



必ずお読みください



住宅取得者の  
みなさまへ

既存住宅売買瑕疵担保責任保険

# まもりすまい既存住宅保険

【宅建業者売主型】

## 契約内容のご案内

この契約内容のご案内(契約概要・注意喚起情報)は、保険契約に係るすべての内容を記載しているものではありません。保険契約の詳細については、登録事業者、保険取次店(事務機関等)または住宅保証機構までお問合せください。

〈保険取次店〉

国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人



安心を、ささえる。未来へ、つなぐ。

住宅保証機構

住宅取得者様の住宅を販売した登録事業者が加入している保険について、住宅取得者様にご確認いただきたい重要な事項をこの「契約概要」に記載しています。必ずお読みいただきますようお願いいたします。

なお、本書面は、本保険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。保険契約の詳細については、登録事業者、事務機関等の保険取次店または住宅保証機構までお問合せください。

#### 商品の仕組みおよび内容など

### 1 商品の名称

#### ○既存住宅売買瑕疵担保責任保険

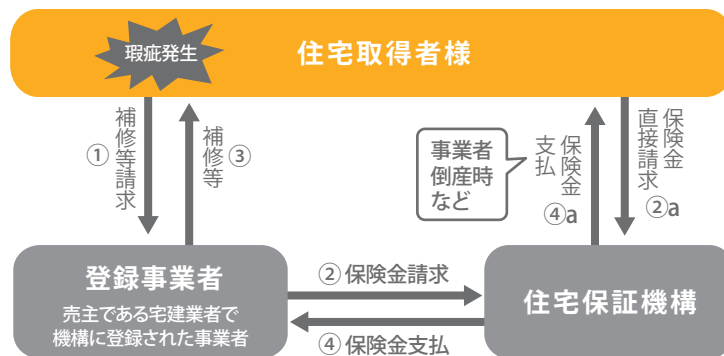
この保険は、住宅保証機構が、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第19条第2号に基づいて行うものです。

### 2 商品の仕組み

○住宅保証機構は、この保険の対象となる住宅（以下「保険付保住宅」といいます。）の売買契約締結時点における基本構造部分の瑕疵に起因して、保険付保住宅が基本構造部分の基本的な耐力性能もしくは防水性能を満たさない場合（以下「保険事故」といいます。）、被保険者である登録事業者が住宅取得者様に対し瑕疵担保責任（住宅保証機構所定の保証書に基づいた瑕疵担保責任とします。）を履行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、保険金をお支払します。

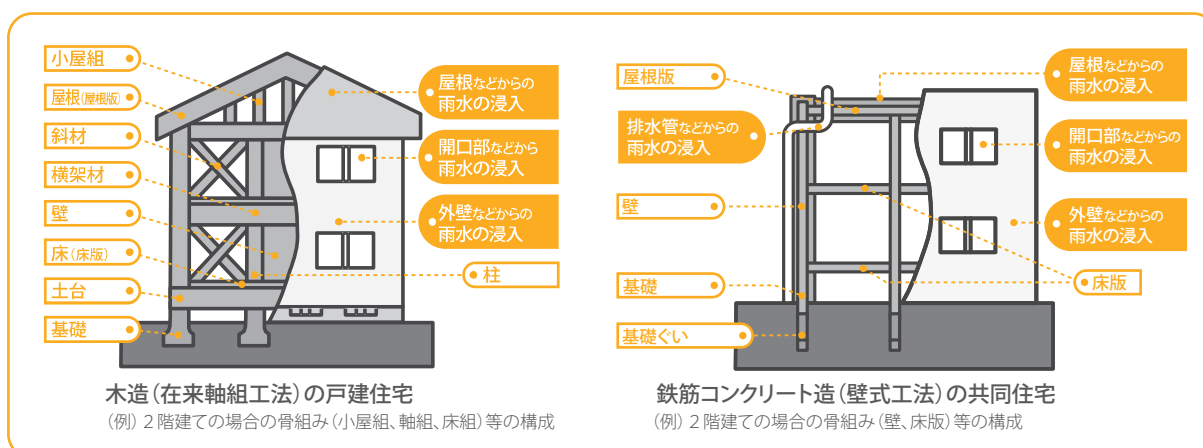
○登録事業者を発注者とする請負契約によって、保険付保住宅が住宅取得者様に引渡される前に行われる改修工事のうち、構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分に対する工事を行う場合は、当該改修工事に起因する瑕疵を含みます。

#### 商品のしくみ



- ①……………保険期間中に瑕疵が判明した場合、住宅取得者様は、住宅保証機構所定の保証書に定める範囲において、登録事業者に対して補修等を請求することができます。
- ②……………登録事業者は、保証書に基づき、補修等について検討し、保険金をお支払できる事由に該当する場合には、住宅保証機構に保険金の請求を行います。
- ③……………登録事業者が補修等を行います。
- ④……………住宅保証機構は、登録事業者が補修等を実施した後、登録事業者に保険金をお支払します。
- ②a/④a…登録事業者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できない場合で、保険金をお支払できる事由にあたる場合は、住宅取得者様は、住宅保証機構に直接保険金を請求し、保険金の支払を受けることができます。

〈 保険の対象となる基本構造部分(例) 〉



### 3 保険のてん補内容

#### ① 保険金をお支払する主な場合

○ 保険金をお支払する主な場合は次のとおりです。

- ▶ 保険付保住宅の基本構造部分の瑕疵に起因する、基本構造部分の基本的な耐力性能もしくは防水性能を満たさない場合の保険事故により、登録事業者が住宅取得者様に対し瑕疵担保責任を履行することによって被る損害について保険金をお支払します。
- ▶ 保険付保住宅に保険事故が発生した場合において、登録事業者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できない場合は、住宅保証機構は、この保険契約における住宅取得者様からのご請求に関する規定に基づき、保証書の範囲において、住宅取得者様に対して保険金をお支払します。この場合、住宅保証機構は、登録事業者に対して損害をてん補したものとみなします。

○ お支払する主な保険金は次のとおりです。

- ▶ 保険事故を補修するために必要な材料費、労務費、その他の直接費用  
(保険開始日における設計・仕様・材質等を上回ることで増加した補修費用については対象となりません。)
- ▶ 補修の範囲、方法、金額を確定するための調査費用(瑕疵の有無を調査するための費用を除きます。)
- ▶ 仮住居・移転費用

#### ② 保険金をお支払できない主な場合

○ 次に掲げる事由により生じた損害(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。)に対しては、保険金をお支払しません。

- ▶ 登録事業者、住宅取得者様またはそれらの者と雇用契約のある者(保険付保住宅が住宅取得者様に引渡される前に、保険付保住宅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に対する改修工事が行われる場合にあっては、当該工事、設計、工事監理等を行うために締結された請負契約もしくは受託契約の当事者またはこれらの者と雇用契約にある者を含みます。)の故意または重大な過失※ただし、故意・重過失損害担保特約条項が付帯される契約に限り、登録事業者が倒産等の場合には住宅取得者様に保険金をお支払します。
- ▶ 洪水、台風、暴風、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もしくは火災、落雷、爆発、航空機の落下、変乱、暴動、騒じょう、労働争議等の偶然または外來の事由
- ▶ 土地の沈下・隆起・移動・振動・軟弱化・土砂崩れ、土砂の流出・流入または土地造成工事の瑕疵
- ▶ 保険付保住宅の虫食い・ねずみ食いもしくは保険付保住宅の性質による結露または瑕疵によらない保険付保住宅の自然の消耗・摩滅・さび・かび・むれ・腐敗・変質・変色・その他類似の事由
- ▶ 瑕疵に起因して生じた傷害・疾病・死亡・後遺障害

- ▶ 瑕疵に起因して生じた保険付保住宅以外の財物の滅失もしくはき損または保険付保住宅その他財物の使用の阻害
  - ▶ 保険付保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(定期的に必要とされる計画修繕を怠った場合は著しく不適切な維持管理がなされたものとみなします。)
  - ▶ 住宅保証機構または被保険者である登録事業者が不適当であることを指摘したにもかかわらず住宅取得者様が採用させた設計・施工方法または資材等の瑕疵
  - ▶ 保険開始日以降に行った保険付保住宅の増築・改築・補修(保険事故による補修を含みます。)の工事またはそれらの工事部分の瑕疵
  - ▶ 補修作業上の手ぬかりまたは技術の拙劣もしくは正当な理由のない補修の遅延
  - ▶ 保険付保住宅に関する登録事業者と住宅取得者様との売買契約の締結時点において実用化されていた技術では予防することが不可能な現象またはこれが原因で生じた事由
  - ▶ 保険付保住宅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・たわみ等その他の事象
  - ▶ 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象または暴動
  - ▶ 核燃料物質、または核燃料物質によって汚染された物の放射性、爆発性その他の有害な特性またはこれらの特性による保険事故
  - ▶ 石綿、石綿の代替物質、石綿を含む製品または石綿の代替物質を含む製品の発ガン性その他有害な特性
- 地震または噴火もしくはこれらによる津波が直接的または間接的な原因となって、保険付保住宅に火災、損壊、埋没、流失等の被害が生じた場合、この被害に係る損害(地震等により認識された瑕疵を含みます。ただし、保険付保住宅が滅失または損傷していない場合を除きます。)に対しては保険金をお支払しません。
- 住宅保証機構は、登録事業者と住宅取得者様との間の約定により、登録事業者が住宅保証機構所定の保証書の範囲を超えて責任を負担する場合には、その超過した範囲の責任については、保険金をお支払しません。

## 4 付帯できる主な特約およびその概要

○この保険では、契約の内容により以下の特約が付帯されます。詳細は付帯される特約条項等でご確認ください。

主な特約条項目名	概要
故意・重過失損害担保特約条項	普通保険約款では免責となる被保険者等の故意・重過失に係る損害について、被保険者が倒産等の場合に限定して担保する特約条項です。故意・重過失損害についてお支払をする場合の責任の範囲のほか、保険金支払の限度額についての補足事項、求償権の代位等について規定しています。住宅取得者様が宅地建物取引業者以外である場合に自動付帯されます。
保険料の口座振替に関する特約条項	保険料の口座振替に関する諸規定、保険料の払込みがなされなかった場合の取扱等について規定しています。
保険期間2年・保険金額1,000万円タイプ特約条項	保険期間2年・保険金額1,000万円とする場合に付帯される特約条項です。
保険期間2年・保険金額500万円タイプ特約条項	保険期間2年・保険金額500万円とする場合に付帯される特約条項です。
給排水管路の瑕疵担保責任に関する特約条項	普通保険約款では瑕疵担保責任の範囲ではない給排水管路の瑕疵に起因して、給排水管路が通常有すべき性能または機能を満たさない場合に担保するものです。保険契約申込時に選択いただいた場合のみ付帯されます。
給排水管路・給排水設備・電気設備・ガス設備の瑕疵担保責任に関する特約条項	普通保険約款では瑕疵担保責任の範囲ではない給排水管路・給排水設備・電気設備・ガス設備の瑕疵に起因して、給排水管路が通常有すべき性能または機能を満たさない場合もしくは給排水設備、電気設備またはガス設備の機能が失われた場合に担保するものです。保険契約申込時に選択いただいた場合のみ付帯されます。

## 5 保険期間・保険金額等

### ① 保険期間

- 保険責任は住宅の引渡日に始まります。
- 保険期間は、2年間<sup>※</sup>または5年間です。

※「保険期間2年・保険金額1,000万円タイプ特約条項」または「保険期間2年・保険金額500万円タイプ特約条項」が付帯されます。

### ② 保険金支払限度額について

#### 〈1住宅あたりの保険金支払限度額〉

	《一戸建住宅》	《共同住宅等》
1住宅あたり限度額	<b>500万円<sup>※</sup> または 1,000万円</b> ※「保険期間2年・保険金額500万円タイプ特約条項」が付帯された場合	
調査費用	1住宅あたり <b>補修金額の10%または10万円</b> のいずれか大きい額 ※ただし、調査費用の実額または50万円のうち小さい方を限度。	1住宅あたり <b>10万円</b> ※ただし、調査費用の実額を限度。
仮住居・移転費用	1住宅あたり <b>50万円</b>	1住宅あたり <b>50万円</b>

※調査費用および仮住居・移転費用については1住宅あたりの保険金支払限度額の内枠とします。

### ③ 免責金額、縮小てん補割合

○この保険契約では、免責金額や縮小てん補割合が次のとおり設定されています。

免責金額(自己負担額)	<b>10万円</b>
縮小てん補割合	登録事業者(被保険者)が倒産等の場合 <b>100%</b>
	上記以外の場合 <b>80%</b>

- 保険では支払われない部分は、登録事業者の自己負担となります。
- 登録事業者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できない場合で、住宅取得者様に保険金をお支払する場合、保険では支払われない免責金額(10万円)は、住宅取得者様の自己負担となります。
- 支払保険金の計算式は次のとおりです。

$$\text{( 保険の対象となる損害の額 - 免責金額 )} \times \text{縮小てん補割合}$$

#### 共同住宅等の場合の注意点

- 区分所有の共同住宅等において、登録事業者に対して住宅取得者様が有する瑕疵担保責任に関する請求権は、保険付保住宅の住宅取得者様が個々に行使することができます。この場合に支払われる保険金は、住棟全体の損害額のうち保険付保住宅の専有面積による持分割合に応じます。
- 区分所有の共同住宅等に保険事故が発生した場合で、共用部分の補修工事を行う場合は、補修方法や補修範囲の決定にあたって、区分所有法等の関係法令に従うことが必要です。
- 詳細は、事務機関等の保険取次店または住宅保証機構までお問合せください。

#### 保険事故が発生した場合の手続き

- 保険付保住宅に**保険事故に該当すると思われる瑕疵を発見した場合には、直ちに登録事業者にご連絡ください。**
- 住宅保証機構は、登録事業者からの通知により現地を確認した後、保険金のご請求対象となる場合は、登録事業者に対して所定の事項について書面的ご提出をお願いします。正当な理由なくこれらの通知等がなされなかった場合には、保険金をお支払できなかったり、保険金の支払額が減額されたりすることがあります。



住宅取得者様の住宅を販売した登録事業者が加入している保険について、住宅取得者様にとって不利益になる事項など、特にご注意いただきたい事項をこの「注意喚起情報」に記載しています。必ずお読みいただきますようお願いいたします。

なお、本書面は、本保険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、登録事業者、事務機関等の保険取次店または住宅保証機構までお問合せください。

#### 登録事業者の倒産時等の取扱い

- 保険付保住宅に保険事故が発生した場合において、登録事業者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できない場合は、住宅保証機構は、この保険契約における住宅取得者様からのご請求に関する規定に基づき、登録事業者が瑕疵担保責任を履行するべきであった損害の範囲において住宅取得者様に対して保険金をお支払します。この場合は、住宅取得者様が保険金請求手続きを行うこととなります。
- 保険付保住宅に保険事故に該当すると思われる瑕疵を発見した場合には、直ちに統括事務機関にご連絡ください。あらかじめ住宅保証機構の承認を得ないで補修工事を行った場合は、その一部または全部について保険金をお支払できない場合がありますのでご注意ください。
- 住宅保証機構は、住宅取得者様の行う補修事業者の選定、補修方法の検討について協力と助言を行い、選定された補修事業者と連携し、住宅取得者様との間で速やかに補修の内容および費用の見積額に関する協議を行うものとします。
- この場合、保険では支払われない免責金額は、住宅取得者様の自己負担となります。

#### 故意・重過失の場合における取扱い

- ※この保険契約に「故意・重過失損害担保特約条項」が付帯されている場合に限り、この項が適用されます。
- 登録事業者等の故意または重大な過失により「保険金をお支払できない主な場合」に該当する場合であっても、登録事業者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できない場合は、住宅取得者様に対する保険金支払の対象となります（その他の保険金をお支払できない事由にあたる場合は保険金をお支払できません。）。
  - 上記の場合に支払う保険金は、「住宅リフォーム発注者等救済基金」からのお支払となります。この基金により支払われるべき保険金の額（住宅保証機構および他の住宅瑕疵担保責任保険法人により支払われるべき額を合算します。）が「住宅リフォーム発注者等救済基金」の残存額を超過する場合、または超過することが予想される場合には、支払われる保険金が減額される場合があります。

#### 住宅紛争処理に関する事項

※2022年10月1日からご利用できます。

- 住宅取得者様と登録事業者との間に売買契約に関する紛争が生じた場合、紛争の当事者は、指定住宅紛争処理機関による紛争処理支援制度（あっせん・調停・仲裁）を利用することができます。  
※ご利用には所定の申請料がかかります。
- 住宅保証機構は、指定住宅紛争処理機関から住宅保証機構に意見照会のあったときは、意見を提出します。
- 住宅保証機構は、指定住宅紛争処理機関が住宅保証機構の参加が必要と認めたときは、当事者として紛争処理に参加します。
- 住宅保証機構は、指定住宅紛争処理機関が住宅保証機構にご意見参照会があった場合には、成立した調停等の結果を尊重します。ただし、住宅保証機構が紛争処理の当事者として調停等に参加した場合には、住宅保証機構は、特段の事情がない限り、指定紛争処理機関から提示された調停案を受け入れるものとします。

## 保険協会審査会に関する事項

- 登録事業者は、保険付保住宅の保険金支払に関して住宅保証機構との間に紛争が生じた場合、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条件があります。

### 〈審査を請求するための条件〉

- ①登録事業者が住宅保証機構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料は登録事業者が審査請求を行う場合は50,000円(税抜)です。
- 住宅保証機構は、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。

## 保険法人の指定取消に伴う措置

- 住宅保証機構の経営が破綻した等により保険法人の指定を取り消された場合には、その保険等の業務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。

## 個人情報の取扱い

- 住宅保証機構の個人情報に関する取扱いについては、住宅保証機構ホームページにて「個人情報の取扱いについて(プライバシーポリシー)」として公表しております。  
詳細については、住宅保証機構ホームページ(<https://www.mamoris.jp/privacy/>)をご確認下さい。

## 保険契約の変更・解除

- この保険契約は、保険契約者である登録事業者の基本情報の変更など軽微な変更の場合を除いて、住宅取得者様の了解を得ない限り、保険期間開始後の変更および解約は原則としてできません。

## その他ご注意いただきたいこと

- 保険付保証明書は、この保険契約締結後に登録事業者よりお渡します。内容をご確認のうえ、大切に保存してください。
- 保険付保証明書の内容に変更等が生じた場合には、速やかに登録事業者にお知らせください。登録事業者が倒産等の事由により連絡が取れない場合には、住宅保証機構にお知らせください。

## この保険に関する相談・苦情・連絡窓口

○この保険に関する一般的なお問合せ・相談等については、住宅保証機構にご連絡ください。

**住宅保証機構(株) : 電話番号 03-6435-8870**

(受付時間) 月～金 9:00～17:00 (祝日、12月29日～1月3日は除く)

○この保険に関するご意見・苦情等については、住宅保証機構にご連絡ください。

**住宅保証機構(株)**

**コールセンター : 電話番号 03-6435-8871**

(受付時間) 月～金 9:00～17:00 (祝日、12月29日～1月3日は除く)

○保険付保住宅について、お困りのことが起こったら、(公財)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。  
お電話の際はお手元に保険付保証明書をご用意ください。(この保険の具体的な内容等に関するお問合せ等は除きます)

**公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター :**

**電話番号 0120-276-500 ※**

※一部のIP電話等をご利用の方は03-3556-5147をご利用ください。

(受付時間) 10:00～17:00 (土、日、祝日、年末年始を除く)

○保険事故が発生した場合には、住宅保証機構にご連絡ください。

**住宅保証機構(株)**

**事故審査課 : 電話番号 03-6435-8866**

(受付時間) 月～金 9:00～17:00 (祝日、12月29日～1月3日は除く)

〒105-0011

東京都港区芝公園3-1-38 芝公園三丁目ビル  
TEL.03-6435-8870 FAX.03-3432-0571

**まもりす**

**検索**

<https://www.mamoris.jp>