



大規模修繕工事のかし保険

パンフレット兼重要事項説明書

(共同住宅等大規模修繕工事瑕疵担保責任任意保険)

HOUSE PLUS



ハウスプラス住宅保証株式会社

国土交通大臣指定住宅瑕疵担保責任保険法人 第3号

このパンフレットは「共同住宅等大規模修繕工事瑕疵担保責任任意保険」の概要をご紹介したものです。
ご不明な点につきましては、弊社または保険取次店にお問合せください。

1. 保険対象にできる部分

保険の対象となる範囲は、次のとおりです。

住宅の種類	共同住宅(※併用住宅を含む)
住宅の規模	総階数4階以上または延床面積500m ² 以上
住宅の構造	RC造、SRC造または鉄骨造
保険対象工事の範囲	共用部分

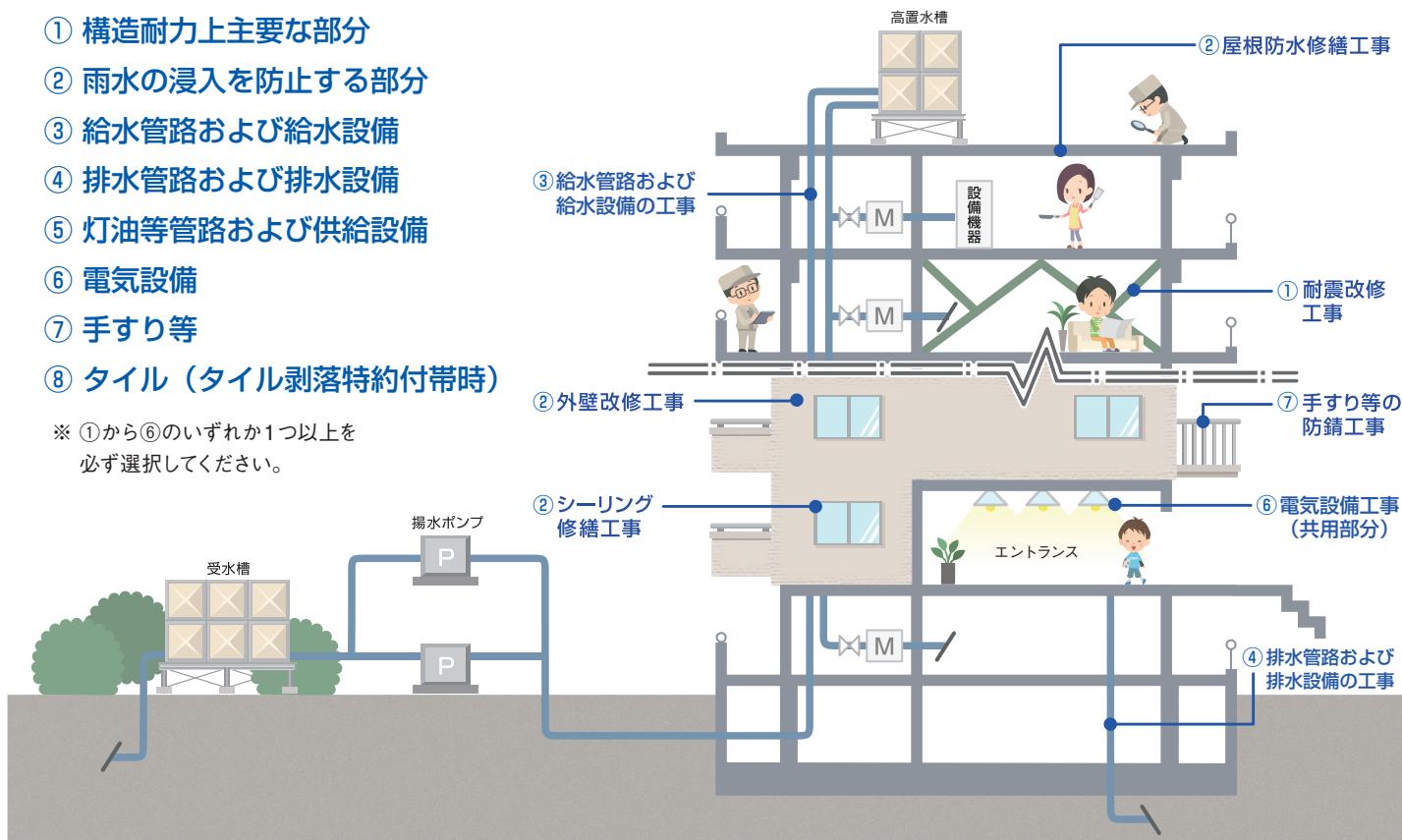
※併用住宅とは、住戸数が1で人の居住の用以外に供する部分用途を含む建物を言います。

修繕工事を実施した以下の部分

- ① 構造耐力上主要な部分
- ② 雨水の浸入を防止する部分
- ③ 給水管路および給水設備
- ④ 排水管路および排水設備
- ⑤ 灯油等管路および供給設備
- ⑥ 電気設備
- ⑦ 手すり等
- ⑧ タイル（タイル剥落特約付帯時）

※ ①から⑥のいずれか1つ以上を必ず選択してください。

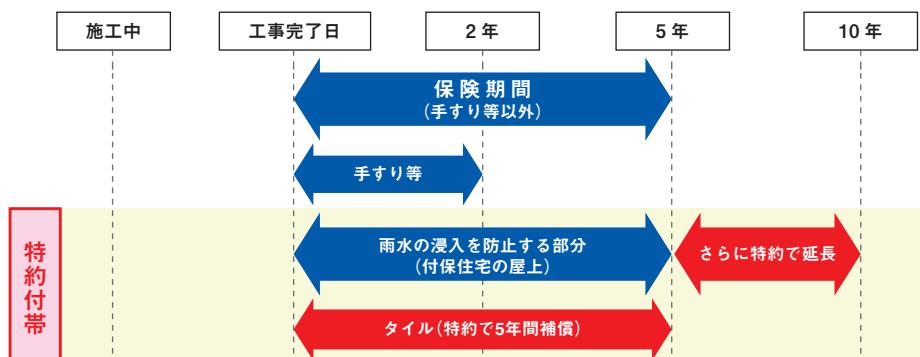
保険対象にできる部分の一例



2. 保険期間

工事請負契約で約定した全ての工事を完了した日から5年間(*)
(ただし、手すり等は2年間)

(*屋上防水工事に係る保険期間延長特約条項が付帯された場合、雨水の浸入を防止する部分のうち付保住宅の屋上については10年間となります。タイル剥落特約(5年)付帯時のタイルについては、5年間となります。
※タイル剥落特約(10年)、中性化・塩害対策工事に係る保険期間延長特約条項等もご用意しています。詳細・付帯条件等については当社までお問い合わせください。



3. 保険金額(支払限度額)

保険金の支払限度額は次のとおりです。

付保住宅の限度額	5,000万円～5億円(※1)
1被保険者支払限度額	当社が、毎年4月1日から翌年3月31日までの期間(「事業年度」といいます。)中に当該被保険者と締結した全ての保険契約の支払限度額を通算した金額の10%または10億円のいずれか大きい額
同一引受年度支払限度額	30億円(※2)

※1 保険対象工事の内容および住棟の延床面積、住戸数、または建築面積により異なります。

※2 当社が、共同住宅等大規模修繕工事瑕疵担保責任任意保険約款に基づく保険契約において各事業年度に支払う保険金の額は、各事業年度中に保険証券が発行された当該保険契約のすべての保険金を通算して30億円となります。

次の費用は1付保住宅の限度額の枠内で、以下の金額を限度額とします。

損害調査費用の限度額	1事故につき、修補費用の10%または200万円のいずれか小さい額
仮住居・転居費用の限度額	付保住宅1住戸につき50万円
直接修補費用等の免責金額	10万円
縮小てん補割合	80%(ただし、被保険者が倒産等の場合100%)

保険金のお支払額(例)

100万円の
修補費用を

① 請負事業者から請求の場合 $(100\text{万円} - 10\text{万円}) \times 80\% = 72\text{万円}$
② 管理組合からの請求の場合 $(100\text{万円} - 10\text{万円}) \times 100\% = 90\text{万円}$

4. 保険金をお支払いする場合、保険金をお支払いできない場合について

保険金をお支払いするのは、主に次の場合です。



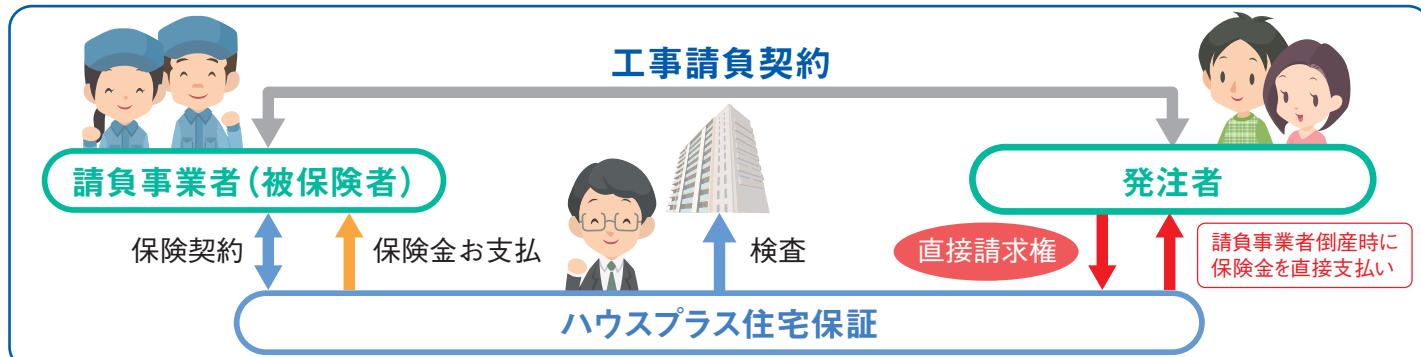
※手すりは新設工事、交換工事または防錆工事に由来する瑕疵に起因するものに限ります。手すり以外は防錆工事に由来する瑕疵に起因するものに限りません。

保険金をお支払いできないのは、主に次の場合です。

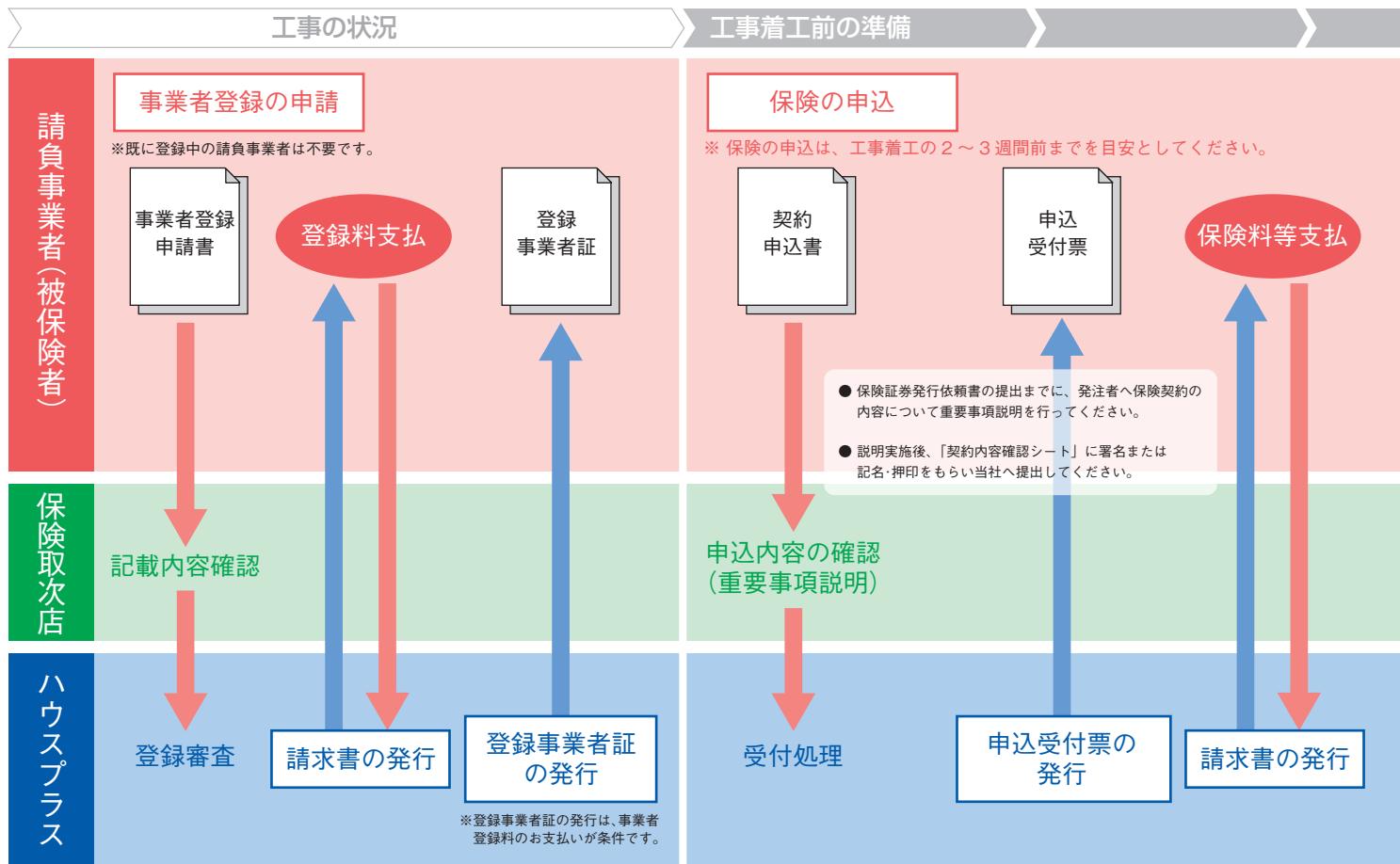


5. 発注者の保険金の直接請求権について

事故による損害が発生した場合において、請負事業者(被保険者)の倒産等を含め請負事業者(被保険者)が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、発注者は当社に対し保険金の支払いを請求することができます。



6. 事業者登録から保険証券発行までの流れ



事業者登録

ご注意

住宅瑕疵担保履行法対応の「すまい保険」での事業者届出や、リフォーム瑕疵保険等の事業者登録をしていただいている請負事業者でも、別途事業者登録が必要となります。

■ 対象事業者 大規模修繕工事のかし保険を利用する請負事業者

建設業許可を受けている請負事業者に限ります。
※登録は法人単位(個人の場合は事業者単位)です。

- ⑧ 異なる時期に施工した工事において同一原因による事故が多発するなど、技術力が著しく低いと認められること
- ⑨ 虚偽の記載等不正な手段により事業者登録を行ったこと

■ 登録に必要な書類

- ① 事業者登録申請書 ※ 請負事業者の押印は代表者印(公印)とします。
- ② 建設業許可証(写)

■ 登録事業者証

審査完了後、登録事業者証を交付いたします。この登録事業者証に記載されている事業者番号は保険ご利用時に申込書にご記入いただく番号です。登録事業者証は大切に保管してください。

■ 書類の提出窓口

当社または保険取次店窓口までご提出ください。

■ 事業者登録の有効期間

登録に係る審査完了日から1年間で、2年目以降は登録と同様の手続きをもって1年間延長することができます。

■ 登録基準

当社は、請負事業者もしくは代表者が以下のいずれかに該当している場合を除き事業者登録を行います。

- ① 3年内に禁錮以上の刑に処せられたこと
- ② 3年内に建設工事に関する法令の規定により、罰金刑以上の刑に処せられたこと
- ③ 暴力団等の反社会的勢力に属すること
- ④ 建設業の許可を取消されたこと
- ⑤ 建設業の許可を受けていないこと
- ⑥ 事業者登録申請時に建設業法により営業の停止または禁止を命ぜられていること
- ⑦ 当社との保険契約において、重大な告知・通知義務違反

■ 登録事業者の公表

登録後、登録事業者データ(社名・住所・連絡先等)を当社および一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページに公開させていただきます。

■ 事業者登録料・保険料等のお支払い方法

請求書をお送りしますので、お振込みでお支払いください。
※振込手数料は、請負事業者のご負担となります。

■ 事業者登録料

登録料 35,000円 更新料 22,000円 ※消費税別

着工

竣工

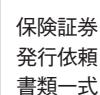
現況検査

- 現況検査は保険対象部分の施工前に実施します。
- 施工検査は保険対象部分の施工完了時に実施します。

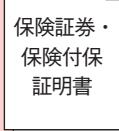
施工検査 (完了時検査)



保険証券発行依頼



- ・ 保険証券発行依頼書
- ・ 標準保証書
- ・ 工事が完了したことが分かる書類



保険証券・ 保険付保証明書

「保険付保証明書」を発注者へお渡し

検査実施

検査実施

受取

(原則2~4回)

受取・保険証券
発行処理

保険証券・
保険付保証明書の発行

※保険証券の発行は引渡し後です。
引渡し日同日には保険証券をお渡しできません。

保険申込書類一覧

No.	必要書類
1	必要書類事前チェックリスト（兼 預り証）
2	申込内容事前確認シート
3	大規模修繕工事のかし保険契約申込書 兼 重要事項確認書
4	付近見取図
5	配置図
6	平面図
7	立面図
8	断面図またはこれに代わる図面
9	改修工事の工程表
10	使用する材料および採用する工法が分かる書類
11	工事請負契約書（写）・内訳書（写）
保険対象部分に構造耐力上主要な部分が含まれる場合、以下の書類もあわせてご提出ください。	
12	構造図 【保険対象部分に構造耐力上主要な部分が含まれる場合】 ※構造耐力上主要な部分に係る改修工事が中性化・塗装対策工事のみの場合は提出不要です。
13	新耐震基準等に適合することを証する書類

7. 主な特約のご案内

付帯する主な特約は次のとおりです。

屋上防水工事に係る保険期間延長特約	保険対象工事のうち屋上部分についての保険期間を10年に延長します
タイル剥落に係る特約（5年）	保険対象工事のうちタイル剥落を保険対象工事に含めます（保険期間5年間）
タイル剥落に係る特約（10年）	保険対象工事のうちタイル剥落を保険対象工事に含めます（保険期間10年間）
中性化・塩害対策工事に係る保険期間延長特約	構造耐力上主要な部分のうち鉄筋の腐食によるコンクリート欠損部分の保険期間を10年に延長します。

8. Q&A

Q1. 保険対象の工事ってどんな工事があるの？

A1. 防水工事、外壁工事、シーリング工事（雨水の浸入を防止する部分）、屋外の手すり等の鉄部塗装工事などが想定されますが、申請物件の工事内容に応じて保険対象部分を判断いたします。

Q2. 検査のタイミングはいつなの？

A2. 保険対象となる部分の検査を、原則として工事着工前と工事完了後（2～4回）実施します。
なお、検査時に不適合箇所があった場合、再検査を実施することがあります。（追加検査料が発生します）

Q3. 保険に加入し修繕工事を行ったタイルが浮いてきたら、補償の対象になるの？

A3. 補償の対象となりません。
ただし、タイル剥落に係る特約が付帯されていれば、タイルが落ちた場合に補償の対象となります。

Q4. 大規模修繕工事が完了して保険開始後に行う増築・改修・修補等は保険の対象になるの？

A4. 保険開始後に増築・改修・修補を行った部位等については保険の対象なりません。

Q5. 屋上防水工事に係る保険期間延長特約を付帯を希望する際の条件は？

A5. 設計施工基準第16条に適合する工法であればお引受けが可能です。こちらにない工法をご使用の場合、必ずハウスプラス住宅保証へご連絡ください。

Q6. 防水工事後に手すり等工事が完了する予定で、防水工事のみ保険対象とする場合、保険開始日はどうなるの？

A6. 手すり等も含めた工事請負契約に記載のすべての工事が完了した日となります。

Q7. 請負工事実施部分のうち、一部のみ『大規模修繕工事のかし保険』に申し込むことはできる？

A7. 一部のみの申し込みは可能です。
ただし、手すり等もしくはタイルのみの申し込みはできません。

Q8. 雨水の浸入を防止する部分のうち、塗装工事における塗膜の変・退色は補償の対象になるの？

A8. 美観・美装のための工事は保険の対象外です。

Q9. 雨水の浸入を防止する部分の事故事例はどのようなものが想定されるの？

A9. 屋上の防水工事をしたにも関わらず、最上階の住戸で雨漏れすること等です。

Q10. 給水設備・排水設備または電気設備の機能が失われるはどういう状態のこと？

A10. 例えば給水設備でポンプでの水の汲み上げがまったくできなくなる場合や、電気配線の工事で配線ミスがあって電灯が点かないといった場合が考えられます。

9. 注意喚起事項

◆故意・重過失の場合の取り扱い

ハウスプラス住宅保証株式会社（以下、「当社」といいます。）は、発注者、保険対象工事に係る請負事業者（被保険者）もしくはそれらと雇用関係のある者の故意・重大な過失によって生じた損害については保険金をお支払いしません。

ただし、発注者が請求する場合（下記「発注者の保険金の直接請求権の取り扱い」をご参照ください。）はこの限りではありません（発注者の故意・重過失によって生じた損害の場合または発注者が宅建業者である場合を除きます。）。

◆発注者の保険金の直接請求権の取り扱い

事故による損害が発生した場合において、請負事業者が倒産等を含め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、発注者は当社に保険金を直接請求することができます。

◆保険協会審査会への審査の請求について

付保住宅の事故に関する保険金のお支払いに関して当社と紛争が生じた場合、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会に設置される審査会（以下、「保険協会審査会」といいます。）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次の条件がありますので、ご確認ください。

- ① 当社に事故通知をした日から原則2ヶ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手数料は50,000円（消費税別）（ただし、発注者が直接請求される場合の申請手数料は10,000円（消費税別））となります。
- ③ 発注者の個人情報を含む情報を当社から保険協会審査会へ提出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。
- ④ 当社は、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。

◆特にご注意いただきたい重要な事項

○発注者への保険契約の概要に関する説明

- ・請負事業者は発注者に保険契約の概要に関する説明を実施してください。
- ・保険契約の概要に関する説明を実施した後に、「契約内容確認シート」にて発注者から契約内容の確認を得てください（発注者の署名もしくは記名・押印が必要となります）。
- ・「契約内容確認シート」を当社にご提出いただかないと、当社は保険証券を発行することができません。

○撤回手数料について

- ・当社が申込書類の受取を行った日以降に請負事業者がお申込を撤回する場合、申請撤回依頼書が当社に到着するまでに実施した検査の検査料合計額および撤回手数料を申し受けます。

○保険証券および保険付保証明書の発行について

- ・保険証券および保険付保証明書は、現場検査が完了し検査合格後、保険料等のご入金確認および必要書類のご提出確認をもって発行いたします。
- ・保険証券および保険付保証明書発行に必要な要件（保険料等のお支払いおよび必要書類のご提出）が揃わない場合、または保険対象工事完了日の変更等により保険証券および保険付保証明書の再発行となった場合など、当社の責によらない理由にて保険証券および保険付保証明書の未発行または発行の遅延が生じ、これにより請負事業者または発注者に生じた損害については、当社は一切の責任を負いかねます。

○保険料支払猶予特約について

- ・保険料等の「ご入金が、保険料支払猶予特約条項に基づく保険料支払猶予期限※を超えた場合、保険料等のお支払い前に発見された保険事故については保険金をお支払いできません。保険料等のお支払いは、保険料支払猶予期限前に行ってください（※保険料支払猶予期限とは請求書記載のお支払い期日から1ヶ月後の末日となります。）。

◆告知義務・通知義務

○契約締結における注意事項（保険契約申込書の記載上の注意事項）

- ・請負事業者には当社に保険契約を申し込むうとする住宅の重要な事項について申し出でていただく義務（告知義務）、ならびにご契約時までに保険契約内容の重要な事項についてご了解いただく必要があります。
- ・なお、申込書の記載事項に事実と異なる場合もしくは記載がない場合には保険金をお支払いできないことがあります。

○契約締結後における注意事項（通知義務など）

- ・契約後には次の変更等が生じる場合には、必ず事前に当社にご通知ください。ご通知がない場合、保険金をお支払いできないことがあります。
- ① 重複契約を他の保険法人と締結しようとするとき、または他の保険法人と締結する重複契約が存在することを知ったとき。
- ② 保険契約申込書の記載事項につき変更しようとすると、または変更が生じたことを知ったとき。

◆事故発生時の手続き

○保険対象工事実施部分に事故に該当すると思われる瑕疵を発見した場合や発注者より瑕疵の発見の通知を受けた場合は、直ちに当社にご連絡いただき、事故の内容等を記載した事故報告書を当社にご提出ください。

当社が必要に応じて現地確認等を行った後、保険金のお支払対象となる場合は、当社所定の書面による手続きをお願いします。

○正当な理由なく、これらの連絡等がなされなかった場合または書面等に事実と相違することを故意に記載した場合、もしくはあらかじめ当社の承認を得ないで行った修補の費用や支払った賠償金等については、その一部または全部について保険金をお支払できないことがあります。修補等の場合には、事前に当社にご相談ください。

◆その他ご確認いただきたいこと

○保険証券および保険付保証明書の管理について

- ・保険証券および保険付保証明書は請負事業者宛にお届けします。内容をご確認の上、保険証券は大切に保管してください。
- ・保険付保証明書は発注者に必ずお渡しいただき、保険期間終了までの間大切に保管していただくようご依頼ください。

○保険契約の無効について

- ・本保険契約の締結の当時、保険契約に関し、請負事業者、発注者またはこれらの者の代理人に詐欺等があったときには無効となることがあります。

○クーリングオフについて

- ・本保険は、営業または事業のための保険契約であり、クーリングオフ（契約締結後の撤回）の対象とはなりません。

○保険料および保険のてん補内容が改定された場合について

- ・保険料および保険のてん補内容が改定された場合、保険契約締結における保険料および保険のてん補内容が適用される場合があります。この場合においては原則、差額を精算させていただきます。

○当社が破綻した場合の取り扱い

- ・当社の経営破綻等により保険法人の指定を取り消された場合には、国土交通大臣が指定する保険法人に保険等の業務の全部が引き継がれます。

○登録事業者の公開

- ・請負事業者が当社に事業者登録を行った後、登録事業者データ（社名・住所・連絡先等）を当社および一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページにて公開させていただきます。

◆個人情報および物件に関する情報（秘密情報）の取り扱い

○個人情報および物件に関する情報（秘密情報）の利用目的

- ・当社は、個人情報および物件の名称、所在地、面積、保険契約内容等、当社が請負事業者と保険契約を締結することによって知り得た情報（秘密情報）を次の目的のために利用し、これらの目的以外に利用しません。
 - ① 保険契約の引受、審査、履行および維持管理
 - ② 保険契約以外の当社の商品・サービスの案内・提供等

- ・ハウスプラス確認検査株式会社の商品・サービスを併せてお申込いただいている場合は、検査日程の調整等、お客様の利便性確保を目的として同社が利用する場合があります。

○個人情報および物件に関する情報の第三者への提供

- ・当社は、保険契約に関するサービス提供に必要な範囲内で個人情報および保険契約情報を書面または電子データにより業務委託先（保険取次店、検査機関を含む）、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会、再保険引受先（損害保険会社等）、国土交通省および指定住宅紛争処理機関等（住宅紛争審査会〔弁護士会〕、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター）等の第三者に提供することができます。

