

まもりすまい保険

住宅瑕疵担保責任保険・
住宅瑕疵担保責任任意保険



商品内容のご案内

「安心」の住まいをお手伝い。

安心ポイント
1 すべての住宅事業者様、
すべての新築住宅にご利用いただけます。

安心ポイント
2 住宅の構造耐力上主要な部分及び
雨水の浸入を防止する部分が対象です。

安心ポイント
3 設計施工基準に基づき、
工事中の現場検査を実施します。

住宅瑕疵担保
履行法に
対応しています。

安心ポイント
4 万が一の事業者倒産時にも対応し、
住宅取得者に保険金が支払われます。



安心を、ささえる。未来へ、つなぐ。
住宅保証機構



保険の概要

1. 保険の名称

住宅瑕疵担保責任保険(1号保険)

住宅瑕疵担保履行法第19条第1号に基づく保険で、法律上の資力確保義務を有する建設業者または宅建業者が加入する保険です。

住宅瑕疵担保責任任意保険(2号保険)→

住宅瑕疵担保履行法第19条第2号に基づく保険で、法律上の資力確保義務の対象ではない方が任意で加入することができる保険です。

住宅瑕疵担保履行法

(特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律)

この法律により、新築住宅を引き渡す場合、新築住宅の建設を請け負う建設業者及び宅地建物取引業者は、住宅品質確保法に基づく10年間の瑕疵担保責任(無料補修等を行う責任)を果たすために必要な資力を「保険の加入」又は「保証金の供託」により確保することが必要です。



キャラクター "まもりす"

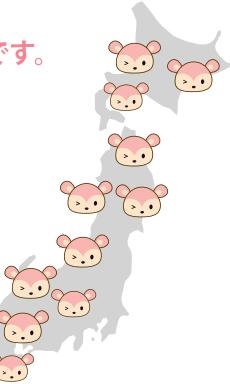
たとえば…

- 建設業の許可が不要である事業者が行う軽微な建設工事により建設される住宅
- 宅建業者が他の保険契約を締結しない分譲住宅について、その建設工事を請負う建設業者を請負人として宅建業者を発注者として建設される住宅
- 宅建業者による個人施行による再開発事業等により建設される住宅
- 住宅瑕疵担保責任保険申込住宅で建設工事完了の日から1年超2年以内に引き渡される一戸建住宅などを対象とした保険です。

2. 業務エリア・対象住宅について

全国どこでも 保険の利用が可能です。

建築確認、性能評価との
同時申込ができる
窓口もあります。



全国どこでも
ご利用いただけます

窓口はホームページをご覧ください。

工法・建て方を問わず、すべての新築住宅を対象とします。

- 「新築住宅」とは以下のものをいいます。
(住宅の品質確保の促進等に関する法律 第2条第2項)
◎建設工事完了の日から起算して1年以内のもの
◎人の居住の用に供したことのないもの
- 一戸建住宅については、建築工事の完了の日から1年超2年以内に引渡された住宅についても対象とします。(任意保険となります)

住宅を供給する「建設業者」及び 「宅地建物取引業者」を対象とします。

- 建設業の許可を必要としない住宅事業者は、住宅瑕疵担保履行法上の資力確保義務はありませんが、住宅瑕疵担保責任任意保険の利用が可能です。
- 宅地建物取引業者の発注により建設された分譲住宅について、その建設事業者が保険をご利用になる場合は、宅地建物取引業者が資力確保措置として、他の保険契約を締結しないこと(供託により資力確保措置を行う等)が条件となります。

3. 保険期間

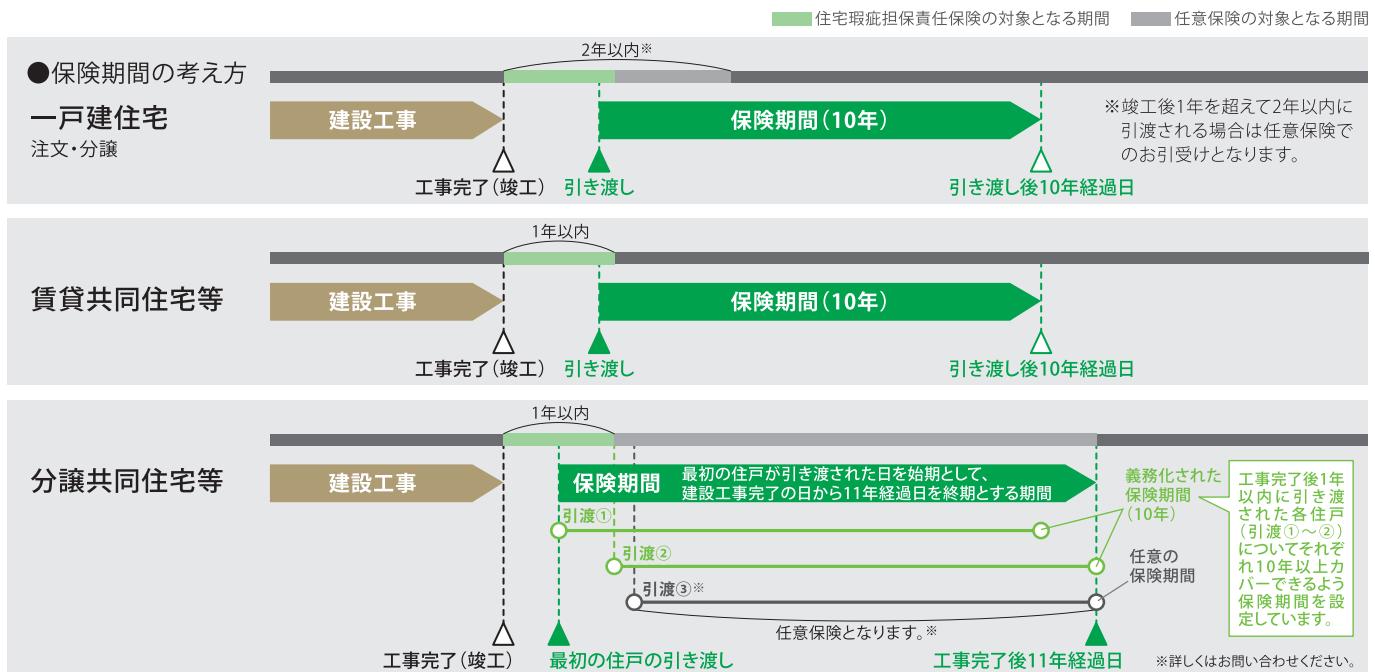
一戸建住宅		住宅の引渡日から10年間
共同住宅等 (共同住宅、長屋建住宅等 一戸建住宅以外の住宅)	賃貸住宅	住宅の引渡日から10年間
	分譲住宅	住棟内の最初の住戸が引き渡された日を始期として、建設工事の完了の日から11年経過日を終期とする期間

※住宅瑕疵担保履行法上の保険期間は、新築住宅の引渡日から10年間です。

※分譲共同住宅等の場合、住戸の引渡日によって保険の終期が異なることとなるよう、住宅保証機構の保険では、上記のような保険期間とすることで、終期を統一しています。

※分譲共同住宅等の場合、保険期間の開始(最初の住戸の引渡日)後は未分譲住戸も含めて保険の対象となります。

※分譲住宅等の場合、売買契約日が工事完了日から1年以内かつ未入居であれば新築住宅の売買となるため、引渡日が1年を越えて1号保険となります。



4. 保険金のお支払い等

(1) 支払いの対象となる損害

保険期間内における、住宅品質確保法に基づき定められた、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に関する10年間の瑕疵担保責任の範囲が保険の対象となります。構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵によって、住宅の基本的な耐力性能又は防水性能を満たさない場合に、住宅供給者が住宅取得者に対し瑕疵担保責任を負担することによって被る損害について、保険金を支払います。

※保険約款による免責事由に該当する場合等保険金をお支払いできない場合があります。

※住宅事業者が倒産等によりその責任を全うできない場合、最初に保険付保住宅を取得した住宅取得者からの請求に基づき保険金を支払います。

(なお、住宅事業者と最初の住宅取得者が所定の手続きを行うことにより、転得者が最初の住宅取得者と同様に、住宅事業者が倒産等の場合に保険金請求を行うことができます)

(2) お支払いの対象となる費用

補修費用	瑕疵を補修するために被保険者が瑕疵担保責任に基づく補修に必要とされる材料費、労務費、その他の直接費用
調査費用	補修方法や範囲など、補修費用を確定するための調査費用※のうち、必要かつ妥当であると事前に住宅保証機構の承認を得た費用
仮住居・移転費用	補修期間中における保険付保住宅の居住者の仮住居費用および移転費用のうち、必要かつ妥当であると事前に住宅保証機構の承認を得た費用

※瑕疵の存在の有無を調査するための費用を除きます。

(3) 保険金のお支払い額 次の式により算出された額をお支払いします。

$$(補修費用等 - 10万円) \times 80\% ^{※2}$$

注) 免責金額や縮小てん補割合部分は、住宅事業者の自己負担となります。住宅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、住宅取得者に保険金をお支払いする場合、免責金額部分(10万円)は住宅取得者の自己負担となります。

※1 免責金額 1回の事故あたり10万円

※2 瑕疵発生時に住宅事業者が倒産等の場合、縮小てん補割合は100%となり、住宅取得者に対して保険金が支払われます。

住宅事業者の故意・重過失に起因する損害について……

瑕疵が住宅事業者の故意・重過失に起因する損害によるものである場合、住宅事業者に保険金は支払われません。

ただし住宅事業者が倒産等によりその責任を全うできない場合には、住宅取得者に対して保険金が支払われます。

※「故意・重過失損害担保特約条項」の対象とならない契約を除きます。





(4) 保険金額(お支払限度額)

〈住宅瑕疵担保責任保険(1号保険)・住宅瑕疵担保責任任意保険(2号保険) 共通〉

	《一戸建住宅》	《共同住宅等》
1 住宅あたり限度額	2,000万円	2,000万円
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 <small>※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。</small>	1住棟あたり 補修金額の10%または 10万円のいずれか大きい額 <small>※ ただし、調査費用の実額または200万円のうち小さい方を限度。</small>
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

◎調査費用限度額及び仮住居・移転費用限度額については1住宅あたり限度額の内枠とします。

◎一戸建住宅でオプション契約を選択の場合は、3,000万円、4,000万円、5,000万円のうちから選択された金額が1住宅あたり限度額となります。

ただし、故意・重過失による損害を消費者に支払う場合は、2,000万円を限度とします。

◎住宅瑕疵担保履行法では、1住宅あたり限度額を2,000万円以上に定めています。

〈住宅瑕疵担保責任保険(1号保険)〉

同一事業年度引受保険契約限度額	（住宅保証機構が同一事業年度に締結した全ての1号保険契約について保険期間を通じて支払われる保険金の合計額）	一戸建住宅・共同住宅等あわせて125億円
同一事業年度総支払限度額	（同一事業年度の間に住宅保証機構に報告がなされたすべての事故に対し、住宅保証機構が支払う保険金の合計額）	一戸建住宅・共同住宅等あわせて125億円

◎この他、保険金支払を行う保険事故が、同一の原因による一連の事故の場合で4億円を超える支払になった場合、4億円を超える部分についてはすべての保険法人共通の「保険法人共有限度額」が適用されます。

〈住宅瑕疵担保責任任意保険(2号保険)〉

	《一戸建住宅》	《共同住宅等》
1 事業者あたり限度額	被保険者の当該年度におけるすべての保険付保住宅の保険金額の合計額の10%または1億円のいずれか大きい額	被保険者の当該年度におけるすべての保険付保住宅の保険金額の合計額の10%または30億円のいずれか大きい額
1 住棟あたり限度額		30億円
同一事業年度引受保険契約限度額※		100億円

※住宅保証機構が同一事業年度に締結したすべての共同住宅等に係る2号保険契約について保険期間を通じて支払われる保険金の合計額

(5) 保険金をお支払いできない主な場合

以下に掲げる事由により生じた損害については保険金をお支払いいたしません。なお、ここでは、主な場合について記載しております。詳しくは、住宅事業者の皆様は事業者届出時にお渡しする「重要事項説明書」及び保険証券に添付の「普通保険約款・特約条項」にてご確認ください。住宅取得者の皆様は引渡し時に住宅事業者より交付される「まもりすまい保険契約内容のご案内」をご覧ください。

- 洪水、台風等の自然変象または火災、落雷、爆発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
- 住宅の虫食いまたは瑕疵によらない保険付保住宅の自然の消耗等の事由
- 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
- 住宅の増築・改築・補修の工事またはそれらの工事部分の瑕疵
- 地震もしくは噴火またはこれらによる津波が原因となって生じた火災による焼損、損害、埋没、流出等の被害

上記は保険金をお支払いできない事由のうち、主なものを挙げたものです。
詳細は住宅保証機構または保険申込窓口にお問い合わせください。





5. 共同企業体(JV)、分離発注、再開発事業等にかかる保険引受について

(1) 1棟の建物に複数の事業者が保険申込する場合

①共同企業体(JV)・共同分譲等による連名保険

共同企業体(JV)や共同分譲等により1棟を区分せず共同・連帯して住宅を建設または販売する場合、各事業者は1つの保険に連名で加入することができます。

※各事業者は住宅全体について連帯して責任を有します。
※資力確保が義務付けられる事業者全社を保険契約者及び被保険者とします。(供託により資力確保する事業者は含まれません)
※保険料は、通常コース(保険契約者のすべてが中小企業者の場合は、中小企業者コース)を適用します。
※住宅事業者の前年契約住宅戸数、損害率に応じた割引等は適用しません。

②分離発注方式による連名保険

分離発注を受け部位ごとに住宅を建設する各事業者は、1つの保険に連名で加入することができます。

※各事業者は別個の責任を有します(連帯責任ではありません)。
※資力確保が義務付けられる事業者全社を保険契約者及び被保険者とします。(供託により資力確保する事業者は含まれません)
※分離発注による請負事業者が建設業許可を持たない場合であっても、住宅瑕疵担保責任保険(2号)により保険契約申込が可能です。
※なお、連名保険契約者が建設業許可を持つものと、建設業許可を持たないものが混在する場合は、責任保険と任意保険のそれぞれの保険契約申込が必要です。この場合、保険料はそれぞれ全額を請求しますが、現場検査手数料はどちらか1つの申し込みのみに請求します。
※保険料は、通常コース(保険契約者のすべてが中小企業者の場合は、中小企業者コース)を適用します。
※住宅事業者の前年契約住宅戸数、損害率に応じた割引等は適用しません。

③複数事業者による保険契約

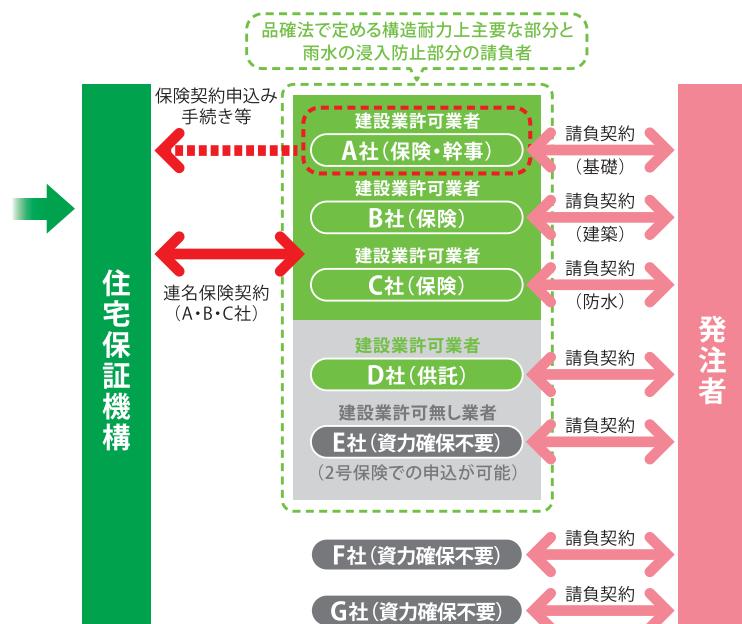
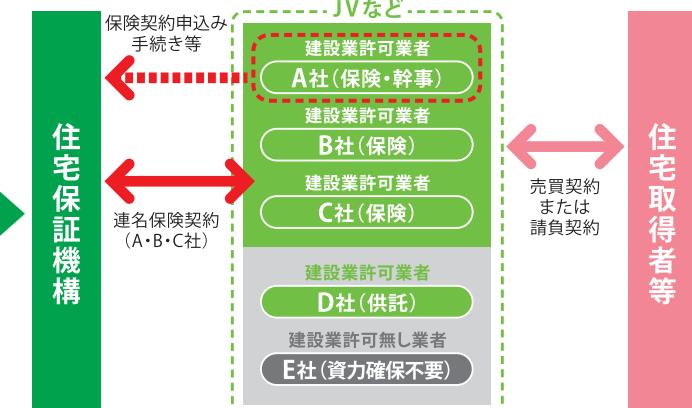
共同住宅等において、複数の届出事業者が住棟の部分ごとに保険を付保する場合(例:1階~3階までをA社、4階以上をB社など)に、当該事業者間で事前に調整ができる場合には、1事業者が代表となり、統括して保険契約の申込み手続きを行い、現場検査をまとめて受けることができます。

※同一の共同住宅等について各事業者が、各自の買主に対し瑕疵担保責任を負う場合には、事業者ごとの保険契約となります。代表となる1事業者が手続きを統括して行ってください。
※各事業者は別個の責任を有します(連帯責任ではありません)。
※保険料は、各事業者ごとに通常コース又は中小企業者コースを適用します。
※住宅事業者の前年契約住宅戸数、損害率に応じた割引等は届出事業者ごとに適用します。

(2) 再開発事業等にかかる保険引受の場合

都市再開発法第2条第1号に定める市街地再開発事業及びマンションの建替えの円滑化等に関する法律第2条第4号に定めるマンション建替事業において、権利変換により取得する住宅について保険加入ができます。

- 市街地再開発事業及びマンション建替事業を対象とします。
 - 組合施行及び宅建業者による個人施行のいずれの場合でも対象とします。
(組合施行は住宅瑕疵担保責任保険、個人施行は住宅瑕疵担保責任任意保険でのお引受となります。)
 - 組合施行の場合において、組合存続時には組合を、組合解散後は組合の構成員である権利者(権利変換により住宅の所有権を原始取得する者)を住宅取得者とし、被保険者が倒産等の事由により瑕疵担保責任を履行できない場合には住宅保証機構に対し保険金の直接請求をすることができます。
- ※権利変換によって保険付保住宅を取得した宅建業者から売買契約により住宅を取得した住宅取得者については、この保険の対象とならないため、保険金の請求権はありません。
※具体的なお引受につきましては、住宅保証機構にご相談ください。





料金 住宅瑕疵担保責任保険 料金体系について

住宅瑕疵担保責任任意保険に係る
保険料等については
お申込窓口までお問い合わせください。

1. 料金体系の概要

① 料金の算出式

$$\text{料金} = \text{保険料} + \text{現場検査手数料}$$

保険料 一戸建住宅：床面積区分毎の定額
共同住宅等：平均専有面積別戸あたり保険料×保険申込住宅戸数

現場検査手数料 床面積区分毎の検査1回分の定額×必要回数

② 加入コース 以下の2つのコースをご用意しております。

中小企業者コース	中小企業基本法第2条第1項に定める中小企業者 (資本金3億円以下又は常時使用する従業員が300人以下)である住宅事業者に適用されるコースです。
通常コース	上記以外の場合に適用されるコースです。



③ 建設住宅性能評価住宅の保険加入について 建設住宅性能評価を取得する住宅については、次の取扱いとなります。

保険料	保険料が一般の場合に比べ割安となります。
現場検査	現場検査は省略します。

2. 一戸建住宅の料金 平成25年9月1日以降に保険の申し込みを受け付けた住宅

① 保険料(1戸あたり／非課税)

基本契約(保険金支払限度額2,000万円)

床面積区分等 加入コース 申込区分		100m ² 未満	100m ² 以上 125m ² 未満	125m ² 以上 150m ² 未満	150m ² 以上 180m ² 未満	180m ² 以上
保険 単独申込	中小企業者コース	42,390	45,820	52,750	59,520	69,720
	通常コース	47,120	50,640	57,680	63,280	74,620
建設住宅 性能評価 住宅	中小企業者コース	39,810	42,890	49,130	55,220	64,400
	通常コース	44,500	47,670	54,000	59,040	69,250

一戸建住宅の場合は、当該住宅の建設費にかかわらず、希望により、保険金額を3,000万円、4,000万円、5,000万円とするオプション契約の利用が可能です。その場合の保険料はお問い合わせください。

※保険料には、紛争処理負担金及び故意・重過失担保特約保険料を含みます。(但し、「特別(オプション)契約」では、故意・重過失による損害に支払う保険金は、2,000万円を限度とします。)

② 現場検査手数料(1回あたり／税込み) P.7:[ご利用までの流れ] ③ 現場検査について

床面積区分等 申込区分		100m ² 未満	100m ² 以上 125m ² 未満	125m ² 以上 150m ² 未満	150m ² 以上 180m ² 未満	180m ² 以上 500m ² 未満
保険 単独申込		10,090	11,660	14,810	15,940	19,990
建設住宅性能評価住宅		現場検査は省略するため、現場検査手数料はいただけません。				

※必要な現場検査の時期及び回数は、申請建物の階数により決まります。
※床面積が500m²以上の場合はお問い合わせください。

一戸建住宅の料金の事例

① 契約条件

- 床面積120m²
- 地上2階建
- 基本契約
- 中小企業者コース

② 料金

保険料	現場検査手数料	合計
保険単独申込	45,820円 + 11,660円×2回 = 69,140円	
建設住宅性能評価住宅	42,890円 + 0円 = 42,890円	

※消費税の取扱いは、保険料は非課税、現場検査手数料は課税扱いとなります。

3. 共同住宅等の料金

平成25年9月1日以降に保険の申し込みをされた住宅

① 共同住宅等の保険料

$$\text{保険料} = \text{平均専有面積別戸あたり保険料} \times \text{保険申込住宅戸数}$$

② 保険料(1戸あたり／非課税)

平均専有面積区分		40m ² 未満	40m ² 以上 55m ² 未満	55m ² 以上 70m ² 未満	70m ² 以上 85m ² 未満	85m ² 以上 130m ² 未満	130m ² 以上
保険 単独申込	中小企業者コース	23,180	28,470	33,900	38,000	42,260	54,660
	通常コース	24,060	30,580	36,010	40,110	44,920	59,050
建設住宅 性能評価 住宅	中小企業者コース	21,650	26,410	31,590	35,440	39,630	50,990
	通常コース	22,450	28,310	33,490	37,340	42,030	54,940

③ 現場検査手数料(1回あたり／税込み)

④ P.7:[ご利用までの流れ] ⑤ 現場検査について

(円)

床面積区分等	500m ² 未満		2,000m ² 以上 10,000m ² 未満	10,000m ² 以上
	耐火建築物以外	耐火建築物		
保険単独申込	20,480	27,300	32,550	55,650
建設住宅性能評価住宅	現場検査は省略するため、現場検査手数料はいただけません。			

※保険料には紛争処理負担金及び故意・重過失担保特約保険料を含みます。

ご注意

左表は1住棟の保険申込住宅戸数が50戸以下の部分に対する保険料であり、保険申込住宅戸数が50戸超の場合、1戸当たりの保険料は次のとおりとなります。

◎50戸超の部分：
左記保険料から2,000円割引

※必要な現場検査の時期及び回数は、申請建物の階数及び構造により決まります。

共同住宅等の料金の事例

① 契約条件

- 住戸部分の専有面積1,260m²(床面積1,500m²)
- 地上6階建
- 全住宅戸数30戸、保険申込住宅戸数30戸(全戸に付保)
- 中小企業者コース

② 料金

平均専有面積の計算

$$1,260\text{m}^2 \div 30\text{戸} = 42\text{m}^2$$

(住戸部分全体の専有面積) (全戸戸数) (平均専有面積)

1棟全体の料金の計算

1戸あたり保険料	保険申込住宅戸数	現場検査手数料	合計
28,470円	× 30戸	+ 32,550円×3回	= 951,750円
26,410円	× 30戸	+ 0円	= 792,300円

※消費税の取扱いは、保険料は非課税・現場検査手数料は課税扱いとなります。

4. 各種割引について

料金には次の割引が適用されます。

NEW

オンラインサービス 利用割引

まもりすまいオンラインサービスを利用して、保険のお申込みをされると保険料の割引が適用されます。
詳しくは、ホームページをご覧ください!

NEW

防水オプション検査割引

防水オプション検査を利用し、基準に「適合」となった住宅は、保険料の割引が適用されます。
※別途、防水オプション検査手数料が必要です。

詳しくは、住宅保証機構または保険申込窓口までお問い合わせください。



割引① 住宅事業者の前年契約住宅戸数、損害率に応じた割引等

住宅事業者個々の損害率、前年契約住宅戸数に応じて保険料の割引割増を行います。

※事業者届出の初年度は、初年度契約予定住宅戸数等の申告により、割引を可能とします。

※損害率による割引割増は、1戸目の保険契約後5年度目までの実績に応じて、6年度目より適用されます。

※損害率は届出事業者ごとの過去10年間ににおける保険の契約実績と保険金の支払い実績に基づいて算出します。

※共同住宅等において「JV・共同分譲」および「分離発注」による保険契約は適用されません。

割引② 建設住宅性能評価住宅に対する割引

「料金：1-③建設住宅性能評価住宅の保険加入について」(5ページ)を参照ください。

割引③ 団地割引(一戸建住宅のみ)

同一時期に現場検査を受けることを前提に、

建売住宅のように集団で建設される一戸建住宅数が5戸以上である申込みの場合、現場検査手数料の割引を行います。(床面積500m²以上の場合を除きます。)

割引④ 団体割引

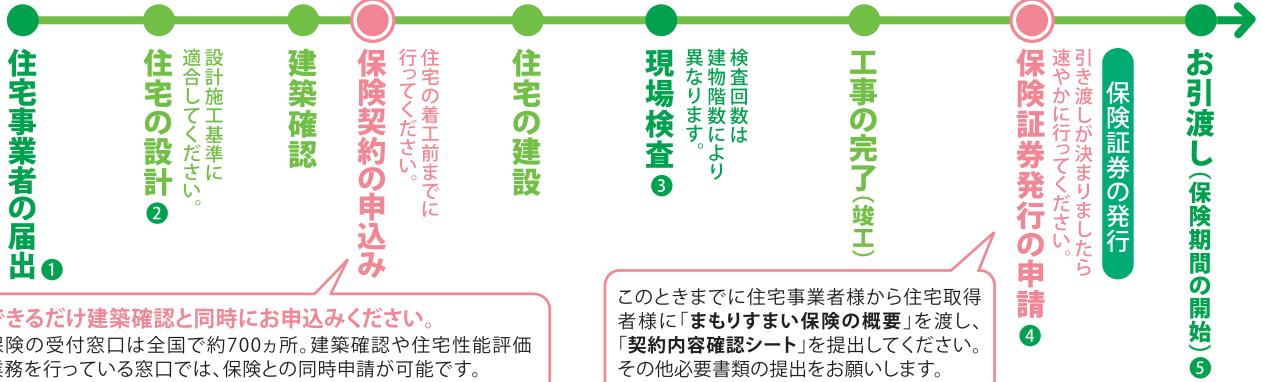
品質の高い住宅の供給を推進していることなど、一定の要件に適合する団体において、

会員が団体の認定を受けて供給する住宅について、保険料及び現場検査手数料の割引を行います。

※共同住宅等(RC造を除く)の場合、現場検査手数料の割引を行います。

ご利用の流れ

NEW オンラインサービスで簡単申込み! <詳しくは、ホームページで>



1 事業者届出が必要です。

事業者届出の単位

法人(個人の場合は事業者)単位

※本社が届出を行えば、支店営業所でも本社同様に保険の申し込みができます。

事業者届出料

9,450円(税込)

※更新手続きは必要ありません。事業者届出後、その内容に変更があった場合は届出内容の変更手続きが必要です。(無料)

※最後に住宅保証機構と保険契約を締結した日(保険契約の締結がない場合は事業者届出日)から10年経過後に保険契約のお申し込みをされる場合は再度事業者届出が必要です。

2 設計施工基準について

まもりすまい保険においては、保険のご契約にあたり、保険契約の申込みを行う住宅の、設計・施工に関する技術的な基準を定めています。木造、RC造等の構造ごとに次の事項について基準を設定しています。

①地盤調査及び基礎等

②雨水の浸入を防止する部分

設計施工基準に適合しない可能性のある場合は、お早めに事務機関までご相談ください。

左記基準による他、品確法に定める構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に係る建築基準法等の関連法令によることとしています。

3 現場検査を実施します。

現場検査の回数及び時期は以下のとおりです。

建物階数(地階を含む)	検査回数	検査時期
3以下	一戸建住宅 共同住宅等	2回
4以上	一戸建住宅 共同住宅等	3回以上

※1:木造住宅の場合は、屋根工事完了時に読み替えます。

※2:中間階とは、最下階から数えて2階及び3以上の自然数倍を加えた階をいいます。(2階以下は、10階、17階、24階、31階…と7階毎に床躯体工事完了時での検査となります。)また、RC造の場合、中間階床躯体工事完了時を中間階床配筋工事完了時に読み替えます。

●建設住宅性能評価住宅の場合、現場検査は省略します。

NEW

防水オプション検査 … 建物階数3以下(地階を含む)

ご希望により、2回の現場検査の他に、防水に係わる検査を追加できます。

【実施時期】外壁の防水紙の施工完了時から外壁材の施工完了時までの間

※防水オプション検査の費用はお問い合わせください。

4 住宅取得者様への保険契約内容の確認について

住宅事業者の皆様は、請負契約または売買契約を締結する際、住宅取得者様に対して「まもりすまい保険の概要」に「契約内容確認シート」を添えてお渡しください。「契約内容確認シート」には住宅取得者様が保険の概要を確認したことについて署名又は記名押印していただき、住宅事業者の皆様より保険証券発行申請時までにご提出してください。

5 紛争処理について

〔指定住宅紛争処理機関〕

まもりすまい保険を利用する住宅の請負契約・売買契約の当事者(売主及び買主等)は、契約に関する紛争について、指定住宅紛争処理機関の紛争処理が利用できます。

※任意保険ではご利用になれませんので、紛争処理負担金はいただけません。

〔保険協会審査会〕

保険金の支払いに関して住宅事業者と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に審査を請求することができます。

※任意保険については住宅事業者が倒産等の場合に限り審査の請求ができます。

※ご利用には一定の条件があるほか、所定の申請料がかかります。

お申込み手続き等の詳細はホームページをご覧ください!



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

<http://www.mamoris.jp>