

大規模修繕工事を発注されるみなさまへ
重要なお知らせです。
ご利用の前に必ずお読みください。



JIO大規模修繕かし保険

重要事項説明書

契約の概要・注意喚起情報のご説明

この説明書は、共同住宅の大規模修繕工事の発注者様(以下「発注者」といいます。)に対して、その工事に付保される「JIO大規模修繕かし保険」の重要な事項を説明したものです。

詳しくは、工事完了後に「保険付保証明書」とあわせて大規模修繕事業者よりお渡しする「JIO大規模修繕かし保険 保険のしおり」をご確認ください。

ご不明な点については、裏面に記載の【JIOお問い合わせ先】にお問い合わせください。

商品の名称：共同住宅大規模修繕工事瑕疵担保責任保険
(愛称「JIO大規模修繕かし保険」)

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。

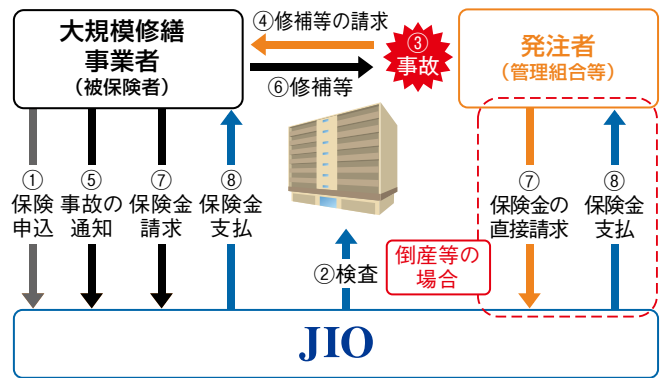
この保険の被保険者は、大規模修繕工事を請け負う大規模修繕事業者となります。



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

- この保険は、大規模修繕工事を請け負う大規模修繕事業者が被保険者となり、お申し込みいただく保険です。
- 大規模修繕事業者は大規模修繕工事の着工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。
- 保険対象工事部分*に工事に起因する不具合が生じた場合は、JIOは修補等にかかった費用を保険金として大規模修繕事業者にお支払いします。
- 大規模修繕事業者が倒産等により保険対象工事部分の修補ができない場合は、発注者からJIOへ直接保険金の請求をすることができます。



*保険対象工事部分とは、共同住宅の共用部分を対象として大規模修繕事業者が発注者と工事請負契約を締結し、大規模修繕工事を実施したP.1「3.保険対象工事部分」の表に示した部分をいいます。

2. 保険金をお支払いする場合

- 保険対象工事部分の瑕疵に起因して、P.3「4.保険期間」の表の「事故となる事由」の①～⑤のいずれかが生じた場合に、大規模修繕事業者が発注者に対し瑕疵担保責任（JIO所定の「大規模修繕工事標準保証書」に基づく瑕疵担保責任とします。）を履行することによって生じる損害（以下「損害」といいます。）について保険金をお支払いします。
- 保険対象工事部分に事故が発生し大規模修繕事業者が倒産等により相当の期間を経過してもなお瑕疵担保責任を履行できない（以下「倒産等」といいます。）場合は、JIOは発注者からの請求に基づき、発注者に対して直接保険金をお支払いします。
この場合、JIOがお支払いした保険金は大規模修繕事業者に対してお支払いしたものとみなします。

3. 保険対象工事部分

- 大規模修繕工事を実施した次に掲げる部分が保険の対象となります。

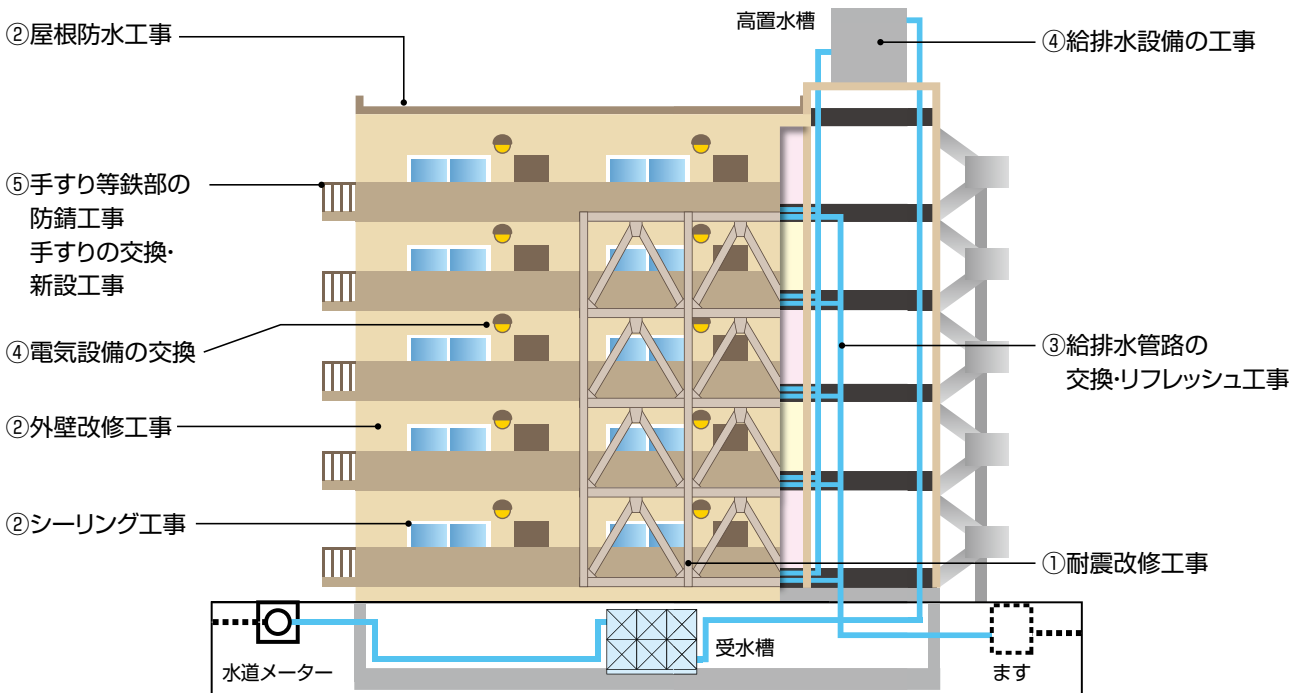
保険対象工事部分	
① 構造耐力上主要な部分*	住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かい、方づえ、火打材、その他これらに類するものをいいます。）、床版、屋根版または横架材（はり、けたその他これらに類するものをいいます。）で、当該住宅の自重もしくは積載荷重、積雪、風圧、土圧もしくは水圧または地震その他の震動もしくは衝撃を支えるもの
② 雨水の浸入を防止する部分*	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の屋根もしくは外壁またはこれらの開口部に設ける戸、枠その他の建具 ・雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根もしくは外壁の内部または屋内にある部分
③ 給排水管路	対象住宅の敷地内または共用部分に設置された給水管、給湯管、排水管または污水管のうち、共用部分の工事と一体として行った専有部分であるものを含み、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部分を除く

保険対象工事部分	
④給排水設備	対象住宅の敷地内または共用部分に設置された受水槽、揚水ポンプ、高置水槽、電気温水器、増圧ポンプ、雑排水ポンプ、汚水ポンプ、ます
電気設備	対象住宅の敷地内または共用部分に設置された次に掲げる電気設備 変圧器、受配電盤、制御・監視盤、継電器盤、継電器、計器用変成器、開閉器、 <small>がいし</small> 碍子、 <small>がいかん</small> 碍管、保護装置、支持フレーム、母線、配線、照明器具、換気設備
ガス設備	対象住宅の敷地内または共用部分に設置されたガス配管または遮断弁のうち、共用部分の工事と一体として行った専有部分であるものを含み、ガス事業者が所有または管理する部分を除く
⑤手すり等	<ul style="list-style-type: none"> ベランダ、バルコニー、テラス、屋上、その他の共用部分に取り付けられた柵、手すり 共用部分である階段の鉄部

*住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令第5条第1項および第2項に規定する部分

保険対象工事の一例

- ①構造耐力上主要な部分…………… 耐震改修工事
- ②雨水の浸入を防止する部分…………… 屋上防水工事、外壁改修工事、シーリング工事
- ③給排水管路…………… 給排水管路の交換・リフレッシュ工事
- ④給排水設備、電気設備、ガス設備… これら設備の交換等の工事
- ⑤手すり等…………… 手すり等鉄部の防錆工事、手すりの交換・新設工事



4. 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。
保険期間の初日とは、工事請負契約に基づく工事の完了を大規模修繕事業者と発注者の両者が確認した日をいいます。
- 保険対象工事部分に以下の事由が生じた場合が保険事故の対象となり、それぞれの場合の保険期間は下表のとおりです。

事故となる事由	保険期間
① 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	5年間 ただし、事故となる事由の⑤に起因する損害については2年間
② 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	
③ 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こと	
④ 給排水設備、電気設備 またはガス設備の機能が失われること	
⑤ 手すり等が通常有すべき安全性を 満たさないこと*	2年間

*新設工事、交換工事または防錆工事の瑕疵に起因するものに限りです。

※「屋上・屋根防水工事保険期間延長特約」(P.6「8.特約の概要」参照)を付帯した場合、雨水の浸入を防止する部分のうち屋上・屋根については、保険期間は10年間となります。

5. 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とおりです。

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

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居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

保険対象工事部分の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

④ 駐車場賃借費用

事故の修補の際に足場の設置によって駐車施設からの車の移動を余儀なくされた対象住宅の居住者から請求を受けた駐車場賃借に必要な費用

※JIOが事前に必要かつ妥当と認めた費用をお支払いします。

※「故意・重過失特約」により保険金をお支払いする場合は、①②③の費用が対象となります。

※大規模修繕事業者に保険金をお支払いする場合は、①～④の費用の他に⑤「求償権保全費用」、⑥「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

●保険金支払限度額は、上記「5. お支払いする保険金の内容」の①～⑥の費用を合計し、保険期間を通算して大規模修繕工事の工事請負金額に応じた以下の金額とします。

工事請負金額	保険金額
1,000万円以下	1,000万円
1,000万円超 2,000万円以下	2,000万円
2,000万円超 3,000万円以下	3,000万円
3,000万円超 4,000万円以下	4,000万円
4,000万円超 5,000万円以下	5,000万円
5,000万円超 6,000万円以下	6,000万円
6,000万円超 8,000万円以下	8,000万円

工事請負金額	保険金額
8,000万円超 1億円以下	1億円
1億円超 1.5億円以下	1.5億円
1.5億円超 2億円以下	2億円
2億円超 3億円以下	3億円
3億円超 4億円以下	4億円
4億円超	5億円

※この保険契約では、発注者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.6「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住戸あたり)
損害調査費用	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

項目	限度額
駐車場 賃借費用	5万円(1車あたり)

※「故意・重過失特約」によりJIOが直接発注者へお支払いする場合は、仮住居費用・転居費用および損害調査費用については、それぞれ表内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。なお、この場合は駐車場賃借費用はお支払いの対象となりません。

6. 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、大規模修繕事業者の倒産等により発注者に直接保険金をお支払いする場合は100%

●保険金支払額の計算式（1回の事故につき）

発注者へお支払いする場合 <small>※大規模修繕事業者の倒産等により発注者に直接保険金をお支払いする場合</small>	お支払いする 保険金	=	保険の対象となる 損害の合計額	-	免責金額 10万円 （縮小てん補割合なし）
---	----------------------	---	--------------------	---	-----------------------------

7. 保険金をお支払いできない主な場合（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。

- ・ 大規模修繕事業者*、発注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
*大規模修繕事業者については、下請負人または再受託者、大規模修繕工事関係者を含みます。
- ・ 保険対象工事に伴い設置、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
- ・ 対象住宅の著しい不適正使用（住宅設計・施工基準を上回る負荷により生じた損害または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
- ・ 保険対象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または大規模修繕工事業者が不適当であることを指摘したにもかかわらず、発注者が採用させた設計・施工方法もしくは資材等の瑕疵
- ・ 保険対象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
- ・ 保険対象工事完了後の増築・改築・修補の工事またはそれらの工事部分の瑕疵
- ・ 保険対象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・たわみ等その他の事象
- ・ 保険対象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
- ・ 修補作業中の手ぬかりもしくは技術の拙劣または正当な理由のない修補の遅延
- ・ 保険対象工事部分である給排水設備、電気設備またはガス設備の瑕疵に起因して当該設備の機能が失われたことによって生じた火災、破裂、または爆発による当該設備以外の設備または対象住宅の滅失またはき損
- ・ 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による事故
- ・ 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
- ・ 大規模修繕事業者と発注者との間に、「大規模修繕工事標準保証書」（JIO所定書式）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「大規模修繕工事標準保証書」の内容を超える保証責任

※詳細はJIOまたは保険取次店までご確認ください。

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（発注者が宅建業者の場合は除きます。）。この特約により、大規模修繕事業者等（被保険者等）*の故意または重大な過失による損害（以下「故意・重過失損害」といいます。）が生じた場合は、大規模修繕事業者の倒産等の場合に限り保険金の支払対象となり、発注者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、再保険金の額を限度とします。

*「大規模修繕事業者等」とは下記に記載の者をいいます。

①大規模修繕事業者 ② ①の下請負人または再受託者 ③大規模修繕工事関係者 ④ ①～③と雇用契約のある者

8. 特約の概要

●この保険契約では、契約の内容により下記の特約が付帯されます。

特約条項	概要
屋上・屋根防水工事 保険期間延長特約条項	対象住宅の雨水の浸入を防止する部分のうち、屋根（屋上およびバルコニーを含む）の保険期間を5年間から10年間に延長します。
共同企業体による 保険契約に関する 特約条項	工事を実施する大規模修繕事業者が共同企業体（JV）の場合に付帯します。 JVに参加する大規模修繕事業者が連名にて保険契約を締結し、JVの中から選定された幹事会社がJVに参加するすべての大規模修繕事業者を代表して、保険の手続きをはじめ、事故が発生した場合の修補や保険金の請求等を取りまとめます。

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、ただちに大規模修繕事業者へご連絡ください。大規模修繕事業者が倒産等により連絡が取れない場合はJIOへご連絡ください。

この保険に関するお問い合わせ・連絡窓口

- 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大規模修繕事業者が倒産等により連絡が取れない場合にはJIOへご連絡ください。

JIO お問い合わせ先

【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)

その他住宅に関するご相談など

- 対象住宅について、発注者と大規模修繕事業者との間でトラブルが起きた場合は、公益財団法人 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ができます。

(この保険の具体的な内容等に関するお問い合わせは除きます。)

【住まいるダイヤル】公益財団法人 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(土、日、祝、休日を除く)

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。

■この説明書は保険に関するすべての内容を記載しているものではありません。保険契約の詳細については、保険契約条件を記載した「保険付保証明書」と保険の内容を解説した「保険のしおり」をご確認ください。

上記2種類の書類は住宅の引渡し時に大規模修繕事業者よりお渡します。

■「保険付保証明書」やこの説明書等は保険の重要な書類ですので、内容をご確認のうえ大切に保管してください。



共同住宅大規模修繕工事瑕疵担保責任保険

「JIO大規模修繕かし保険」

契約内容確認シート

この契約内容確認シートは大規模修繕工事を実施する事業者(以下「事業者」といいます。)が申し込む「JIO大規模修繕かし保険」の契約内容のうち、重要な項目を発注者様にご理解いただいたことを確認するためのものです。「①チェック欄」のすべての項目についてご確認のうえチェックをしていただき、「②・③の記入欄」に必要事項のご記入をお願いします。
ご不明な点がございましたら、保険取次店または株式会社 日本住宅保証検査機構(以下「JIO」といいます。)までお問い合わせください。

① チェック欄

下表の「契約確認内容」をご確認いただき、チェック欄にチェック(シ)をお願いします。
※すべての項目について必ずチェックしてください。

チェック欄	契約確認内容
はい <input type="checkbox"/>	保険金をお支払いする場合と、保険金をお支払いできない主な場合をご確認いただきましたか？
はい <input type="checkbox"/>	保険期間中に事故が発生後、事業者が倒産等により相当の期間を経過してもなお瑕疵担保責任を履行できない場合には、発注者様は修補等に必要な費用をJIOに直接請求できることをご確認いただきましたか？
はい <input type="checkbox"/>	保険金の支払限度額と免責金額についてご確認いただきましたか？
はい <input type="checkbox"/>	本保険契約に特約条項が付帯されているかどうか、また、付帯されている場合は、特約条項の内容をご確認いただきましたか？

② 発注者様記入欄

発注者様は上記の「契約確認内容」について確認のうえ、「記入日」を記入し、ご署名または記名・押印をお願いします。

記入日 平成 <input type="text"/> 年 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日	発注者様名 <div style="border: 1px solid black; height: 60px; width: 100%;"></div> <div style="text-align: right; border: 1px dashed black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">印</div>
--	--

③ 事業者(被保険者)記入欄

事業者様はこの契約内容確認シートに基づき発注者様に確認いただき、ご署名または記名・押印をお願いします。

事業者登録番号 <input type="text"/>	事業者名 <div style="border: 1px solid black; height: 30px; width: 100%;"></div>
登録物件番号 Y <input type="text"/>	担当者氏名 <div style="border: 1px solid black; height: 30px; width: 100%;"></div> <div style="text-align: right; border: 1px dashed black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">印</div>
物件名 <input type="text"/>	

【ご注意】 チェック・記入漏れがあると保険証券・保険付保証明書が発行できません。もう一度ご確認ください。

「①チェック欄」すべてにチェックされていますか？
 「②発注者様記入欄」にすべて記入されていますか？
 「③事業者記入欄」にすべて記入されていますか？

保険取次店・JIO記入欄

保険取次店名 <div style="border: 1px solid black; height: 40px; width: 100%;"></div>	保険募集人 登録番号 <input type="text"/> 氏 名 <input type="text"/> <div style="text-align: right; border: 1px dashed black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">印</div>	JIO使用欄 登録物件番号 <input type="text"/>
---	--	---------------------------------------