

JIO大規模修繕かし保険

保険内容のご案内 (重要事項説明書)

契約の概要・注意喚起情報のご説明

このご案内は、共同住宅の大規模修繕工事の発注者様(以下「発注者」といいます。)に対して、その工事に付保される「JIO大規模修繕かし保険」の重要な事項を説明したものです。

工事完了後に大規模修繕事業者よりお渡しする「保険付保証明書」もあわせてご確認ください。ご不明な点については、最終ページに記載の【JIOお問い合わせ先】までお問い合わせください。

商品の名称：共同住宅大規模修繕工事瑕疵担保責任保険
(愛称「JIO大規模修繕かし保険」)

この保険は株式会社日本住宅保証検査機構(以下「JIO」といいます。)が保険の引受けを行う、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づく保険です。

この保険の被保険者は、大規模修繕工事を請け負う大規模修繕事業者となります。



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人
株式会社 日本住宅保証検査機構

1. 保険のしくみ

- 大規模修繕事業者を被保険者とする保険です。
- 大規模修繕事業者が大規模修繕工事^{*1}の着工前に保険を申込み、JIOは保険の引受けにあたり検査^{*2}を実施します。

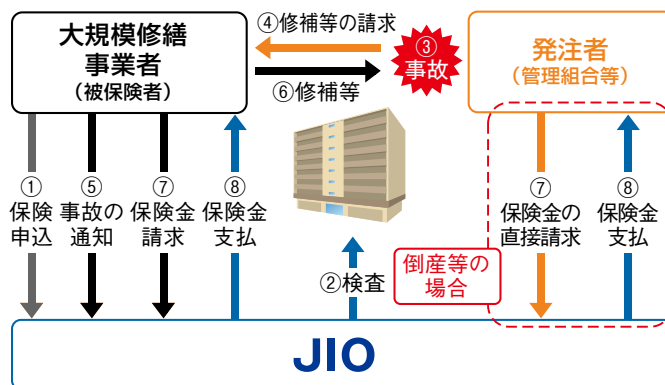
*1 大規模修繕事業者と発注者が締結した請負契約に基づき実施する工事をいいます。ただし、解体工事や撤去作業等は含みません。

*2 保険の引受けの可否を確認するための検査です。

- 保険対象工事部分^{*}に事故が生じた場合は、JIOは大規模修繕事業者が瑕疵担保責任を履行するための修補等にかかった費用または損害賠償金を保険金として大規模修繕事業者にお支払いします。

*大規模修繕工事を実施した部分のうち、**3. 保険対象工事部分**の表に示す部分をいいます。

- 保険対象工事部分に事故が発生し、大規模修繕事業者が倒産や廃業等により相当の期間を経過しても修補等の瑕疵担保責任が履行されない場合(以下「倒産等の場合」といいます。)は、発注者からJIOへ直接保険金を請求することができます。



2. 保険金をお支払いする場合

- 保険対象工事部分の瑕疵に起因してP.3 **4. 保険期間**の表の「事故となる事由」の①～⑤に該当する場合(以下「事故」といいます。))に、大規模修繕事業者が発注者に対して瑕疵担保責任を履行することによって生じる損害について、保険金をお支払いします。
- 保険対象工事部分に事故が発生し大規模修繕事業者が倒産等の場合は、発注者からJIOへ直接保険金を請求することができます。この場合、JIOがお支払いする保険金は大規模修繕事業者に対してお支払いしたものとみなします。

3. 保険対象工事部分

- 大規模修繕工事を実施した次に掲げる部分が保険の対象となります。

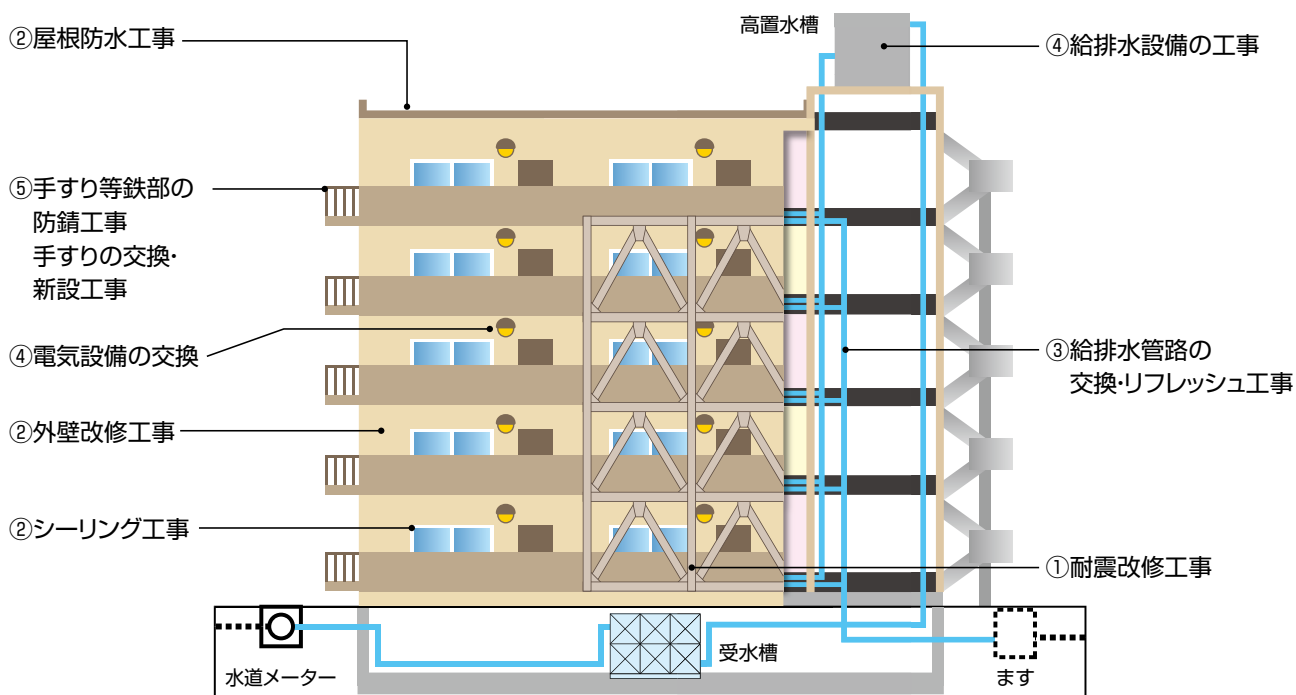
保険対象工事部分	
① 構造耐力上主要な部分*	住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材(筋かい、方づえ、火打材、その他これらに類するものをいいます。)、床版、屋根版または横架材(はり、けたその他これらに類するものをいいます。))で、当該住宅の自重もしくは積載荷重、積雪、風圧、土圧もしくは水圧または地震その他の震動もしくは衝撃を支えるもの
② 雨水の浸入を防止する部分*	・ 住宅の屋根もしくは外壁またはこれらの開口部に設ける戸、枠その他の建具 ・ 雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根もしくは外壁の内部または屋内にある部分
③ 給排水管路	対象住宅の敷地内または共用部分に設置された給水管、給湯管、排水管または汚水管のうち、共用部分の工事と一体として行った専有部分であるものを含み、設備機器に係る部分、水道事業者、水道管理者または下水道管理者が所有または管理している部分を除く

保険対象工事部分	
④給排水設備	対象住宅の敷地内または共用部分に設置された受水槽、揚水ポンプ、高置水槽、電気温水器、増圧ポンプ、雑排水ポンプ、汚水ポンプ、ます
電気設備	対象住宅の敷地内または共用部分に設置された次に掲げる電気設備 変圧器、受配電盤、制御・監視盤、継電器盤、継電器、計器用変成器、開閉器、 がいし 碍子、 がいかん 碍管、保護装置、支持フレーム、母線、配線、照明器具、換気設備
ガス設備	対象住宅の敷地内または共用部分に設置されたガス配管または遮断弁のうち、共用部分の工事と一体として行った専有部分であるものを含み、ガス事業者が所有または管理する部分を除く
⑤手すり等	・ベランダ、バルコニー、テラス、屋上、その他の共用部分に取り付けられた柵、手すり ・共用部分である階段の鉄部

*住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令第5条第1項および第2項に規定する部分

保険対象工事の一例

- ①構造耐力上主要な部分……………耐震改修工事
- ②雨水の浸入を防止する部分……………屋上防水工事、外壁改修工事、シーリング工事
- ③給排水管路……………給排水管路の交換・リフレッシュ工事
- ④給排水設備、電気設備、ガス設備…これら設備の交換等の工事
- ⑤手すり等……………手すり等鉄部の防錆工事、手すりの交換・新設工事



4. 保険期間

- 保険対象工事部分において、事故となる事由ごとの保険期間は下表の「保険期間」のとおりです。
- 保険期間は、原則として保険付保証明書に記載されている保険期間の初日の午前0時に始まり、末日の午後12時に終わります。
保険期間の初日とは、保険対象工事の完了を大規模修繕事業者と発注者の両者が確認し、JIO所定の工事完了確認書に記載される工事完了確認日をいいます。

事故となる事由	保険期間
①構造耐力上主要な部分が 基本的な構造耐力性能を満たさないこと	5年間 ただし、事故となる事由の⑤に起因する損害については2年間
②雨水の浸入を防止する部分が 防水性能を満たさないこと	
③給排水管路が通常有すべき性能 または機能を満たさないこと	
④給排水設備、電気設備 またはガス設備の機能が失われること	
⑤手すり等が通常有すべき安全性を 満たさないこと*	2年間

*新設工事、交換工事または防錆工事の瑕疵に起因するものに限りです。

※「屋上・屋根防水工事保険期間延長特約」(P.6 [8.特約の概要](#) 参照)を付帯した場合、雨水の浸入を防止する部分のうち屋上・屋根については、保険期間は10年間となります。特約付帯には、JIO所定の基準に準拠することが必要です。詳細は大規模修繕事業者へお問い合わせください。

5. お支払いする保険金の内容

●以下の費用のうち、JIOが事前に必要かつ妥当と認めた場合に保険金としてお支払いします。

①修補費用*

材料費、労務費等の事故を修補するために直接必要な費用

*修補以外の方法(修補以外による履行の追完、報酬返還、解除、損害賠償)により瑕疵担保責任に基づいて支出すべき費用(仮にその事故を修補した場合にかかる費用を限度とします。)も含みます。

②仮住居費用・転居費用

対象住宅の事故の修補のために、居住者が一時的な移転を余儀なくされたことによって生じる仮住居費用および転居費用

※「故意・重過失特約」により保険金をお支払いする場合は、①②③の費用が対象となります。

※大規模修繕事業者に保険金をお支払いする場合は、①～④の費用のほかに⑤「求償権保全費用」、⑥「争訟費用」についてもお支払いの対象となります。

③損害調査費用

保険対象工事部分の事故が発生したことにより修補が必要となる場合に、修補が必要な範囲、修補の方法や金額を確定するための調査に必要な費用

④駐車場賃借費用

事故の修補の際に足場の設置によって駐車施設からの車の移動を余儀なくされた対象住宅の居住者から請求を受けた駐車場賃借に必要な費用

保険契約ごとの支払限度額

●支払限度額は、5. お支払いする保険金の内容の①～⑥の費用を合計し、保険期間を通算して大規模修繕工事の工事請負金額に応じた以下の金額とします。

工事請負金額	保険金額
1,000万円以下	1,000万円
1,000万円超 2,000万円以下	2,000万円
2,000万円超 3,000万円以下	3,000万円
3,000万円超 4,000万円以下	4,000万円
4,000万円超 5,000万円以下	5,000万円
5,000万円超 6,000万円以下	6,000万円
6,000万円超 8,000万円以下	8,000万円

工事請負金額	保険金額
8,000万円超 1億円以下	1億円
1億円超 1.5億円以下	1.5億円
1.5億円超 2億円以下	2億円
2億円超 3億円以下	3億円
3億円超 4億円以下	4億円
4億円超	5億円

●次の費用については「1回の事故」あたり下記の記載金額を限度とします。

項目	限度額
仮住居費用・転居費用	50万円(1住戸あたり)
損害調査費用	200万円または修補金額の10%のいずれか小さい額 ただし、修補金額が100万円未満で調査費用が10万円以上の場合は10万円

項目	限度額
駐車場賃借費用	5万円(1車あたり)

※「故意・重過失特約」によりJIOが直接発注者へお支払いする場合は、仮住居費用・転居費用および損害調査費用については、それぞれ表内下線部の金額を保険期間を通じての支払限度額とします。なお、この場合は駐車場賃借費用はお支払いの対象となりません。

6. 免責金額・縮小てん補割合

●この保険契約では、免責金額や縮小てん補割合が次のとおり設定されています。

免責金額（1回の事故につき）	10万円
縮小てん補割合	80% ただし、大規模修繕事業者の倒産等の場合によりJIOが発注者に直接お支払いするときは100%

●保険金支払額の計算式（1回の事故につき） ※大規模修繕事業者の倒産等の場合により発注者に直接保険金をお支払いするとき

$$\begin{array}{c} \text{発注者へお支払いする場合} \end{array} \quad \begin{array}{c} \text{お支払いする} \\ \text{保険金} \end{array} = \begin{array}{c} \text{保険の対象となる} \\ \text{損害の合計額} \end{array} - \begin{array}{c} \text{免責金額} \\ \text{10万円} \end{array}$$

（縮小てん補割合なし）

7. 保険金をお支払いできない主な場合（免責事由）

●次に掲げる事由により生じた損害に対しては保険金をお支払いいたしません。

- ・大規模修繕事業者^{*1}、大規模修繕工事関係者^{*2}、発注者またはこれらの者と雇用契約のある者の故意または重大な過失
 - *1 下請負人または再受託人を含みます。
 - *2 保険対象工事に係る設計または工事監理の業務に関する者であって、被保険者以外の者をいいます。
- ・保険対象工事に伴い設置、更新または修繕された機器、器具または設備自体の不具合
- ・対象住宅の著しい不適正使用（住宅設計・施工基準を上回る負荷により生じた損害または用途変更を含みます。）または著しく不適切な維持管理（定期的に必要とされる修繕を怠った場合を含みます。）
- ・洪水、台風、暴風、暴風雨、竜巻、豪雨等の自然現象または火災、落雷、爆発、暴動等の偶然または外来の事由または重量車両、鉄道等の通行による振動等
- ・土地の沈下・隆起・移動・振動・軟弱化・土砂崩れ、土砂の流入または土地造成工事
- ・地震もしくは噴火またはこれらによる津波
- ・対象住宅の虫食いもしくはねずみ食い、対象住宅の性質による結露または事故によらない対象住宅の劣化
- ・保険対象工事部分の瑕疵に起因して生じた傷害、疾病、死亡、後遺障害や対象住宅以外の財物の滅失もしくはき損または対象住宅や財物の使用の阻害
- ・JIOまたは大規模修繕事業者がこの保険の引受けにあたり不適当であることを指摘したにもかかわらず、発注者が採用させた設計・施工方法もしくは資材等の瑕疵
- ・保険対象工事に係る工事請負契約締結時において実用化されていた技術では予防することが不可能な現象
- ・保険対象工事完了後の増築・改築・修補（事故の修補も含みます。）の工事またはそれらの工事部分の瑕疵。修補工事以外の方法による責任の履行に対してJIOが保険金を支払った事故の発生した部分およびその原因となった瑕疵も同様とします。
- ・保険対象工事に採用された工法に伴い、通常生じうる雨水の浸入・すきま・たわみ等その他の事象
- ・保険対象工事における建材または内外装の色、柄または色調の選択（塗装作業における塗料の色の選択を含みます。）の誤り
- ・修補作業上の手ぬかりもしくは技術の拙劣または正当な理由のない修補の遅延
- ・保険対象工事部分である給排水設備、電気設備またはガス設備の瑕疵に起因して当該設備の機能が失われたことによって生じた火災、破裂、または爆発による当該設備以外の設備または対象住宅の滅失またはき損
- ・戦争、外国の武力行使、革命、政権奪取、内乱、武装反乱その他これらに類似の事変または暴動
- ・核燃料物質（使用済燃料を含みます。）もしくは核燃料物質によって汚染された物（原子核分裂生成物を含みます。）の放射性、爆発性その他の有害な特性またはこれらの特性
- ・石綿もしくはその代替物質またはそれらを含む製品が有する発がん性その他の有害な特性
- ・大規模修繕事業者と発注者との間に、「大規模修繕工事標準保証書」（JIO所定書式）によるもの以外の約定がある場合において、その約定によって保証される「大規模修繕工事標準保証書」の内容を超える保証責任

注意事項

保険付保証明書の発行内容にかかわらず、大規模修繕事業者からJIOへ保険料等の払込みがなされていない場合、大規模修繕事業者倒産時に発注者から保険金を請求することやJIOから直接保険金をお支払いすることはできません。

故意・重過失の場合における取扱い

- この保険契約には、「故意・重過失特約」が自動的に付帯されます（発注者が宅建業者の場合は除きます。）。この特約により、大規模修繕事業者等*の故意または重大な過失により生じた事故による損害（以下「故意・重過失損害」といいます。）が生じた場合は、大規模修繕事業者が倒産等の場合にかぎり保険金の支払対象となり、発注者に対して直接保険金をお支払いします。

故意・重過失損害に対してお支払いする保険金の支払限度額は保険期間を通じ、故意・重過失損害以外の事故による損害に対してお支払いする保険金と通算して、保険証券に記載されている金額とします。ただし、故意・重過失損害に対してJIOが支払いを受ける「住宅リフォーム発注者等救済基金」からの再保険金の額が制限される場合は、JIOが支払うべき保険金の額について、その再保険金の額を限度とします。

*「大規模修繕事業者等」とは下記に記載の者をいいます。

①大規模修繕事業者 ② ①の下請負人または再受託者 ③大規模修繕工事関係者 ④ ①～③と雇用契約のある者

8. 特約の概要

- この保険契約では、契約の内容により下記の特約が付帯されます。

特約条項	概要
屋上・屋根防水工事 保険期間延長特約条項	保険対象工事のうち屋上・屋根防水の工事についてJIO所定の基準に準拠して実施する場合、当該工事部分の保険期間を5年間から10年間に延長します。
共同企業体による 保険契約に関する 特約条項	工事を実施する大規模修繕事業者が共同企業体(JV)の場合に付帯します。 JVに参加する大規模修繕事業者が連名にて保険契約を締結し、JVの中から選定された幹事会社がJVに参加するすべての大規模修繕事業者を代表して、保険の手続きをはじめ、事故が発生した場合の修補や保険金の請求等を取りまとめます。発注者による直接請求は、「JV参加全事業者」が倒産等の場合となります。

9. その他

個人情報の取扱い

- ・JIOが保険の引受けにあたり知り得た大規模修繕事業者または発注者の個人情報や対象住宅の物件情報は、JIOが公開しているプライバシーポリシーに従い取り扱います。
- ・JIOのプライバシーポリシーは、JIOのホームページ(<https://www.jio-kensa.co.jp>)をご参照いただくか、JIOまでお問い合わせください。

JIO破綻時の取扱い

- ・JIOの経営が破綻した等により保険法人の指定を取消された場合には、国土交通大臣が指定する保険法人にその保険等の業務の全部が引き継がれます。

事故が発生した場合の手続き

保険対象事故に該当すると思われる不具合を発見した場合は、ただちに大規模修繕事業者へご連絡ください。
大規模修繕事業者が倒産等の場合により連絡が取れないときはJIOへご連絡ください。

この保険に関するお問合せ・連絡窓口（JIO）

JIO お問合わせ先

この保険に関するお問合わせ・ご相談・苦情等や保険対象事故発生時に大規模修繕事業者が倒産等の場合により連絡がとれないときは、JIOへご連絡ください。

JIO お客様相談室

電話番号 **03-6861-9210**

受付時間：月～金 9:00～17:00（休日、年末年始を除く）

対象住宅についての紛争等（第三者機関）

保険対象住宅の発注者は、下記の制度がご利用いただけます。

●住宅紛争処理支援センターへの無料相談

【お問合わせ先】

公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター 住まいのダイヤル **03-3556-5147**

受付時間：月～金 10:00～17:00
（土、日、祝休日、年末年始を除く）

●指定住宅紛争処理機関（弁護士会）による紛争処理

●大規模修繕事業者との間で紛争が生じた場合、全国の指定住宅紛争処理機関（単位弁護士会）の紛争処理（調停など）を利用することができます。単位弁護士会は全国に52会あり、簡単な手続きと安価な費用（1回1万円・非課税）で調停等を利用することができます。

※一部の保険付き住宅は申請料が異なる場合があります。詳しくは住まいのダイヤルまでお問い合わせください。

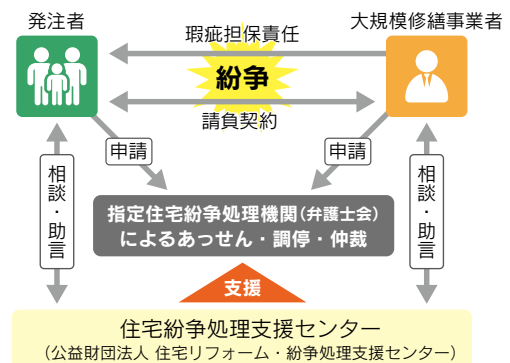
●申請手続きには保険付保証書が必要となります。

●発注者がJIOへ直接保険金の請求を行った場合の発注者とJIOの間で生じた紛争のあっせん、調停または仲裁についても指定住宅紛争処理機関に申し立てることができます。

・大規模修繕事業者または発注者の上記サービスの利用のため、JIOは、保険の引受けにあたり知り得た大規模修繕事業者または発注者の個人情報を含む情報や物件情報を住宅紛争処理支援センターへ提供します。

・JIOは、この紛争処理において指定住宅紛争処理機関からの意見照会があったときは意見を提出します。

・JIOは、原則として提示された調停案を受け入れるものとします。



発注者向けの「保険付保証書」は大規模修繕事業者からの保険証券発行申請に基づき、保険証券とあわせて発行します。
大規模修繕事業者よりお受け取りいただき、大切に保管してください



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人
株式会社 日本住宅保証検査機構

〒101-0041 東京都千代田区神田須田町2-6ランディック神田ビル4F
TEL:03-6859-4800（代表）