

# 耐震補償付き住宅約款

## 第1章 建替え費用の負担

(建替え費用を負担する場合)

第1条 耐震補償付き住宅登録証(以下「登録証」という。)記載の施工会社(以下「当会社」という。)は、この約款に従い、直接加わった地震の揺れを原因とする損壊によって、登録証の補償対象家屋(以下「補償建物」という。)について生じた損害が全壊に該当するときは、耐震補償付き住宅の品質保証の一環として、登録証記載の建築主(以下「被補償者」という。)に対し、この約款に基づき、建替え費用の一部を負担します。

2 当会社は、全壊した補償建物を建替えする場合のみ、その建替え費用の一部を負担します。(金銭の支払い、口座振込、小切手の交付等は一切行いません。)ただし、建替えの条件として次の各号に定める項目を全て満たさなければなりません。

- (1) 建替え建築の依頼先を当会社とすること。
- (2) 建替え後の住宅を耐震補償付き住宅とすること。
- (3) 建設場所を沖縄及び離島以外とすること。

3 補償建物は、次の各号に定める要件を満たさなければなりません。この要件の一つでも満たさない場合は、この約款に基づく建替え費用の負担は行いません。

- (1) 当会社と建築請負契約を締結し、当会社が建築する新築戸建住宅であること。
- (2) 耐震補償付き住宅登録管理会社である株式会社トステム住宅研究所(以下「登録管理会社」という。))による耐震等級3相当及び劣化軽減等級3相当、又は2相当の検査に合格したこと。
- (3) 登録管理会社が当会社に対して指定している材料の一部又は全部の使用を被補償者が拒否していないこと。(登録管理会社指定の材料については、別紙記載のとおりです。)
- (4) 所轄官庁、又は指定確認検査機関に対し建築確認申請の届け出を行い、確認済証の交付を受けていること。ただし、建築確認不要地区は除く。
- (5) 住宅瑕疵担保責任保険株式会社日本住宅保証検査機構(以下「JI0」という。)による瑕疵担保責任保険が付保されていること。
- (6) 白蟻被害をてん補できる生産物賠償責任保険、又は損害保険会社の保険(以下「シロアリ保険」という。)が付保された白蟻防除工事専門業者による防蟻工事が行われ、かつ白蟻防蟻保証が補償建物の建築時から地震により全壊するまでの間、継続して中断することなく付保されていること。ただし、登録管理会社が認めた場合は、シロアリ保険の付保は不要とする。

4 この約款において全壊とは、地震発生時の内閣府「災害に係る住家の被害認定基準・運用指針」による「住家全壊」をいい、地震発生後、市区町村が発行する「罹災証明書」に「住家全壊」と記載されたものをいいます。

5 この約款において半壊とは、地震発生時の内閣府「災害に係る住家の被害認定基準・運用指針」による「住家半壊」をいいます。

(建替え費用を負担しない場合)

第2条 当会社は、地震の際において、次の各号のいずれかに該当する損害が発生しても建替え費用を負担しません。

- (1) 全壊以外の損害
- (2) 計測震度 6.6 以上の地震による全壊。なお、補償建物が遭った地震の大きさは、気象庁が計測し、地震・火山月報(防災編)で公表した観測地点の内、補償建物に直線距離で最も近い地点の公表計測震度を適用します。気象庁以外が公表した計測震度は適用しません。
- (3) 補償建物に直接加わった地震の揺れを原因とするものではない次のような全壊
  - (イ) 地盤の隆起、陥没、不同沈下、液状化、山崩れによる土砂、津波等による全壊
  - (ロ) 近隣の建物、構築物、大木の下敷き等による全壊
  - (ハ) 飛来物等による全壊
  - (ニ) 火災、水災による全壊
  - (ホ) ガス爆発等による全壊
  - (ヘ) その他これらに類する原因による全壊
- (4) 白蟻防除工事等の有無にかかわらず、白蟻の被害により、地震による揺れに対する耐久性が低下していたことが認められた全壊
- (5) 被補償者の故意もしくは重大な過失又は法令違反による全壊

2 当会社は、被補償者が、正当な理由がなく第7条(損害発生の場合の手続き)第1項の規定に違反したとき又は同項に規定する提出書類につき知っている事実を表示しなかったときもしくは不実の表示をしたときは、建替え費用を負担しません。

(対象範囲)

第3条 この約款に基づく保証の範囲は、補償建物に限られます。

2 前項の補償建物には、門、へいもしくはかき又は物置、車庫その他の付属建物は含まれません。

(建替え費用の負担額)

第4条 当会社は、第1条(建替え費用を負担する場合)に基づき負担する額(以下「当会社負担額」という。)を、補償建物を建築する際に締結した建築請負契約書に記載された建物本体価格、又は2,000万円のいずれか低い金額(以下「補償限度額」という。)とします。ただし、この当会社負担額は、建替え住宅に関する建築請負契約書に記載された建物本体価格が低い場合、この金額に変更(減額)されるものとします。

2 前項における建築請負契約書に記載された建物本体価格には、次の各号に定めるものは、含まれません。

- (1) 土地取得代金
- (2) 既存建物等の解体・撤去費用
- (3) 敷地造成費用
- (4) 地盤調査・改良費用
- (5) 住宅瑕疵担保責任保険法人JI0の検査費用及び保険費用
- (6) 確認申請費用を除く、その他申請費用、諸経費、手数料
- (7) 門、へいもしくはかき又は物置、車庫その他の付属建物費用
- (8) 照明、カーテン、空調

3 当会社が建替え費用を負担したときでも、補償建物の残存物の所有権は、当会社に移転しません。

## 第2章 通知義務等

(通知義務)

第5条 補償建物完成後、次の各号のいずれかに該当する事実が発生した場合には、被補償者は、遅滞なく、その旨を当会社に申し出て、承認を請求しなければなりません。

- (1) 白蟻防蟻保証を継続したこと。このとき、被補償者は、白蟻防蟻保証継続の証として、保証書の写しを当会社に提出するものとします。(被補償者は、補償建物の建築時から地震により全壊するまでの間、継続して中断することなく補償建物に白蟻防除工事専門業者による白蟻防蟻保証を受けていなければなりません。)
- (2) 補償建物に損害が発生したこと。

2 前項に規定する手続きを怠った場合には、当会社は、前項の事実が発生した時又は被補償者がその発生を知った時から当会社が承認するまでの間に生じた損害に対しては、第1条(建替え費用を負担する場合)及び第4条(建替え費用の負担額)に定める建替え費用(以下「建替え費用」という。)を負担しません。

(保証責任の消滅)

第6条 補償建物完成後、次の各号のいずれかに該当する事実が発生した場合には、当会社のこの約款に基づく責任義務はすべて消滅します。

- (1) 補償建物の全部がこの約款に基づき建替え費用の負担対象となる事項以外を原因として滅失した場合。
- (2) 災害により補償建物が半壊した場合。
- (3) 計測震度 6.6 以上の地震に被災した場合。なお、補償建物が遭った地震の大きさは、気象庁が計測し、地震・火山月報(防災編)で公表した観測地点の内、補償建物に直線距離で最も近い地点の公表計測震度を適用します。気象庁以外が公表した計測震度は適用しません。
- (4) 被補償者が補償建物を譲渡した場合。ただし、相続の場合は除きます。
- (5) 建築基準法及び同法施行令に定める構造耐力上主要な部分等の耐震性能、又は劣化軽減性能に影響を及ぼす部分の増築、改築又は修補が行われた場合。但し、当会社及び登録管理会社が認めた修補はこの限りではない。
- (6) 被補償者が、第5条(通知義務)第1項に定める手続きを怠った場合。

## 第3章 損害の発生

(損害発生の場合の手続き)

第7条 被補償者は、補償建物について第1条(建替え費用を負担する場合)に基づき当会社が責任を履行すべき損害が生じたことを知ったときは、被補償者名、連絡先を当会社に30日以内に通知し、かつ、補償実行依頼書に罹災証明書を添えて、当該損害の発生を通知した日からその日を含めて1年以内に当会社に提出しなければなりません。

2 当会社は、被補償者より前項の提出を受けた日からその日を含めて半年以内に補償金の支払いの申請を登録管理会社に対して行い、当該補償金の支払いの申請を行った日からその日を含めて40日以内に被補償者に対し、建替え費用の負担の可否を通知します。ただし、当会社が、この期間内に必要な調査を終えることができないときは、これを終了後、遅滞なく、これを通知します。

3 被補償者は、前項による通知を受けてから3年以内に、当会社と建替えのための建築請負契約を締結しなければなりません。建築請負契約の締結が3年を超えたときは、当会社は建替え費用を負担しません。

4 補償建物について損害が生じたときは、当会社及び登録管理会社は、当該補償建物もしくはその補償建物が所在する構内を調査すること又はその構内に所在する被補償者の所有物の全部もしくは一部を調査することもしくは一時他に移転することができます。

5 被補償者が、正当な理由がなく第1項の規定に違反したとき又は同項に規定する提出書類につき知っている事実を表示しなかったときもしくは不実の表示をしたときは、当会社は建替え費用を負担しません。

(建替え費用負担後の責任、義務の終了)

第8条 当会社がこの約款に基づき建替え費用を負担したときは、当会社のこの約款に基づく責任、義務はすべて消滅します。

## 第4章 その他

(保証責任の期間)

第9条 当会社のこの約款に基づく保証責任は、登録証記載の補償開始日に始まり、補償開始日から10年後の同日(以下「終了日」という。)に終わります。

(保証責任履行不能時の対応)

第10条 当会社が、倒産もしくは耐震補償付き住宅FC加盟店でなくなる等の事由により、実質的にこの約款に基づく保証責任を履行することができなくなった場合、又は建替え住宅の建設地が当会社の営業エリア外等の理由により、当会社が建替えを行えない場合は、当会社に替わり登録管理会社が連絡する他の耐震補償付き住宅FC加盟店が、これを行います。

(訴訟の提起)

第11条 本契約に関する訴訟については、日本国内における裁判所に提起するものとします。

(準拠法)

第12条 この約款に規定のない事項については、日本国内の法令に準拠し、被補償者と当会社が協議するものとします。

(その他)

第13条 登録管理会社は、第10条(保証責任履行不能時の対応)に定める他の耐震補償付き住宅FC加盟店への連絡の実施を除き、被補償者に対し、この約款に基づく保証、耐震補償、建築請負契約、建築物の施工及び工事監理に係る一切の事項について責任、義務を負いません。