

今回の誌上研修は中古住宅の瑕疵保険について紹介したいと思います。

㈱日本住宅保証検査機構（通称 JIO）の取扱う既存住宅かし保険は、宅建業者（被保険者）が既存住宅の売主となり買主に対し瑕疵担保責任を履行した場合に、その履行によって生じた損害の一

定範囲が宅建業者に保険金として支払われるというものです。

宅建協会の会員の皆様は一定の手続きをとることで保険料の割引制度が利用できますので、消費者の安心を得るためにも是非利用したい保険です。



中古住宅の購入もこれで安心!

JIO既存住宅かし保険

既存住宅売買瑕疵担保責任保険（宅建業者用）／既存住宅売買瑕疵保証責任保険（個人間用）

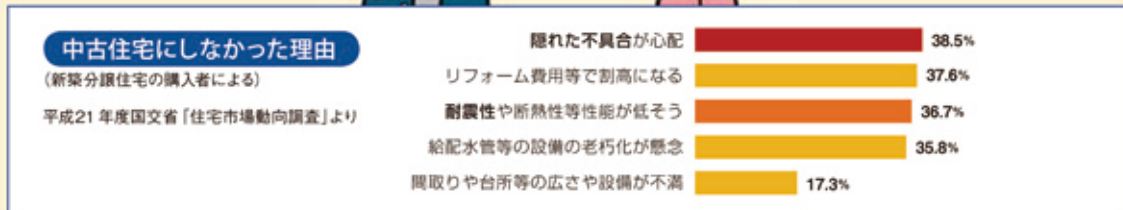
この保険は、既存住宅流通（中古住宅売買）に際して、基本構造部分の隠れた瑕疵により生じた損害を補償する保険です。



JIO既存住宅かし保険 の3つのメリット

- ① 保険引受けにあたって現場検査を実施します。
定められた検査基準に基づいて、現場検査を実施します。
- ② 修補費用を保険でサポートします。
保険対象事故が発生した場合、修補費用等を一定条件で補償します。（小額免責と縮小てん補割合の設定があります。）
- ③ 万が一の事業者倒産等の場合でも、買主から直接JIOに保険金の請求ができます。

JIO既存住宅かし保険は、 良質な中古住宅のご購入を応援します！



\心配いりません！/

JIO既存住宅かし保険で解決！

保険の活用による3つのメリット

① 現場検査で安心！

保険の引受けにあたり検査基準に基づいて、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分（以下、「基本構造部分」といいます。）の検査を実施します。売買される住宅の瑕疵の有無を検査でチェックすることで、引渡し前に修補することができます。

② 保険での補償で安心！

検査でも発見できなかった瑕疵（隠れた瑕疵）による損害が保険期間内に発生した場合、修補費用を保険がサポートします。
*「隠れた瑕疵」とは、契約時に確認できないまま引渡されてしまった対象住宅の瑕疵をいいます。

③ 万が一、事業者（被保険者）が倒産した際も安心！

万が一、売主である宅建業者、または個人間売買の際の検査事業者が倒産等の場合でも、買主から直接JIOに保険金の請求ができます。



※この保険は登録制です。登録された事業者をJIOホームページより検索できます。

JIO既存住宅かし保険

「JIO既存住宅かし保険」はJIOに登録された事業者が被保険者となり、ご契約いただく既存(中古)住宅用の保険です。保険契約は個々の住宅(住戸)ごとに行うため、お申込手続きは住宅(住戸)ごとに必要です。

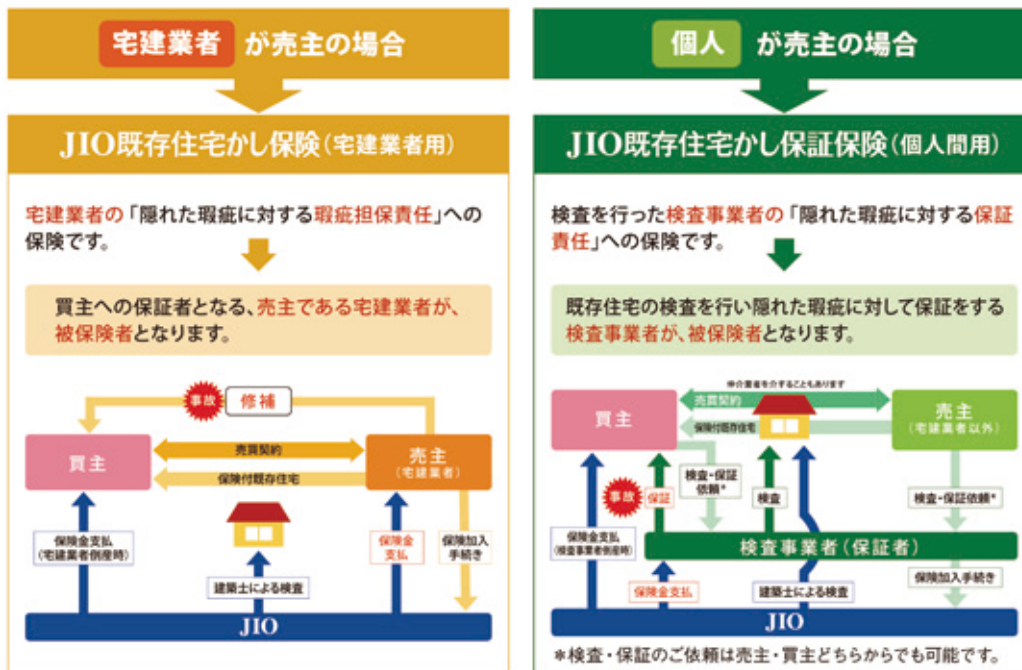
※このパンフレットは保険についての内容のすべてを記載したものではありません。
保険内容の詳細については、「重要事項説明書」・「保険のしおり」をご確認ください。

1. 対象となる住宅

建設工事後1年を超える住宅、または人の居住の用に供したことがある住宅が対象となります。
※1981年(昭和56年)5月31日以前に建築確認を受けた住宅についてはJIOまでご相談ください。耐震基準への適合等の条件が必要な場合があります。

2. 保険のしくみ

JIO既存住宅かし保険は物件の**売主の違い**によって以下の2種類に分かれます。

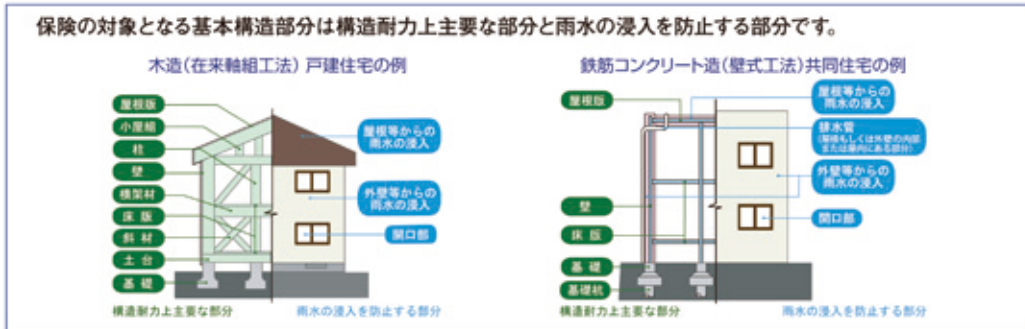


- 被保険者である事業者(宅建業者、検査事業者)は住宅の引渡し前に保険を申し込み、JIOは保険の引受けにあたり検査*を実施します。
*個人が売主の場合は、JIOの検査の他に検査事業者も検査を実施します。
- 保険の対象となる瑕疵の修補等にかかった費用をJIOが保険金として被保険者である事業者にお支払いします。
- 被保険者である事業者が倒産等により保険対象部分の修補ができない場合は、買主からJIOへ直接保険金の請求をすることができます。

3. 保険金をお支払いする場合

この保険では、対象住宅の保険対象部分の隠れた瑕疵に起因して、対象住宅が基本的な構造耐力性能や防水性能を満たさない場合（以下、「事故」といいます。）、被保険者が買主に対して瑕疵担保責任または保証責任を実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。

※特約（P.5「9. 特約の概要」参照）を付帯することにより基本構造部分以外を保険対象に追加することができます。



4. 保険金をお支払いできない主な場合

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。

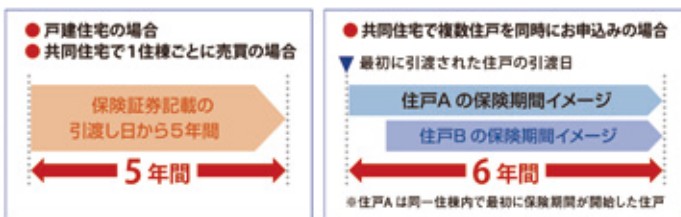
- 被保険者である事業者^{*1}・売主^{*1, *2}・買主またはこれらの者と雇用契約のある者の故意または重大な過失
 - *1 被保険者である事業者・売主については、下請負人または再受託者を含みます。
 - *2 売主が含まれるのは、「JIO既存住宅かし保証保険(個人間用)」の場合のみです。
- 対象住宅の著しい不適正使用(用途変更を含みます。)または著しく不適切な維持管理(定期的に必要なとされる修繕を怠った場合を含みます。)
- 洪水、台風、暴風、暴風雨、竜巻、豪雨等の自然現象または火災、落雷、爆発、暴動等の偶然または外来の事由または重量車両、鉄道等の通行による振動等
- 土地の沈下・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の瑕疵
- 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瑕疵によらない対象住宅の自然劣化
- 対象住宅の保険対象部分の隠れた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
- 被保険者である事業者が不適当であることを指摘したにもかかわらず、買主または売主^{*2}が採用させた設計・施工方法もしくは資材等の瑕疵
 - *2 売主が含まれるのは、「JIO既存住宅かし保証保険(個人間用)」の場合のみです。
- 対象住宅引渡し後の増築・改築・修補の工事またはそれらの工事部分の瑕疵
- 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
- 被保険者である事業者と買主の間に、JIO所定書式の標準保証書^{*3} 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
 - *3 宅建業者用：既存住宅売買標準保証書／個人間用：既存住宅標準保証書(個人間売買)

なお、免責事由は上記以外にもございます。詳細はJIOまたは保険取次店までご確認ください。

5. 保険期間

この保険の保険期間は原則として対象住宅のお引渡しの日から5年間です。
(共同住宅は右記の2通りのケースがあります。)

※保険期間は、原則として保険証券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「9. 特約の概要」をご参照ください。



6. お支払いする保険金の内容

お支払いする主な保険金は次の通りです。

- 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または修補に代わる損害賠償金
- ② 仮住居費用・転居費用 ——— 対象住宅の居住者が事故の修補のために住宅の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

7. 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、「6. お支払いする保険金の内容」に記載の各費用を合計し保険期間を通算して **1,000万円** とします。

次の費用については「1回の事故」あたり下表の金額を限度とします。

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

8. 免責金額（自己負担額）

この保険契約では、免責金額や縮小てん補割合が次の通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	宅建業者が売主の場合 80% 個人が売主の場合 95% ただし、事業者（被保険者）の倒産等によって、JIOが買主に直接支払う場合は100%

お支払いする保険金の金額は？

●被保険者である事業者にお支払いする場合の計算式（1回の事故につき）

JIO既存住宅かし保険（宅建業者用）の場合



JIO既存住宅かし保証保険（個人間用）の場合



※ただし、被保険者である事業者の倒産等によりJIOが直接買主にお支払いする場合の保険金は、「保険の対象となる損害の合計額」から「免責金額10万円」を差し引いた金額になります。（縮小てん補割合はありません。）

9. 特約の概要

JIO既存住宅かし保険にオプションで各特約を付帯することができます。
 特約を付帯することで基本構造部分以外を保険対象に追加することができます。

特約の種類とその内容

種類	給排水管路特約条項	引渡前リフォーム工事特約条項	給排水管路・引渡前リフォーム工事特約条項				
内容	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にその損害について保険金をお支払いします。	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にその損害について保険金をお支払いします。	「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左記特約の内容と同じです。				
保険期間	お引渡しの日から 5年間	お引渡しの日から 1年間	<table border="1"> <tr> <th>給排水管路</th> <th>引渡前リフォーム工事</th> </tr> <tr> <td>お引渡しの日から 5年間</td> <td>お引渡しの日から 1年間</td> </tr> </table>	給排水管路	引渡前リフォーム工事	お引渡しの日から 5年間	お引渡しの日から 1年間
給排水管路	引渡前リフォーム工事						
お引渡しの日から 5年間	お引渡しの日から 1年間						

※ただし、共同住宅で住戸ごとのお引渡しの場合のそれぞれの対象部分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し込みいただいた場合)

給排水管路	【保険の始期】各住戸のお引渡し日 【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お引渡しの日から6年を経過した日
引渡前リフォーム工事	【保険の始期】各住戸のお引渡し日 【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お引渡しの日から1年を経過した日

特約により保険対象となる部分① ※「給排水管路特約」、「給排水管路・引渡前リフォーム工事特約」付帯の場合

給排水管路 住宅またはその敷地内に設置された給水管、給湯管、排水管または汚水管で以下を除くもの

- ・設備機器にかかる部分、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
- ・分譲共同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

保険の対象となる給排水管路部分 (図は一般的な例です。)

■戸建住宅 ■共同住宅 ※全住戸が給排水管路を保険対象とする場合

特約により保険対象となる部分②

※「引渡前リフォーム工事特約」、「給排水管路-引渡前リフォーム工事特約」付帯の場合

引渡前
リフォーム
工事

住宅の部分または一体となった設備にかかる工事(解体工事、撤去作業、清掃作業および増築工事を除く)で、保険申込から引渡しまでの間に実施され保険証券に記載されたもの



水廻り丸ごとリフォーム(内装・設備)



和室から洋室へ



マンション(専有部分)内装のフルリフォーム

(図は工事の一般的な例です。)

引渡前リフォーム工事部分の事故事例

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が保険事故の対象となります。

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
排水工事	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
	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
汚水処理工事	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
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。

- ・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

保険ご利用の流れ

事業者登録

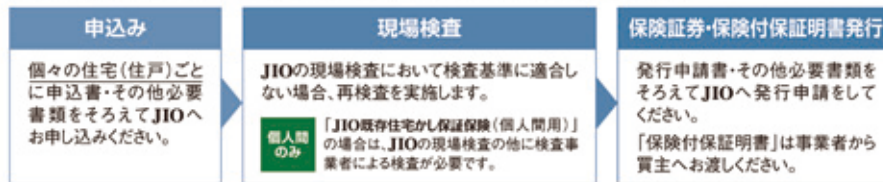
- この保険は、**JIO**に登録された事業者を被保険者とし、個々の住宅(住戸)ごとに契約する保険です。保険のご利用には、事前に事業者登録が必要です。



事業者登録だけでは保険加入にはなりません。
保険のお申込手続きを行い、保険証券が発行されなければ保険は適用されません。

保険のお申込手続き

- 以下の流れに沿って、個々の住宅(住戸)ごとにお申込手続きをお進めください。



事故発生時の手続き

- 買主より事故発生の連絡を受けた場合は、以下の流れに沿って手続きをお進めください。



あらかじめ**JIO**の承諾を得ないで工事を実施したり、賠償金等をお支払いになった場合は、保険金をお支払いできないことがあります。保険金の支払対象となる瑕疵に該当するかどうかの現地確認や原因追及のための調査は事業者にて実施してください。

この保険に関するお問い合わせ・連絡窓口

- 被保険者である事業者からは、**JIO**または保険取次店へご連絡ください。
JIOの各支店または保険取次店の電話番号は**JIO**ホームページ(住宅かし保険申込窓口検索)をご覧ください。
- 買主からのこの保険に関するお問い合わせ・相談・苦情等および被保険者である事業者が倒産等によって連絡が取れない場合には**JIO**お客様相談室へご連絡ください。

JIOお客様相談室 電話番号 **03-6861-9210** おかけ間違いにご注意ください。
受付時間：月～金 8:30～17:20 (休日、年末年始を除く)

- 対象住宅について、買主と被保険者である事業者との間でトラブルが起きた場合は、財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターにご相談いただくこともできます。(この保険の具体的な内容に関するお問い合わせは除きます。)

【住まいのダイヤル】 [(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター]

電話番号 **0570-016-100**(ナビダイヤル)
受付時間：月～金 10:00～17:00 (祝日、年末年始を除く)
PHSや一部のIP電話をご利用の方は、**03-3556-5147**をご利用ください。

社名 株式会社 日本住宅保証検査機構
設立 1999年7月
資本金 10億円
所在地 〒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
電話番号 03-6859-4800
お客様相談室 03-6861-9210
URL <http://www.jio-kensa.co.jp>

国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人
国土交通大臣登録 住宅性能評価機関
住宅金融支援機構適合証明業務協定機関
業務内容 住宅瑕疵担保責任保険
リフォーム瑕疵保険・既存住宅瑕疵保険
住宅性能評価
長期優良住宅に係る技術的審査
フラット35 適合証明
安心ローン(完成サポート付つなぎ融資)等

四国支店 徳島営業所

〒770-0862 徳島県徳島市安宅1丁目10-7
TEL:088-615-6910 FAX:088-615-6910
担当 藤田 真
携帯 070-6650-5304

JIO 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)

ST1012-03 (2012.03)