、住宅瑕疵保険協会に設置されている審査会（以下「保険協会審査会（※）」）を利用することができます。

※保険協会審査会とは、既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険金支払いについて主に売主である宅地建物取引業者と保険法人との間で、一定の期間を超えても合意に至らないときに「審査」を行う仕組みです。

なお、「あんしん既存住宅売買瑕疵保険」は、住宅瑕疵担保履行法第 19 条第 2 号に基づく保険契約となりますので、利用範囲を 1 号保険に限定している「指定住宅紛争処理機関の紛争処理」はご利用いただくことができませんので、ご注意ください。

### (2) 標準保証書

「あんしん既存住宅売買瑕疵保険」においててん補される損害の範囲は、住宅あんしん保証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。宅地建物取引業者と買主との間で、修補または損害賠償に関し標準保証書を超える責任を保証する約定を締結いただいても構いませんが、標準保証書を超過する約定によって定められた瑕疵担保責任に対する損害については「あんしん既存住宅売買瑕疵保険」では保険金支払いの対象とはなりませんので、ご注意ください。

なお、標準保証書を超える責任を保証する約定を締結する場合は、超過する約定について定めた保証書を住宅あんしん保証所定の標準保証書とは別の様式で、買主に対して発行・交付いただき、「あんしん既存住宅売買瑕疵保険」で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いただくこととなります。

以上