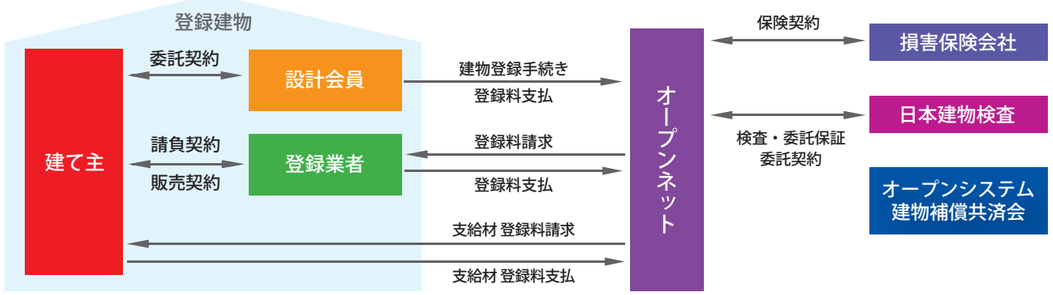
オープンシステム建物登録制度とオープンシステム補償制度

オープンシステムは、とてもシンプルな考えによる建築方法ですが、いくつかの問題を含む場合もあります。
①登録業者が、過失により他者に損害を与えてしまったときの経済的賠償能力の問題。
②登録業者の工事ミス・倒産などの問題。
③工事中の火災・風水害・盗難などの問題。
など…。これらの問題に対し、設計会員は、本来、その責任を負う立場にはありませんが、オープンシステムを建て主にお勧めするからには、現実的に有効な問題解決方法を用意する必要があります。
オープンシステム建物登録制度に付随するオープンシステム補償制度は、その問題解決のために用意したものです。オープンシステムで建築される建物は全て、設計会員によりオープンネット㈱に建物登録してください。登録された建物は設計会員を介し、オープンシステム補償制度などのサービスを受けることができます。
建物登録するための登録料は以下の通りです。

■ 建物登録制度の概要



■ 建物登録料金表（別途 要消費税）

建物登録料＝業務委託報酬額 または 受注金額（消費税込）× 料率

登録タイプ		設計会員	登録業者	
			業者会員※2	業者会員以外
住宅瑕疵担保履行法に該当する物件	ZP 登録※1・ZH 登録	0.5%	1.0%（+0.5%※1）	2.0%（+0.5%※1）
改修工事で日本建物検査 (NTK) 検査対象外の物件	R 登録	0.5%	1.0%	2.0%
上記以外の物件	Y 登録	0.5%	1.5%	2.5%

※1 瑕疵保険申込事業者が、他の業者への保険料相当額徴収の代理業務をオープンネットに委ねる場合、オープンネットは受注金額（消費税込）の 0.5%を預かります。建物登録料と合わせてお支払いください。
※2 業者会員は、別途年会費 25,200 円（消費税込）が必要です。

■ 建物登録料の支払い

設計会員		工事着工前にオープンネットに銀行振込み
登録業者	業者会員	オープンネットより請求 同封の払込み用紙にて支払い （請求書記載の支払い期限を遵守してください）
登録業者	業者会員以外	

■ 建物登録制度の対象となる業種

設計会員		CM 業務を含む設計監理業務
登録業者	業者会員	物品販売※3 を含む、 工事に関わる全ての業種
登録業者	業者会員以外	

※3 物品販売のうち、建て主が通信販売、ホームセンター、家電店等で購入した部品は対象外とします。この場合、補償制度の対象になりませんが、建て主が登録料を支払うことで、対象とすることができます。

このパンフレットはオープンネット会員用説明資料であり、オープンシステム補償制度の概要を説明したものです。

オープンネット株式会社
〒683-0804 鳥取県米子市米原5-3-20
TEL:0859-37-3343／FAX:0859-23-3493
URL:http://www.open-net.jp／E-Mail:staff@open-net.co.jp

2010.10.15 改定

オープンネット株式会社はＷＥＢを活用した二重検査を行っています

オープンシステム登録建物に適用される

オープンシステム補償制度

オープンネットの設計会員と登録業者は、オープンシステムの建物を
責任を持って完成させ、そして完成後の建物にも責任を持ちます。
この補償制度は、これらの責任を経済的にバックアップします。
分離発注は、問題解決に時間のかかる方法ともいわれていますが、
オープンネット株式会社は、この補償制度により、迅速な問題解決を支援します。

独自の検査を実施
10年間のバックアップ
工事業者が倒産しても継続します

オープンシステムだけの
オリジナル補償
保険では不可能な
幅広いバックアップ

オープンネット株式会社

工事中、引渡し後を通じ、3種類の制度で大切な建物を守ります。

設計会員は、建て主と設計監理業務委託契約を締結後、建物登録手続きを行ないます。
登録された建物は、３種類の制度で成り立つオープンシステム補償制度の適用を受けられます。
登録された建物でも、登録手続きが完了しない工事業者は、補償制度の対象となりません。
この補償制度は、設計会員を通じて適用され工事中から引渡し後まで、幅広い補償になっています。
なお、登録された建物は、オープンネットが工事中に Web 検査を行ないます。

安心のオープンシステム補償制度

保険制度

オープンネットでは、工事中および引渡し後の様々なリスクについて、大手損害保険会社との間で７種目８種類の各種損害保険契約を一括して締結し、包括的な補償を提供しています。詳しい補償内容は、当引受け損害保険会社の約款をご覧ください。

検査保証制度

オープンネットでは、引渡し後における保険制度では適用されないリスクについて、オープンネットグループの日本建物検査に工事中の建物施工のweb検査ならびに保証の運営を委託しています。詳しい保証内容は、日本建物検査の規定集をご覧ください。

引継補償制度

オープンネットでは、設計会員による相互扶助組織であるオープンシステム建物補償共済会を設置し、工事中、万が一設計会員が死亡した場合、建て主に経済的負担がないよう、設計会員の引継ぎに関わる費用を補償しています。詳しい補償内容は、当共済会の規定をご覧ください。

工事中

建物の偶然な事故に対する補償

(1) 建設工事保険【保険制度】

補償の内容

工事期間中に、不測かつ突発的な事故が発生し建設中の工事目的物や工事用の仮設物等に損害が生じた場合、その復旧費用を補償します。

補償する額

工事金額の総額を限度に、実際に発生した損害額を補償します。
（免責額：火災･爆発等０円、その他 10 万円）

作業員の現場での事故に対する補償

(3) 業務上災害保険【保険制度】

補償の内容

登録業者の作業員が、建設現場への通勤途中または工事作業中に業務上の事由により災害事故を被った場合、補償します。

補償する額

死　亡　時：2,500 万円
後遺障害時：障害の程度に応じ 2,500 万円～ 75 万円
入　院　時：１日につき 5,000 円
（免責額：なし）

建て主の現場見学中の事故に対する補償

(2) 現場見学傷害保険【保険制度】

補償の内容

建て主およびその関係者の方が、オープンネット会員等を伴い、建築現場の見学を行なっている間に偶然な事故によりケガをされた場合に補償します。

補償する額

死　亡　時：2,500 万円
後遺障害時：障害の程度に応じ 2,500 万円～ 75 万円
入　院　時：１日につき 5,000 円
（免責額：なし）

通行人や近隣など第三者への事故に対する補償

(4) 請負業者賠償責任保険【保険制度】

補償の内容

工事期間中に、工事ミスにより第三者の身体に障害や第三者の財物に損壊を与えた場合、それによって登録業者が被る法律上の損害賠償を負担することによる損害を補償します。

補償する額

対人賠償：１事故につき２億円まで
対物賠償：１事故につき２億円まで
上記金額を限度に、実際に発生した損害額を補償します。
（免責額：１万円）

引渡し後

登録業者の工事ミスによる建物の被害に対する補償

(5) 建設工事保険メンテナンス特約【保険制度】

補償の内容

建物の引渡し後２年間において、工事ミスによって事故が生じた場合、その復旧費用を補償します。ただし、建材・部材・工場製作部材等の製品の欠陥により生じた事故についてはメーカー等の責任になりますので、補償の対象ではありません。

補償する額

工事金額の総額を限度に、実際に発生した損害額を補償します。
（免責額：50 万円）

(6) 生産物賠償責任保険【保険制度】

補償の内容

建物の引渡し後 10 年間において、工事ミスにより第三者の身体に障害や第三者の財物に損壊を与えた場合、それによって登録業者が被る法律上の損害賠償を負担することによる損害を補償します。ただし、同一建物内の他の登録業者が施工した部分等は準第三者の財物とみなし、対物賠償に限り補償します。

補償する額

対人賠償：１事故につき２億円まで
対物賠償：１事故につき２億円まで
上記金額を限度に、実際に発生した損害額を補償します。
（免責額：１万円）

(7)【検査保証制度】

保証の内容

建物の引渡し後 10 年間において、建物の主要構造部と雨水浸入の防止部分の工事ミスによって他業者の仕事部分に被害が生じた場合、その修補費用を保証します。

保証する額

■住宅瑕疵担保履行法の対象物件

□原因者が住宅瑕疵担保責任保険（１号）の対象業者の場合
もしくは住宅瑕疵担保責任保険（２号）に加入業者の場合
原因調査費用を保証します。

□原因者が上記以外の場合

・原因者が倒産している時は、原因部分修補費用を保証します。
・原因者が健在な時は、原因部分調査費用を保証します。

■住宅瑕疵担保履行法の対象とならない物件

保証期間（引渡しから 10 年間）を通じて、１棟あたり 500 万円まで。
ただし、雨漏りについては１棟あたり 300 万円まで。

免責額
原因者が倒産している場合：なし（かつ保険制度免責額を保証します。）
原因者が健在な場合：10 万円・80%縮小てん補

※日本建物検査の保証に関しては、どのケースも下記を適用します。
1. 住宅瑕疵担保責任保険および保険制度の支払いを優先する。
2. 保証の上限は、構造耐力 500 万円、雨水浸入 300 万円とする。
ただし、１事業年度総保証限度額の設定があります。
3. 保証の上限金額には、上記 1. の支払いを含むものとする。

設計ミス・工事中のCM業務ミスに関する補償

設計上のミスによる事故や欠陥に対する補償

(8) 建築家賠償責任保険【保険制度】

補償の内容

工事期間中および建物の引渡し後に、設計会員の設計ミスにより、建物に事故が発生した場合、当該事故または事故に起因する第３者の身体に障害もしくは第３者の財物の損壊について、設計会員が被る法律上の損害賠償を負担することによる損害を補償します。

補償する額

対人賠償：１事故につき２億円まで
対物賠償：１事故につき２億円まで
上記金額を限度に、実際に発生した損害額を補償します。
（免責額：10 万円）

CM業務ミスによる不具合に対する補償

(9) CMR賠償責任保険【保険制度】

補償の内容

工事期間中、設計会員のCM業務ミスにより、建物に不具合が生じ、工事のやり直しまたは不具合の改善が必要になったことについて、設計会員が被る法律上の損害賠償を負担することによる損害を補償します。

補償する額

対物賠償：１回の請求につき 500 万円まで
上記金額を限度に、実際に発生した損害額を補償します。
（免責額：10 万円）
ただし、１事業年度の支払いが 500 万円を超える場合は、按分支払いとなります。

引継ぎ費用に対する補償

設計会員の死亡による引継ぎ費用に対する補償

(10) 引継ぎ費用補償【引継ぎ補償制度】

補償の内容

工事期間中および建物引渡し後 10 年の間に設計会員が死亡した場合、円滑にその後の業務を遂行させるために発生する引継ぎ費用を補償します。

補償する額

１会員あたり 100 万円を限度に、実際に発生した費用を補償します。
（免責額：なし）

■ 住宅瑕疵担保履行法について

住宅の新築は、分離発注も同法の適用を受けます（2009 年 10 月１日以降引渡し物件）。よって、建設業の許可を有する登録業者（以下該当業者）は住宅瑕疵担保責任保険に加入する必要があります。オープンシステムでは、該当業者が連名で指定保険法人と保険契約することとしています。

■ 住宅瑕疵保険の優先払い

住宅瑕疵担保履行法対象物件は、住宅かし保険からの支払いを優先します。