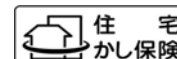




本資料には保険に関するすべての内容を記載しているものではありません。  
ご不明点についてはJIO支店または保険取次店までお問い合わせください。



# 新築住宅瑕疵保険の概要

## JIO わが家の保険

1. 商品名称	2
2. 保険対象住宅	2
3. 保険期間	2
4. 保険金のお支払い	3
(1) 保険金をお支払いする場合	3
(2) お支払いする保険金の内容	3
(3) 保険金をお支払いできない主な場合	3
5. 保険金のお支払条件等	3
(1) 対象住宅ごとの支払限度額	3
(2) 引受保険契約全体に対する限度額	4
(3) 免責金額、縮小てん補割合	4
(4) 特約条項	5
(5) 特例検査による保険引受け	5
6. 保険料等	6
(1) 保険料等の計算方法	6
(2) 保険料の割引	7
7. その他	7
(1) 設計施工基準	7
(2) 紛争処理	7

## 1. 商品名称（愛称：JIO わが家の保険）

- ①住宅瑕疵担保責任保険（住宅瑕疵担保履行法 第19条第1号に規定される保険で通称「1号保険」）
- ②一般瑕疵担保責任保険（住宅瑕疵担保履行法 第19条第2号に規定される保険で通称「2号保険」）

住宅瑕疵担保履行法：特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

## 2. 保険対象住宅

■地域、規模、工法を問わず全国の新築住宅を対象とします。

「新築住宅」とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもの（建設工事の完了の日から起算して1年を経過したものを除く。）をいいます。

※「住宅の品質確保の促進等に関する法律」第2条第2項に定義される新築住宅

■1号保険と2号保険の対象となる新築住宅の条件

- ①住宅瑕疵担保責任保険（1号保険）の場合（引渡し日が工事完了の日から1年以内）

- ・建築業許可を有する事業者が請負契約に基づき引き渡す新築住宅
- ・宅地建物取引業免許を有する事業者が売買契約に基づき引き渡す新築住宅

※引渡し日が工事完了の日から1年を超え2年以内の物件は2号保険の対象となります。

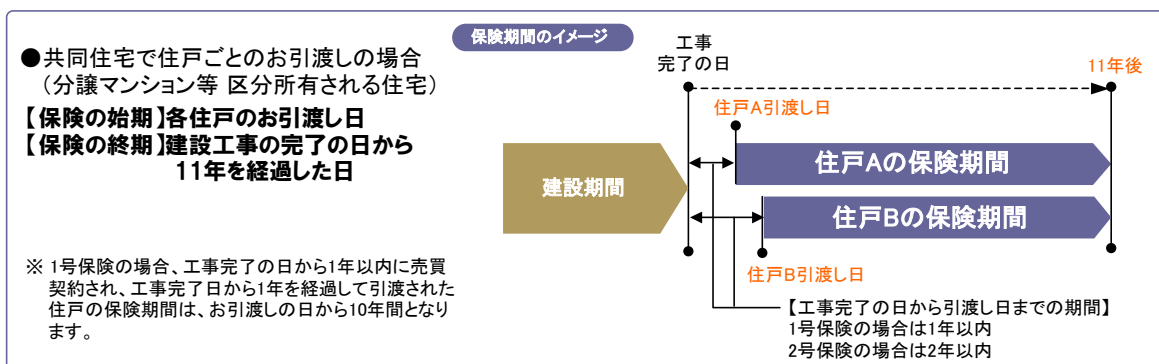
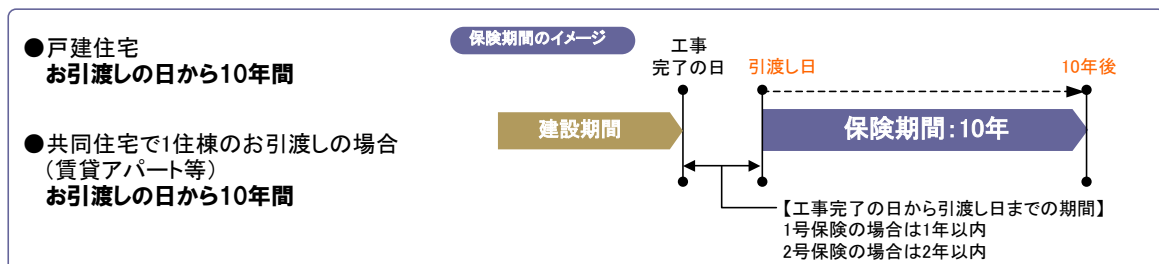
- ②一般瑕疵担保責任保険（2号保険）の場合

- ・建設業許可・宅地建物取引業免許を有していない事業者が引き渡す新築住宅
- ・宅地建物取引業者に引き渡す新築住宅

## 3. 保険期間

■保険期間は、お引渡しの日を始期として、原則10年間となります。

お引渡しの日を午前0時を始期とし、10年後の午後12時を終期とします。



※ 1号保険でお申込みの場合でも、引渡し日が工事完了の日から2年以内の物件は2号保険に変更できる場合があります。

## 4. 保険金のお支払い

### (1) 保険金をお支払いする場合

- 対象住宅の基本構造部分の瑕疵に起因して、対象住宅が基本的な構造耐力性能または防水性能を満たさない場合（以下「事故」といいます。）に事業者が住宅取得者に対し瑕疵担保責任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。
- 対象住宅に事故が発生した場合において、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が履行できない（以下「倒産等」といいます。）場合は、JIOは住宅取得者に対し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事業者に対して支払われたものとみなします。

### (2) 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。それぞれ事前にJIOの承認が必要です。

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瑕疵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
④求償権保全費用	保険金の支払対象となる損害が発生し、事業者が他人に損害賠償の請求ができる場合に、その権利を保全する手続きを行うために必要な費用

### (3) 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しません。
    - 住宅取得者、事業者の故意または重大な過失
    - 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
    - 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または事業者が不適当であることを指摘したにもかかわらず、住宅取得者が採用させた設計・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
- 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。

#### ■故意・重過失における取扱い

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（住宅取得者が宅地建物取引業者の場合は除きます。）。この特約により、事業者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、事業者の倒産等の場合に限り保険金の支払対象となり、住宅取得者に対して保険金をお支払いします。その限度額は保険期間を通じ、故意・重過失損害以外に対してお支払いする保険金と通算して2,000万円とします。ただし、故意・重過失損害に対してJIOが支払いを受ける「住宅購入者等救済基金」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。

## 5. 保険金のお支払条件等

### (1) 対象住宅ごとの支払限度額

項目	限度額
「1住宅」または「1住戸」あたりの限度額（保険期間を通算して）	2,000万円（戸建て住宅はオプションで3,000万円、4,000万円、5,000万円のコースもあります。）

※住宅取得者が宅地建物取引業者である場合を除いて、「故意・重過失特約条項」が付帯されます。

事業者の倒産等の場合は故意・重過失損害に対して2,000万円を限度にお支払いします。

※2号保険の共同住宅の場合、1住棟が150戸（1住戸あたりの限度額2,000万円×150戸＝30億円）を超える場合でも1住棟あたりの支払限度額は30億円です。

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・転居費用の限度額	50万円（1住宅または1住戸あたり）
損害調査費用の限度額	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・重過失損害が生じ事業者の倒産等の場合には、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。

## (2)引受保険契約全体に対する限度額

その他の支払限度額については保険商品により内容が異なります。該当する項目をご覧ください。

## ■住宅瑕疵担保責任保険(1号)に適用

項目	限度額
1事業年度あたりの支払限度額	同一事業年度のすべての事故に対してJIOがお支払いする保険金を通算して125億円*を限度とします。
保険期間を通じての支払限度額	同一事業年度に締結した保険契約の保険期間を通じてJIOがお支払いする保険金を通算して125億円*を限度とします。

\* ただし、同一の原因により生じた一連の事故に対して、お支払いする保険金の額が4億円を超える部分については、すべての保険法人共通の「保険法人共有限度額」を限度とします。

## ■一般瑕疵担保責任保険(2号)に適用

項目	対象区分	限度額
1事業者に対する 1事業年度の支払限度額* <sup>1</sup>	戸建住宅	事業者が1事業年度にJIOと保険契約を締結した戸建住宅の保険金額の合計額の10%もしくは1億円のいずれか大きい額
	共同住宅	事業者が1事業年度にJIOと保険契約を締結した共同住宅の保険金額の合計額の10%もしくは30億円のいずれか大きい額
1事業年度のJIOの 総支払限度額* <sup>2</sup>	すべての住宅	50億円

\* 1 事業者が1事業年度に保険契約を締結した住宅に対して保険期間を通じてお支払いする保険金の限度額

\* 2 JIOが1事業年度に保険契約を締結したすべての住宅に対して保険期間を通じてお支払いする保険金の限度額

## (3)免責金額、縮小てん補割合

■この保険契約では、免責金額(事業者負担額)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(戸建住宅は1住宅あたり。共同住宅は1住棟あたり。)
縮小てん補割合	80% ただし、事業者(被保険者)の倒産等により住宅取得者に直接お支払いする場合は100%

## ■支払保険金 計算式

事業者(被保険者)へお支払いする場合	$[\text{保険の対象となる損害の額} - \text{免責金額 } 10\text{万円}] \times \text{縮小てん補割合 } 80\%$
事業者(被保険者)の倒産等により住宅取得者に直接お支払いする場合	保険の対象となる損害の額 - 免責金額 10万円

## (4)特約条項

■この保険契約では、一部の場合を除き下記の特約が自動的に付帯されます。

特約条項	概要
故意・重過失特約条項 ※住宅取得者が宅地建物取引業者の場合を除く	事業者の倒産等の場合は故意・重過失損害に対して保険期間を通じ、2,000万円を限度に住宅取得者に対して保険金をお支払いします。
保険料等の口座振替に関する特約条項	保険料等*を口座振替の方式で払込みいただくことに関して、払込期日や払込みがなされなかった場合の取扱い等について規定しています。 *「保険料等」とは保険料と検査料をいいます。

■この保険契約では、契約の内容により以下の特約が付帯されます。

共同企業体による住宅の供給に関する特約条項	共同企業体（JV）により供給される住宅に付帯します。 JVに参加する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参加全事業者を代表して、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。
分離発注による住宅の供給に関する特約条項	分離発注により供給される住宅に付帯します。分離発注に参加する事業者が連名にて保険契約を締結し、全事業者（被保険者）から選定された幹事会社が保険の手続き等を行います。各事業者が単独別個に住宅取得者に対して瑕疵担保責任を負うため、住宅取得者が事故の発見をした時には該当する事業者へ連絡を行うこととなります。
組合施行による市街地再開発事業およびマンション建替事業特約条項	市街地再開発事業およびマンション建替事業に付帯します。組合が解散した日以後は、保険証券・保険付保証明書に記載されている「取得者」を権利床取得者に名義変更することができます。
共同企業体を含む分離発注による住宅の供給に関する特約条項	分離発注により供給される住宅で、建設工事を請け負う事業者の中に共同企業体（JV）が含まれる場合に付帯し、分離発注の事業者（JV参加の事業者を含みます。）が連名にて保険契約を締結します。分離発注に参加する全事業者（被保険者）の中から選定された幹事会社が保険の手続き等を行います。JVに参加する事業者は、JVの中から別途JVの幹事会社を選定します。各事業者は単独別個に住宅取得者に対して瑕疵担保責任を負いますが、JV参加事業者は請け負った部分について連帯して瑕疵担保責任を負います。住宅取得者は事故を発見した時には、該当する事業者またはJVに参加する事業者へ連絡をすることとなります。

■この保険契約では事業者の任意のオプションとして下記の特約を付帯することができます（自動付帯はされません。）。

転売特約条項	保険対象住宅を転売等により譲渡した場合でも必要な手続きをとることで、譲渡後も保険対象部位の瑕疵の修補を実施した場合は保険金請求ができることと、事業者が倒産等の場合には、転得者*1も直接JIOへ保険金を請求することができます。保険金の支払限度額は、被保険者、第一取得者*2 および転得者にお支払いした金額を通算して保険証券記載の保険金額を限度とします。 この特約の付帯は保険契約締結時（同時付帯）と締結後（追加付帯）のどちらでも可能ですが、付帯する前に転売されていた場合、付帯前に発見された事故には適用されませんのでご注意ください。
--------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

\*1 転得者：転売等により保険対象住宅を譲渡され、その住宅を所有している人

\*2 第一取得者：保険証券に記載された住宅取得者

## (5)特例検査による保険引受け

■保険契約は着工前に申込みが必要ですが、住宅取得者の保護を目的として、着工済もしくは引渡し済の住宅でも特例検査を実施することにより保険の引受けが可能です。  
この場合、保険料・検査料の合計は着工前に申込み保険契約に比べておよそ2～3倍となります。

## ●事後的検査による保険（着工～引渡し前）

- ・対象住宅：住宅瑕疵担保責任保険（1号）の対象となる住宅
- ・申込期間：平成24年3月31日まで

## ●引渡し後特約（引渡し済）

- ・対象住宅：住宅瑕疵担保責任保険（1号）の対象となる住宅
  - ・申込期間：平成24年3月31日まで
- ※お引受けできない場合もございますので、予めご了承ください。

着工済・引渡し済の住宅で保険のお申込み予定の物件がございましたら、JIO支店までご連絡ください。

## 6. 保険料等

### (1) 保険料等の計算方法

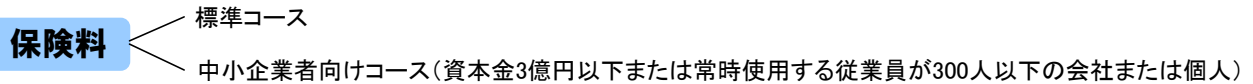
保険料等とは、「保険料」と「検査料」を加算した額となります。

$$\text{保険料等} = \text{保険料}^{*1} + \text{検査料}^{*2}$$

\*1 保険料(非課税)には、紛争処理負担金および故意重過失基金拠出金を含みます。

\*2 検査料には消費税を含めて表示します。

「保険料」には、「標準コース」と、中小企業基本法に定められた中小企業者である事業者を対象とした「中小企業者向けコース」があります。



※ それぞれ下記の区分に応じた料金となります。

#### 申込区分

住宅の区分	適用条件
一般住宅	JIOに保険を申込む住宅
追加外装下地検査実施住宅	JIOに追加外装下地検査と住宅瑕疵担保責任保険を同時に申込む住宅
建設住宅性能評価同時申込住宅	JIOに建設住宅性能評価と住宅瑕疵担保責任保険を同時に申込む住宅

#### 【戸建住宅の算定方法】

建築確認申請書に記載された1住宅(共用部分および店舗・事務所等の専有部分を含む)の延床面積に応じて、「保険料」と「検査料」を加算します。

$$\begin{aligned} &1\text{保険契約の保険料等} \\ &= 1\text{住宅の延床面積に応じた「保険料」} + 1\text{住宅の延床面積に応じた「検査料」} \end{aligned}$$

#### 【共同住宅の算定方法】

共同住宅の保険料は、「保険申込住棟における平均専有面積帯別の保険料に、保険申込住棟の住戸数を乗じた」金額(1住棟分の保険料)に検査料を加えます。

$$\begin{aligned} &\text{保険料等} \\ &= \text{平均専有面積帯別の保険料} \times \text{保険申込住棟の住戸数} + 1\text{住棟の延床面積に応じた「検査料」} \end{aligned}$$

- ・専有面積は区分所有法に相当する床面積とし、壁芯により算出します。
- ・共用部分(バルコニー、共用廊下、共用階段、管理事務室、エントランス等)は含みません。
- ・平均専有面積は、住棟内のすべての住宅の専有面積を合計し、住棟内すべての住戸数で除した面積をいいます。

**※保険料・検査料は、料金表にてご確認ください。**

(2) 保険料の割引

● 多戸数割引

届出(登録)期間が3年未満の事業者には、前年度の保険のお申込実績により翌年の保険料を割引きます。(利用実績により割引率が変わります。)

届出初年度は、事業者の前年度の引渡し戸数により保険料を割引きます。

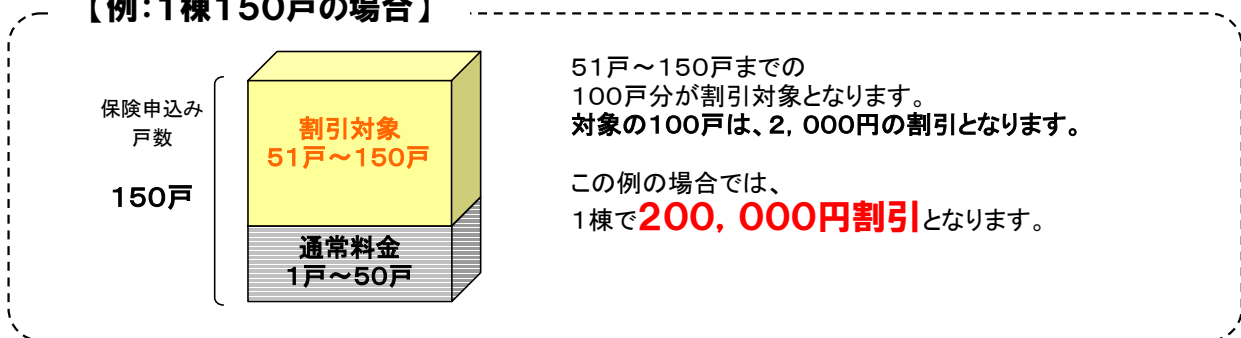
● 損害率による割増引

届出(登録)期間が3年以上の事業者には、利用実績と損害率により保険料を割引き(割増し)いたします。

● 大規模物件割引

1棟の保険申込戸数が50戸を超える大規模物件の場合、50戸を超える部分について、保険料を1戸あたり2,000円を割引きます。

【例: 1棟150戸の場合】



7. その他

(1) 設計施工基準

「新築住宅瑕疵保険」の申込みにあたっては、設計施工基準に基づき現場検査を実施いたします。詳細は、JIOホームページにて「設計施工基準」をご覧ください。

(2) 紛争処理

住宅瑕疵担保責任保険<sup>※</sup>が付保された住宅の請負契約・売買契約の当事者は、これらの契約に関する紛争について住宅瑕疵担保履行法第33条に規定する指定住宅紛争処理機関の紛争処理をご利用いただけます。

※ 住宅瑕疵担保履行法第19条第1号に規定する新築住宅を対象とする保険契約に限ります。

また、保険金の支払いに対する事業者からの意義申立てに関する紛争については、(社)住宅瑕疵担保責任保険協会に設置された審査会に審査を請求することができます。

【JIOお問合せ先】

お客様相談室 電話 03-6861-9210

受付時間: 月～金 8:30～17:20(休日・年末年始を除く)

※おかけ間違いにご注意ください。