

住宅瑕疵担保責任保険法人業務規程の認可基準

〔平成20年3月28日 国住生第378号〕

〔平成20年 6月11日 一部改正〕

〔平成25年 4月 1日 一部改正〕

〔平成30年 8月23日 一部改正〕

〔令和 2年 4月 1日 一部改正〕

〔令和 3年 9月30日 一部改正〕

〔令和 4年10月 1日 一部改正〕

〔令和 5年11月30日 一部改正〕

〔令和 6年 4月 1日 一部改正〕

〔令和 6年11月 1日 一部改正〕

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号。以下「法」という。）第21条第1項に規定する保険等の業務に関する規程の認可は、当該認可の申請に係る保険等の業務に関する規程が、この基準に定める要件に適合するものでなければ、してはならないものとする。

1. 保険等の業務を行う時間及び休日に関する事項

- (1) 休日を定める場合はその休日が明確に定められていること。
- (2) 保険等の業務を実施する時間が明確に定められていること。
- (3) 保険等の業務を実施する日及び時間が保険契約の申込みをしようとする者及び保険金を請求しようとする者等にとって著しく利便性を欠くものでないこと。

2. 保険等の業務を行う事務所の所在地

- (1) 全ての事務所の所在地が定められていること。
- (2) 全ての事務所について業務を行う区域が明確に定められていること。

3. 保険契約の締結の手続に関する事項

- (1) 被保険者又は保険の目的の範囲及び保険の種類が定められていること。
- (2) 被保険者又は保険の目的の選択及び保険契約の締結の手続に関する事項が定められていること。
- (3) 法第19条第2号に規定する保険契約のうち、既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約、既存住宅個人間売買瑕疵保証責任保険その他の構造耐力上主要な部分について瑕疵がある場合において瑕疵担保責任又は瑕疵保証責任の履行により生じる損害を填補することを約するものを引き受ける場合は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第3章及び第5章の4の規定、建築物の耐震改修の促進に関する法律第十七条第三項第一号の規定に基づき地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準（平成18年国土交通省告示第185号）に適合する住宅を対象とする旨が定められていること。
- (4) 保険金及び払い戻される保険料等に関する事項が定められていること。
- (5) 保険証券、保険契約の申込書及びこれらに添付すべき書類に記載する事項が定められていること。
- (6) 保険金額、保険の種類又は保険期間を変更する場合の取扱いに関する事項が定めら

れていること。

(7) 保険証券について適切に分類可能な番号を付すことが定められていること。

4. 保険契約の内容に関する事項

(1) 普通保険約款とし、以下に掲げる事項が定められていること。

イ 保険金の支払事由

ロ 保険契約の無効原因

ハ 保険者としての保険契約に基づく義務を免れるべき事由

ニ 保険契約者又は被保険者が保険約款に基づく義務の不履行のために受けるべき不利益

ホ 保険契約の全部又は一部の解除の原因及び当該解除の場合における当事者の有する権利及び義務

(2) 前項の普通保険約款が以下に掲げることを満たすものであること。

イ 保険契約の内容が、保険契約者、被保険者、保険金を受け取るべき者その他の関係者（以下「保険契約者等」という。）の保護に欠けるおそれのないものであること。

ロ 保険契約の内容に関し、特定の者に対して不当な差別的取扱いをするものでないこと。

ハ 保険契約の内容が、公の秩序又は善良の風俗を害する行為を助長し、又は誘発するおそれのないものであること。

ニ 保険契約者等の権利義務その他保険契約の内容が、保険契約者等にとって明確かつ平易に定められたものであること。

(3) 特約を定める場合は特約を添付するものとし、適切に定められていること。

(4) 保険金額及び保険期間が適正に定められていること。

5. 保険料、検査手数料その他保険等の業務に関する料金（以下「保険料等」という。）の収納の方法に関する事項

(1) 保険料等の収納方法が定められていること。

(2) 保険料等の納付に要する費用を負担する者が定められていること。

(3) 特定の者に対して不当な差別的取扱いをするものでないこと。

(4) 保険契約の締結の申請を取り下げた場合の保険料等の取扱いが定められていること。

6. 保険契約の締結の媒介、取次ぎ又は代理に関する事項

(1) 保険契約の締結の媒介、取次ぎ又は代理（以下「保険募集」という。）の方法について、別紙1の基準に従い、適切に定められていること。

(2) 保険募集を委託する場合、手数料がその役割に見合った適切な水準に定められていること。

7. 保険引受に当たっての検査に関する事項

(1) 設計基準、施工基準、検査マニュアル等を適正に定めることとしていること。

- (2) 検査業務に関し専任管理者を任命し、適正な業務の管理を行うこととしていること。
- (3) 検査の内容が別紙 2 の基準に従い適切に定められていること。
- (4) 検査業務を委託する場合、手数料がその役割に見合った適切な水準に定められていること。
- (5) (1) から (4) までの要件は、法第 19 条第 1 号及び第 2 号に規定する業務を行わない保険法人には、適用しないものとする。

8. 保険金の支払に関する事項

- (1) 保険金支払請求の手續に関する事項が定められていること。
- (2) 保険金の支払に当たっての損害の調査及び査定に関することが適切に定められていること。
- (3) 損害の調査及び査定を行う者の能力の向上を図るための措置について適正に定められていること。
- (4) 損害の調査を委託する場合、手数料がその役割に見合った適切な水準に定められていること。
- (5) (2) から (4) までの要件は、法第 19 条第 1 号及び第 2 号に規定する業務を行わない保険法人には、適用しないものとする。

9. 保険料等及び責任準備金の算出方法に関する事項

- (1) 以下の事項が記載されたものであること。
 - イ 保険料等の計算の方法（その計算の基礎となる係数を要する場合においては、その係数を含む。）に関する事項
 - ロ 責任準備金の計算の方法（その計算の基礎となる係数を要する場合においては、その係数を含む。）に関する事項
 - ハ 純保険料に関する事項
- (2) 保険料及び責任準備金の算出方法が保険数理に基づき、合理的かつ妥当なものであること。
- (3) 保険料及び責任準備金の算出方法が、保険数理に関して必要な知識及び経験を有する者が関与し、適正に定められたものであること。
- (4) 法第 19 条第 1 号又は第 2 号の保険契約に係る住宅の建設工事の請負人又は住宅の売主の悪意又は重大な過失によって生じた保険法人の損害を填補する再保険契約の引受けに係る業務を行う場合、当該業務から生じた収支差額及び運用益について、その全額を責任準備金に積み立てるものであること。
- (5) 再保険に付す場合、再保険金の回収を確実にする措置が講じられている再保険者の引受によるものである等、適切に安全の確保された再保険であること。
- (6) 保険料等に関し、特定の者に対して不当な差別的取扱いをするものでないこと。
- (7) 検査手数料その他保険等の業務に関する料金について、合理的な根拠に基づき、適正に算出されたものであること。
- (8) 保険料等の割増引を定める場合、合理的なものであるとともに、他の割増引制度との均衡、保険契約者間の公平性確保等に照らし適切なものであること。

10. 保険等の業務の実施体制に関する事項

- (1) 保険等の業務の基本的な実施方法について定められていること。
- (2) 保険等の業務を行う体制について定められていること。
- (3) 保険等の業務を行う際に携帯する身分証及びその携帯について定められていること。
- (4) 全国で業務を行うこととされていること。
- (5) 原則として、全ての規模・工法・構造を対象とすること。ただし、大規模物件については、他の保険法人との共同引受によることができるものとする。
- (6) 法第19条第1号に規定する住宅瑕疵担保責任保険契約の申請が行われたときは、正当な理由がある場合を除き、遅滞なく、申請を受け付けることとされていること。
- (7) 法第17条第1項の規定に基づく国土交通大臣による住宅瑕疵担保責任保険法人の指定の方針（平成20年国土交通省告示第383号）に基づく現場検査員及び技術管理員の、事業計画に応じた確保及び適正な配置について定められていること。
- (8) 保険等の業務の運営、責任、権限及びこれらの維持の方法が定められていること。
- (9) 事務を委託する場合の委託内容、手数料を適正に定めることとされていること。

11. 法第25条の帳簿（以下単に「帳簿」という。）その他の保険等の業務に関する書類の管理及び保存に関する事項

- (1) 法第25条に定める帳簿について、適切に備え付け、保存することとされていること。
- (2) 過去20事業年度に保険証券を発行した住宅に関する書類・図面（検査の記録及び写真を含む。）及び保険事故に関する資料・データを保存することとされていること。
- (3) 保険等の業務に関する書類等の保存に関し、災害等に備えた適切な危機管理体制が整備されていること。

12. 保険等の業務に係る秘密の保持に関する事項

- (1) 業務の実施における秘密の保持に関する事項が定められていること。
- (2) 文書の保存における秘密の保持に関する事項が定められていること。
- (3) 業務を委託する場合における秘密の保持に関する事項が定められていること。

13. 保険契約に関する苦情及び紛争の処理に関する事項

- (1) 保険契約に関する苦情及び紛争に対する基本的な対応方針が定められていること。
- (2) 保険契約に関する苦情及び紛争に対する対応窓口が設けられ、保険契約者その他の関係者が利用しやすいものとなっていること。
- (3) 法第33条第2項の規定により読み替えて適用する住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第71条の規定により紛争処理機関から説明又は資料の提出を求められた場合の対応が定められていること。
- (4) 住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅又は法第19条第2号に規定する保険契約に係る住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争について、紛争処理機関からの通知により和解案又は調停案について意見の照会を受けた場合は、これに応

じて意見を提出することとされていること。

- (5) 前項に基づき紛争処理機関から照会を受けた紛争について和解が成立した場合、その結果を尊重することとされていること。また、当該和解に係る保険給付に関し、被保険者から紛争処理の申請がなされた場合、これに応じることとされていること。
- (6) 住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅又は法第 19 条第 2 号に規定する保険契約に係る住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争について、紛争処理機関から利害関係人としての参加を求められた場合、これに応じることとされていること。
- (7) 住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅又は法第 19 条第 2 号に規定する保険契約に係る住宅の発注者等からの請求に関する紛争について、発注者等から紛争処理機関に対して、保険法人を被申請人とする紛争処理の申請がなされた場合で、被保険者が相当の期間を経過してもなお特定住宅瑕疵担保責任等を履行していない場合には、紛争処理に応じることとされていること。
- (8) 前 2 項の規定に基づき紛争処理に利害関係人又は紛争当事者として参加した場合、特段の理由がない限り紛争処理機関から提示された和解案又は調停案を受け入れることとされていること。
- (9) 被保険者から住宅瑕疵担保責任保険協会審査会に対して紛争の審査の請求が行われ、保険協会審査会から照会を受けた場合には、これに応じることとされていること。
- (10) 住宅瑕疵担保責任保険協会審査会において紛争の審査が行われ、保険協会審査会から当該案件についての必要な説明又は資料の提出を求められた場合には、これに応じることとされていること。
- (11) 前項の場合において、住宅瑕疵担保責任保険協会審査会の見解が示された場合には、特段の理由がない限り、当該見解に従うこととされていること。

1 4. 区分経理の方法その他の経理に関する事項

- (1) 支払備金の算出方法について、保険数理に関して必要な知識及び経験を有する者が関与し、適正に定められていること。
- (2) 区分経理の考え方について適切に定められていること。
- (3) 保険料として収納した金銭その他の資産の運用方法について、適切に定められていること。

1 5. 施行規則第 35 条第 2 項の規定による支払備金の積立てを行う場合にあっては、その計算方法に関する事項

- (1) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行規則（平成 20 年国土交通省令第 10 号）第 35 条第 2 項の規定による支払備金を積み立てる場合、その算出方法について、保険数理に関して必要な知識及び経験を有する者が関与し、適正に定められていること。

1 6. 保険等の業務の公正かつ的確な実施を確保するための措置に関する事項

- (1) 法令等を遵守し業務を行うことが定められていること。

- (2) 保険等の業務の実施に関する記録の作成と保存を適正に行うことが定められていること。
- (3) 次に掲げる者が建築主である住宅又は設計、工事監理、施工、販売、販売代理及び媒介を行う住宅について、当該役職員（業務を委託している場合は委託先の役職員を含む。以下この項において同じ。）をその現場検査及び損害調査に関与させないこととされていること。
 - イ 保険法人の役職員
 - ロ 保険法人の役職員の所属する企業（過去２年間に所属していた企業を含む。）
- (4) 原則として年１回以上の内部監査を実施することが定められていること。
- (5) 保険契約者に対して、保険募集人による適切な説明が行われたことを事後的に確認するための措置が講じられていること。
- (6) 保険法人の役職員及びその委託先等における不祥事件に関し、国土交通大臣への報告などの的確な対応を行うことが定められていること。
- (7) 保険法人の概況及び組織に係る情報が、インターネットの利用により、保険契約者等が容易に閲覧することができるよう開示されていること。

１７．法第３５条の規定による住宅紛争処理支援センターの調査研究事業への協力に関する事項

- (1) 法第３５条の規定に基づき、法第３４条第１項第３号に掲げる業務及び住宅の品質確保の促進等に関する法律第８３条第１項第８号に掲げる業務（特定住宅瑕疵の発生の防止に関するものに限る。）の実施に関し住宅紛争処理支援センターから必要な協力を求められた場合には、特段の理由がない限り、これに応ずることとされていること。

１８．その他保険等の業務の実施に関し必要な事項

- (1) 発注者等に対する法第２条第６項第２号ロ及び同条第７項第２号ロの規定に基づく損害の填補に関する事項の説明について適正に定められていること。
- (2) 被保険者及び発注者等に対する紛争処理に関する事項の説明について適正に定められていること。
- (3) 法第１９条第４号及び第５号の業務の内容について定められていること。
- (4) 法第４条第１項及び法第１２条第１項に規定する届出に関し、保険契約者への保険契約の締結を証する書面の交付又はこれに記載すべき事項を記録した電磁的記録の提供に関する事項が定められていること。
- (5) 第３４条第３項の規定により読み替えて適用する住宅の品質確保の促進等に関する法律第８７条第４項に規定する負担金の納付について定められていること。
- (6) 設立目的の異なる複数の基金を運営する場合は、各基金の運営の透明性が確保されるものであること。
- (7) 保険等の業務と関連する保険等の業務以外の業務を行う場合は、その業務の内容が定められていること。
- (8) その他保険等の業務を公正かつ的確に実施するために必要な事項が定められていること。

こと。

(別紙 1)

住宅瑕疵担保責任保険法人による保険募集に関する基準

第 1 用語の定義

- 一 この基準において、「保険募集人」とは、保険法人の役員若しくは使用人、保険取次店又はその役員若しくは使用人をいう。
- 二 この基準において、「保険取次店」とは、保険法人の委託を受けて、その保険法人のために保険契約の締結の媒介又は取次ぎを行う者で、その保険法人の役員又は使用人でないものをいう。

第 2 保険募集の制限

保険法人の保険募集は、次に掲げる基準に適合するものでなければならない。

- 一 保険募集に関して、次に掲げる行為を行ってはならない。
 - イ 保険契約者又は被保険者に対して、虚偽のことを告げ、又は保険契約の契約条項のうち重要な事項を告げない行為
 - ロ 保険契約者又は被保険者に対して、保険料の割引、割戻しその他特別の利益の提供を約し、又は提供する行為
 - ハ 保険契約者若しくは被保険者又は不特定の者に対して、一の保険契約の契約内容につき他の保険契約の内容と比較した事項であって誤解させるおそれのあるものを告げ、又は表示する行為
 - ニ 保険契約者又は被保険者に対して、当該保険契約者又は被保険者に当該保険法人の特定関係者（当該保険法人の子法人、当該保険法人の議決権の 100 分の 20 以上を有する者、当該保険法人の親法人又は当該親法人の子法人（当該保険法人を除く。）その他の当該保険法人と特別な関係を有する者をいう。）が特別の利益の供与を約し、又は提供していることを知りながら、当該保険契約の申込みをさせる行為
 - ホ 何らの名義によってするかを問わず、ロに規定する行為についてその禁止を免れる行為
 - ヘ 保険契約者若しくは被保険者又は不特定の者に対して、保険契約等に関する事項であってその判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、誤解させるおそれのあることを告げ、又は表示する行為
 - ト 保険契約者に対して、保険契約に係る保険の種類又は保険法人の商号若しくは名称を他のものと誤解させるおそれのあることを告げる行為
- 二 次のイ及びロに掲げる者がそれぞれイ及びロに定める保険募集を行う場合を除くほか、何人も保険募集を行ってはならない。
 - イ 保険法人の役員若しくは使用人 その保険法人のために行う保険募集
 - ロ 保険取次店又はその役員若しくは使用人 その保険契約の保険者となるべき保険法人のために行う保険契約の締結の媒介又は取次ぎ

第3 保険取次店の役員又は使用人の名簿の備え付け

保険法人は、保険取次店の役員又は使用人のうち、保険募集を行う者の氏名、生年月日及び所属する保険取次店の名称を記載した名簿を備え付けなければならない。

第4 保険取次店の名簿の備え付け

保険法人は、保険取次店の名称、所在地、代表者を記載した名簿を備え付けなければならない。

第5 保険法人による募集に関する措置

保険法人は、保険募集人の公正な保険募集を行う能力の向上を図るための措置を講じなければならない。

(別紙2)

住宅瑕疵担保責任保険法人による保険引受に当たっての検査に関する基準

第1 保険法人の検査の考え方

保険契約者によるモラルハザードを防止し、保険制度の安定運営を図るため、保険契約を締結しようとする住宅に係る検査を適正に行うための基準について定めるものである。

第2 用語の定義

- 一 この基準において、「現場検査」とは、検査マニュアル等に基づき、保険契約に係る住宅の検査を行うことをいう。
- 二 この基準において、「現場検査員」とは、保険法人の役員若しくは職員、検査機関の役員若しくは職員で、現場検査の業務に従事する者をいう。
- 三 この基準において、「検査機関」とは、保険法人の委託を受けて、その保険法人のために現場検査を行う者で、その保険法人の役員又は職員でないものをいう。

第3 検査を行うべき時期

- 一 法第19条第1号に規定する住宅瑕疵担保責任保険契約
原則として、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分に関する以下の時期に行うものとする。
 - イ 階数が3以下の建築物である住宅
 - ・基礎配筋工事の完了時（プレキャストコンクリート造の基礎にあってはその設置時）
 - ・躯体工事の完了時又は下地張りの直前の工事の完了時
 - ロ 階数が4以上（地階を含む）の建築物である住宅
 - ・基礎配筋工事の完了時
 - ・最下階から数えて2階及び3に7の自然数倍を加えた階の床の躯体工事の完了時
 - ・屋根工事の完了時又は下地張りの直前の工事の完了時ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）第7条の3第4項、第7条の4第1項又は第18条第29項若しくは第32項の規定により同法第7条の3第1項各号に規定する特定工程（以下単に、「特定工程」という。）に係る検査（床の躯体工事の完了時に行われるものに限る。）が行われる場合にあっては、床の躯体工事の完了時に行う検査は、直近の特定工程に係る検査と同じ時期とすることができる。
- 二 法第19条第2号に規定する保険契約
保険契約の内容に応じ、適切な時期に行うものとする。

第4 検査時の住宅の現況の記録

- 一 検査時の写真撮影について
第3に定める時期に行われる検査ごとに、保険契約を締結しようとする住宅の施工

の状況について、写真を撮影するものとする。

二 写真撮影の方法

検査時における写真は、検査実施箇所のうち重要な箇所について、撮影部位、その形状又は寸法等を明らかにして、その施工の状況がわかるように撮影しなければならない。

第5 現場検査員の資格

現場検査員は、建築士又は建築基準適合判定資格者とする。ただし、2級建築士及び2級建築基準適合判定資格者が行う検査にあつては2級建築士の免許により設計又は工事監理を行うことができる住宅に係る検査に限り、木造建築士が行う検査にあつては当該建築士の免許により設計又は工事監理を行うことができる住宅に係る検査に限るものとする。

第6 現場検査員の名簿の備え付け

保険法人は、現場検査員の氏名、生年月日、資格及び、検査機関の役員又は職員である場合は当該検査機関の名称を記載した名簿を備え付けなければならない。

第7 検査機関の名簿の備え付け

保険法人は、検査機関の名称、所在地、代表者を記載した名簿を備え付けなければならない。

第8 保険法人による検査に関する措置

保険法人は、現場検査員の適正な検査を行う能力の向上を図るための措置を講じなければならない。

第9 検査に係る特例について

一 一定の品質管理が見込まれる場合の自主検査について

一定の品質管理が見込まれる場合については、現場検査員以外の者による検査に代えることができる。ただし、法第19条第1号に規定する住宅瑕疵担保責任保険契約の場合は、少なくとも1回以上の現場検査員による検査を行うものとする。

二 離島等について

離島や僻地などについて、検査時期、検査回数、検査方法について特例を設けることができるものとする。ただし、一定の安全性を確保するための措置を講じるものとする。

三 その他の検査について

同等の安全性等が確保できる場合については、この基準によらないことができるものとする。