

JIO中古マンション戸単位売買かし保険（宅建業者用）

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、既存住宅を取得される買主様（以下「買主」といいます。）に対して、その住宅に付保される「JIO中古マンション戸単位売買かし保険（宅建業者用）」の重要な事項を説明したものです。引渡時に宅建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：既存共同住宅戸単位売買瑕疵担保責任保険（宅建業者用）
（愛称「JIO中古マンション戸単位売買かし保険（宅建業者用）」）

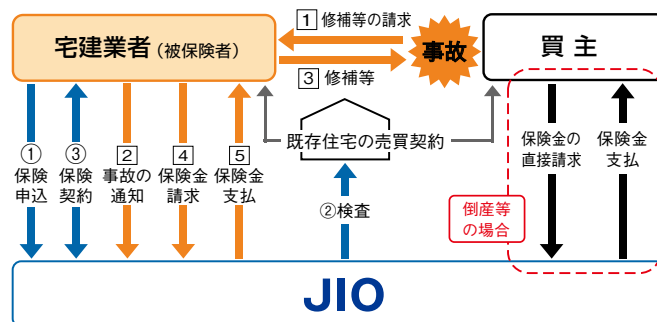
この保険は株式会社日本住宅保証検査機構（以下「JIO」といいます。）が保険の引受けを行う、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づく保険です。この保険の被保険者は、対象住宅の売主である宅建業者となります。



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

- 宅建業者を被保険者とする保険です。
- 宅建業者が保険対象住宅の引渡前に保険を申込み、JIOは保険の引受けにあたり検査を実施します。
- **2. 保険対象となる事故**に記載のような事故が生じた場合は、JIOは宅建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宅建業者にお支払いします。
- 対象住宅に事故が発生し、宅建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、買主から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宅建業者に対してお支払いしたものとみなします。



2. 保険対象となる事故

- 対象住宅の保険対象部分の瑕疵に起因して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場合または雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たさない場合を「事故」といいます。
- 対象住宅に事故が発生し、宅建業者が買主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。
- 宅建業者が倒産等の場合は、買主から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宅建業者に対してお支払いしたものとみなします。

※特約【P.4 **7. 給排水管路特約** 参照】を付帯することにより、専有部分である給排水管路を保険対象とすることができます。

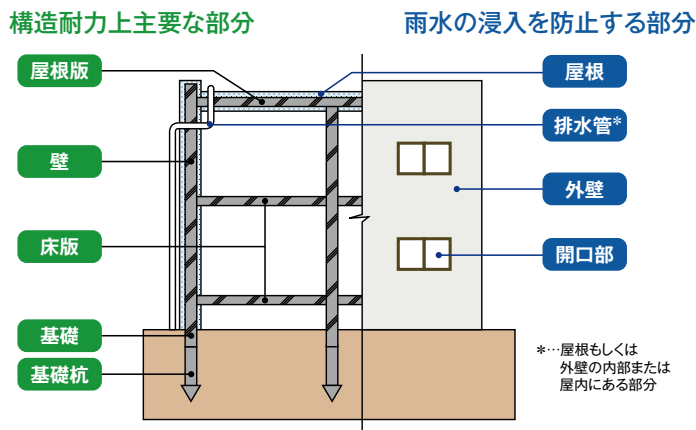
① 構造耐力上主要な部分

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

鉄筋コンクリート造（壁式工法）共同住宅の例



※…屋根もしくは外壁の内部または屋内にある部分

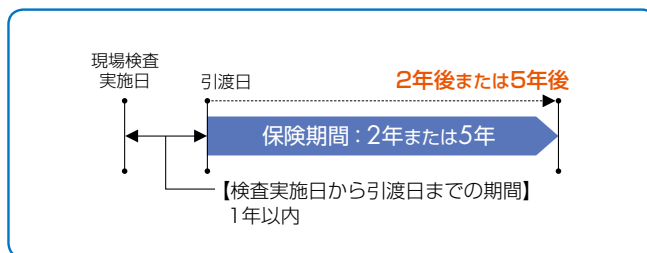
用語	説明
瑕疵	住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第2条第5項に規定する「瑕疵」*をいいます。 *種類または品質に関して契約の内容に適合しない状態をいいます。
瑕疵担保責任	宅建業者が買主と締結した売買契約において標準保証書（JIO所定の書面）により約定する責任をいいます。
宅建業者	保険対象住宅の売主である宅地建物取引業免許を受けた宅地建物取引業者をいいます。
保険対象部分	構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分をいいます。
売買前改修工事	宅建業者が保険対象住宅を取得してから買主へ引き渡すまでの間に実施する保険対象住宅の改修等をいいます。

3. 保険期間

- 保険期間は、原則として保険付保証明書に記載され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：お引渡日から2年間または5年間

(保険付保証明書に記載される保険期間をご確認ください)



4. 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、代金減額、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
- ③損害調査費用…………… 対象住宅に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

※売主である宅建業者に保険金をお支払いする場合は、①～③の費用のほかに④「求償権保全費用」、⑤「争訟費用」についてもお支払いの対象となります。

保険契約ごとの支払限度額

1住戸あたりの支払限度額は、上記①～⑤の費用を合計し、
保険期間を通算して

500万円または1,000万円です。

(保険付保証明書に記載される金額をご確認ください。
保険期間が5年間の場合は、1,000万円とします。)

- ※同一住棟内の保険付保戸数が100戸を超える場合、その住棟の支払限度額は保険期間を通算して10億円とします。
- ※この保険契約では、買主が宅建業者である場合を除いて、「故意・重過失特約」が自動的に付帯されます。(P.4「故意・重過失の場合における取扱い」参照)

- 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
損害調査費用	50万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

※「故意・重過失特約」によりJIOが買主に直接保険金をお支払いする場合、仮住居費用・転居費用および損害調査費用については、それぞれ上記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。

5. 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、宅建業者の倒産等の場合により JIOが買主に直接お支払いするときは100%

保険金支払額の計算式

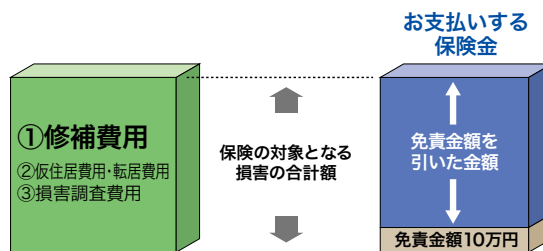
買主へお支払いする場合

※宅建業者の倒産等の場合によりJIOが買主に直接お支払いするときは

1回の事故につき：

$$\text{お支払いする保険金} = \text{保険の対象となる損害の合計額} - \text{免責金額 10万円}$$

(縮小てん補割合なし)



共用部分に生じた事故による損害の保険金算出方法

共用部分に生じた事故による損害については、P.2 **4. お支払いする保険金の内容**に記載している①③④⑤の費用に、住棟全体の専有部分の床面積の合計に対する保険付保住戸*の専有部分の床面積の割合を乗じてお支払いします。

*保険付保住戸とは、事故発見時に保険期間中にある保険付保住戸を指します。また、保険付保住戸が複数ある場合、保険付保住戸の専有部分を合計して算出します。

【例】

- ・保険付保住戸専有部分の保険事故の損害額が50万円(雨漏りによる波及損害等)
- ・共用部分の保険事故の損害額が200万円
⇒住棟全体の専有部分の床面積の合計に対する保険付保住戸の専有部分の床面積の割合が1/10であれば20万円

認定保険対象損害額:50万円+200万円×1/10=70万円

保険金=[認定保険対象損害額]－[免責金額]

⇒70万円－10万円=60万円(宅建業者の倒産等の場合による買主請求の場合)

※売主である宅建業者による請求の場合の支払保険金額

⇒(70万円－10万円)×80%(縮小てん補割合)=48万円

8. 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宅建業者または買主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、ただちに宅建業者へご連絡ください。
宅建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 お問い合わせ先

この保険に関するお問合せ・ご相談・苦情等や保険対象事故発生時に宅建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）

保険対象住宅の買主は、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

【お問い合わせ先】

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

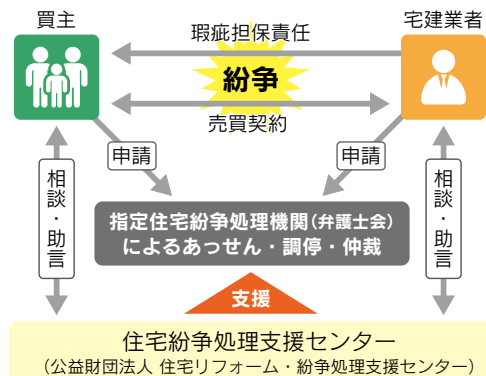
- 宅建業者との間で紛争が生じた場合、全国の指定住宅紛争処理機関（単位弁護士会）の紛争処理（調停など）を利用することができます。単位弁護士会は全国に52会あり、簡単な手続きと安価な費用（1回1万円・非課税）で調停等を利用することができます。

※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。

- 買主がJIOへ直接保険金の請求を行った場合の買主と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。

- ・宅建業者または買主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宅建業者または買主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。

買主向けの「保険付保証書」は宅建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。
宅建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

カタログ記載内容：2025年8月現在
記載内容は予告なく変更される場合があります。

〒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)

KT1019-08(2025.08)