あんしん大規模修繕工事瑕疵保険／商品概要のご案内

１．名称

大規模修繕工事瑕疵担保責任保険（住宅瑕疵担保履行法第 19 条第 2 号に基づく保険契約となります）

愛称：　あんしん大規模修繕工事瑕疵保険

２．契約対象

（１）保険契約者・被保険者

住宅あんしん保証に大規模修繕工事に関する事業者登録をしている事業者（以下「大規模修繕工事登録事業者」）で、大規模修繕工事を実施する建設業者とします。

（注）○保険をご利用いただくためには、事前に大規模修繕工事に関する事業者登録が必要となります。

事業者登録料：24,000 円（税別）

※新規登録の有効期間は新規登録日から 1 年後の月末まで、以降の更新後有効期間は 1 年間とし、更新登録料は新規登録時と同額（24,000 円（税別））となります。

○建設業許可を受けていない事業者は、登録を行うことができません。

○大規模修繕工事登録事業者になるにあたって、住宅あんしん保証および一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会（以下「住宅瑕疵保険協会」）のホームページに会社名、連絡先、当該保険の付保実績が公表されることについて、承諾いただく必要があります。

○被保険者は大規模修繕工事の発注者（管理組合、マンションオーナーなど。以下「発注者」）に対して、住宅あんしん保証所定の標準保証書を発行・交付いただく必要があります。

（２）保険の対象となる大規模修繕工事

以下のすべての条件を満たす大規模修繕工事（以下「保険対象工事」）とします。

①既に人の居住の用に供したことのある共同住宅（※）の共用部分に対する修繕工事であること（注）
②基礎の新設・撤去を伴う工事を含まないこと
③管路および設備の解体・撤去・分解もしくは取片づけ工事または清掃作業のみを対象とする工事ではないこと

※構造耐力上主要な部分の大規模修繕工事が含まれる場合は、昭和 56 年 6 月 1 日以降に着工した住宅（ただし、工事完了後に構造耐力上主要な部分の新設・撤去を伴う工事が行われた住宅については要相談となります。）または昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した住宅で新耐震基準に適合する住宅もしくは本大規模修繕工事により新耐震基準に適合させようとする住宅に限ります。

（注）あんしんリフォーム工事瑕疵保険は、戸建住宅・共同住宅の別を問わず、住戸内に対する修繕工事を対象としている点で「あんしん大規模修繕工事瑕疵保険」とは対象が異なります。

（３）保険の対象となる部分

被保険者が発注者との間で締結した工事請負契約に基づき、修繕工事を実施した以下の部分および設備（以下「保険対象部分」）を対象とします。ただし、⑧については「タイル剥落に係る特約」を付帯した場合に限ります。

①構造耐力上主要な部分　②雨水の浸入を防止する部分　③給排水管路
④給排水設備　⑤電気設備　⑥ガス設備　⑦防錆工事を行った手すり等の鉄部
⑧外壁に設置されたタイル

（注）保険にご加入いただくためには、大規模修繕工事に上記「保険の対象となる部分」に記載の①～⑥のいずれかの部分または設備に対する工事が含まれていることが必要です。⑦または⑧の部分に対する単独工事については保険にご加入できませんのでご注意願います。

３．保険金を支払う場合

（１）大規模修繕工事を請負い施工した事業者（以下「被保険者」）が、保険対象部分の瑕疵によって以下のいずれかの事由が生じたことにより、発注者に対し瑕疵担保責任（住宅あんしん保証所定の標準保証書に定める範囲の瑕疵担保責任に限ります。）を負担することによって生じた損害について、保険金をお支払いします。

①構造耐力上主要な部分が基本的な耐力性能を満たさないこと
②雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たさないこと
③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こと
④給排水設備、電気設備またはガス設備の機能が失われること
⑤防錆工事を行った手すり等の鉄部が通常有すべき安全性を満たさないこと
（ただし、防錆工事に由来する瑕疵に起因するものに限ります。）
⑥外壁に設置されたタイルが剥落すること
（ただし、「タイル剥落に係る特約」が付帯されている場合に限ります。）

（２）上記（１）の①～⑤のいずれかの事由が生じた場合に、被保険者が倒産などの事由により相当の期間を経過してもなお瑕疵担保責任を履行しない場合には、発注者に対して直接保険金をお支払いします。

（注）なお、保険契約約款により免責事由に該当する場合など保険金をお支払いできない場合がありますので、ご注意ください。

（３）故意・重過失損害の取扱いについて

被保険者の故意・重過失を原因とする損害については、被保険者には保険金をお支払いしません。しかしながら、被保険者が倒産などの事由により相当の期間を経過してもなお瑕疵担保責任を履行しない場合には、被保険者の故意・重過失を原因とする損害であっても発注者に対して保険金をお支払い（※）します。

※ただし、発注者が宅地建物取引業者の場合は、故意・重過失損害は支払対象外となりますので、ご注意ください。

（４）特約条項について

保険対象部分に雨水の浸入を防止する部分が含まれている場合で、外壁（手すり壁を含みます。）に設置されたタイル部分のうち特約条項に係るタイル修繕工事として、タイルまたはタイルの目地等の修補による工法で大規模修繕工事を実施するときは、「タイル剥落に係る特約」を付帯することができます。詳細は住宅あんしん保証までお問い合わせください。

４．支払う保険金の種類

保険金の種類	内容
（1）修補費用・損害賠償保険金	瑕疵による事故を修補するために必要な材料費、労務費、その他直接修補に要する費用（修補が著しく困難な場合等は修補に代わり損害賠償金）
（2）争訟費用保険金	瑕疵担保責任に関する解決のために必要となる訴訟、裁判上の和解もしくは調停または仲裁もしくは示談に要した費用
（3）求償権保全費用保険金	事故につき被保険者が第三者に対して損害賠償その他の請求権を有する場合に、その権利の保全または行使について必要な手続きを行うために要した費用
（4）事故調査費用保険金	事故が発生したことにより修補が必要となる場合に、修補が必要な範囲、修補の方法または修補の金額を確定するために調査に要した費用
（5）仮住まい費用保険金	大規模修繕工事を実施した住宅の修補期間中に転居を余儀なくされた住宅居住者から請求を受けた宿泊、住居賃借または転居に要した費用
（6）駐車場賃借費用保険金	瑕疵による事故を修補する際に、足場の設置により駐車施設からの車の移動を余儀なくされた住宅居住者から請求を受けた駐車場賃借に要した費用

５．保険期間

（1）被保険者が保険対象工事を含む工事請負約款で約定したすべての工事を完了した日（※）から５年間（ただし、手すり等の鉄部は２年間）となります。

※「あんしん大規模修繕工事瑕疵保険」においては、発注者との工事請負契約におけるすべての大規模修繕工事が完了したことを「工事完了確認書（発注者の署名または記名捺印が必要となります。）」を住宅あんしん保証に提出いただくことにより通知いただき、当該書面の確認日を以って、大規模修繕工事の完了日とします。

（2）特約条項について

①防水工事に係る保険期間延長特約

雨水の浸入を防止する部分のうち、次のいずれかの部分全体に対して防水に係る修繕工事を実施した場合に当該修繕実施部分の保険期間を 10 年間とする「防水工事に係る保険期間延長特約条項」をオプションとしてご用意しております。詳細は住宅あんしん保証までお問い合わせください。

○勾配屋根
○陸屋根の屋上部分（ただし、バルコニーを除きます。）
○乾式外壁仕上げの外壁

②タイル剥落に係る特約

「タイル剥落に係る特約」を付帯する場合、外壁に設置されたタイルに係る保険期間は 5 年または 10 年（※）となります。

※保険期間を 10 年とする場合には、より高品質な修補方法として定める工法で大規模修繕工事を実施する必要があります。詳細は住宅あんしん保証までお問い合わせください。

６．保険金額（支払限度額）

大規模修繕工事の請負金額により自動的に保険金額（支払限度額）が決定します。

大規模修繕工事の請負金額帯（税込）	保険金額（支払限度額）
1,000 万円以下	1,000 万円
1,000 万円超 2,000 万円以下	2,000 万円
2,000 万円超 3,000 万円以下	3,000 万円
3,000 万円超 4,000 万円以下	4,000 万円
4,000 万円超 5,000 万円以下	5,000 万円
5,000 万円超 6,000 万円以下	6,000 万円
6,000 万円超 7,000 万円以下	7,000 万円
7,000 万円超 8,000 万円以下	8,000 万円
8,000 万円超 9,000 万円以下	9,000 万円
9,000 万円超 1 億円以下	1 億円
1 億円超 1.5 億円以下	1.5 億円
1.5 億円超 2 億円以下	2 億円
2 億円超 3 億円以下	3 億円
3 億円超 4 億円以下	4 億円
4 億円超	5 億円

７．免責金額・縮小てん補割合

（１）修補費用・損害賠償保険金および争訟費用保険金については、1 事故につき 10 万円の免責金額と 80%の縮小てん補割合が適用されます。

（２）求償権保全費用保険金、事故調査費用保険金、仮住まい費用保険金および駐車場賃借費用保険金については免責金額、縮小てん補割合ともに適用されません。

保険金の種類	免責金額	縮小てん補割合
（１）修補費用・損害賠償保険金	1 事故につき 10 万円	80%（※２）
（２）争訟費用保険金		
（３）求償権保全費用保険金	適用なし	100%
（４）事故調査費用保険金（※１）		
（５）仮住まい費用保険金（※１）		
（６）駐車場賃借費用保険金（※１）		

※１　事故調査費用保険金、仮住まい費用保険金、駐車場賃借費用保険金については、一定の支払限度額があります。その他、1 被保険者あたりの支払限度額、保険期間中・同一事業年度あたりの支払限度額があります。

※２　被保険者が倒産などの事由により相当の期間を経過してもなお瑕疵担保責任を履行しない場合には、縮小てん補割合を 100%（※）とし、発注者に対して直接保険金をお支払いします。

※ただし、発注者が宅地建物取引事業者の場合は、縮小てん補割合は 80%となりますので、ご注意ください。

８．保険金のお支払い額

次の式により算出された額を、保険金額（支払限度額）を限度にお支払いします。

（修補費用・損害賠償保険金 ＋ 争訟費用保険金 － 10 万円）×80%（※）
＋ 求償権保全費用保険金 ＋ 事故調査費用保険金 ＋ 仮住まい費用保険金
＋ 駐車場賃借費用保険金

※被保険者が倒産などの事由により相当の期間を経過してもなお瑕疵担保責任を履行しない場合には、縮小てん補割合は 100%となります。
（ただし、発注者が宅地建物取引業者の場合は、縮小てん補割合は 80%となります。）

９．現場検査

保険に加入するにあたって、必ず以下の時期に現場検査を実施します。

（１）工事着工前

（２）工事完了時（※）

※工事完了時に実施する現場検査の回数は、保険対象工事の内容によって異なり、1～4 回のいずれかの回数となります。詳細は住宅あんしん保証までお問い合わせください。

＜ 団地型現場検査について ＞

複数住棟（団地）に対して大規模修繕工事を同時に実施する場合には、検査の特例を利用することができます。詳細は住宅あんしん保証までお問い合わせください。

１０．保険料等

住宅あんしん保証までお問い合わせください。

１１．その他

（１）設計施工基準

保険を利用するためには、住宅あんしん保証の定める設計施工基準『あんしん大規模修繕工事瑕疵保険設計施工基準』に適合するよう設計・施工し、現場検査を受けていただきます。

（２）保険協会審査会

すべての「あんしん大規模修繕工事瑕疵保険」において、住宅瑕疵保険協会に設置されている審査会（以下「保険協会審査会（※）」）を利用することができます。

※保険協会審査会とは、大規模修繕工事瑕疵担保責任保険の保険金支払いについて主に大規模修繕工事の請負業者と保険法人との間で、一定の期間を超えても合意に至らないときに「審査」を行う仕組みです。

なお、「あんしん大規模修繕工事瑕疵保険」は、住宅瑕疵担保履行法第 19 条第２号に基づく保険契約となりますので、利用範囲を１号保険に限定している「指定住宅紛争処理機関の紛争処理」はご利用いただくことができませんので、ご注意ください。

（３）標準保証書

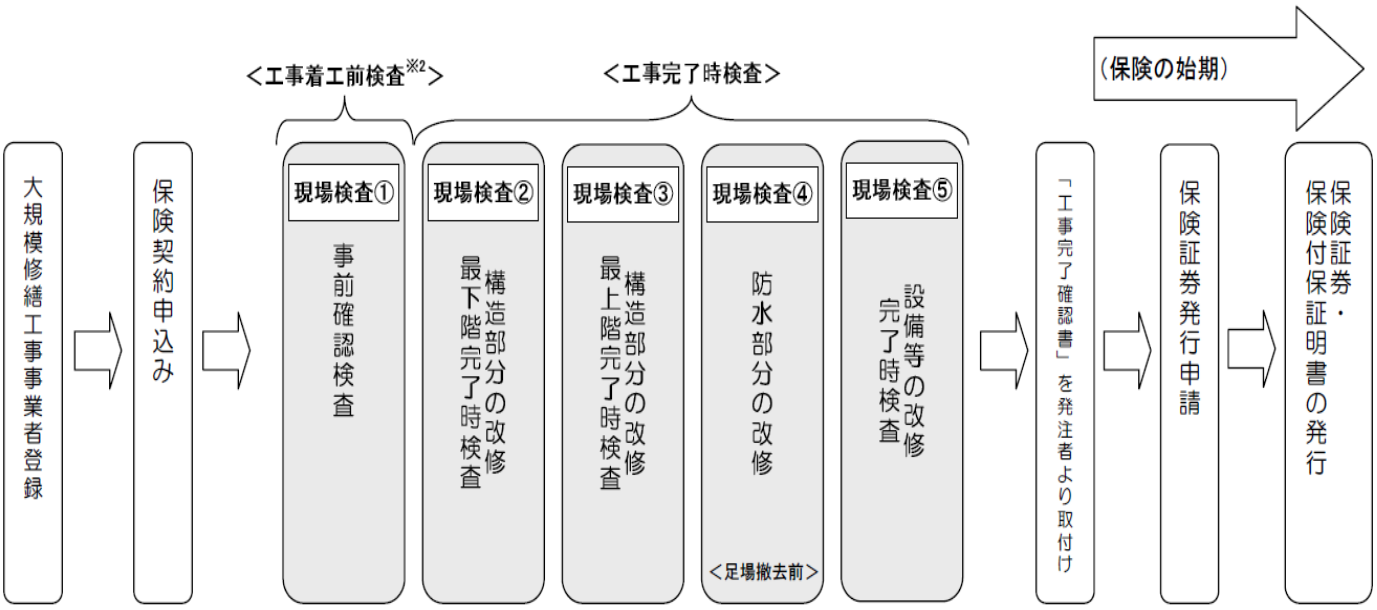
「あんしん大規模修繕工事瑕疵保険」においてて ん補される損害の範囲は、住宅あんしん保証所定の標準保証書に定める範囲の瑕疵担保責任に限ります。大規模修繕工事の請負業者と発注

者との間で、修補または損害賠償に関し標準保証書を超える責任を保証する約定を締結いただいても構いませんが、標準保証書を超過する約定によって定められた瑕疵担保責任に対する損害については「あんしん大規模修繕工事瑕疵保険」では保険金支払いの対象とはなりませんので、ご注意ください。

なお、標準保証書を超える責任を保証する約定を締結する場合は、超過する約定について定めた保証書を住宅あんしん保証所定の標準保証書とは別の様式で、発注者に対して発行・交付いただき、「あんしん大規模修繕工事瑕疵保険」で支払対象となる保証内容とそれ以外の部分を明確に区別いただくことになります。

2014/02/01 更新

（参考１）保険ご利用の流れ



■検査時期

改修工事の種類	構造耐力上主要な部分	○	○	○※3		
	雨水の浸入を防止する部分	○			○	
	給排水管路各設備	○				○
	手すり等の鉄部※1	○				○

※1：「手すり等の鉄部」単独での保険申込は不可とします。
※2：現場検査①は同日に行います。
※3：「階数が3以下の住棟の場合」は、最下階完了時検査のみになります。

■検査回数の例

例1：構造（階数4以上）＋設備の改修工事の場合 → 4回

例2：雨水＋手すり等の改修工事の場合 → 3回

例3：給排水管路の場合 → 2回

例4：構造（階数3以下）の場合 → 2回

■現場検査内容の概要

検査 ①　：申込時添付書類等に基づき改修工事の内容、工事範囲、工事工程等の確認 及び 工事着工前の建物の現況を目視により確認

検査 ②③④：施工状況の目視確認 及び 工事記録の確認、ヒアリング

検査 ⑤　：施工状況の目視確認 及び 工事記録の確認、ヒアリング（給水管の水圧試験、排水管の満水・通水試験など事業者における施工試験結果などの書類提示）

（参考２）保険対象部分

①構造耐力上主要な部分

住宅の品質確保の促進等に関する法律および同法施行令に規定する構造耐力上主要な部分と同様です。

②雨水の浸入を防止する部分

住宅の品質確保の促進等に関する法律および同法施行令に規定する雨水の浸入を防止する部分と同様です。

③給排水管路

被保険者が発注者との間で工事請負契約を締結し保険対象工事を行った住棟（以下「保険対象住宅」）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のうち、設備機器への接合部までとします。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する部分を除きます。

④給排水設備

保険対象住宅またはその敷地内に設置された受水槽、揚水ポンプ、加圧・増圧ポンプ、高架水槽、温水器、雑排水ポンプ、湧水排水ポンプ、汚水ポンプまたは桝をいいます。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する部分および区分所有者の専有部分（賃貸共同住宅にあっては、各住戸の居住者が専用使用する部分）を除きます。

⑤電気設備

保険対象住宅またはその敷地内に設置された受変電設備、配線、開閉器盤、動力盤、分電盤、照明設備または受変電設備・盤の排熱ファンをいいます。ただし、配線以外の設備にあっては、電気事業者が所有または管理する部分および区分所有者の専有部分（賃貸共同住宅にあっては、各住戸の居住者が専用使用する部分）を除きます。

⑥ガス設備

保険対象住宅またはその敷地内に設置されたガス配管または中継遮断弁（ガス事業者が所有または管理する部分および区分所有者の専有部分（賃貸共同住宅にあっては、各住戸の居住者が専用使用する部分）を除きます。）をいいます。

⑦防錆工事を行った手すり等の鉄部

防錆工事を行ったベランダ、バルコニー、テラスまたは屋上に取り付けられた手すり、柵もしくは階段（居住者の共用に供される階段に限ります。）または防火戸（居住者の共用に供される防火戸に限ります。）の鉄部をいいます。

⑧外壁に設置されたタイル

保険対象住宅の外壁（手すり壁を含みます。）に設置されたタイルをいいます。

■構造耐力上主要な部分に係る工事

（例：耐震改修工事）

■雨水の浸入を防止する部分に係る工事

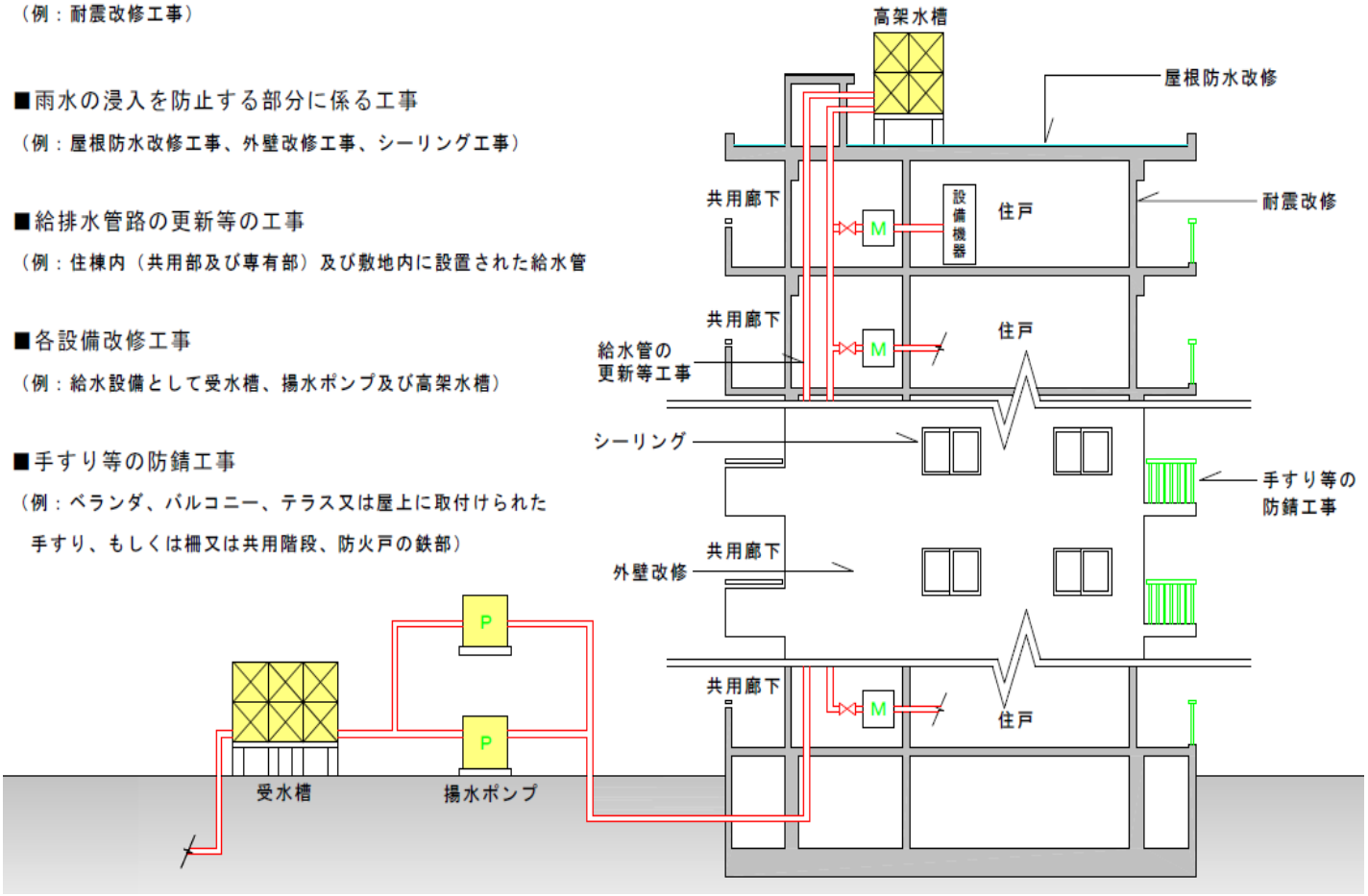
（例：屋根防水改修工事、外壁改修工事、シーリング工事）

■給排水管路の更新等の工事

（例：住棟内（共用部及び専有部）及び敷地内に設置された給水管

■各設備改修工事

（例：給水設備として受水槽、揚水ポンプ及び高架水槽）

■手すり等の防錆工事

（例：ベランダ、バルコニー、テラス又は屋上に取付けられた手すり、もしくは柵又は共用階段、防火戸の鉄部）