

新延長保証保険活用セミナー Q&A

項目	No	ご質問	回答
延長保証保険の概要	1	ハウスジーメンの新築かし保険を利用しない物件でも延長保証保険の利用は可能でしょうか？	<p>新築後最初の引渡しから20年以内の住宅が加入できます。利用できる住宅に築年数以外の制限はありませんので、次のような住宅についても年数要件さえ満たせば利用が可能です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当社以外の新築瑕疵保険を利用している住宅 ・新築時の資力確保の方法を供託で実施した住宅 ・資力確保措置を一切行っていない瑕疵保険制度の開始前の住宅 <p>例外として新築後に大規模な増改築工事を行っている住宅の場合は、利用にあたり現行の耐震基準を満たしていることが確認できるという要件が追加で必要となりますが、住宅の供給者は問いません。</p>
	2	当社はリフォームが主な業務で新築はやっていません。今回の保険を使ってお客さんへリフォーム提案をしたく参加しましたが出来ますか？	<p>可能です。延長保証保険は利用できる住宅について築年数以外の制限はありませんので、築年数が利用できる住宅の範囲に納まっていれば他社の供給住宅に対する長期保証付きの屋根や外壁の塗装工事などの外装リフォームの提案にも利用できます。</p> <p>例外として新築後に大規模な増改築工事を行っている住宅の場合は、利用にあたり現行の耐震基準を満たしていることが確認できるという要件が追加で必要となりますが、住宅の供給者は問いません。</p>
	3	住宅事業者が廃業・倒産している場合、住宅所有者が直接保険に加入できますか？ それともハウスジーメンと契約している他の住宅事業者を通して保険契約をしていれば保険を利用できますか？	<p>延長保証保険は住宅事業者が提供する保証の裏受けとなる保険であるため、住宅所有者が直接保険に入ることはできません。</p> <p>延長保証保険は、名称的には“延長”となっていますが、新築の瑕疵担保責任を延長したものを対象とするのではなく、メンテナンスや検査に基づいて新たに提供する保証を保険の対象としています。</p> <p>メンテナンス工事等に基づいて保証を提供する意向があれば、新築かし保険時と違う事業者でも延長保証保険を利用することができます。</p> <p>ですので、保険を利用できるのは自社の供給物件に限らず、築年数が利用範囲に納まっていれば他社の供給物件であっても利用可能です。</p> <p>また、新築時の供給会社が廃業や倒産している場合でも問題なく保険を利用することができます。</p>
	4	当社建築物で途中でオーナー様が変わっていても問題なく提案出来ますか？	<p>新築から途中でオーナーが変わっている場合でも問題なく利用できます。</p> <p>また、保険期間中にオーナーが住宅を売却した場合は転売特約を利用して買主に保証の残期間を引き継ぐことができます。</p>
	5	提案出来ない状況はどのような事案がありますか？	<ul style="list-style-type: none"> ・築年数が利用できる範囲を超えている場合 ・新築後に大規模な増改築工事を行っており、新耐震基準等を満たしていることが確認できない住宅の場合 ・検査の不適合を解消するのに多大な費用が掛かり解消が現実的でないような住宅 <p>延長保証保険は、メンテナンス工事に基本構造部分の長期保証という付加価値を付けて、メンテナンス工事の成約率向上の後押しをするための保険ですが、事故発生時には住宅事業者が免責金額や縮小した補相金額を負担することになりますので、あくまでも住宅事業者が10年間の長期保証を提供してもよいと考える住宅であることが前提です。</p> <p>住宅事業者によっては新築後に他社がリフォームをした住宅はリスク面や収益面を考慮して避けるといったケースや、屋根等の形状や工法的にリスクの高い住宅は避けることと考えるケースもありますので、住宅事業者ごとの収益面やリスク面に対する考えにより保証を提供できない住宅が異なることとなります。</p>
	6	メンテナンスコースと検査コースの違いを知りたいです。	<p>メンテナンスコースは、延長保証や長期保証の前提としてメンテナンス工事の実施を必須とする住宅事業者が利用する延長保証保険です。</p> <p>検査コースは、10年目のタイミングでのメンテナンス工事は時期的に少し早いと思っているが、保証が途切れてしまうと住宅所有者との関係も切れてしまうため、検査に基づく保証を通じて関係を維持して、15年目にメンテナンスの獲得を目指す住宅事業者が利用する延長保証保険です。</p> <p>詳しくはこちらをご参照ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・延長保証保険（メンテナンスコース）： https://www.house-gmen.com/service/extended-warranty/maintenance/ ・延長保証保険（検査コース）： https://www.house-gmen.com/service/extended-warranty/kensa/

項目	No	ご質問	回答
他の商品との違い	7	リフォームワイドとの違いを解説してください。	<p>どちらも住宅全体の基本構造部分のかし保証を提供できるという点では違いはありません。手続きの流れもほぼ同じです。</p> <p>両者の違いとしては</p> <p>【延長保証保険】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用条件：初回の築年数制限とその後の保険の継続的な利用 ・保険期間：10年 <p>【リフォームワイド】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用条件：築年数や保険の継続利用といった制限はない ・保険期間：5年 <p>また、リフォームワイドには検査コースに該当するような保険のラインナップはありません。</p>
手続きについて	8	新築かし保険の事業者登録はありますが、延長保証保険の方でも新たな登録は必要ですか？	延長保証保険については、新築の事業者届出をしている場合は登録手続きをすることなく保険を利用できます。
手続きについて	9	保険の手続きで使う書類はどこにありますか？	<p>ハウスジーメンのホームページの帳票類ダウンロードページからダウンロードが可能です。延長保証保険の場合は、メンテナンスコースと検査コースでそれぞれ利用する帳票を掲載しています。</p> <p>帳票や資料に改定があった場合は更新日で確認できるので、帳票類ダウンロードページはこまめに確認いただき常に最新のものを使用いただくようお願いします。</p> <p>https://www.house-gmen.com/downloads/extended_warranty/</p>
手続きについて	10	延長保証保険の申込の方法和、いつ頃までに申込を行えば良いのかを聞きたいです。	<p>申込みはポータルサイトから行います。新築のかし保険と同様に物件(住宅)を作成してから、申し込む保険として「既存住宅かし保険」を選択して、「メンテナンスコース」か「検査コース」を選択して行います。なお、新築かし保険に加入している物件(住宅)の場合は物件(住宅)の作成は不要です。該当する物件(住宅)を検索して、その物件を選択して保険の申込みを行います。</p> <p>【メンテナンスコースの申込み】</p> <p>現場検査の日程調整に支障がない着工前のタイミングでの申込みを推奨しています。</p> <p>【検査コースの申込み】</p> <p>住宅の検査の実施後に行います。</p> <p>申込みは検査の実施日から3か月以内に完了するようにしてください。</p>
手続きについて	11	保険料、検査料等はいくら位になりますか？	<p>ハウスジーメンのホームページの「帳票類ダウンロードページ」 https://www.house-gmen.com/downloads/extended_warranty/ に保険料表を掲載しておりますので、詳細は保険料表をご確認ください。</p>
手続きについて	12	価格表のOB住宅とはどのようなものですか？ハウスジーメンのかし保険の利用住宅であれば該当するのですか？	<p>単にハウスジーメンの新築かし保険に加入+設計施工基準でS基準を選択した住宅であることが必要です。</p> <p>※ S基準：ハウスジーメン独自の基準 (保険法人設計基準+設計性能評価劣化対策等級2と同等)を満たす戸建住宅。</p> <p>保険申込み時に申請すると保険料が割引になります。</p> <p>詳細はこちらをご参照ください。</p> <p>https://www.house-gmen.com/wp-content/files/report/file_2639.pdf</p>
手続きについて	13	保険料の性能評価付き住宅に該当するのはどういう住宅でしょうか？	<p>新築時に建設住宅性能評価を取得した住宅が該当します。設計住宅性能評価しか取得していない住宅は該当しません。</p> <p>また、既存住宅用の性能評価も対象とはなりません。該当する場合は申込時に新築時に取得した建設住宅性能評価書を提出する必要があります。</p>
手続きについて	14	延長保証保険の保険料の表の現場検査料の項目で”資格者の検査を利用する場合”とありますが、どんな人が検査する場合のことを指すのでしょうか？	<p>保険の手続きで行う住宅の検査を既存住宅状況調査技術者(宅建業法のインスペクションを実施するための資格)が実施している場合が該当します。既存住宅状況調査技術者は現況検査に対する一定の資格を持った建築士ということで、住宅の検査とハウスジーメンが行う現場検査のうち重複する部分の検査を省略することができます。</p> <p>メンテナンスコースの場合はメンテナンス工事の完了後に住宅の現況とメンテナンス工事の施工状況を確認しますが、このうち住宅の現況の確認部分を省略できるため、部屋うちに入ってから確認はバルコニーの確認以外ないため、住宅事業者と住宅所有者双方の検査負担を軽減できます。</p> <p>検査コースの場合は住宅の現況部分のみの確認となります。現場検査はすべて省略となり、申込後すぐに保険に加入できるため、申込手続きを簡潔に完了することができます。</p>
手続きについて	15	申込時に登記簿謄本は必ず提出しなければいけませんか？	<p>住宅の築年数と新築時の引渡日を公的な書類で確認するため建物の登記簿謄本の提出を原則としていますが、新築かし保険に加入している住宅の場合は、新築かし保険の保険証券を提出するため提出不要です。</p> <p>また、登記簿謄本に記載されている保存登記の日付と実際の引渡日が異なるような場合は、確認済証や検査済証と合わせて鍵の引渡証などの新築時の引渡日が分かる資料を提出いただくことでも構いません。新築時の登記簿謄本を保存しておらず確認済証等の書類と鍵の引渡証などの書類が保存されているような場合も同様です。</p>

項目	No	ご質問	回答
検査について	16	住宅検査の内容を教えてください。	<p>基本的には売買かし保険における現況検査と同内容で、宅建業法におけるインスペクション、既存住宅状況調査に準じており安全に移動できる場所から目視や計測で行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅内部に雨漏れ等の事象が発生していないか ・基礎や外壁にクラック等が発生していないか、床に傾斜が発生していないか(デジタル式の水平器等で確認) ・床や小屋裏に関しては必ず点検口からのぞき込んで確認 <p>売買かし保険における現況検査と大きく異なる点としては、シーリングについて、破断や欠損に至らないレベルの肉やせ等の事象も確認することになっている点が挙げられます。</p>
	17	住宅検査の現況検査は他のところに委託しますが大丈夫ですか？	<p>特に問題ありません。 実際に延長保証保険の利用ユーザーの中にも事前の現況検査を外部に委託しているケースはいくつかあります。</p>
工事について	18	十五年超の住宅における必須工事の例外を確認したいです。	<p>今回ご案内した必須工事は、屋根材にスレート瓦を利用し、外壁材にモルタルや窯業系のサイディングを使用し、一般的な仕上げ材を使用している木造住宅を前提にしています。 屋根材に瓦を使用している場合や超耐久性の塗料を使用している場合などメーカーが異なる耐用年数やメンテナンス周期をうたう製品を使用している場合や、塗装が不要な屋根材を使用している場合などは、使用している製品と築年数等やメンテナンスの実施時期に応じた工事を行うことで構いません。</p>
	19	10年は待たずにお客さんの要望があり7年で外壁塗装をしたい場合はどうでしょうか？ また、10年で防蟻・FRP工事はしますが7年目の外壁塗装も保険対象になりますか？	<p>住宅事業者が7年目に実施した外壁塗装のコンディションが問題なく、10年間の保証を提供できると考える場合には外壁塗装工事は実施しなくても構いません。延長保証保険は加入時点の住宅全体の基本構造部分とメンテナンス工事の瑕疵を保険の対象としますので、外壁塗装をした状態も保険の対象に含まれます。</p> <p>* 保険事故が発生した際は住宅事業者が免責金額と縮小てん補相当額を負担することになるため、10年間の長期保証を提供することの可否は、メンテナンスの収益面や他社のリフォームを実施した住宅に対して保証を提供することのリスクを踏まえて、保険を利用する住宅事業者の判断となります。</p>
	20	メンテナンス工事をしたいとお施主様が希望している(新築7年目)物件がありますが、10年の延長保証は使えるんですか？	<p>延長保証保険の対象となるメンテナンス工事は10年目(築9年以降)に実施したものが原則です。 延長保証保険は、10年満了日より前に現場検査に適合している場合は10年満了日が経過してから開始しますが、工事が原因として新築かし保険等で免責となる場合は、保険の開始前ですが延長保証保険の対象とする取扱いがあり、実質的な保険期間は開始しています。そのため、余り早い時期の工事を対象に延長保証保険を利用することはできません。</p>
保証の考え方	21	延長保証の保証期間が一度切れてから保証の申込をした場合、保証期間の事故かどうかはどのように判断されるのでしょうか？	<p>大前提として保険の対象となるのは事故が保険期間中に発見された場合に限ります。 保険期間の満了後に発見された事象については保険事故の対象外となりますので、保険期間の満了後に延長保証保険を申し込み、その後の手続きで発見された事象については保険事故には該当しません。 なお、保険期間中に事故が発見された場合は住宅所有者から被保険者である住宅事業者へ連絡が入り、ハウスジーンメンに事故報告がされることとなりますので、保険期間中の事故であることは明確です。</p>
	22	一箇所でも不適合箇所があれば、保証不可となりますでしょうか？	<p>かし保険共通の取扱いとして不適合箇所を免責扱いとして保険に加入することはできず、不適合がある場合は全て解消しないと現場検査に適合となりません。 そのため、住宅の検査で発見された不適合箇所はメンテナンス工事で解消しないと延長保証保険に加入できません。解消されているかどうかは工事完了後に行う現場検査で確認することとなります。 検査コースの場合も同様に不適合箇所がある場合は全て解消しないと保険には加入できません。</p>

項目	No	ご質問	回答
その他	23	延長保証保険をかけた場合、固定資産税の償却率に変更はありますか？	延長保証保険についてはそういった取扱いはありません。固定資産税の償却率に対する影響もありません。
	24	税法上の特典はありますか？	延長保証保険についてはそういった取扱いはありません。
長期保証制度	25	総合保証制度のパンフレットはいくらですか？	画像の変更や軽微な文言の変更であれば、無料でご協力させていただきます。
	26	他社様事例で入居者様にプレゼントされている工具とはどのようなものでしょうか？	ホームセンターなどで、3000～5000円の工具一式をプレゼントされております。軽微な補修はお客様自身で行って頂き、プロしか補修できないメンテナンスは有料という形ですみ分けをされております。
	27	クラウドシステムは有料ですか？	利用方法によってことなりますので、 mginfo@house-gmen.com までお問合せ下さい。