



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。

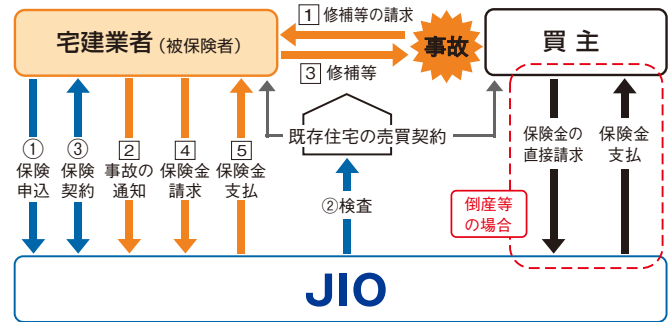
商品の名称：既存共同住宅戸単位売買瑕疵担保責任保険(宅建業者用)
(愛称「JIO中古マンション戸単位売買かし保険(宅建業者用)」)

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。



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。)=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。

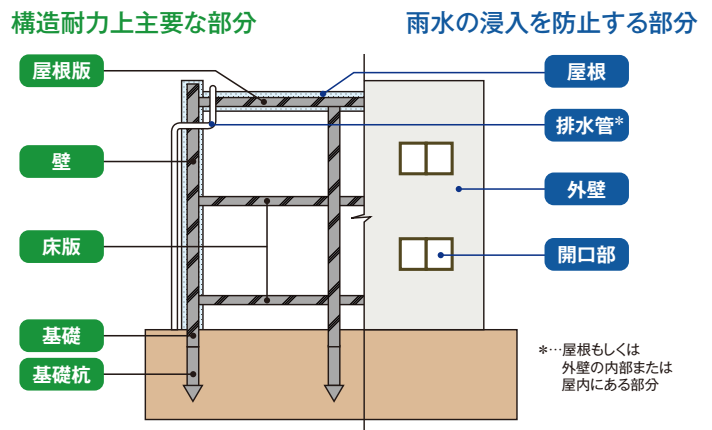
① 構造耐力上主要な部分

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



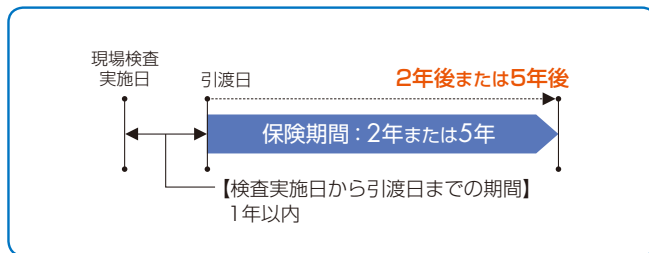
用語	説明
瑕疵	住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)第2条第5項に規定する「瑕疵」*をいいます。 *種類または品質に関して契約の内容に適合しない状態をいいます。
瑕疵担保責任	宅建業者が買主と締結した売買契約において標準保証書(JIO所定の書面)により約定する責任をいいます。
宅建業者	保険対象住宅の売主である宅地建物取引業免許を受けた宅地建物取引業者をいいます。
保険対象部分	構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分をいいます。
売買前改修工事	宅建業者が保険対象住宅を取得してから買主へ引き渡すまでの間に実施する保険対象住宅の改修等をいいます。

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、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

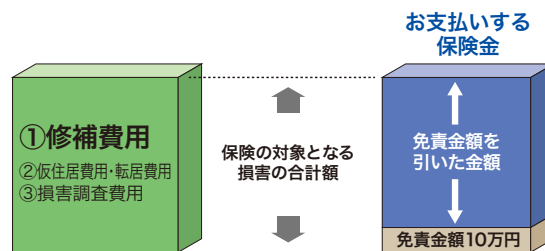
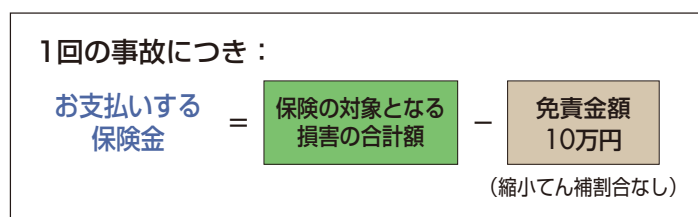
●この保険契約では、免責金額や縮小てん補割合が次のとおり設定されています。

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



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
- ・ 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、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、保険付保証書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または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. 給排水管路特約

※「給排水管路特約」付帯の場合

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。

保険期間

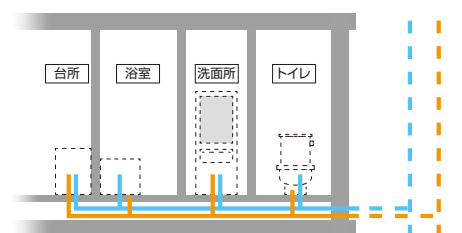
- 特約部分の保険期間は、下表のとおりです。(保険付保証書の保険期間をご確認ください。)

普通保険約款の保険期間	特約の保険期間
2年の場合	お引渡日から 2年間
5年の場合	お引渡日から 5年間

給排水管路

対象住宅の買主の専有部分である給水管、給湯管、排水管または汚水管をいいます。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。

※専有部分が対象であり共用部分であるものは、対象となりません。



(例) 保険の対象となる給排水管路部分
対象外となる共用部の給排水管路

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

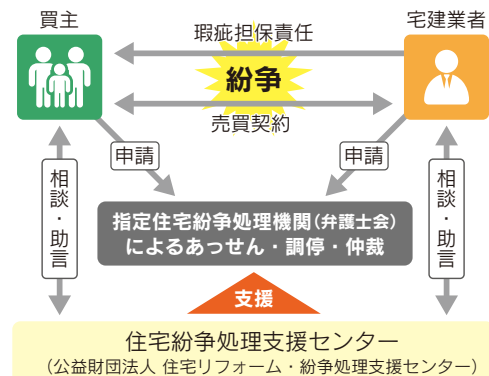
●宅建業者との間で紛争が生じた場合、全国の指定住宅紛争処理機関（単位弁護士会）の紛争処理（調停など）を利用することができます。単位弁護士会は全国に52会あり、簡単な手続きと安価な費用（1回1万円・非課税）で調停等を利用することができます。

※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)

カタログ記載内容：2022年10月現在
記載内容は予告なく変更される場合があります。

KT1019-07(2022.09)