

JIO既存住宅かし保険（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既存住宅かし保険（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。

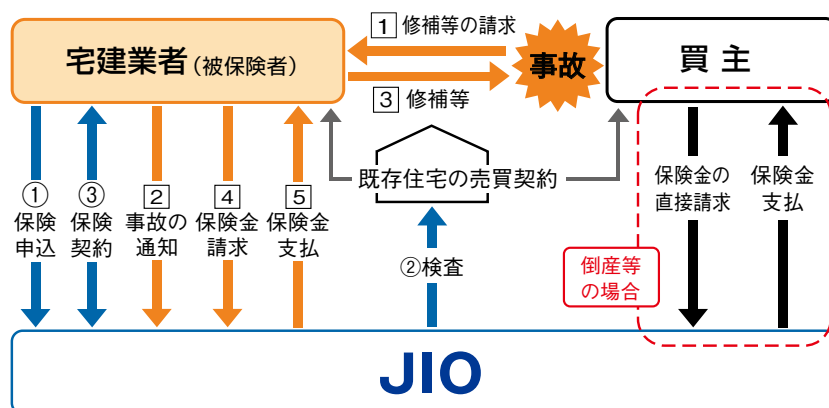
商品の名称：既存住宅売買瑕疵担保責任保険（宅建業者用）
（愛称「JIO既存住宅かし保険（宅建業者用）」）

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



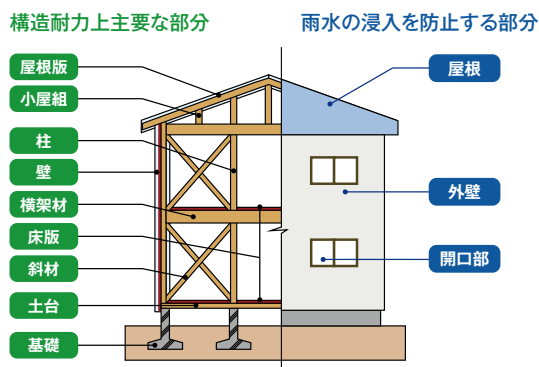
- 宅建業者を被保険者とする保険です。
- 宅建業者が保険対象住宅の引渡前に保険を申込み、JIOは保険の引受けにあたり検査を実施します。
- **2. 保険対象となる事故**に記載のような事故が生じた場合は、JIOは宅建業者が瑕疵担保責任を履行するための修補等にかかった費用または損害賠償金を保険金として宅建業者にお支払いします。
- 対象住宅に事故が発生し、宅建業者が倒産や廃業等により相当の期間を経過しても修補等の瑕疵担保責任が履行されない場合(以下「倒産等の場合」といいます。)は、買主からJIOへ直接保険金を請求することができます。この場合、JIOがお支払いする保険金は宅建業者に対してお支払いしたものとみなします。

2. 保険対象となる事故

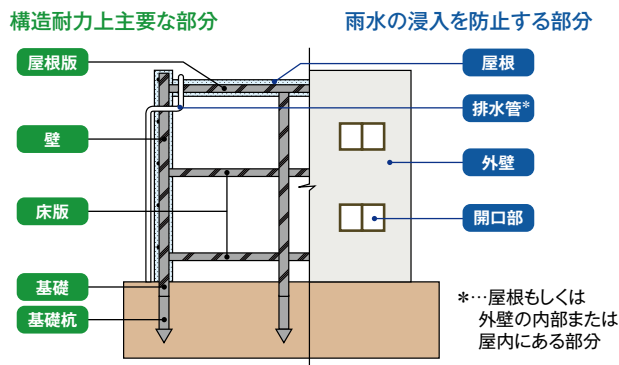
- 対象住宅の保険対象部分の瑕疵に起因して構造耐力上主要な部分が基本的な構造耐力性能を満たさない場合または雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たさない場合を「事故」といいます。
- 対象住宅に事故が発生し、宅建業者が買主に対して瑕疵担保責任を履行することによって生じる損害について保険金をお支払いします。
- 宅建業者が倒産等の場合は、買主からJIOへ直接保険金を請求することができます。この場合、JIOがお支払いする保険金は宅建業者に対してお支払いしたものとみなします。

※特約【P.5～P.6 **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。

木造(軸組工法)住宅の例



鉄筋コンクリート造(壁式工法)住宅の例



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。

※特約の対象部分の保険期間については、P.5～6 **7. 特約の概要** をご参照ください。

戸建住宅または共同住宅で1住棟引き渡しの場合

- 戸建住宅
- 共同住宅で1住棟の引き渡しの場合（賃貸アパート等）

引渡日から2年間または5年間

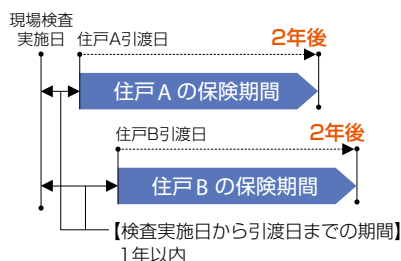


共同住宅で複数戸引き渡しの場合

- 共同住宅で住戸ごとの引き渡しの場合（分譲マンション等 区分所有される住宅で複数住戸を同時に申し込みいただいた場合）

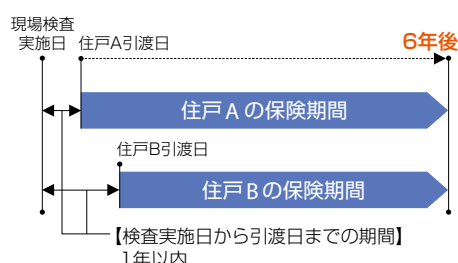
2年間の場合

- 【保険の始期】各住戸の引渡日
- 【保険の終期】各住戸の引渡日から2年を経過する日（住戸ごとに異なります）



5年間の場合

- 【保険の始期】各住戸の引渡日
- 【保険の終期】同一住棟内で最初に保険期間が開始した住戸の引渡日から6年を経過する日



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

※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住宅」または「1住戸」あたりの支払限度額はP.2 4. お支払いする保険金の内容 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。

(保険期間が5年間の場合は、1,000万円とします。)

※共同住宅の1住棟あたりの保険付保戸数が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 (1住宅または1住戸あたり)
損害調査費用	戸建住宅 (1住宅あたり)	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 (1住棟あたり)	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

※「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(戸建住宅:1住宅あたり、共同住宅:1住棟あたり)
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(1回の事故につき)

買主へお支払いする場合

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

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

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いたしません。

- ・ 宅建業者*、買主*または売買前改修工事に係るすべての者*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
*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・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
- ・ 宅建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、買主が採用させた設計・施工方法もしくは資材等の瑕疵
- ・ 対象住宅に関する売買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
- ・ 対象住宅引渡後の増築・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。
- ・ 対象住宅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
- ・ 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
- ・ 宅建業者と買主の間に、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、宅建業者からJIOへ保険料等の払込みがなされていない場合、宅建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、宅建業者等*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、宅建業者の倒産等の場合に限り保険金の支払対象となり、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、保険付保証明書に記載されている金額とします。

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、その保険金の額を限度とします。

*「宅建業者等」とは下記の者をいいます。

- ① 宅建業者 ② 売買前改修工事に係るすべての者 ③ ①、②の下請負人または再受託者
- 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。

給排水管路特約条項

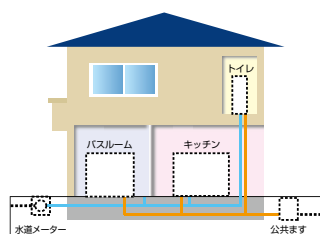
保険対象となる事故

- 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。

保険対象部分

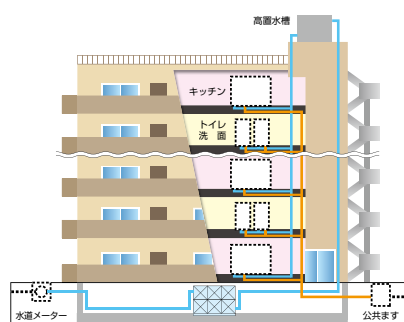
「給排水管路」とは、住宅またはその敷地内に設置された給水管、給湯管、排水管または污水管をいいます。ただし、設備機器に係る部分、水道事業者、水道管理者または下水道管理者が所有または管理しているものおよび分譲マンション等区分所有される住宅における対象住宅の買主以外の区分所有者の専有部分であるものを除きます。

■戸建住宅



(例) 保険の対象となる給排水管路部分

■共同住宅



※共用部分にあるものと、保険付保住戸の専有部分にあるものが対象です。

引渡前リフォーム工事特約条項 (保険期間5年間の場合)

保険対象となる事故

- 引渡前リフォーム工事を実施したすべての部分について、その工事の瑕疵に起因して社会通念上必要とされる性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。

保険対象部分

- 「引渡前リフォーム工事」とは、住宅の部分または一体となった設備に係る工事(解体工事、撤去作業、清掃作業および増築工事を除く)で、所定の手続きによりJIOにお申し出いただいたものをいいます。

下表の左欄の部分等を実施したリフォーム工事で右欄のような事象が生じた場合に保険金を支払います。

保険対象工事部分		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 または表装工事部分	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すれ、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暖房機器の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、排水不良 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
汚水処理工事	汚水処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

保険金をお支払い出来ない場合(免責事由)

- P.4 **6. 保険金をお支払いできない場合** のほか、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。
- ・引渡前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
 - ・引渡前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
 - ・引渡前リフォーム工事部分の瑕疵によらずに生じた、引渡前リフォーム工事において意図された効能または性能(防音性能・断熱性能等)の未達または不発揮

注意事項

保険契約の申込みから引渡しまでの間に工事内容が変更となった場合は、宅建業者よりJIOへの申出が必要です。
お申出が無い場合、変更箇所の瑕疵に起因する事故については保険金をお支払いできないことがありますのでご注意ください。

特約部分の保険期間

- 特約部分の保険期間は、下表のとおりです。

保険期間「2年間」の場合

特約条項	保険金をお支払いする場合	特約の保険期間
給排水管路特約条項	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の事故による損害について保険金をお支払いします。	引渡日から 2 年間

保険期間「5年間」の場合

特約条項	保険金をお支払いする場合	特約の保険期間
給排水管路特約条項	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の事故による損害について保険金をお支払いします。	引渡日から 5 年間
引渡前リフォーム工事 特約条項	引渡前リフォーム工事を実施したすべての部分について、社会通念上必要とされる性能を満たさない場合の事故による損害について保険金をお支払いします。	引渡日から 1 年間
給排水管路・ 引渡前リフォーム工事 特約条項	「給排水管路特約」と「引渡前リフォーム工事特約」の内容をセットにした特約です。 保険金をお支払いする場合は、それぞれの対象部分について定める上記特約の内容と同様とします。	給排水管路 引渡日から 5 年間 引渡前リフォーム工事 引渡日から 1 年間

※ただし、共同住宅で住戸ごと引き渡しの場合の保険期間は以下のとおりです。
(分譲マンション等 区分所有される住宅で複数住戸を同時にお申込みいただいた場合)

保険対象部分	特約の保険期間
給排水管路	【保険の始期】各住戸の引渡日 【保険の終期】同一住棟内で最初に保険期間が開始した住戸の引渡日から6年を経過する日
引渡前リフォーム工事	【保険の始期】各住戸の引渡日 【保険の終期】同一住棟内で最初に保険期間が開始した住戸の引渡日から1年を経過する日

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

【お問合せ先】

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

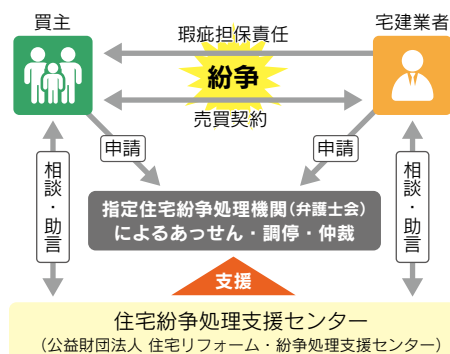
- 宅建業者との間で紛争が生じた場合、全国の指定住宅紛争処理機関（単位弁護士会）の紛争処理（調停など）を利用することができます。単位弁護士会は全国に52会あり、簡単な手続きと安価な費用（1回1万円・非課税）で調停等を利用することができます。

※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

〒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)