



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。  
ご不明な点についてはJIO支店または保険取次店までお問い合わせください。



## 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の概要

既存住宅を対象とし、宅地建物取引業者が売主の場合に加入できる保険です。

# JIO既存住宅かし保険 (宅建業者用)

1. 商品の名称	2
2. 事業者登録	2
3. 対象住宅	3
4. 保険のしくみ	3
5. 保険金をお支払いする場合	4
6. 保険期間	4
7. 保険金をお支払いできない主な場合	5
8. お支払いする保険金の内容	6
9. 特約の概要	7
10. 現場検査	7



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. 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)  
(住宅瑕疵担保履行法第19条第2号に規定される保険)

## 2. 事業者登録

### ■被保険者となる事業者(住宅販売事業者)

保険契約者・被保険者は、売主として既存住宅を販売し、買主に対して瑕疵担保責任を負担する宅地建物取引業者(以下「住宅販売事業者」といいます。)です。

**売主である宅建業者(買主に対する保証者)が、この保険の被保険者となります。ご利用には事業者登録が必要です。**

### ■事業者登録条件

宅地建物取引業の免許を有する事業者

### ■登録料更新料

- 登録の有効期間は1年間(登録受理日の1年後の月の末日まで)です。  
有効期間の満了後、引き続き利用を希望する場合は、1年毎に更新の手続きが必要です。

- ・事業者登録料:15,750円(税込み)
- ・「JIOわが家の保険」の届出事業者は、10,500円(税込み)

(「JIOわが家の保険」の届出と「JIO既存住宅かし保険(宅建業者用)」の登録を同時にお申込みの場合もこの割引料金を適用します。)

- ・更新料:10,500円(税込み)

#### 【保険料の割引】

- ・登録初年度の保険契約予定戸数が50戸以上の事業者は、登録初年度の保険料に割引が適用されます。登録時にJIO所定書式にてお申込みが必要です。
- ・次年度以降の保険料は、前年度の保険利用実績により割引を適用します。

### ■その他 登録時にご確認いただきたい事項

- 事業者登録にあたっては、「JIO既存住宅かし保険(宅建業者用)」の保険利用実績を含む住宅販売事業者様の情報(事業者名、所在地、連絡先など)をJIOホームページならびに一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページで公開することに同意ください。

### 3. 対象住宅

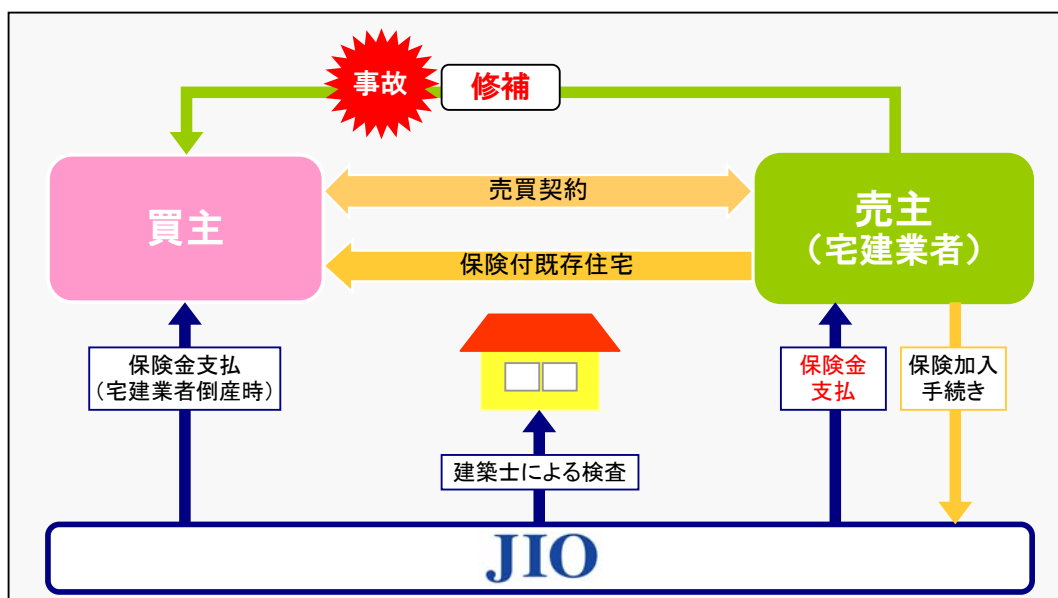
■保険の対象となるのは、次の条件を満たす住宅です。

- 既存住宅(次のいずれかに該当する住宅)
  - ・住宅の建設工事の完了の日から1年を超える住宅
  - ・人の居住の用に供したことがある住宅
- 新耐震基準に適合している住宅
  - ・昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた住宅
  - ※昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた住宅でも、新耐震基準への適合が確認された住宅または改修工事により新耐震基準に適合させる住宅は対象となります。

### 4. 保険のしくみ

■住宅販売事業者の販売した対象住宅に事故\*が発生した場合に、修補が確実にできるよ、住宅販売事業者が加入する保険です。

\*事故とは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または防水性能を満たさない場合をいいます。



- 住宅販売事業者は、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。
- 保険の対象となる瑕疵の修補等にかかった費用を、JIOが保険金として住宅販売事業者にお支払いします。
- 住宅販売事業者が倒産等により保険対象部分の修補できない場合は、買主がJIOに直接保険金の請求をすることができます。

## 5. 保険金をお支払いする場合

**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または防水性能を満たさない場合に、住宅販売事業者が買主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について保険金をお支払いします。**

※特約を付帯することにより保険対象部分を追加できます。詳しくは7ページの「9. 特約の概要」をご確認ください。

### 保険の対象となる基本構造部分

#### 木造(在来軸組工法)戸建住宅の例

**構造耐力上主要な部分**

- 屋根版
- 小屋組
- 柱
- 壁
- 横架材
- 床版
- 斜材
- 土台
- 基礎

**雨水の浸入を防止する部分**

- 屋根等からの雨水の浸入
- 外壁等からの雨水の浸入
- 開口部

#### 鉄筋コンクリート造(壁式工法)共同住宅の例

**構造耐力上主要な部分**

- 屋根版
- 壁
- 床版
- 基礎
- 基礎杭

**雨水の浸入を防止する部分**

- 屋根等からの雨水の浸入
- 排水管 (屋根もしくは外壁の内部または屋内にある部分)
- 外壁等からの雨水の浸入
- 開口部

**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、わくその他の建具
- 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

## 6. 保険期間

**①戸建住宅**  
: お引渡しの日から**5年間**

**②共同住宅で1住棟の引渡しの場合**  
: お引渡しの日から**5年間**

【検査適合日から引渡し日までの期間】  
1年以内

**③共同住宅で住戸ごとの引渡しの場合**

【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日から6年を経過した日

【検査適合日から引渡し日までの期間】  
1年以内

## 7. 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。

- 買主、住宅販売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(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
- 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
- 住宅販売事業者が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・施工方法または資材等の瑕疵
- 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
- 住宅販売事業者と買主の間に、既存住宅売買標準保証書(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既存住宅売買標準保証書の内容を超える保証責任

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。



住宅販売事業者から買主へ、「既存住宅売買標準保証書(JIO所定書式)」を発行していただきます。  
保険証券発行の手続き時に、「既存住宅売買標準保証書(JIO所定書式)」の写しが必要になります。

### ■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」が付帯されます(買主が宅地建物取引業者の場合は除きます。)  
この特約により、住宅販売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、住宅販売事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、1,000万円とします。  
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、その再保険金の額を限度とします。

## 8. お支払いする保険金の内容

### ■お支払いする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
- 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、住宅販売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
- ⑤争訟費用…………… 瑕疵担保責任に関する争訟について必要となる訴訟、和解、調停、仲裁または示談の費用

※1:費用により限度額の設定があります。(下表参照)

※2:「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。



**あらかじめJIOの承認を受けずに修補工事を行ったり、各種費用や賠償金等をお支払いになると、その一部または全部について保険金をお支払いできない場合がありますのでご注意ください。**

### ■保険金額(支払限度額)

- 戸建住宅の「1住宅」または共同住宅の「1住戸」あたりの保険金額は、上記①～⑤の各費用を合計し、保険期間を通算し1,000万円となります。

※共同住宅の1住棟あたりの保険付保戸数が100戸を越える場合、その住棟の支払限度額は10億円とします。

- 次の費用については「1回の事故」あたり以下の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・重過失損害が生じ住宅販売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、それぞれ上記の **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。

- 免責金額は、「1回の事故」につき、10万円となります。

(戸建住宅は1住宅あたり。共同住宅は1住棟あたり。)

### ■支払保険金の計算式

住宅販売事業者(被保険者)へお支払いする場合	[保険の対象となる損害の額-10万円] × 縮小てん補割合 80%
住宅販売事業者(被保険者)の倒産等により買主に直接お支払いする場合	保険の対象となる損害の額-10万円

## 9. 特約の概要

■特約を付帯することで基本構造部分のほかに保険対象部分を追加できます。

特約条項	保険金をお支払いする場合	保険期間
給排水管路特約条項	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により損害が生じた場合	お引渡しの日から <b>5年間</b>
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が、社会通念上必要とされる性能を満たさないことにより損害が生じた場合	お引渡しの日から <b>1年間</b>
給排水管路・引渡前リフォーム工事特約条項	上記2つの特約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上記特約の内容と同じです。	給排水管路部分 お引渡しの日から <b>5年間</b> 引渡前リフォーム工事部分 お引渡しの日から <b>1年間</b>

※：ただし、区分所有される共同住宅で複数住戸を同時にお申し込みの場合、保険期間は下記のとおりです。

対象部分	保険期間
給排水管路	【始期】各住戸のお引渡しの日 【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 <b>6年</b> を経過した日
引渡前 リフォーム工事	【始期】各住戸のお引渡しの日 【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 <b>1年</b> を経過した日

### ■特約の対象部分

- 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で以下を除いたものをいいます。
  - ・設備機器にかかる部分および水道事業者、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
  - ・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
- 引渡前リフォーム工事**とは、住宅と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きます。）で、保険申込からお引渡しまでの間に実施され保険証券に記載されたものをいいます。

## 10. 現場検査

■すべての保険申込物件で、**対象住宅の引渡し前に現場検査を実施します。**

- 現場検査の実施から引渡し（保険証券発行）までの期間は、1年間以内とします。
  - 特約を付帯する場合、特約部分の検査（有料）が追加が必要です。
  - 現場検査に不適合の場合は、再検査（有料）が必要になります。
  - 以下に掲げる検査等を過去に実施した住宅では、一部の検査（鉄筋探査等）を省略できる場合があります。
    - ・JIO既存住宅かし保険（宅建業者用）またはJIO既存住宅かし保証保険（個人間用）の現場検査
    - ・JIOわが家の保険の現場検査（新築住宅）
    - ・建設住宅性能評価（評価書が交付され、検査記録を提出できる場合）  
（共同分譲住宅では、保険申込住宅以外の住戸での検査実績・検査記録を含みます。）
- ※省略できる検査項目や期間は物件毎に異なりますので、JIO支店または保険取次店にご相談ください。

◎詳しくはJIO支店またはお客様相談室にお問い合わせください。

【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。