

ハウスプラスすまい保険

不同沈下上乘補償特約のご案内 (不同沈下事故に係る上乘せ補償特約条項)

- 住宅瑕疵担保責任保険(1号保険)
- 住宅瑕疵担保責任任意保険(2号保険)



ハウスプラス住宅保証株式会社

国土交通大臣指定住宅瑕疵担保責任保険法人 第3号
国土交通大臣登録住宅性能評価機関 第4号
住宅金融支援機構 検査機関

このパンフレットは「不同沈下事故に係る上乘せ補償特約条項」の概要をご紹介します。本書には特約内容の全ては記載されておりません。詳細については必要に応じ普通保険約款等をご参照の上ご不明な点につきましては、当社または当社取次店にお問い合わせください。

1. 概要

○不同沈下とは

一般的には、基礎の部分により沈下量が異なり、建物が傾いたり不均一に沈下する現象を指します。住宅建設に先立って地盤の状況を適切に調査し、結果に応じた基礎の設計・施工を行う必要があります。

○不同沈下上乘補償特約とは

不同沈下事故が発生した場合に備えて、オプションで上乘せ保険金をお支払いする特約です。

対象	不同沈下上乘補償特約	
	付帯なし	付帯あり
保険金支払限度額 ※1	戸建 2,000万円/戸 共同 2,000万円/戸	戸建 5,000万円/戸 共同 3,000万円/戸
縮小てん補割合	80%	100%
事故原因調査費用 ※2	0円	最大200万円
損害調査費用 ※2	戸建 最大 50万円 共同 最大200万円	
免責金額	10万円/1事故	
保険期間	引渡日から10年間 ※3	

※1：支払限度額が拡大されるのは不同沈下事故の場合のみです。不同沈下事故以外の構造耐力上主要な部分・雨水の浸入を防止する部分の事故については普通保険約款に定める保険金支払限度額が適用されます。

※2：調査の結果、保険事故でないことが判明した場合は保険金支払対象外となります。

※3：原則引渡日から10年間ですが、1年超2年以内の2号保険のように保険期間が10年間以外の場合は、その期間に準拠致します。

《注意事項》

- ・保険の対象となる範囲が拡大するものではありませんので、ご注意ください。
- ・保険期間は原則引渡日から10年間のため、引渡前の工事期間中は保険金支払対象外です。

2. 認定要件・付帯要件

《認定要件》

下記すべてを満たす住宅事業者様。

- ①「地盤調査・地盤補強工事等に関する基準の遵守に関する申告書」をご提出いただき、ハウスプラス住宅保証の認定を受けた住宅事業者様
- ②「地盤調査・地盤補強工事等に関する基準の遵守に関する申告書」のご提出時より過去1年半の間に、当社による不同沈下事故に係る保険金お支払いが無い住宅事業者様

《付帯要件》

下記すべてを満たす住宅。

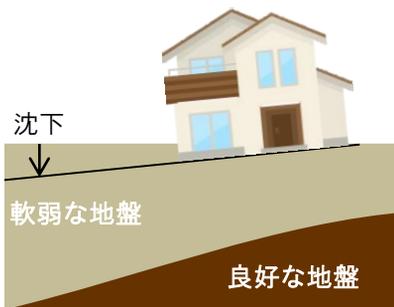
- ①木造住宅、または3階以下かつ延床面積500㎡未満の非木造住宅(戸建住宅・**共同住宅**どちらも対象)
- ②地盤調査を実施した住宅
- ③既着工住宅または引渡済住宅でないこと

3. 特約保険料

特約保険料は、戸建住宅の場合 **6,900円**/戸、共同住宅の場合 **3,000円**/戸です。

4. 主な不同沈下事故事例

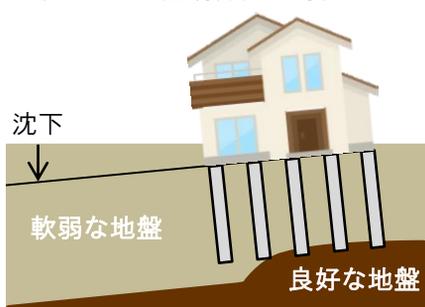
①基礎の設計瑕疵



不均一に堆積した軟弱地盤上に直接基礎で建築したため、不同沈下が発生した。地盤調査の結果、支持力は十分と誤って判断したことが原因である、基礎の設計瑕疵。

②地盤改良の設計瑕疵

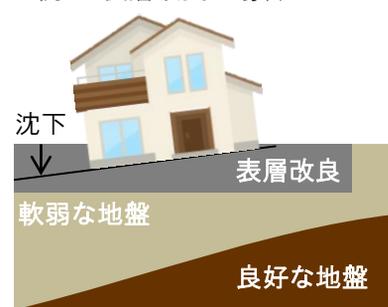
<例> 小口径鋼管杭の場合



軟弱層の厚さが不均一な地盤上において、一部の杭が良好な地盤に根入れされていなかったため、不同沈下が発生した。支持層の傾斜を考慮せずに杭長を設定したことが原因である、地盤改良の設計瑕疵。

③地盤改良の施工瑕疵

<例> 表層改良の場合



改良体が固化せず、必要な強度が得られなかったため、不同沈下が発生した。地盤と固化材の攪拌不足が原因である、地盤改良の施工瑕疵。

5. 保険金支払い

不同沈下上乘補償特約は、基礎または基礎ぐいの瑕疵に起因して付保住宅に不同沈下が発生した場合における損害について、上乘せ保険金をお支払いします。なお、支払い保険金額の計算方法は下記例のとおりです。

<例>

不同沈下による保険事故が発生し、当社査定 of 保険金額が700万円であった場合

・特約付帯有りの場合：保険金額700万円 - 免責10万円 = **690万円**

・特約付帯無しの場合：(保険金額700万円 - 免責10万円) × 縮小てん補割合80% = **552万円**

・差額(上乘せ保険金)：138万円

よって、特約を付帯していただければ**138万円**の保険金支払の拡大となります。

○上乘せ保険金とは

不同沈下上乘補償特約にて追加で保険金支払いがなされる保険金を指し、以下のように計算します。

上乘せ保険金

=

不同沈下上乘補償特約の対象事故としてお支払いできる保険金

-

不同沈下上乘補償特約を付帯しないものとしてお支払いできる保険金

6. 主な免責事項

不同沈下事故に係る主な免責事項は以下のとおりです。(下記について保険金のお支払いはできません)

- ①台風、暴風、暴風雨、旋風、竜巻、豪雨、洪水もしくはこれらに類似の自然変象または火災、落雷、爆発、騒じょう、労働争議等による偶然もしくは外来の事由
- ②土地の沈下・隆起・移動・振動・軟弱化・土砂崩れ、土砂の流入・流出または土地造成工事の瑕疵
- ③付保住宅の虫食い・ねずみ食いもしくは当該付保住宅の性質・材質による結露または瑕疵によらない当該付保住宅の自然の消耗・摩滅・さび・かび・むれ・腐敗・変質・変色・その他類似の事由
- ④付保住宅の増築・改築・修補(保険事故による修補を含みます。)の工事またはそれらの工事部分の瑕疵
- ⑤地震もしくは噴火またはこれらによる津波(以下「地震等」といいます。)が直接的または間接的な原因となって、付保住宅に火災、損壊、埋没、流失等の被害(地震等により認識された瑕疵を含みます。ただし、付保住宅が滅失又は損傷していない場合を除きます。)

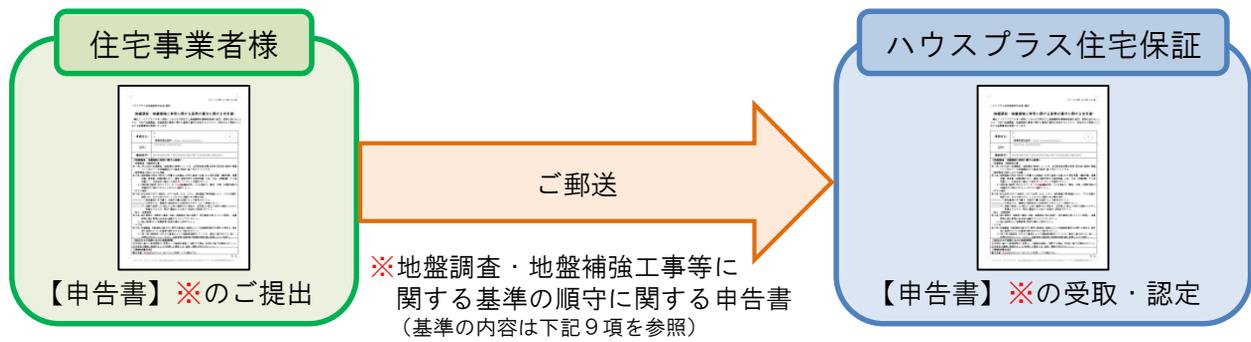
<注意>

ハウスプラスすまい保険の「住宅取得者様からの保険金直接請求」の場合、住宅事業者様の故意・重過失によって生じた不同沈下事故については、本特約は適用されず普通保険約款の範囲で保険金をお支払いします。

※詳細は、ハウスプラスすまい保険の重要事項説明書および普通保険約款のご確認をお願い致します。

7. 認定までの流れ

本特約をご利用いただくためには、地盤に係る申告書※のご提出が必要です。
本申告書1つのご提出で不同沈下上乘補償特約が付帯できるようになりますので、本特約利用をご希望される住宅事業者様は、ハウスプラス住宅保証へお問い合わせください。



8. 特約付帯の流れ

本特約のお申し込みまでの流れは以下のとおりです。



9. 地盤調査・地盤補強工事等に関する基準

（地盤調査・地盤補強工事）

第1条 申込住宅の地盤調査・地盤補強工事等については、住宅瑕疵担保責任保険 設計施工基準の構造ごとに定めている地盤調査及び基礎の事項に基づき行うこととする。

（基礎構造の設計における荷重）

第2条 基礎構造の設計で想定する荷重は上部構造に作用し基礎に伝達される固定荷重・積載荷重・積雪荷重・風荷重・地震荷重のほか、基礎に直接作用する固定荷重、土圧・水圧、地震荷重、その他荷重とし、当該住宅に適合した設定をしていることを確認すること。

2 設計施工基準に定められている「べた基礎配筋表」による場合は、屋根、外壁、多雪区域等の荷重条件が適切であることを十分に確認すること。

（沈下の検討）

第3条 申込住宅の沈下の検討は、以下の各号による。ただし、資料調査や現地踏査により、十分な地盤が確認でき、沈下の恐れがないことを十分に確認できる場合を除く。

- 一 直接基礎の沈下量は、圧密沈下量の計算によって算定を行うこと。
- 二 不同沈下は、建築物の傾斜角または変形角の大きさによって評価すること。
- 三 擁壁の埋戻し土や盛土の上部に建築を行う場合は、当該埋土や盛土の材料や締固めに大きく影響されるため、周辺の観察なども含めて総合的に評価を行うこと。

（施工・品質管理）

第4条 施工管理は、建築物の基礎、地業、地盤補強の施工結果が、要求事項を満たすように実施し、品質管理は施工管理の妥当性を確認するために十分に行うこと。

2 施工管理および品質管理の記録は適切に保存すること。

（その他）

第5条 地盤調査・地盤補強工事を行う専門の事業者に基づき基礎ならびに地盤補強選定を依頼する場合は、設計施工基準ならびに本基準を遵守させるよう指示を行うこと。

2 第1項の事業者に行かせた基礎ならびに地盤補強選定については、選定に過不足がない限り、変更を行わないこと。ただし、当該住宅の設計者が技術的知見を基に変更したものを除く。