

会員各位

一般社団法人 全国住宅産業協会
事務局長 米山 篤史

㈱ハウスジーメン「住宅かし保険」における各種補償オプション等の取扱い開始について

当協会は㈱ハウスジーメンの「住宅かし保険」において、保険料等の割引及び自主検査の実施が受けられる制度を運用しておりますが、このたび、㈱ハウスジーメンから令和6年12月以降の戸建住宅及び共同住宅（一部小規模含む）の「住宅かし保険」における「結露補償」等の各種「補償オプション」及び「信託による所有権移転対応」について取扱い開始の案内がありましたので、特保住宅関係者の皆様に周知いただきますようお願い申し上げます。

記

1. 適用対象 令和6年12月以降の申込案件
2. 補償オプション

	補償オプション	適用範囲
1	結露補償	戸建住宅、共同住宅（延床面積 <u>1000 m²未満</u> ）
2	省エネ性能補償	戸建住宅、共同住宅（延床面積 <u>1000 m²未満</u> ）
3	等級2以上の耐力性能補償	戸建住宅、共同住宅（延床面積 <u>1000 m²未満</u> ）
4	塗膜補償	戸建住宅、共同住宅
5	タイル剥落補償	共同住宅

3. 添付資料 (1)「補償オプション」のご案内（一覧表）
(2)「秋の商品改定のご案内」
(補償オプションの詳細及び信託による所有権移転への対応等)

4. 問合せ先

- (1) ㈱ハウスジーメン TEL 03-5408-8486
E-mail info@house-gmen.com
- (2) (一社)全国住宅産業協会 担当：杉原・水野・田頭 TEL 03-3511-0611

以上

【新築瑕疵保険】 補償オプションのご案内

	補償オプション	補償内容	概要												
	結露補償 戸建住宅 小規模共同住宅	断熱材の施工不良等に起因する壁内や小屋裏における結露の発生を補償	居住者の加湿器や冷暖房機器の過剰な利用等により生じた瑕疵によらない結露は、結露事故には該当しません。 <table border="1"> <tr> <th>支払限度額</th> <th>加算保険料</th> </tr> <tr> <td>500万円</td> <td>2,200円</td> </tr> </table>	支払限度額	加算保険料	500万円	2,200円								
支払限度額	加算保険料														
500万円	2,200円														
	省エネ性能補償 戸建住宅 小規模共同住宅	住宅取得者と事前に約束した省エネ性能の未達を補償	> 補償される省エネ性能は、性能表示基準における「断熱等性能等級」と「一次エネルギー消費量等級」です。例えば、それぞれ等級4の省エネ性能を約束した場合は、等級4の未達が保険事故に該当します。 > 設計時の省エネ計算の誤りや、設計どおりの施工がされなかったことが引渡後に発覚した場合が保険事故に該当します。 > オプションの利用にあたり、性能評価等の取得の有無は問いません。 > 省エネ義務化以降は、特別な約束がなくても、法律上義務付けられる等級4の未達は保険事故に該当することになります。 <table border="1"> <tr> <td>point</td> <td>省エネの義務化により高まる設計者のリスクに備えられます。</td> </tr> <tr> <th>支払限度額</th> <th>加算保険料</th> </tr> <tr> <td>2000万円</td> <td>3,800円</td> </tr> </table>	point	省エネの義務化により高まる設計者のリスクに備えられます。	支払限度額	加算保険料	2000万円	3,800円						
point	省エネの義務化により高まる設計者のリスクに備えられます。														
支払限度額	加算保険料														
2000万円	3,800円														
	等級2以上の耐力性能補償 戸建住宅 小規模共同住宅	住宅取得者と事前に約束した等級2以上の耐力性能の未達を補償	> 補償範囲を基本的な耐力性能(等級1)から拡大します。 > 設計時の構造計算の誤りや、設計どおりの施工がされなかったことが引渡後に発覚した場合が保険事故に該当します。 > オプションの利用にあたり、性能評価等の取得の有無は問いません。 <table border="1"> <tr> <td>point</td> <td>4号特例の縮小により高まる設計者のリスクに備えられます。</td> </tr> <tr> <th>支払限度額</th> <th>加算保険料</th> </tr> <tr> <td>基本保険金額と同額</td> <td>4,200円</td> </tr> </table>	point	4号特例の縮小により高まる設計者のリスクに備えられます。	支払限度額	加算保険料	基本保険金額と同額	4,200円						
point	4号特例の縮小により高まる設計者のリスクに備えられます。														
支払限度額	加算保険料														
基本保険金額と同額	4,200円														
	塗膜補償 戸建住宅 全ての共同住宅	新築時に施工した塗膜面に生じた膨れや割れ、剥がれを補償	主に塗装仕上げの建物向けの補償オプションです。 経年により生じる色あせやチョーキングは、塗膜事故には該当しません。 <table border="1"> <tr> <th>住宅種別</th> <th>支払限度額</th> <th>加算保険料</th> </tr> <tr> <td>戸建住宅</td> <td>500万円</td> <td>8,800円</td> </tr> <tr> <td>共同住宅</td> <td>2000万円</td> <td>30,000円</td> </tr> </table> ・支払限度額は、基本保険金額の範囲内で異なる金額を選択できるので、限度額を引き下げて保険料を抑えることや、限度額を厚めに設定することもできます。 ・最低金額は100万円、上限は戸建で5000万円、共同で5億円です。	住宅種別	支払限度額	加算保険料	戸建住宅	500万円	8,800円	共同住宅	2000万円	30,000円			
住宅種別	支払限度額	加算保険料													
戸建住宅	500万円	8,800円													
共同住宅	2000万円	30,000円													
	タイル剥落補償 全ての共同住宅	新築時に施工した建物外周部のタイルの落下を補償	タイル仕上げの建物向けの補償オプションです。 補償の対象には、事故発生時に生じていたタイルの割れ等も含まれます。 <table border="1"> <tr> <th>支払限度額</th> <th>加算保険料</th> <th>支払限度額</th> <th>加算保険料</th> </tr> <tr> <td>500万円</td> <td>20万円</td> <td>1500万円</td> <td>50万円</td> </tr> <tr> <td>1000万円</td> <td>35万円</td> <td>2000万円</td> <td>66万円</td> </tr> </table>	支払限度額	加算保険料	支払限度額	加算保険料	500万円	20万円	1500万円	50万円	1000万円	35万円	2000万円	66万円
支払限度額	加算保険料	支払限度額	加算保険料												
500万円	20万円	1500万円	50万円												
1000万円	35万円	2000万円	66万円												

補足

- この資料上で、小規模共同住宅には延べ床面積1,000未満の共同住宅が該当します。
- 補償オプションの加算保険料は、共同住宅も住棟単位で適用します。また、等級2以上の耐力性能補償以外の補償オプションの支払限度額も住棟単位で適用します。
- 新築瑕疵保険の基本保険金額は、住宅瑕疵担保履行法で耐力・防水性能に関わる事故に備えるものとして規定されているため、省エネ性能補償、結露補償、塗膜補償、タイル剥落補償の支払限度額は、基本保険金額と別枠となります。
- 全ての補償オプションは、住宅取得者の直接請求の場合に限り支払対象となる故意重過失損害の対象とはなりません。



2024年 秋の商品改定のご案内(part 3)



11月28日(木)付で実施する、瑕疵保険の商品改定とその概要についてご案内します。

来年4月から開始する省エネの義務化により高まる省エネ性能関連のリスクに備えられるよう、省エネ性能の未達と結露事故を補償する補償オプションを追加します。大規模な改修工事には省エネ性能が義務付けられることを踏まえ、適切な省エネ改修工事を後押しする観点から、新築瑕疵保険に加えてリフォーム瑕疵保険にも同様の補償オプションを追加します。

1. 省エネ性能補償オプションの追加

省エネ性能の義務化による設計者の責任の増加に備えられるよう補償オプションの対象に省エネ性能補償を追加します。設計瑕疵や施工瑕疵に起因する省エネ性能の未達に備えることができます。

	補償内容	備考
	住宅取得者や注文者と約束した省エネ性能の未達を補償	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅と1,000㎡未満の比較的小規模な共同住宅を対象とする補償オプションです。 補償される省エネ性能は、性能表示基準における「断熱等性能等級」と「一次エネルギー消費量等級」で、約束した等級の未達が保険事故となります。例えば、それぞれ等級4の性能を補償した場合は、その未達が保険事故に該当します。 省エネ義務化以降は、特別な約束がなくても、法律上義務付けられる等級4の未達は保険事故に該当します。

支払限度額	新築瑕疵保険	2000万円	共同住宅も支払限度額は住棟単位で適用します。
	リフォーム瑕疵保険	1000万円	
オプション保険料	共通	3,800円	オプション保険料は戸建住宅と共同住宅で共通で、共同住宅も住棟単位で適用します。

2. 結露補償オプションの追加

建物の高断熱化による施工不良に起因する内部結露の発生リスクの高まりを踏まえて、普通保険約款では補償されない結露による損害を補償する備えられるよう結露補償オプションを追加します。

	補償内容	備考
	施工不良等を原因とする結露の発生による損害を補償	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅と1,000㎡未満の比較的小規模な共同住宅を対象とする補償オプションです。 断熱材の施工不良等に起因して、壁内や小屋裏に結露が発生した場合が保険事故となります。 居住者の加湿器や冷暖房機器等の利用により生じた結露は、結露補償が対象とする結露事故には該当しません。

支払限度額	共通	500万円	共同住宅も支払限度額は住棟単位で適用します。
オプション保険料	共通	2,200円	オプション保険料は戸建住宅と共同住宅で共通で、共同住宅は住棟単位で適用します。

本件に関する問合せ先

受付センター	03-5408-8486	info@house-gmen.com
問合せフォーム	こちらから問い合わせフォームにアクセスできます。	





2024年 秋の商品改定のご案内 (part 2)



1 1月28日(木)付で実施する、瑕疵保険の商品改定についてご案内します。


- 住宅事業者の皆様がリスクに感じている構造・防水以外の事象もカバーできるよう、**新築瑕疵保険に補償オプションとして、塗膜補償とタイル剥落補償を追加します。**
- 基本的な耐力性能だけでなく、等級2以上の耐力性能の未達もカバーできるよう、**新築瑕疵保険とリフォーム瑕疵保険の補償オプションとして、等級2以上の耐力性能補償を追加します。**

1. 塗膜補償オプションの追加

対象商品

新築瑕疵保険

新築瑕疵保険にも**リフォーム瑕疵保険や大規模修繕瑕疵保険と同様の塗膜補償オプションを追加**します。

	補償内容	備考
	新築時に施工した塗膜面に生じた膨れや割れ、剥がれを補償	<ul style="list-style-type: none"> ・主に塗装仕上げの建物向けの補償オプションです。 ・塗膜面に膨れや剥がれが生じた場合が保険事故となります。 ・経年により生じる色あせやチョーキングは、補償の対象となる事象には含まれません。

二次防水から先の補修も必要となる雨漏れ事故と異なり、塗膜事故は上塗り部分の補修で済むため、**塗膜補償の支払限度額は基本保険金額よりも低く設定**していますが、**基本保険金額の範囲内で変更**できるので、限度額を上げてリスクに備えることも、感じるリスクに合わせて限度額を絞り、保険料を抑えることも可能です。

基本金額			
住宅区分	支払限度額	オプション保険料	備考
戸建住宅	500万円	8,800円	共同住宅のオプション保険料と支払限度額は、住棟単位で適用します。
共同住宅	2000万円/棟	30,000円	

支払限度額のラインナップ					
戸建住宅 / 共同住宅 共通				共同住宅	
支払限度額	オプション保険料	支払限度額	オプション保険料	支払限度額	オプション保険料
100万円	3,800円	2000万円	30,000円	1億円	170,000円
200万円	4,800円	3000万円	50,000円	2億円	300,000円
300万円	5,800円	5000万円	100,000円	3億円	420,000円
500万円	8,800円	—	—	4億円	550,000円
1000万円	15,000円	—	—	5億円	670,000円




<ポイント>

- ・瑕疵保険で新築時に施工した塗膜面の膨れや剥がれの発生といったリスクに備えることができる。
- ・塗膜事故に対しては、事業者ごとに感じるリスクに応じて柔軟に支払限度額を選択ができる。

2. タイル剥落補償オプションの追加

新築瑕疵保険にも大規模修繕瑕疵保険と同様のタイル剥落補償オプションを追加します。

	補償内容	備考
	新築時に施工したタイルの落下を補償	<ul style="list-style-type: none"> ・主にタイル仕上げの共同住宅向けの補償オプションです。 ・外壁等の建物外周部のタイルが落下した場合が保険事故となります。 ・事故発生時に生じていたタイルの割れや浮きも補償の対象となります。

支払限度額/棟	500万円	1000万円	1500万円	2000万円	備考
オプション保険料	20万円	35万円	50万円	66万円	オプション保険料と支払限度額は住棟単位で適用します。



<ポイント>

- ・瑕疵保険で新築時に施工したタイルの落下といったリスクに備えることができる。
- ・タイル剥落事故に対しては、住棟単位でリスクに応じた支払限度額を選択できる

3. 等級2以上の耐力性能の補償オプションの追加

基本的な耐力性能だけでなく、住宅取得者や注文者と約定した耐力性能を補償して欲しいというニーズに対応するため、新築瑕疵保険とリフォーム瑕疵保険の補償オプションとして等級2以上の耐力性能の補償を追加します。

	補償内容	備考
	住宅取得者や注文者と約束した2以上の等級の耐力性能の未達を補償	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅と1,000㎡未満の比較的小規模な共同住宅を対象とする補償オプションです。 ・新築時や耐震改修工事を行う際に住宅取得者や注文者と約束した、等級2以上の耐震性能の未達が保険事故となります。

支払限度額

この補償は、耐力性能に関わる事故の対象を拡大するため、基本保険金額と別に支払限度額の設定はありません。

オプション保険料

4,200円/棟

共同住宅もオプション保険料は住棟単位で適用します。



<現在>

- ・瑕疵保険でカバーされるのは基本的な耐力性のみ、等級2以上の耐震性能の未達はカバーされない。
- ・通常の瑕疵保険では、4号特例の縮小により拡大する設計者の責任に十分に備えることができない。



<改定後>

- ・基本的な耐力性能だけでなく、住宅取得者等と約定した耐震等級の未達をカバーできる。
- ・4号特例の縮小により増加する設計者の責任に、瑕疵保険で備えることができる。

本件に関する問合せ先

受付センター

03-5408-8486

info@house-gmen.com

問合せフォーム

[こちらから問い合わせフォームにアクセスできます。](#)

2024年 秋の商品改定のご案内



2024年 秋に実施する、瑕疵保険の商品改定とその概要についてご案内します。

- 収益方法の多様化への対応として、新築瑕疵保険(任意保険)で信託による所有権の移転に対応します。
- 検査の合理化の一環として、リフォーム系の瑕疵保険で施工中検査の実施要件を見直します。
- 昨今の経済情勢を鑑み、既存住宅瑕疵保険の現場検査料の見直しを行います。

1. 信託による所有権移転への対応

取扱開始日

11月28日(木)

従来は、当初分譲マンションとして申し込まれた物件について、信託受益権の売却により収益を図ることとした場合は、供給事業者は任意保険にも加入できず、施工会社が任意保険に加入し、転売特約で対応する必要がありましたが、供給事業者自身が任意保険に加入できるようになります。(取扱開始前の申込物件も利用可能です)

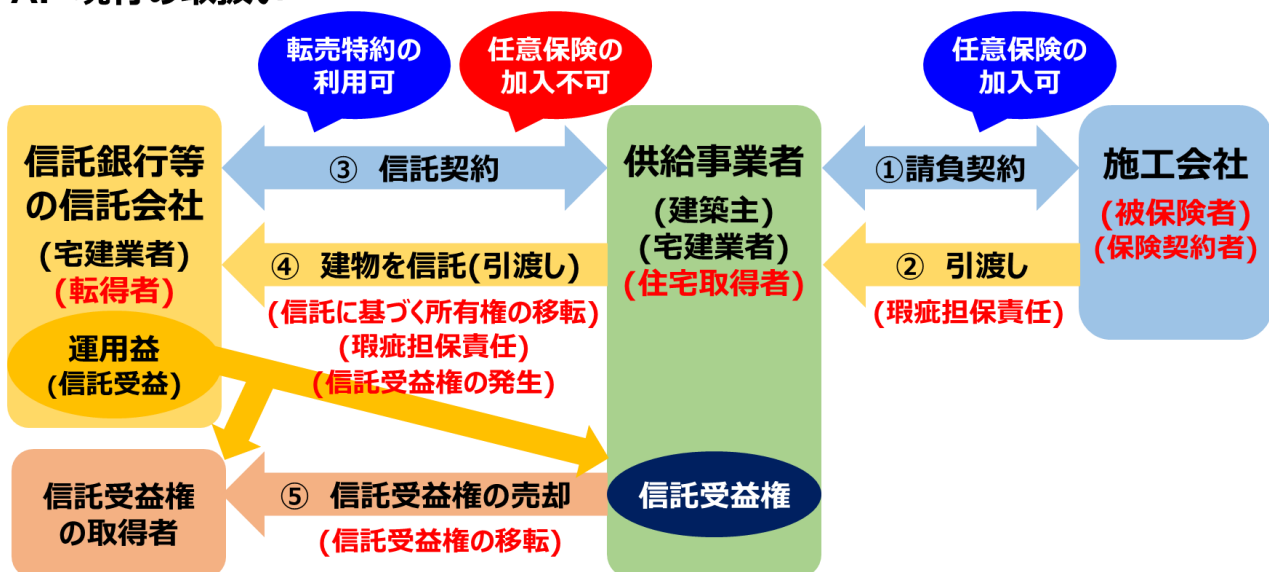
改定テーマ	現行	⇒	改定後
信託による所有権移転への対応	<p>施工会社が任意保険に加入 信託時は転売特約で対応 (供給事業者は保険加入不可)</p>	⇒	<p>信託時に供給事業者が 任意保険に加入可能</p>

- (注) 1. 信託により住宅を取得するのは信託会社であるため、信託受益権の取得者を住宅取得者として扱うことはできません。
2. 他の保険法人の現場検査に適合している場合は、その検査結果を活用して当社の任意保険に加入することもできます。
3. 信託会社から住宅を特定承継された場合、特定承継人に住宅取得者の立場は引き継がれません。また、信託契約が解除された場合や委託者の地位が移転された場合は、保険契約は失効します。

<注意>

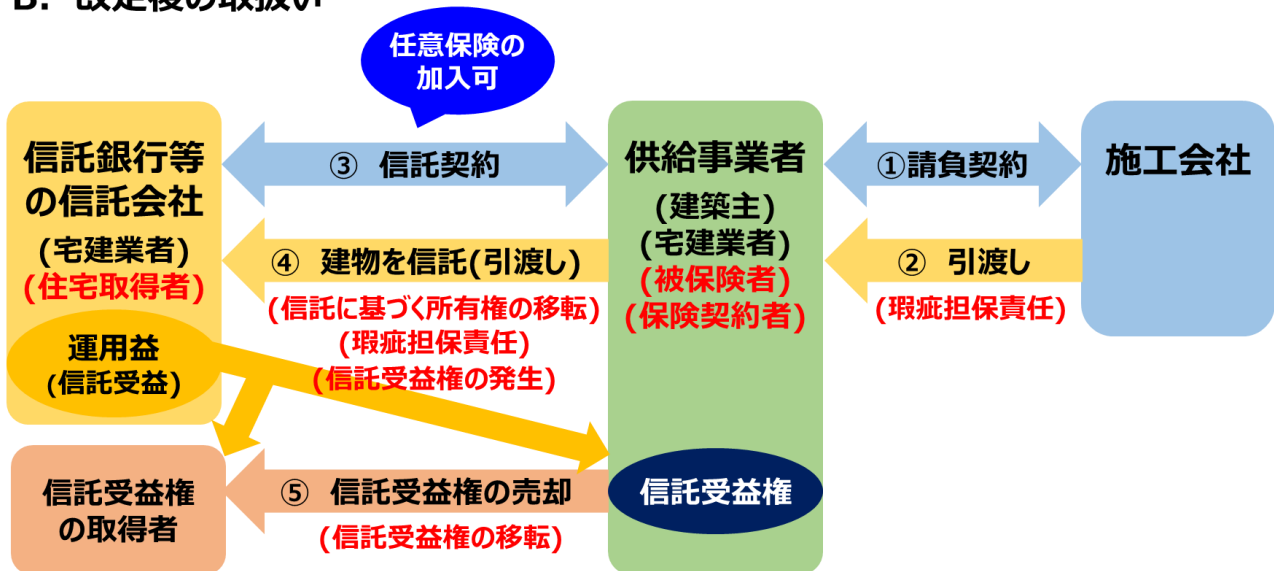
供給事業者が任意保険に加入できるのは、供給事業者が施工会社に建物の建設工事を発注しているケースに限ります。供給事業者が自ら施工を行うケースは、今回の取扱いの対象とならず任意保険に加入できませんのでご注意ください。

A. 現行の取扱い



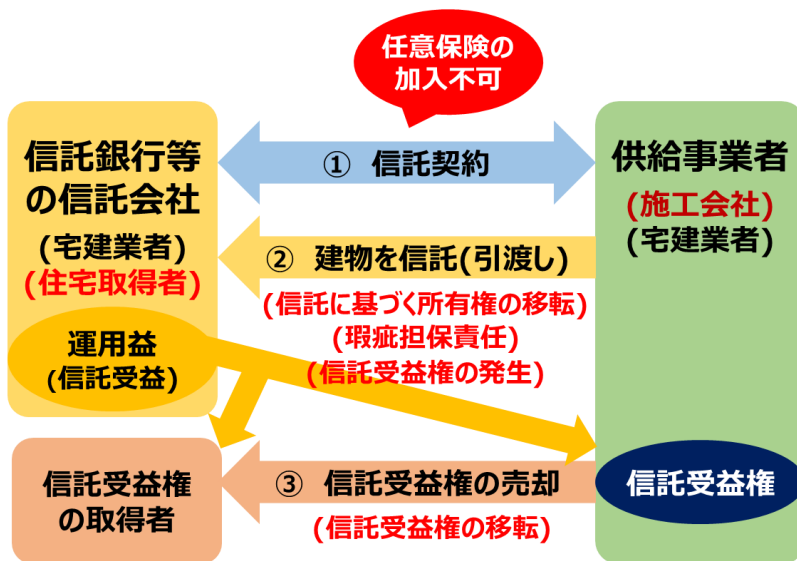
- ・契約者の変更が事後的に発生し、保険料のやり取りを含めて事務負担が大きい。
- ・施工会社の事業者届出が必要なケースが多く、施工会社が保険加入に協力的でないケースもある。

B. 改定後の取扱い



- ・申込時から保険契約者が変わらないため、交付申請の手続きの中で変更が完結できる。
- ・義務保険から任意保険になるため保険料の返戻は発生するが新たな事務負担は発生しない。

C. 改定後も瑕疵保険では対応できないケース



<point>

供給事業者が自社施工を行っている場合は、新築瑕疵保険の利用はできませんが、ハウスメーカーでは自社施工でも利用できる瑕疵保証制度の用意を予定しています。

2. 施工中検査の実施要件の見直し

取扱開始日

10月1日(火)

検査の合理化の一環として、リフォーム系の瑕疵保険における施工中検査の実施要件のうち、屋根工事に関する取扱いを見直し、勾配屋根防水紙の新設・交換のみ行う場合の施工中検査を不要とします。

	現行	⇒	改定後
施工中検査の実施要件	構造材の新設・交換		構造材の新設・交換
	屋根の防水材の新設・交換 ※ 工事完了後も防水材を直接確認できる屋上等FRP防水や、ウレタン防水、シート防水といった防水材の新設・交換は対象外		仕上材により見えなくなる屋上等の防水材の新設・交換 ※ 工事完了後も防水材を直接確認できるケースに加えて、足場に上らないと十分に確認できない勾配屋根の防水紙の新設・交換も対象外に
	外壁の防水材の新設・交換		外壁の防水材の新設・交換

対象商品

一般リフォーム保険、リフォームワイド、メンテナンスコースの延長保証保険、リフォームタイプの売買瑕疵保険

3. 既存住宅瑕疵保険各商品の現場検査料の見直し

料金改定日

11月1日(金)

昨今の経済情勢を鑑み、既存住宅瑕疵保険で実施する各現場検査の現場検査料の見直しを行います。なお、リモート検査の検査料は据え置きとします。

<改定後の各保険商品の現場検査料(税抜き)>

■ 既存住宅売買瑕疵保険共通

○ 戸建住宅

延べ床面積(m ²)	標準	管路加算	管路等加算	⇒	標準	管路加算	管路等加算
125 未満	17,500	500	1,500	⇒	19,000	1,000	2,000
125 以上 150 未満	18,830	500	1,500	⇒	20,400	1,000	2,000
150 以上	23,180	500	2,000	⇒	24,800	1,000	2,000

○ 共同住宅(戸単位タイプ)

コンクリート圧縮強度試験	屋上検査	標準	管路加算	⇒	標準	管路加算
実施する	実施しない	23,300	750	⇒	23,400	1,000
	実施する	24,850		⇒	24,900	
実施しない	実施しない	19,100		⇒	19,900	
	実施する	20,650		⇒	21,400	

> 共用部の検査結果を利用する場合

標準	管路加算		標準	管路加算
12,650	750	⇒	17,900	1,000

> 引渡後リフォームタイプの加算検査料

施工中検査	通常検査	リモート検査		通常検査	リモート検査
なし	14,000	7,000	⇒	13,800	7,000
あり	19,880	12,500	⇒	20,100	12,500

> 引渡前リフォームタイプで施工中検査を行う場合の加算検査料(木造の戸建住宅の場合)

	通常検査	リモート検査		通常検査	リモート検査
共通	14,380	7,000	⇒	14,600	7,000

■ 一般リフォーム保険

施工中検査	通常検査	リモート検査		通常検査	リモート検査
なし	11,000	6,000	⇒	13,800	6,000
あり	19,880	12,500	⇒	20,100	12,500

■ 増改築リフォーム保険

○ 増築工事に対する現場検査<検査1回あたり>

延べ床面積(m ²)	通常検査	リモート検査		通常検査	リモート検査
100 未満	11,000	6,000	⇒	12,000	6,000
100 以上 125 未満	12,580	6,900	⇒	13,600	6,900
125 以上 150 未満	17,580	9,600	⇒	18,600	9,600
150 以上	23,580	12,000	⇒	24,600	12,000

○ フルリフォームに対する現場検査

	通常検査	リモート検査		通常検査	リモート検査
共通	19,880	12,500	⇒	20,100	12,500

■ リフォームワイド

延べ床面積(m ²)	標準	検査利用あり			標準	検査利用あり	
		通常検査	リモート検査			通常検査	リモート検査
125 未満	17,500	14,000	9,000	⇒	19,000	16,800	9,000
125 以上 150 未満	18,830	14,400	9,400	⇒	20,400	17,200	9,400
150 以上	23,180	14,800	9,800	⇒	24,800	17,600	9,800

> 施工中検査を行う場合の加算検査料

通常検査	リモート検査		通常検査	リモート検査
14,380	7,000	⇒	14,600	7,000

■メンテナンスコースの延長保証保険（木造の戸建住宅の場合）

延べ床面積(m ²)	標準	検査利用あり		⇒	標準	検査利用あり	
		通常検査	リモート検査			通常検査	リモート検査
125 未満	17,500	14,000	9,000	⇒	19,000	16,800	9,000
125 以上 150 未満	18,830	14,400	9,400	⇒	20,400	17,200	9,400
150 以上	23,180	14,800	9,800	⇒	24,800	17,600	9,800

> 施工中検査を行う場合の加算検査料

通常検査	リモート検査	⇒	通常検査	リモート検査
13,000	7,000	⇒	14,600	7,000

■検査コースの延長保証保険（木造の戸建住宅の場合）

延べ床面積(m ²)	標準	検査利用あり	⇒	標準	検査利用あり
				標準	検査利用あり
125 未満	17,500	3,000	⇒	19,000	3,000
125 以上 150 未満	18,830	3,400	⇒	20,400	3,400
150 以上	23,180	3,800	⇒	24,800	3,800

> 大規模修繕かし保険の現場検査料は据え置きとなります。

<本件に関する問合せ先>

受付センター	03-5408-8486	info@house-gmen.com
問合せフォーム	こちらから問い合わせフォームにアクセスできます。	