

住宅地盤保証システムの重要事項説明と手引き

株式会社トーセ・フィールドサービス

Tel:088-684-2360

Fax:088-685-2386

1. 補償のあらまし

この補償制度は、生産物賠償責任保険を基本契約として、数種類の特約条項を付帯した保険契約を数社の保険会社と締結したものです。賠償責任保険ですから、契約者以外の第三者に対する法律上の責任があった場合に保険金が支払われるものです。法律上の責任が無ければ住宅事業者様は住宅購入者、発注者様に対してお支払い義務が無いわけですから補修費用は発生いたしません。ここでいう法律上の責任の考え方は、住宅品質確保の促進に関する法律(平成11年法第81号)第70条の規定に定められた住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準(平12建告1653)の不具合事象に該当し補修を要する不具合事象として確認されたものをいいます。補償条件の中には免責条項があり、これに当たれば、結果(事故による損失)が確認できてもお支払いできません。

届出事業者様(被保険者)が建築する個々の住宅について補償契約を締結し、顧客(住宅購入者、発注者様)に引き渡したあと地盤調査、造成工事、地盤補強工事に何らかの欠陥があることが判明し支払い事由に該当した場合、修補などにかかる費用が支払われます。

また、宅地のみ販売、あるいは土地付建物の販売でも顧客への売却後となります。なお、土地のみを販売した後、造成宅地に偶然性の事故により第三者賠償が発生した場合でも、所定の地盤調査をしたものであれば保険効力が発生します。

建物の無い造成前の地盤のみの損害が発生しても補償対象にはなりません。

また、この補償制度は契約者保護の観点から保険会社と15年契約方式にて保険を締結しております。(保証書記載の補償期間と造成地及び分譲住宅の売れ残りに対する期間とを含む)

2. 補償事故の概念

造成の補償について

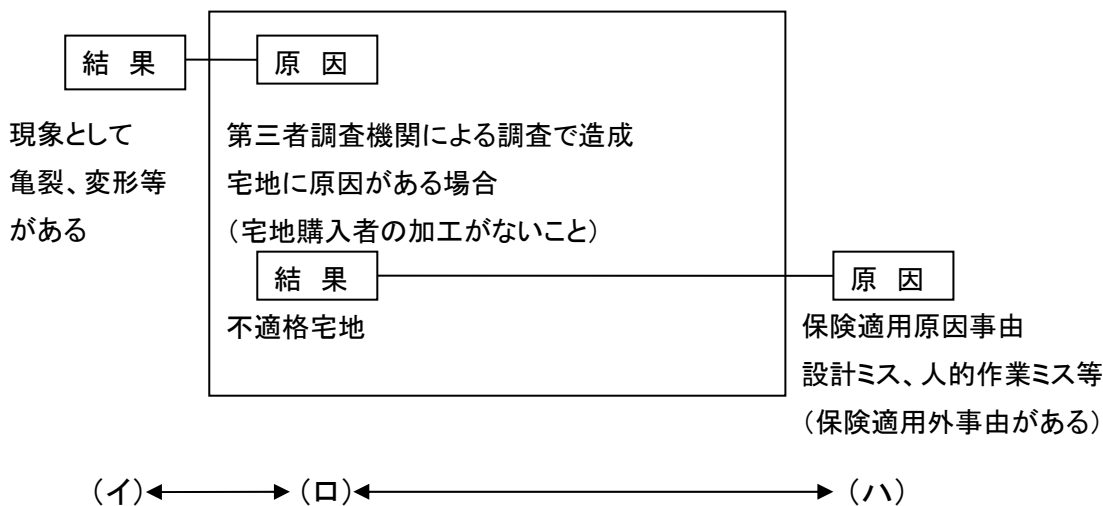
事故として、「対象建物」(造成した宅地に立つ建物を指す)に亀裂、変形等が生じた現象結果のみで、「補償事故」と判定することはできません。さらに第三者事故調査機関の判定によって「造成宅地に原因がある」とされても、これだけでは「補償事故」にはなりません。

造成した宅地に瑕疵があったとしても、なぜ瑕疵が発生したかという原因究明が必要です。

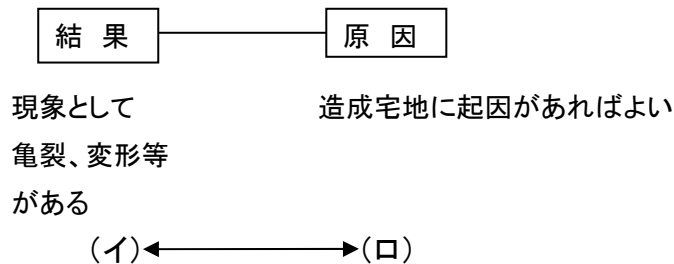
(宅地そのものが生産物という理由です。)原因究明には、造成設計図書、造成データ、事前の調査データ等の裏づけが必要です。裏づけによって補償適用、適用外の決定をいたします。また、「対象建物」以外の第三者賠償責任も同様な対応となりますが、自然災害(水災等)に対して、造成宅地に工事欠陥が立証できれば、当然のこととして補償適応事故になります。図式化すると次頁の通りです。

① PL保険事故(対象建物の場合)

現状として第三者調査機関による調査で造成



② 瑕疵保証事故(対象建物の場合)



3. 住宅地盤保証システム(以下「本システム」という)を利用するには

(1) 本システムを利用するには、対象住宅を建築または販売、建設計画地の造成をしようとする事業者が(株)トーセ・フィールドサービス(以下「当社」という)に届出をする必要があります。また必要書類を提出していただかなければなりません。その後、当社指定(または登録)の地盤調査会社で地盤調査を行う事が必須です。(すでに地盤調査済みの宅地でも、「地盤調査報告書」(改良工事がある場合は「施工報告書」)の審査を受ければ補償対象することが可能です。)

P.4「4. 本システムの流れ」または別紙「住宅地盤保証システム利用案内」に沿って手続きをお進めください。



- ・「被保険者としての事業者証(締結証明)発行依頼書」が提出されていない事業者、また、提出されていても虚偽の記載等が判明した場合については、事故があっても補償いたしません。
- ・分譲住宅の売れ残りにより引渡し時期が、建築工事の完成の日から2年を超えて引き渡された住宅についてはお引受けできないケースもあります。(P.5【特認契約】参照)

(2) 住宅の建設を行う事業者は、建設業法による建築工事業の許可の有無に関わらず届出ができます。また、販売・仲介を行う事業者は、宅地建物取引業法による免許を有していることが必要です。

詳細については取次店、または当社指定(もしくは登録)の地盤調査業者(以下「取次店」という)までお問い合わせ下さい。届出手続きのご案内をさせていただきます。また、「本システム」のご利用に先立ち、本重要事項説明等で内容説明を行います。

【届出必要書類】

「事業者証(締結証明)発行依頼書」

(ご案内時にお渡しします 別紙「住宅地盤保証システム利用案内」参照)

【届出窓口】

- ・前記「事業者証(締結証明)発行依頼書」を当社取次店までご提出いただくか、当社までご郵送ください。
- ・「届出事業者証」は、後日、住宅事業者様宛に、当社又は取次店より郵送いたします。
- ・「届出事業者証」に記載される届出事業者番号は、「住宅地盤保証システム申込書」等にご記入いただく番号です。「届出事業者証」は大切に保管してください。

【届出料】

住宅事業者様の届出料は全て【無料】です。

新規届出料：【無料】 更新届出料：【無料】

【申込必要書類】

申込については、対象住宅1棟ごとに届出事業者様が、取次店又は当社にお申込ください。

1. 本システム申込書 1部
2. 図面 各1部
 { 現場案内図 建物配置図 各階平面図 立面図
 基礎伏図、基礎断面詳細図 (基礎計画がある場合) 構造伏図 }
3. 50KN/m²超の建物については、その階数に関わらず、構造計算を行い、**軸力表**を提出して下さい。

【本システムを利用するために必要な項目】

<建物共通>

敷地の地盤について、指定する方法又はより以上の精度が期待できる方法により調査がされていること。

指定する方法：
 { 表面波探査試験：4ヶ所以上
 スウェーデン式サウンディング試験：4ヶ所以上
 ラムサウンディング試験：2ヶ所以上
 ボーリング調査+標準貫入試験：1ヶ所以上 }

調査結果については、本システム判断基準に準拠する。

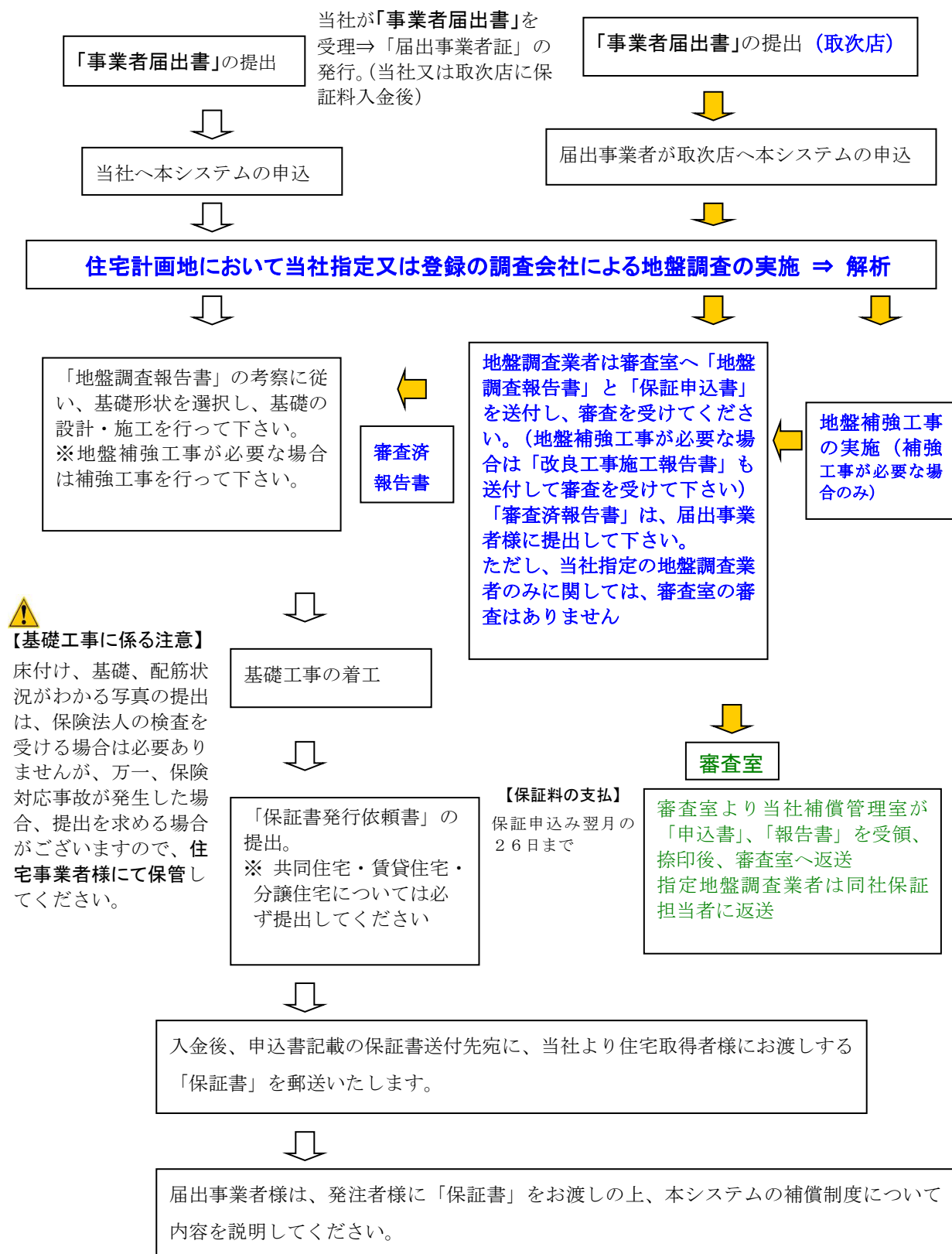
延床面積と調査ポイント数の目安(表面波探査試験、スウェーデン式サウンディング試験の場合)

延べ床面積	調査ポイント数
280 m ² (50 坪)未満	4~5 ポイント
280 m ² (50 坪)以上 495 m ² (100 坪)未満	5~6 ポイント
495 m ² (100 坪)以上 660 m ² (150 坪)未満	6~8 ポイント
660 m ² (150 坪)以上 990 m ² (200 坪)未満	8~10 ポイント
990 m ² (200 坪)以上	10 ポイント以上

建物がL字のような形状の場合は、1ポイントの追加をお勧め下さい。

4. 本システムの流れ（別紙「住宅地盤保証システム利用案内」参照）

住宅事業者様より当社へ申込み **住宅事業者様が当社または取次店（指定又は登録地盤調査会社）へ申込み**



5. 補償対象

【本システムの補償対象建物】

戸建住宅、商業店舗併用住宅、共同住宅等、不動産(住宅計画地)、造成地(住宅計画地)です。(用途に関しては、条件があります。住宅以外の物件の補償については、当社にお問い合わせください。)

【基本補償】

補償対象

「住宅品質確保促進法」で定める新築住宅のうち、当社の届出事業者が当社指定又は登録の地盤調査会社で行った地盤調査、地盤補強工事のうち、引受の適合基準(建築関係法令・補償対象基準)を満たすもの。

【補償期間】

- 住居専用戸建住宅(併用含む)** 地盤調査、地盤補強工事完了の日から始まり、建築工事完了の日(検査済証交付日)「以下【約定日】という」から起算して11年を経過した日に終わります。
- 分譲住宅** 各々の住戸が引き渡された日に始まり、【約定日】から起算して11年を経過した日に終わります。(隣あわせの各住戸の引渡日によって補修責任の終了時が異なることとなります。)本システムでは、引き渡された住戸については、基本10年以上カバーできるよう、補償期間の設定をします。(P.9「10.保証書交付後の手続き」参照)

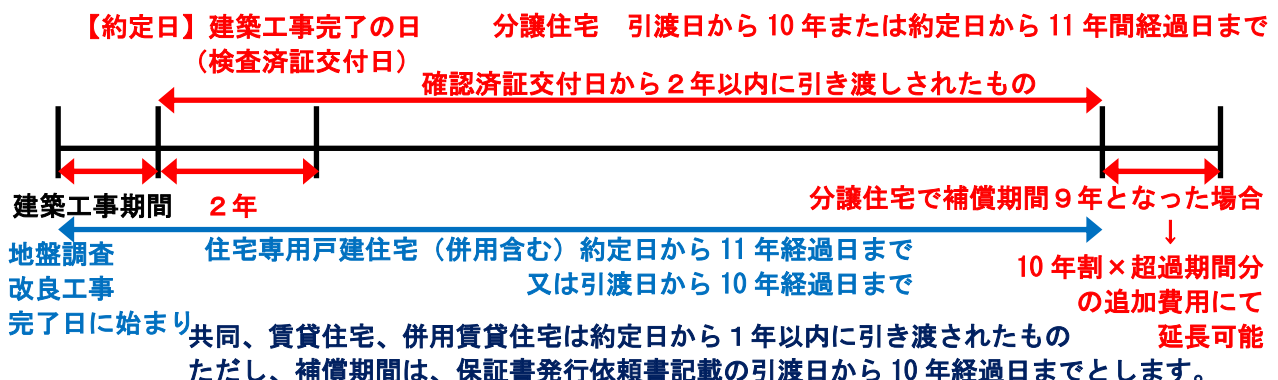
⚠ 第三者(業者間取引を個人を含む)に引き渡す予定の分譲住宅については、地盤調査、地盤補強工事完了の日から始まり各々の住戸の引渡日(保証書発行依頼書による)【補償終期日記載10年保証書】または【約定日】から起算して11年を経過した日に終わります。ただし確認済証の交付日から2年以内に引き渡されたものに限る。

- 共同住宅 賃貸住宅** 住戸毎に区分所有に関わらず、「対象建物の地盤調査、地盤補強工事完了の日」に始まり、【約定日】から1年以内に引渡されたものに限るとします。(引き渡し時期については事前申請があったものを除く。)

ただし、補償期間は「保証書発行依頼書記載の引渡日から10年を経過した日(期日記載日)まで」とします。

【特認契約】建設工事完了の日から2年を超えた住居専用戸建住宅(併用含む)、分譲住宅の補償

建設工事完了の日から2年を超える住居専用戸建住宅に補償を付ける場合は、補償責任期間内に住宅事業者様の費用負担にて規定の調査を行った後、当社基準をクリアした物件については、補償可能です。この場合、住宅購入者様に10年補償を付けるには、補償料の10年割×超過期間分の追加費用が発生いたします。



【不動産補償（造成地まるごと保証は別紙）】

分譲地等の販売に先行して地盤調査をすることで、土地の品質を確認でき、トラブル回避や販売促進にも力を発揮するのが不動産補償です。原則として、1区画ごとの調査が必要です。地盤補強工事が必要と判断された場合は、地盤補強工事が必要です。販売価格、販売方法について十分考慮してください。

【特例】

マンションや大きな造成地をまるごと(擁壁、法面、道路を含む)補償対象としています。「賠償金額」については規模の状況に応じて増額することが可能です(特認契約)。詳しくは当社までお問い合わせ下さい。

6. 補償内容

【補償対象とする事故損害項目】

補償金額を限度として実際の損害額を補償金としてお支払いいたします。

修復費用損害賠償金＋追加費用損害＋人身損害＋営業損失等＋初期対応費用＋賃貸費用＋解体費用＋争訟対応費用

● 修復費用損害賠償金

- ・設計、工事ミスが立証された場合において、対象建物については、修復に要する費用損害。
- ・対象建物への損害が発生した場合において、造成宅地も修復する費用。

● 人身損害

補償適応事故において、第三者の身体障害、財物賠償についての費用損害。

● 営業損失等

補償適応事故と相当因果関係にある間接損害。

● 初期対応費用


事故が発生し責任の有無が十分に判明しない段階で、初期対応のために支出された費用
具体的には

- ・事故の原因調査、費用
- ・社員、工事請負人等を事故の現場にて派遣する為に必要な交通費および宿泊費
- ・通信費用

● 争訟対応費用

訴訟になった場合、裁判所に提出する文書作成等に要する必要な費用損害。

● その他補償適応事故において、相当因果関係にある賃貸費用＋解体費用

 損害支出に際しては、保険会社の承認が必要です。

【補償対象としない事故損害】

- 被保険者が所有する宅地あるいは対象建物に対する損害
- 経年の自然沈下による地盤の修復費用(財物の損害を伴う事故を除く)
- 地震等の天災リスクを原因とする場合
- 環境汚染(土壌汚染)によることを原因とする場合
- 建築上の建築士、土地家屋調査士、技術士、測量士等がその資格に基づいて行った業務に起因する場合
- 工法の選定ミスによる損害
- 設計ミス(条件による)、改ざんに起因する場合
- 所定の資格を有していない者が行った業務に起因する場合
- 10年超経過した宅地及び造成地(過去物件)または、保証書記載の補償期間を超えた宅地及び造成地
- 建物所有者が保険会社の指定する調査を拒否して損害確認ができなかった場合
- 保険会社に事故通知なく、既に修復工事を完了している場合
- 損害を伴わない建物、造作物、工作物等の損害

【事業者様の事故における自己負担金額について】

事業者様の自己負担金額はありません。

【補修費用等のお支払について】

例)補償対象の事故が発生し、その修復費用として500万円かかった場合。

$$(500万円 - 0万円) \times 100\% = 500万円$$

支払いは、当社から届出事業者様に支払われますが、万一、届出事業者様が倒産もしくは廃業の時には、発注者・買主は当社に対し、事故の修補などにかかる費用を直接請求することができます。発注者様・買主様に修復に要した費用等の100%支払われます。

【補修不可能な場合の建替え等に係わる建設工事費(住宅価格)の算定方法】

・建設工事費(住宅価格)は、住宅の請負金額、または売買金額から土地代、別棟の物置工事等を差し引いた金額。

・建設工事費(住宅価格)は、十万円単位に切上げ、消費税等込となります。

① 注文住宅(補償対象者と請負契約締結)の場合

$$\text{建設工事費総額} - \text{別棟工事費} = \text{建設工事費} = \text{事故発生時の住宅部分の補償限度額}$$

② 分譲住宅(補償対象者と売買契約締結)の場合

$$\text{販売(予定)価格} - (\text{別棟工事費} + \text{土地代}) = \text{建設工事費} = \text{事故発生時の住宅部分の補償限度額}$$

⚠ 同等価格での算定となります。

7. 住宅地盤保証システムお申込前の注意点

【申込時期・方法】

- ・本システム申込み書類は、取次店又は当社宛にE-mailもしくはFAXしていただくか、郵送してください。(P.3「本システム申込に必要な書類」参照)
- ・書類を受理してから現地地盤調査には、通常 1週間程度かかりますので、希望調査日の10日前には届くようにご提出ください(別紙「住宅地盤保証システム利用案内」参照)

【ご注意】

地盤調査後に大きな設計変更^(※)がなされると、補償を受けることができなくなります。大きな設計変更^(※1)をされる場合は、工事に着手する前にご連絡下さい。

※1 大きな設計変更とは、地盤調査を実施した地盤面上の上載荷重に係わる変更。(盛土、構造材の変更等)

8. 補償料のお支払

- ・申込事業者様は、補償料(非課税)を申込み月の末日で締め翌月26日までに当社指定口座へ振り込みにより支払うものとします。恐れ入りますが、振込手数料はご負担ください。
- ・ただし、緊急を要する場合^(※2)には別の収納方法によることができます。

※2 緊急を要する場合:締め日にかかわらず指定の口座にお振込みください。恐れ入りますが、振込手数料はご負担ください。



- ① 当社と直接契約の場合(当社に地盤調査費用 + 補償料(非課税)「補償料 等」という)を支払う場合)
 - ・ 原則として「届出事業者」の申込担当者様に請求書をお送りいたします。不都合がございましたら、当社までお問い合わせください。
- ② 取次店扱いの場合(補償料(非課税)を支払う場合)
 - ・ 原則として「取次店」の保証担当者様に請求書をメール送信いたします。不都合がございましたら、当社までお問い合わせください。
 - 取次店は、正味補償料(非課税)を翌月26日までに当社指定口座にお振込みください。恐れ入りますが、振込手数料はご負担ください。

9. 施工状況写真の取り扱いと保証書発行依頼

通常、「保証書」発行までは 1週間ほどかかりますので、お早めにお申込みください。

各区画の基礎、配筋状況がわかる写真の提出は、保険法人の検査を受ける場合は必要ありませんが、万一、保険対応事故が発生した場合、提出を求める場合がございますので、住宅事業者様にて保管してください。(床付け転圧作業手順書で特記事項がない場合)

造成補償の場合は、造成工事全体に関わる写真(工種別)を提出いただきます。

【保証書の発行】

- 造成補償の場合、「造成地全体に対する保証書」+「区画ごと(区画番号・地番・条件付)の保証書」を発行いたします。

① 住居専用户建住宅(併用含む)

保証書発行は、保証申込書の「★保証書発行期日について」の欄にて選択してください。

- ・ 補強工事 無 (調査完了後)の場合

…地盤調査審査完了後、「【約定日】より11年経過日まで」の品質保証書を発行いたします。

- ・ 補強工事 有 (補強工事完了後)の場合

…改良工事審査完了後、「【約定日】より11年経過日まで」の品質保証書を発行いたします。


- ・ [その他]の場合

…引渡日を記入頂き、「保証書発行依頼書」を提出してください。

「【引渡日より10年経過日まで】の品質保証書を発行いたします。


※ 共同住宅、賃貸住宅の場合は、保証書発行には「保証書発行依頼書」の提出が必須となります。

「住宅地盤保証システム申込書」・「発行依頼書」に記載された保証書送付先に郵送いたします。

-  ● 販売前の分譲地の場合は、区画番号・地番での発行となります。販売後、購入者名での保証書発行を希望の場合は「保証申込書」の「★保証書発行期日について」の欄で[その他]を選択いただき、売却後、「保証書発行依頼書」を提出してください。(P.9「10. 保証書交付後の変更」参照)

- ② 共同住宅(長屋を含む)、賃貸住宅の場合、「保証書発行依頼書」に、引渡日をご記入ください。「保証書発行依頼書」に記載の引渡日が、保証書に記載され起算日となります。【引渡日より10年経過日まで】の品質保証書を発行いたします。

補償料の入金確認後、「保証書発行依頼書」の提出を受けて、住宅取得者様へお渡しする『保証書』を発行し、申込事業者様へ送付致します。住宅取得者様へ『保証書』をお渡しください。

-  保証書裏面記載の住宅地盤保証約定や住宅地盤保証システムの内容について、住宅取得者様へ説明、確認をお願いいたします。

10. 保証書交付後の変更

【建物所有者の変更】

住宅地盤保証システムがつけられている住宅については、所有者が変更された場合でも、変更の手続きを行っていただくと、次の所有者が同様の補償を受けることができます。建物所有者など「保証書」の記載事項に変更が発生した場合は「住宅地盤保証システム変更届」に変更事項を記載、押印、お手持ちの「保証書」を同封の上、当社へご返送ください。

※ 保証書の変更には発行手数料¥3,240が必要です。「住宅地盤保証システム変更届」に記載された振込み先にご入金下さい。

・・・お問い合わせは・・・

◆ 住宅地盤保証システム 受付会社 ◆

(株)トーセ・フィールドサービス 保証事務管理室

TEL(088)685-2360 FAX(088)685-2386

徳島県鳴門市撫養町南浜字東浜 34 番地 36 中筋ビル 2F

◆ 住宅地盤保証システム リスク管理会社 ◆

(株)日本総陰

TEL(087)-823-2850 FAX(087)823-2775

香川県高松市古新町 2-3 三井住友海上高松ビル 2F

140401 改訂

110127 改訂

110905