

「個人間売買瑕疵保証制度」 のご案内

1. 保証制度について

- ① 株式会社補償セミナーが住宅取得者様(買主)に対して保証責任を行います。
- ② 一定の条件のもとに、住宅取得者様(買主)が保険金を利用できます。
当社は、ハウスプラス住宅保証株式会社の既存住宅個人間売買瑕疵保証保険に加入いたします(*)。
この保険加入により、被保険者となる当社が倒産等を含め相当の期間を経過してもなお保証責任を履行しない場合は、住宅取得者様は その損害についてハウスプラス住宅保証に保険金請求を行うことが可能です。
(*)当社の実施する検査が、ハウスプラスの検査に合格することが条件です。
- ③ 検査を実施。
保証の対象にしようとする住宅の引渡し前に、当社が検査を行います。その検査に合格することが、保証契約の条件となっています。

2. 保証制度の対象となる住宅

人の居住の用に供したことのある住宅であって以下のすべてを満たす住宅。

- ①木造住宅または1住棟の延床面積が500m²未満のRC造, SRC造または鉄骨造の住宅
- ②昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた住宅(*)

*昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた住宅については、別途当社までご相談ください。

3. 保証のお引き受け条件

- ◆当社の定める検査基準に基づき検査をいたします。検査基準を満たさない場合等、引渡し前の検査に不合格の場合には保証契約はできません。

4. 保証期間

- ◆保証の対象にしようとする住宅の引渡日から5年間

5. 保険金をお支払いする主な場合

- ◆保証対象住宅の基本構造部分*1の隠れた瑕疵に起因して、当該保証対象住宅が基本的な構造耐力性能または防水性能を満たさない場合において、当社所定の保証書に基づく保証責任*2について保険金をお支払いします。
- ◆(給排水管路保証特約を付帯した場合) 保証対象住宅の給排水管路*3が通常有すべき性能または機能を満たさない場合
- ◆上記保証事故が生じた場合において、当社が倒産等を含め、相当の期間を経過してもなお保証責任を履行しないことにより買主に生じた損害について、買主からの請求に基づきハウスプラス住宅保証(株)が保険金をお支払します。

*1 住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令第5条第1項および第2項に規定する以下の部分
構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分

*2 当社がハウスプラス住宅保証(株)所定の標準保証書により買主と行った約定に基づき、民法第570条に規定する隠れた瑕疵によって生じた買主の損害に対し負担する修補または損害賠償を行う責任

*3 保証対象住宅またはその敷地内に設置された給水管、給湯管、排水管または汚水管。(ただし、水道事業者、水道管理者または下水道管理者が所有または管理している部分および設備機器に係る部分を除く)

6. 保証の限度額について

保証対象住宅の限度額	1,000万円
当社とハウスプラス住宅保証の保険契約における支払限度額	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。)中にハウスプラス住宅保証と締結した全ての保険契約の保険金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。
1住棟限度額	当社が1住棟につき保険期間を通じて行う保証の限度額は10億円とします。
ハウスプラス住宅保証の同一事業年度支払限度額	30億円

7. 保証することが出来ない損害の主な事由

(1)当社は、以下に掲げる事由に起因する損害(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。)については、保証を行いません。

- ①台風、暴風、暴風雨、旋風、電巻、豪雨、洪水もしくはこれらに類似の自然変象または火災、落雷、爆発、騒じょう、労働争議等による偶然もしくは外来の事由
- ②土地の沈下・隆起・移動・振動・軟弱化・土砂崩れ、土砂の流入・流出または土地造成工事による地盤の瑕疵
- ③保証対象住宅の虫食い・ねずみ食いもしくは当該保証対象住宅の性質・材質による結露または瑕疵によらない当該保証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
- ④保証対象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
- ⑤基本構造部分の隠れた瑕疵に起因して生じた付保住宅に居住する者等の傷害・疾病・死亡・後遺障害
- ⑥基本構造部分の隠れた瑕疵に起因して生じた、付保住宅以外の財物の滅失、汚損もしくは損傷または当該付保住宅その他の財物の使用の阻害。
- ⑦保証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(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)
- ⑧保証対象住宅の増築・改築・修補(保険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
- ⑨当社がその材料または指図が不適當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・施工方法もしくは買主から提供された資材等の瑕疵、または買主等当社以外の者が行った施工の瑕疵等の当社以外の者の責に帰すべき事由
- ⑩修補作業上の手抜きもしくは技術の拙劣または正当な理由のない修補の遅延
- ⑪保証対象住宅の売買契約締結時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

7. 保険金をお支払い出来ない主な理由

(詳細は普通保険約款をご参照ください)

- (2)地震もしくは噴火またはこれらによる津波(以下「地震等」といいます)が直接的または間接的な原因となって、付保住宅に火災、損壊、埋没、流失等の被害が生じた場合は、当社は、この被害に係る損害(地震等により認識された隠れた瑕疵を含みます。ただし、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、保険金を支払いません。
- (3)当社は、次に掲げる事由に起因する損害(これらの事由によって発生した保険事故が拡大して生じた損害、および発生原因の如何を問わず保険事故がこれらの事由によって拡大して生じた損害を含みます、これらの事由がなければ発見されなかった基本構造部分の隠れた瑕疵によって生じた損害を含みます)については、保険金を支払いません。
- ①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変または暴動(群衆または多数の者の行動によって、全国または一部の地区において平穏が害され、治安維持上重大な事態と認められる状態をいいます)
 - ②核燃料物質(使用済燃料を含みます、以下同様とします)もしくは核燃料物質によって汚染された物(原子核分裂生成物を含みます)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
 - ③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
- (4)保険契約者、被保険者(その下請負人を含みます)、買主、買主への引渡し前に行われた付保住宅の建設工事に係る工事請負業者もしくはそれらと雇用関係のある者の故意、または重大な過失によって生じた損害(これらの事由によって発生した保険事故が拡大して生じた損害、および発生原因の如何を問わず保険事故がこれらの事由によって拡大して生じた損害を含みます。これらの事由がなければ発見されなかった基本構造部分の隠れた瑕疵によって生じた損害は除きます)については、保険金を支払いません。
- ただし、被保険者様の倒産等の事由により買主が請求する場合は、この限りではありません、(買主の故意・重過失によって生じた損害の場合を除きます)

8. 個人間売買瑕疵保証にかかる検査に必要な書類一覧

順番	必要書類		チェック欄
1	検査申込書	必須	
2	保証申込住宅に係る図書		
①	付近見取図(現地の状況がわかる案内図)	必須	
②	配置図		
③	平面図	必須	
④	立面図	必須	
⑤	断面図等防水措置の状況が判る図面		
⑥	現況申出書		
⑦	新耐震基準に適合することを証する書類 耐震基準適合証明書(写) 建設住宅性能評価書(写) 検査済証(写)・確認済証(写)等	該当するもの必須	
3	改修工事がある場合 改修工事設計・施工図書 仕様書・見積書	予め予定されている場合は 事前提出	
4	売買契約書(契約後提出)		
5	その他必要と認められる書類		

9. 当社検査の時期

パターン	改修工事の有無	改修工事の内容	検査時期	当社検査
1	有	以下の①又は②の工事が含まれる場合 ①構造耐力上主要な部分の新設撤去を行う工事 ②防水層の新設撤去を伴う外壁工事	工事着工前	○
			①の場合 ①の工事完了時 当該工事箇所の内装復旧前 ②の場合 防水層の新設工事の完了時 ※①②両方の工事が行われる場合は上記のうちいずれかの時期	○
			①の場合 内装復旧後 ②の場合 ②の工事完了時 ※①②両方の工事が行われる場合は上記のうちいずれかの時期	○
2	有	上記以外の改修工事	工事着工前	○
			工事完了時	○
3	無	改修工事が無い	引き渡し前	○

個人間売買用瑕疵保証にかかる料金内訳

戸建て規模	保険料・検査料小計		内訳	検査機関検査料		保険法人への保険料		保険法人への検査料	
	特約有	特約無		特約有	特約無	特約有	特約無	特約有	特約無
125㎡未満	186,300 円	173,200 円		136,500 円	126,000 円	39,300 円	36,700 円	10,500 円	10,500 円
125～150㎡未満	231,000 円	216,400 円		168,000 円	157,500 円	52,500 円	48,400 円	10,500 円	10,500 円
150㎡～200㎡未満	278,200 円	261,900 円		199,500 円	189,000 円	68,200 円	62,400 円	10,500 円	10,500 円
200以上				別途見積	別途見積	68,200 円	62,400 円	10,500 円	10,500 円

* 特約：給排水管路の隠れた瑕疵保証特約

中間検査料	26,250円	躯体構造・防水検査
完了検査料	15,750円	

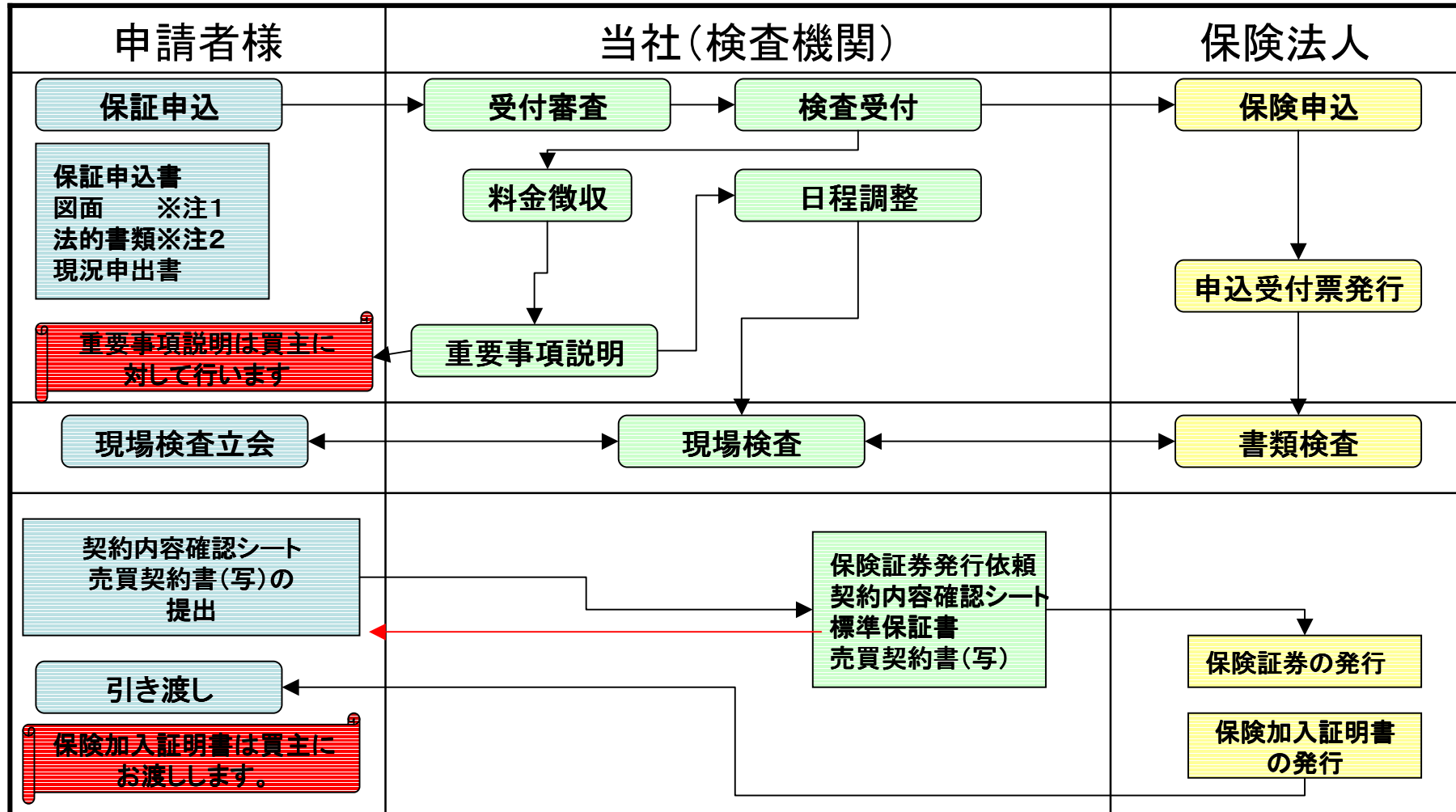
1. 劣化損傷等があり改修工事が伴うS造の場合の取り扱いは出来ません。
2. 混構造(1階RC2. 3階木造)を含みます。(別途検査料がかかります。)
3. 基礎の増加を含む増改築工事については現在のところお引き受けしていません。

※交通費は別途

※再検査費は中間検査料と同額です。

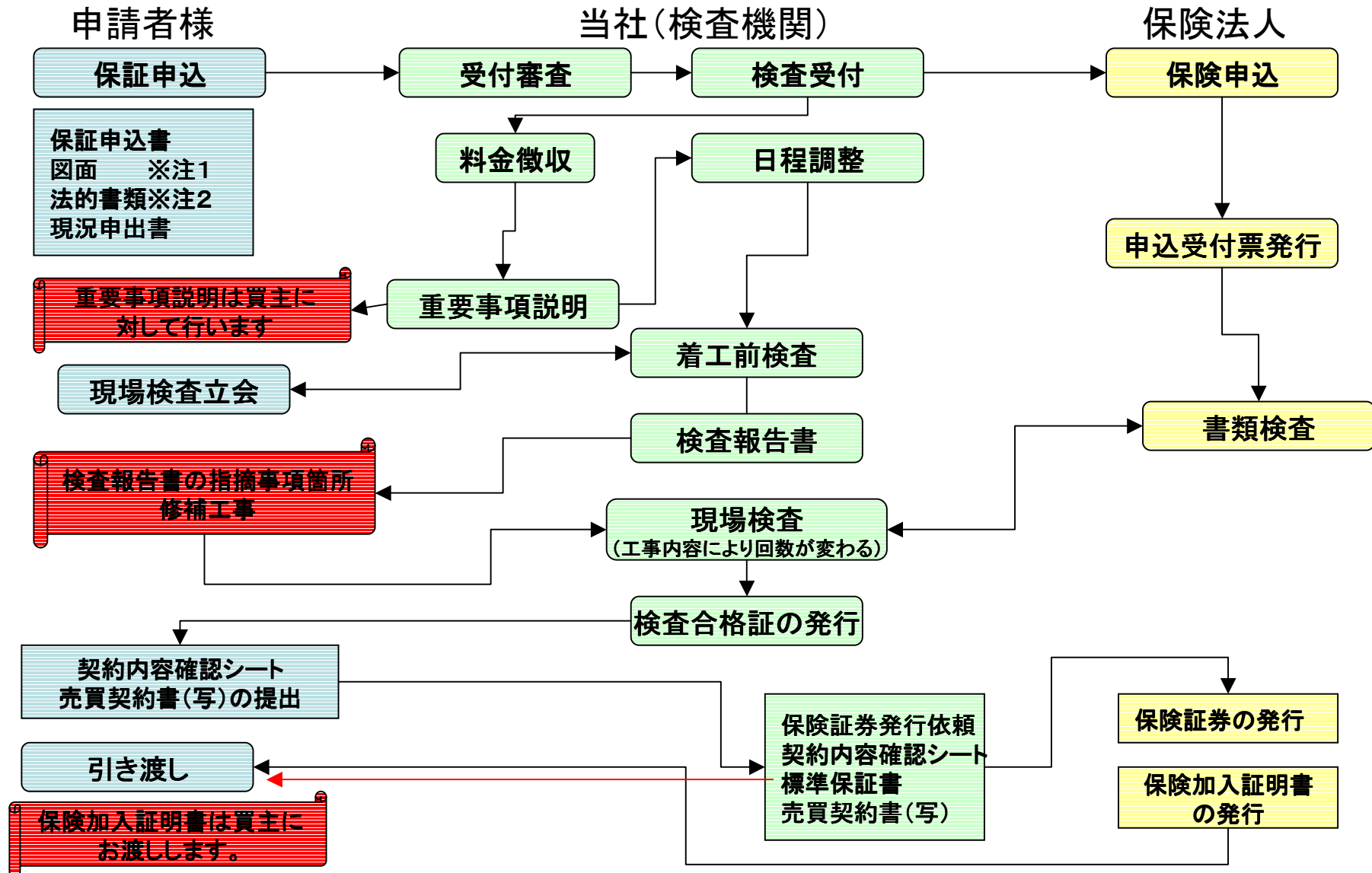
個人間売買住宅検査サービスフローモデル1

改修工事が無い個人間売買瑕疵保証の場合



個人間売買住宅検査サービスフローモデル2

改修工事が設定されている個人間売買瑕疵保証の場合



個人間売買住宅検査サービスフローモデル3
修補箇所が発見された個人間売買瑕疵保証の場合

