



JIO既存住宅かし保証保険 (個人間用・検査事業者コース) 引渡後リフォーム工事タイプ

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、既存住宅を取得しリフォーム工事を発注される買主様(以下「買主」といいます。)に対して、その住宅に付保される「JIO既存住宅かし保証保険(個人間用・検査事業者コース)引渡後リフォーム工事タイプ」の重要な事項を説明したものです。詳しくは、引渡後に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お問合わせ先】までお問い合わせください。

.....

商品の名称：既存住宅売買瑕疵保証責任保険

(個人間用・検査事業者コース)引渡後リフォーム工事タイプ

愛称「JIO既存住宅かし保証保険(個人間用・検査事業者コース)引渡後リフォーム工事タイプ」

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、対象住宅の売買*に際して検査および引渡後のリフォーム工事を行う事業者となります。

* 売主が宅建業者である場合はご利用いただけません。

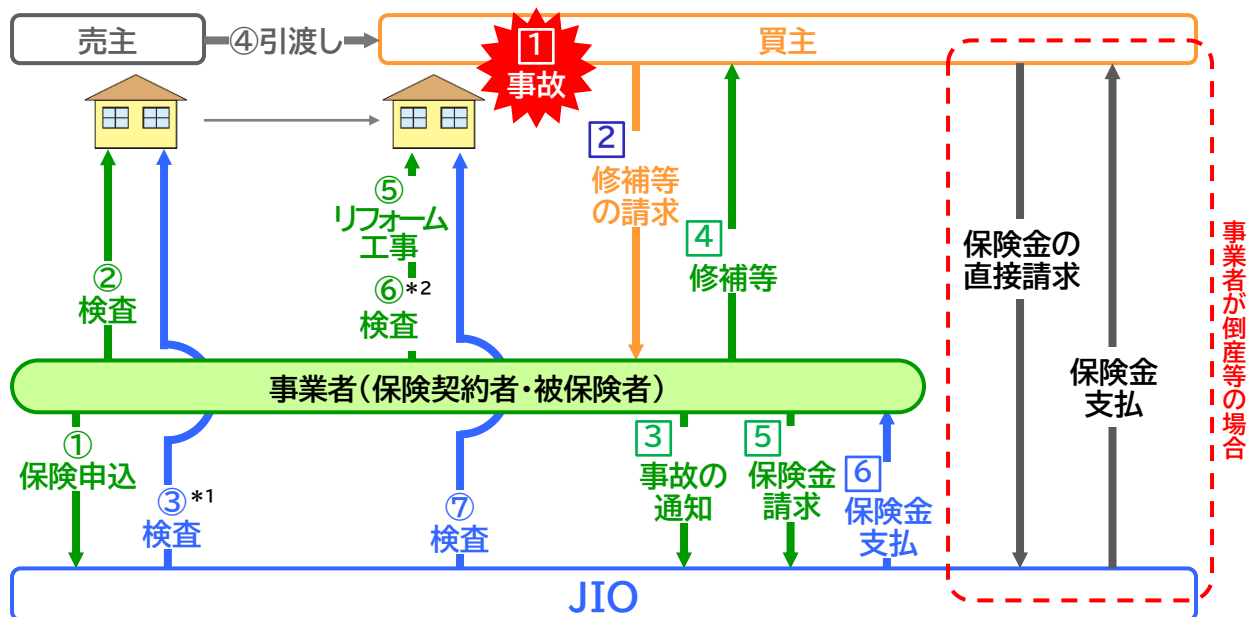


用語説明

事業者	検査事業者登録・リフォーム事業者登録をし、JIOと保険契約を締結して保険証券に記載される、保証責任を負う者をいいます。
保証責任	次の①②の責任をいいます。 ① 事業者が買主に対して標準保証書（JIO所定の書面）により約定する責任 ② 事業者が買主と締結した請負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
構造耐力上主要な部分等	構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分をいいます。

1. 保険のしくみ

- 事業者を被保険者とする保険です。
- 事業者は対象住宅の引渡前に保険を申込み、買主との約定に基づき検査およびリフォーム工事を実施します。JIOは保険の引受けにあたり、引渡前、リフォーム工事中および工事完了時に検査*を実施します。
* 保険引受けの可否を確認するための検査です。実施するリフォーム工事の内容により必要な検査が異なります。事前にご確認ください。
- P.2 **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は事業者が保証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事業者にお支払いします。
- 対象住宅に事故が発生し、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保証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。



*1 条件によりJIOの検査を書類審査とする場合があります。

*2 ②および③の検査で不適合箇所については、⑥の検査時に併せて確認します。

【手続きの流れと注意事項】

- ◆ 保険契約締結のための手続きは、事業者が行います。
 - ◆ 保険申込受理日*から6カ月以内に引渡後のリフォーム工事が完了していることが必要です。
* 保険申込書類が不備なくJIOに到着し、JIOが事業者へ保険申込受理証を発行した日
 - ◆ 構造耐力上主要な部分等または給排水管路(特約を付帯する場合に限りです。)の保証を証する書類は、③に適合した後に発行されます。③が不適合の場合は⑦の適合後に発行されます。
 - ◆ 引渡後のリフォーム工事部分の保証を証する書類として「保険対象追加承諾証明書」が引渡後のリフォーム工事完了後に発行されます。
- ※ 詳細は事業者へお問い合わせください。

2. 保険対象となる事故

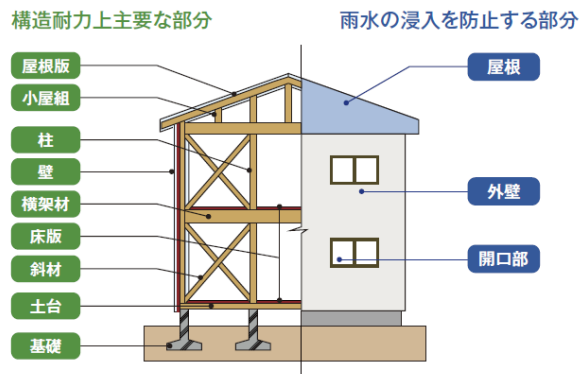
- 次に掲げる①または②に該当する場合を「事故」といいます。
- 事故が発生し、事業者が買主に対し標準保証書(JIO所定の書面)に基づく保証責任を履行することによって生じる損害について、保険金をお支払いします。
- 事業者が倒産等の場合は、買主からJIOに直接保険金を請求することができます。この場合、JIOがお支払いする保険金は事業者に対してお支払いしたものとみなします。

※特約【P.8 **7.特約の概要** 参照】を付帯することにより、保険対象部分を追加することができます。

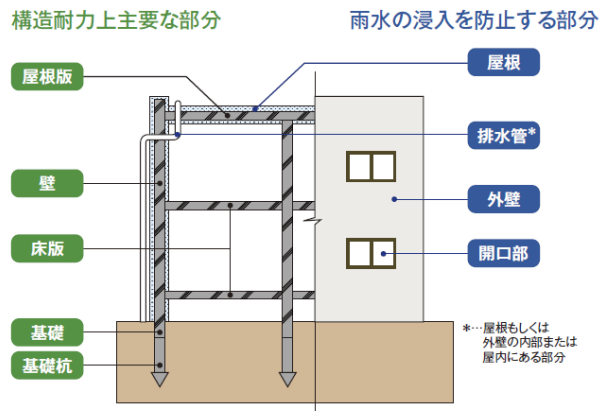
① 対象住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵または保険対象リフォーム工事部分*の瑕疵に起因して、構造耐力上主要な部分が基本的な構造耐力性能を満たさないこと、または雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たさないこと

*実施するリフォーム工事のうち、保険の対象となるリフォーム工事の実施部分をいいます。

木造(軸組工法)戸建住宅の例



鉄筋コンクリート造(壁式工法)共同住宅の例



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。)、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

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

② 保険対象リフォーム工事部分の瑕疵に起因して、下表の左欄に該当する部分が右欄の事象を生ずる等、保険対象リフォーム工事部分が社会通念上必要とされる性能を満たさないこと(①の事由によるものを除く)

保険対象リフォーム工事部分		事象例
コンクリート工事	玄関土間、犬走りまたはテラス等の構造耐力上主要な部分以外のコンクリート部分	著しい沈下、ひび割れ、不陸または隆起が生じること
木工事	床、壁、天井、屋根または階段等の木造部分	著しいそり、すきま、割れ または たわみが生じること
ボード、表装工事	床、壁もしくは天井等のボードまたは表層工事部分	仕上材に著しい剥離、変形、ひび割れ、変質、浮き、すき または しみが生じること
建具、ガラス工事	内部建具の取付工事部分	建具または建具枠に著しい変形、亀裂、破損、開閉不良または がたつきが生じること
左官、タイル工事	壁、床もしくは天井等の左官、吹付け、石張またはタイル工事部分	モルタル、プラスター、しっくい または石・タイル等の仕上部分もしくは石・タイル仕上げの目地部分に著しい剥離、亀裂、破損または 変退色が生じること
塗装工事	塗装仕上の工事部分	著しい白化、白亜化、はがれ または亀裂が生じること
屋根工事	屋根仕上部分	屋根ふき材に著しいずれ、浮き、変形、破損または排水不良が生じること
内部防水工事	浴室等の水廻り部分の工事部分	タイル目地の亀裂または破損、防水層の破断もしくは水廻り部分と一般部分の接合部の防水不良が生じること
断熱工事	壁、床または天井裏等の断熱工事部分	断熱材のはがれが生じること
防露工事	壁、床または天井裏等の防露工事部分	適切な換気状態での水蒸気の発生しない通常の使用下において、結露水のしたたり または結露によるかびの発生が生じること
電気工事	配管、配線の工事部分	破損または作動不良が生じること
	コンセント、スイッチの取付工事部分	作動不良が生じること
給水、給湯または温水暖房工事	配管の工事部分	破損、水漏れ または作動不良が生じること
	蛇口、水栓またはトラップの取付工事部分	破損、水漏れ または作動不良が生じること
	厨房または衛生器具の取付工事部分	破損、水漏れ または作動不良が生じること
排水工事	配管の工事部分	排水不良または水漏れが生じること
污水处理工事	污水处理槽の取付工事部分	破損、水漏れ または作動不良が生じること
ガス工事	配管の工事部分	破損、ガス漏れ または作動不良が生じること
	ガス栓の取付工事部分	破損、ガス漏れ または作動不良が生じること
雑工事	小屋裏、軒裏または床下の換気孔の設置工事部分	脱落、破損または作動不良が生じること

3.保険期間

●保険期間は、原則として保険証券または保険対象追加承諾書*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。

* リフォーム工事部分が保険対象に含まれることを証する書類

●保険対象となる事故と期間は、申込時に選択する保険期間のコース(1年または5年)に応じて、下表①、②のとおりです。

①引渡前の検査結果が適合の場合

事故となる事由	事故となる事由の原因	保険期間	
		申込時に選択する保険期間が1年の場合	申込時に選択する保険期間が5年の場合
<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 【給排水管路特約付帯の場合】 <ul style="list-style-type: none"> ● 給排水管路が通常有すべき性能・機能を満たさないこと 	瑕疵	引渡し～1年間	引渡し～5年間
	保険対象リフォーム工事部分の瑕疵	工事完了～引渡し後1年を経過した日	工事完了～引渡し後5年を経過した日
<ul style="list-style-type: none"> ● 上記を除き、保険対象リフォーム工事部分が社会通念上必要とされる性能を満たさないこと 			工事完了～1年間

②引渡前の検査結果が不適合で、引渡後のリフォーム工事により不適合箇所を修補し適合させた場合(新耐震基準等に不適合な住宅を引渡後のリフォーム工事で新耐震基準等に適合させた場合を含む)

事故となる事由	事故となる事由の原因	保険期間	
		申込時に選択する保険期間が1年の場合	申込時に選択する保険期間が5年の場合
<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 【給排水管路特約付帯の場合】 <ul style="list-style-type: none"> ● 給排水管路が通常有すべき性能・機能を満たさないこと 	瑕疵	工事完了～1年間	工事完了～5年間
	保険対象リフォーム工事部分の瑕疵		工事完了～1年間
<ul style="list-style-type: none"> ● 上記を除き、保険対象リフォーム工事部分が社会通念上必要とされる性能を満たさないこと 			工事完了～1年間

※給排水管路特約の保険期間以外の内容については、P.8 **7.特約の概要** をご参照ください。

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られた額を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、報酬返還、解除、損害賠償)により保証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。)も含まれます。

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

※事業者には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。

●支払限度額

○「1保険契約」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、保険申込時に選択した500万円または1,000万円です。(保険期間5年間の場合は、1,000万円とします。)

○下表の費用については、「1保険契約」あたりの支払限度額の内枠で、「1回の事故」あたり、下表記載の金額を保険金支払限度とします。

②仮住居費用・転居費用	50万円	
③損害調査費用	戸建住宅	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
	共同住宅	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

5. 免責金額・保険金支払額の計算

●この保険契約では、下記の免責金額が設定されています。

免責金額(1回の事故につき)	5万円(戸建住宅:1住宅あたり、共同住宅:1住棟あたり)
----------------	------------------------------

●保険金支払額の計算(1回の事故につき)

保険金をお支払いする場合



※ 事業者の倒産等の場合によりJIOが買主に直接保険金をお支払いするときは

P.5 **4.お支払いする保険金の内容** に記載している①②③の費用がお支払いの対象となります。

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.5 **4.お支払いする保険金の内容** 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の対象となる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。

*共同賃貸住宅においては、共同分譲住宅であったとした場合に専有部分に相当する部分を「みなし専有部分」とします。

【例:みなし専有部分以外の部分からの雨漏りで、認定保険対象損害額が200万円の場合】

住棟全体の専有部分の床面積の合計に対する保険の対象となる住戸の専有部分の床面積の割合をaとすると

$$a = \frac{A}{A+B} = \frac{240}{240+60} = \frac{4}{5}$$

認定保険対象損害額の200万円に住棟全体の専有部分の床面積の合計に対する保険の対象となる住戸の専有部分の床面積の割合を乗じて、免責金額の5万円を差し引いた金額が、支払保険金となります。

保険金 = (認定保険対象損害額 × a) - 免責金額

$$\text{保険金} = (200\text{万円} \times \frac{4}{5}) - 5\text{万円} = 155\text{万円}(6\text{戸分の合計金額})$$

保険の対象となる住戸の 専有部分床面積：A 住棟全体の専有部分 床面積：A+B
--

保険の対象となる 住戸部分 A 240㎡ 6戸	専有 部分 以外 の 部分 C
非住宅のみなし 専有部分 B (店舗等) 60㎡	

6. 保険金をお支払いできない場合(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しません。

- ・事業者*、売主、買主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
* 下請負人または再受託者を含みます。
- ・対象住宅の著しい不適正使用(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
- ・対象住宅の保険対象部分の瑕疵または保険対象リフォーム工事に由来する保険対象リフォーム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または事業者がこの保険の引受けにあたり不相当であることを指摘したにもかかわらず、買主が採用させた設計・施工方法もしくは資材等の瑕疵または買主が行わせた施工の瑕疵等の被保険者以外の者の責に帰すべき事由
- ・対象住宅に関する売買契約締結時または保険対象リフォーム工事にかか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
- ・保険対象リフォーム工事以外の工事(事故による修補および保険対象とならないリフォーム工事を含みます。)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。
- ・対象住宅または保険対象リフォーム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・たわみ等の事象
- ・保険対象リフォーム工事に伴い設置、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(保険対象リフォーム工事における施工または組立て上の瑕疵による場合はこの限りではありません。)
- ・保険対象リフォーム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
- ・保険対象リフォーム工事に由来する保険対象リフォーム工事部分の瑕疵によらずに生じた防音性能または断熱性能の未達その他の保険対象リフォーム工事において意図された効能または性能の不発揮
- ・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
- ・石棉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
- ・事業者と買主の間に、JIO所定書式の「標準保証書」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「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、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、事業者倒産時に買主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(買主が宅建業者の場合は除きます。)

この特約により、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、事業者の倒産等の場合に限り保険金の支払い対象となり、買主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、保険証券記載の金額とします。

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。

*「事業者等」とは下記の者をいいます。

- ①事業者 ② ①の下請負人または再受託者 ③売主 ④ ①～③と雇用契約のある者

7. 特約の概要

- 特約付帯する場合、下記のとおりとします。

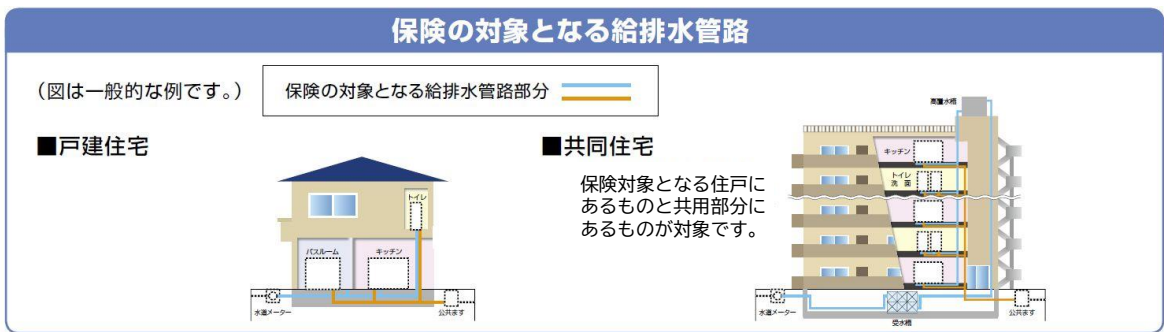
給排水管路特約

【 保険対象となる事故 】

瑕疵または保険対象リフォーム工事部分の瑕疵に起因して、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場合を事故に加え、その事故による損害について保険金をお支払いします。

【 給排水管路特約の保険対象部分 】

「給排水管路」とは、住宅またはその敷地内に設置された給水管、給湯管または污水管をいいます。ただし、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ものを除きます。



【 給排水管路特約の保険期間 】

P.4 **3.保険期間** をご参照ください。

8. 個人情報の取扱い

- JIOが保険の引受けにあたり知り得た事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。

9. 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、ただちに事業者へご連絡ください。
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い合わせ・ご相談・苦情等や保険対象事故発生時に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。

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

受付時間：月～金 10:00～17:00

(土、日、祝休日、年末年始を除く)

住まいるダイヤル **0570-016-100** (ナビダイヤル)

一部のIP電話からは、**03-3556-5147** をご利用ください。

●指定住宅紛争処理機関（弁護士会）による紛争処理

●事業者等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。詳しくは住まいるダイヤルまでお問い合わせください。

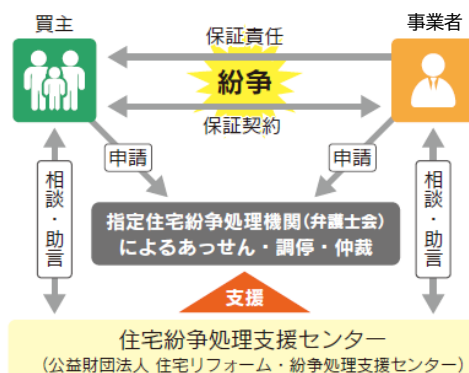
●申請手続きには保険付証明書が必要となります。

●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。

・事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事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「保険付証明書」は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。
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。