

必ずお読みください



住宅取得者
のみなさまへ

既存住宅個人間売買瑕疵保証責任保険

まもりすまい既存住宅保険

【検査機関保証型】

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、登録検査機関、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

まもりすまい既存住宅保険【検査機関保証型】

既存住宅個人間売買瑕疵保証責任保険

スムストック買主様用

契約内容のご案内

2022年10月版

契約概要

買主様の住宅に付保されている保険について、買主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、保証書および保険付保明書記載の登録検査機関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

○既存住宅個人間売買瑕疵保証責任保険

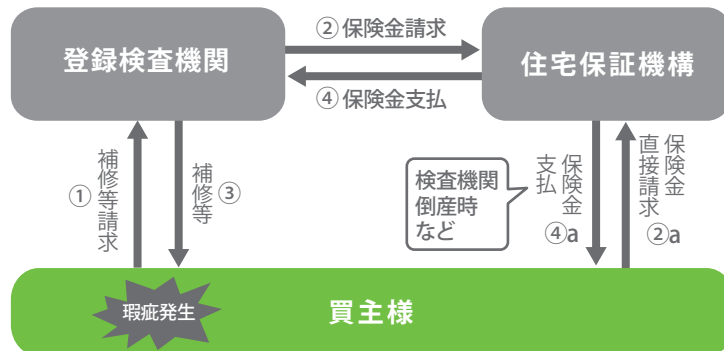
この保険は、住宅保証機構が、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第19条第2号に基づいて行うものです。

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隠れた瑕疵に起因して、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検査機関が買主様に対して履行する所定の保証書に基づく保証責任について、保険金をお支払します。

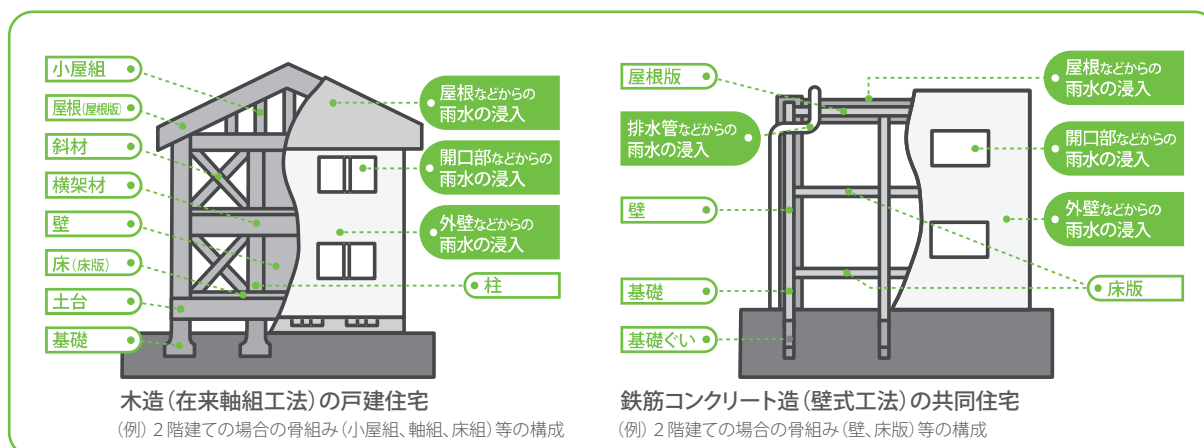
○登録検査機関は、既存住宅個人間売買瑕疵保証責任保険を利用するために、一定の登録要件に基づき、住宅保証機構に登録されています。また、登録検査機関は、住宅保証機構の定める瑕疵保証検査基準に基づく瑕疵保証検査を実施し、住宅保証機構所定の保証書に基づき、買主様に対する保証を行っています。

商品のしくみ



- ①…保険期間中に瑕疵が判明した場合、買主様は、住宅保証機構所定の保証書に定める範囲において、保証書記載の登録検査機関に対して補修等を請求することができます。
- ②…登録検査機関は、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…登録検査機関（または登録検査機関の指示に基づく事業者）が補修等を行います。
- ④…住宅保証機構は、登録検査機関が補修等を実施した後、登録検査機関に保険金をお支払します。
②a/④a…登録検査機関が倒産等の場合など相当の期間を経過してもなお保証責任を履行できない場合、保険金をお支払できる事由にあたる場合は、買主様は、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。

- ▶ 保険付保住宅の売買契約締結時点における基本構造部分の隠れた瑕疵に起因して、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、登録検査機関が買主様に対して保証責任を履行した場合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、登録検査機関が倒産等の場合など相当の期間を経過してもなお保証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買主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、買主様に対して保険金をお支払します。

○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・材質等を上回るにより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(瑕疵の存在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保証責任(これらの事由がなければ発生または拡大しなかった保証責任を含みます。)に対しては、保険金をお支払しません。

- ▶ 登録検査機関(その下請負人を含みます。)、買主様またはそれらの者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保証責任(故意または重大な過失がなければ発生または拡大しなかった保証責任を含みます。)については、保険事故に該当する場合であっても、保険金をお支払しません。*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、登録検査機関が倒産等の場合には買主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来の事由
- ▶ 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またはき損もしく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検査機関が不適当であることを指摘したにもかかわらず買主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売主と買主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、この被害に係る保証責任(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、登録検査機関と買主様との間の約定により、登録検査機関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 故意・重過失損害担保特約が付帯される場合

- この保険では、契約の内容により「故意・重過失損害担保特約条項」が付帯されることがあります。保険付保証明書をご確認ください。
- 「故意・重過失損害担保特約条項」は、普通保険約款では免責となる登録検査機関の故意・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ものです。故意・重過失損害についてお支払い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。

5 給排水管路・給排水設備・電気設備・ガス設備の保証責任に関する特約が付帯される場合

- この保険では、契約の内容により「給排水管路・給排水設備・電気設備・ガス設備の保証責任に関する特約条項」が付帯されることがあります。保険付保証明書をご確認ください。
- 「給排水管路・給排水設備・電気設備・ガス設備の保証責任に関する特約条項」は、普通保険約款では保証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。

6 給排水管路の保証責任に関する特約が付帯される場合

- この保険では、契約の内容により「給排水管路の保証責任に関する特約条項」が付帯されることがあります。保険付保証明書をご確認ください。
- 「給排水管路の保証責任に関する特約条項」は、普通保険約款では保証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。

7 保険期間（保険のご契約期間）

○保険責任は、原則として住宅の引渡日に始まります。

保険タイプ	保険期間
下記以外	5年
保険期間1年・保険金額1,000万タイプ特約付帯の場合	1年
保険期間1年・保険金額500万タイプ特約付帯の場合	1年

8 引受条件（保険金額等）

①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	下記以外 1,000万円 ・保険期間1年・保険金額500万タイプ特約付帯の場合 500万円	
調査費用	1住宅あたり 補修金額の10%または10万円 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 10万円 ※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 50万円	1住宅あたり 50万円

※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。

②免責金額（買主様の自己負担額）

○登録検査機関が倒産等の場合など相当の期間を経過してもなお保証責任を履行できない場合で、買主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(5万円)は、買主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。

保険の対象となる損害の額 - 免責金額 (5万円)

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、登録検査機関に対して買主様が有する保証責任に関する請求権は、保険付保住宅の買主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必要があります。
- 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、直ちに登録検査機関にご連絡ください。**
- 住宅保証機構は、登録検査機関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、登録検査機関に対して所定の事項について書面の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。

買主様の住宅を保証している登録検査機関が加入している保険について、買主様にとって不利益になる事項など、特にご注意ください。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、本保険に係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、登録検査機関または住宅保証機構までお問合せください。

登録検査機関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、登録検査機関が倒産等の場合など相当の期間を経過してもなお保証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買主様からのご請求に関する規定に基づき、住宅保証機構所定の保証書において登録検査機関が履行するべきであった買主様の損害の範囲において、買主様に対して保険金をお支払します。この場合は、買主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、直ちに住宅保証機構にご連絡ください。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、買主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、買主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、買主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。
- 登録検査機関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、登録検査機関が倒産等の場合など相当の期間を経過してもなお保証責任を履行できない場合は、買主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」からのお支払いとなります。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検査機関との間に瑕疵保証責任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るときは、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。
- 保険対象住宅の売買契約の当事者（売主および買主）の契約に関する紛争についても指定住宅紛争処理機関をご利用いただけます。

保険協会審査会に関する事項

- 登録検査機関は、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 登録検査機関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検査機関の基本情報の変更など軽微な変更の場合を除いて、買主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検査機関よりお渡しします。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、速やかに登録検査機関にお知らせください。登録検査機関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



安心を、ささえる。未来へ、つなぐ。

住宅保証機構株式会社

〒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>