

住宅取得者様用

2019年2月版



万が一のときでも  
安心の保険です

JIO わが家の保険

住宅瑕疵担保責任保険・一般瑕疵担保責任保険

保険のしおり

内容を十分にご確認のうえ、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

# 目次

1. 商品の名称	1
2. 保険のしくみ	1
3. 保険対象となる事故	1
4. 保険期間	2
5. お支払いする保険金の内容	2
保険契約ごとの支払限度額	2
6. 免責金額・縮小てん補割合	3
7. 保険金をお支払いできない場合(免責事由)	3
故意・重過失の場合における取扱い	4
8. 特約およびその概要	4
9. お引渡し後の注意事項	5
10. 事故が発生した場合の手続き	5
11. 紛争処理に関する事項	5
12. その他	5
JIO 破綻時の取扱い	5
個人情報の取扱い	5

## はじめに

新築住宅を建設または販売する事業者（以下、「住宅事業者」といいます。）は、住宅のなかでも特に重要な部分である、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（右図参照）の瑕疵に対して引渡しから10年間、住宅の発注者様または買主様（以下「住宅取得者」といいます。）に対し、修補または瑕疵によって生じた損害を賠償する責任（以下「瑕疵担保責任」といいます。）を負っています。この保険は、瑕疵担保責任を確実に履行するための資力確保を目的として住宅事業者が加入する保険です。

この「保険のしおり」は住宅取得者にとって重要な事項を記載しています。必ずお読みいただき「保険付保証明書」とともに大切に保管をしてください。なお、本書面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。保険契約の詳細およびご不明点については、株式会社 日本住宅保証検査機構（JIO）までお問い合わせください。（お問い合わせ先は最終ページに記載しています。）

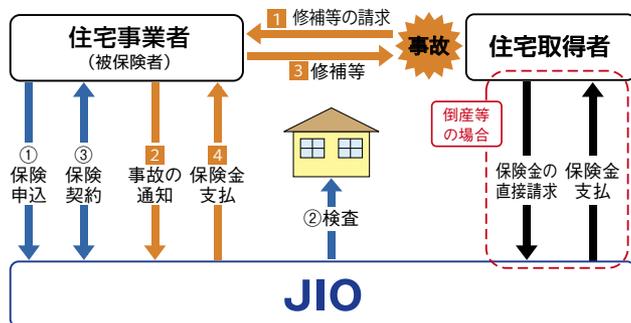
## 1. 商品の名称

■ 保険の名称は住宅事業者よりお受け取りいただいた保険付保証書をご確認ください。

- ・住宅瑕疵担保責任保険（1号保険：住宅瑕疵担保履行法第19条第1号に規定される保険）  
住宅瑕疵担保責任保険には、「住宅建設瑕疵担保責任保険」と「住宅販売瑕疵担保責任保険」の2種類があります。
- ・一般瑕疵担保責任保険（2号保険：住宅瑕疵担保履行法第19条第2号に規定される保険）

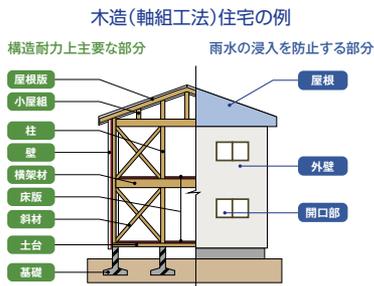
## 2. 保険のしくみ

- この保険は、住宅事業者が被保険者となり、お申し込みいただく保険です。
- 対象住宅に保険対象となる事故が発生した場合、被保険者である住宅事業者に保険金として事故の修補等の費用をお支払いします。
- 住宅事業者が倒産、廃業により相当の期間を経過しても保険対象部分の修補または修補にかわる損害賠償金のお支払いができない場合（以下「倒産等」といいます。）は、住宅取得者からJIOへ直接保険金を請求することができます。



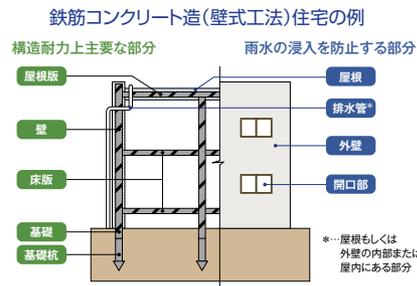
## 3. 保険対象となる事故

- 対象住宅の瑕疵に起因して構造耐力上主要な部分が基本的な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。
- 対象住宅に保険対象となる事故が発生し、住宅事業者（被保険者）が瑕疵担保責任を履行するために行う修補の費用または修補に代わる損害賠償金について保険金をお支払いします。
- 住宅事業者が倒産等の場合は、住宅取得者からJIOに直接保険金を請求することができます。この場合、JIOがお支払いした保険金は住宅事業者に対してお支払いしたものとみなします。



### ● 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



### ● 雨水の浸入を防止する部分

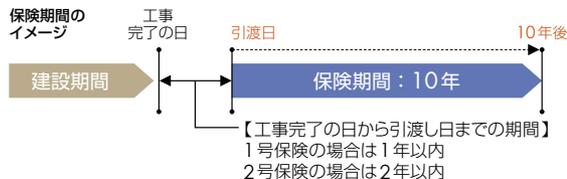
- ①住宅の屋根もしくは外壁またはこれらの開口部に設ける戸、枠その他の建具
- ②雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根もしくは外壁の内部または屋内にある部分

## 4. 保険期間

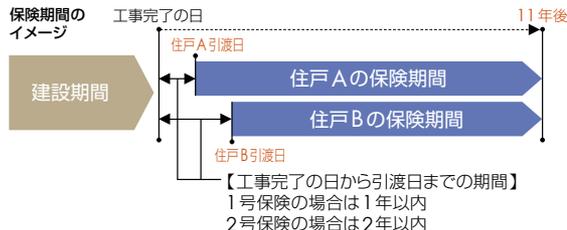
- 保険期間は、お引渡しの日を始期として、原則10年間となります。

お引渡日の午前0時に始まり、10年後の午後12時に終わります。

- 戸建住宅  
お引渡しの日から10年間
- 共同住宅で1住棟のお引渡しの場合（賃貸アパート等）  
お引渡しの日から10年間



- 共同住宅で住戸ごとのお引渡しの場合  
（分譲マンション等 区分所有される住宅）  
【保険の始期】各住戸のお引渡し日  
【保険の終期】建設工事の完了の日から11年を経過した日



※1号保険の場合、工事完了の日から1年以内に売買契約され、工事完了日から1年を経過して引渡された住戸の保険期間は、お引渡しの日から10年間となります。

※保険期間の詳細は、保険付証明書をご確認ください。

## 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。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  
※住宅事業者（被保険者）に保険金をお支払いする場合は、①②③の他に「求償権保全費用」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住宅」または「1住戸」あたりの限度額 (保険期間につき)	2,000万円	戸建住宅には、申込時に選択できる3000万円、4000万円、5000万円のオプションがあります。支払限度額は、保険付証明書の保険金額をご確認ください。
-----------------------------------	---------	---

- ・「故意・重過失特約」により保険金をお支払いする場合は、上記オプションのコースでお申込みの場合でも支払限度額は2,000万円となります。
- ・2号保険の共同住宅は、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。

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住戸あたり)	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・重過失特約」によりJIOが住宅所有者に直接保険金をお支払する場合は、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 JIOわが家の保険 保険のしおり

## 6. 免責金額・縮小てん補割合

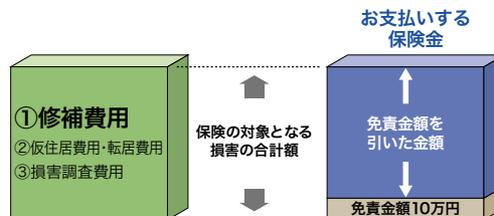
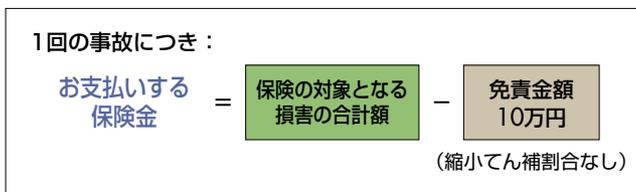
■ この保険契約では、免責金額や縮小てん補割合が次のとおり設定されています。

免責金額（1回の事故につき）	10万円（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	80% ただし、住宅事業者（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%

■ 保険金支払額の計算式

住宅取得者へお支払いする場合

※住宅事業者（被保険者）の倒産等によりJIOが直接住宅取得者へお支払いする場合



■ 共同住宅の共用部分に対するお支払いについて

共同住宅の中に保険の対象とならない住戸等がある場合、その共同分譲住宅の共用部分（共同賃貸住宅の場合はみなし専有部分\*1以外の部分）に生じた損害については、P.2「5 お支払いする保険金の内容」に記載している①、③の費用に保険付保割合\*2を乗じてお支払いします。

\*1 みなし専有部分とは、共同賃貸住宅において、共同分譲住宅であったとした場合の専有部分に相当する部分（住戸）をいいます。

\*2 この保険における保険付保割合とは、住棟全体の専有部分・みなし専有部分の床面積の合計に対する保険の対象となる住戸の専有部分・みなし専有部分の床面積の合計の割合をいいます。

$$\text{保険付保割合} = \frac{\text{保険の対象となる住戸の専有部分・みなし専有部分の床面積の合計}}{\text{住棟全体の専有部分・みなし専有部分の床面積の合計}}$$

## 7. 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。

- 住宅事業者（被保険者）、住宅取得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または住宅事業者（被保険者）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
- 対象住宅に関する請負契約または売買契約締結時に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
- 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

※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（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、住宅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、住宅事業者（被保険者）が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直接保険金をお支払します。その限度額は保険期間を通じ、故意・重過失損害以外の損害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。

## 8. 特約およびその概要

- この保険契約では、住宅取得者が宅地建物取引業者である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	住宅取得者が宅建業者である場合を除いて、自動的に付帯されます。住宅事業者の故意・重過失により生じた損害でも、住宅事業者が倒産等の場合は、故意・重過失以外の損害に対してお支払いする保険金と通算して2,000万円を限度に保険金をお支払します。

- この保険契約では、住宅事業者（被保険者）と住宅取得者の間の契約内容により下記の特約が付帯されます。

特約条項	概要
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全参加事業者」が倒産等の場合に直接請求することができます。
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。保険の手続き以外、住宅事業者は単独別個に住宅取得者に瑕疵担保責任を負うため、住宅取得者は事故を発見した時には該当工事の住宅事業者へ連絡を行い、その住宅事業者が倒産等の場合に直接請求することができます。
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で住宅を供給する場合に付帯します。建設工事請負契約において住宅事業者が権利床取得者に対しても保険付証明書に記載されている「取得者」と同等の瑕疵担保責任を負うことを約している場合、組合が解散した日以降は、権利床取得者を取得者に含めます。
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請け負う住宅事業者の一部が共同企業体（JV）である場合に付帯します。該当工事の住宅事業者が倒産等の場合に直接請求となりますが、分離発注のうちJVで請け負った部分の事故については、「JV全参加事業者」が倒産等の場合に直接請求することができます。

- この保険契約では、住宅事業者（被保険者）の任意で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。）。

特約条項	概要
転売特約条項	保険期間中に保険付証明書に記載されている「取得者」（以下、本欄において「第一取得者」）が保険対象住宅を譲渡*した場合の取り扱いに関する特約です。住宅事業者の任意で付帯することができ、保険期間中に追加で付帯することも可能です。住宅事業者（被保険者）が第一取得者から譲渡を受けた人（以下、本欄において「転得者」）に対し、第一取得者に負うのと同等の瑕疵担保責任を負うことを約して、JIO所定の手続きが必要です。この特約により、住宅事業者が転得者の請求により瑕疵担保責任を履行したときも保険金支払いの対象となり、住宅事業者が倒産等の場合には転得者からJIOに直接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、第一取得者および転得者に支払った金額を通算して保険付証明書記載の金額とします。*転売や贈与などによる譲渡を指し、相続による譲渡にはこの特約を適用しません。
不同沈下上乗せ特約条項	この保険の対象となる事故のうち、基礎または基礎ぐいの瑕疵に起因して対象住宅に不同沈下（対象住宅の不均一な沈下をいいます。）が発生した場合（以下「不同沈下事故」といいます。）にお支払いする保険金に関する特約です。保険契約ごとの支払限度額と縮小てん補割合は保険付証明書記載の内容となり、戸建住宅の損害調査費用については不同沈下事故に係る損害に限り「50万円」を「200万円」と読み替えます。ただし、この特約が付帯されていても、故意・重過失による不同沈下事故については、P.4「故意・重過失の場合における取扱い」の通りです。

※付帯されている特約は、保険付証明書をご確認ください。

## 9. お引渡し後の注意事項

お引渡し後、対象住宅についてその用途が変更されたときは、速やかに住宅事業者（被保険者）へご連絡ください。住宅事業者（被保険者）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。

## 10. 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、住宅事業者（被保険者）へご連絡ください。**

※住宅事業者（被保険者）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。

■ 損害の拡大を防ぐための応急処置を除き、事前にJIOの承認を得ないで修補工事を実施した場合には、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。

## 11. 紛争処理に関する事項

**下記の項目は、住宅瑕疵担保責任保険（1号）のみに該当する、紛争処理に関する制度のご案内です。**

ただし、一般瑕疵担保責任保険（2号）でも住宅紛争処理支援センターへの電話相談はご利用いただけます。

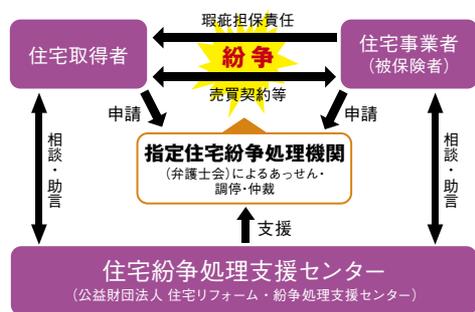
住宅事業者との間で紛争が生じた場合、全国の指定住宅紛争処理機関（単位弁護士会）のあつせん、調停または仲裁（以下、「紛争処理」といいます。）を利用することができます。

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）で紛争処理を利用することができます。

※申請には保険付証明書が必要となります。

- JIOは、左記の紛争処理において、指定紛争処理機関からJIOに意見照会のあったときは、意見を提出します。
- JIOは、左記の紛争処理において、指定紛争処理機関がJIOの参加が必要と認められたときは、当事者として紛争処理に参加します。
- JIOは、左記の紛争処理において、成立した調停等の結果を尊重します。また、JIOが紛争処理の当事者として調停等に参加した場合には、JIOは特段の事情がない限り提示された調停案を受け入れるものとします。
- 住宅取得者がJIOへ直接保険金の請求を行った場合の住宅取得者とJIOの間で生じた紛争についても指定紛争処理機関に紛争処理を申し立てることができます。

### 対象住宅の紛争処理について



※住宅取得者がJIOへ直接保険金の請求を行った場合の住宅取得者とJIOの間で生じた紛争のあつせん、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。

※上記の図は住宅瑕疵担保責任保険（1号）のみ該当します。

## 12. その他

### 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。

### 個人情報の取扱い

■ JIOが保険の引受けにあたり知り得た住宅事業者（被保険者）または住宅取得者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。

## この保険に関するお問合せ・連絡窓口

### JIOお問合わせ先

- 住宅取得者からのこの保険に関するお問合わせ・相談・苦情や保険対象事故発生時に住宅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)

### 公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

対象住宅について、住宅事業者と住宅取得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ができます。

(この保険の内容等に関するお問合わせは除きます。)

#### 住みいるダイヤル

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、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。

### 一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会審査会

対象住宅について、住宅事業者とJIOとの間で保険金支払に関するトラブルが起きた場合は、保険協会審査会\*1にご相談ができます。

\*1 保険協会審査会とは

対象住宅の事故に関する保険金支払について、住宅事業者とJIOの間で一定の期間を超えても合意に至らない場合に「審査」を行うしくみで、法律および建築等の専門家である第三者の有識者により構成されます。JIOは特段の理由がない限り、保険協会審査会の意見に従います。

※一般瑕疵担保責任保険(2号保険)において住宅取得者がJIOへ直接請求を行った場合にJIOとの間で保険金支払に関するトラブルが起きた場合は、住宅取得者からも保険協会審査会にご相談ができます。

#### 保険協会審査会に審査を請求するための条件

- ① JIOに事故通知をした日から2ヶ月を経過していること
- ② JIOが保険の引受けにあたり知り得た住宅事業者の個人情報を含む情報や対象住宅の物件情報をJIOから保険協会審査会へ提供することに同意していただくこと
- ③ 保険協会審査会への申請料50,000円(税抜き)\*2をご負担いただくこと  
\*2 「2号保険」において、住宅取得者からの直接請求の場合は10,000円(税抜き)となります。

#### 保険協会審査会に関する専用窓口

電話番号 **03-3580-0338**

受付時間：月～金9:00～17:30(土日祝日、年末年始を除く)

※審査会に関する内容以外の相談は受け付けておりません。

※保険協会ホームページ(<https://www.kashihoken.or.jp>)の審査会に関するページのメールフォームからもお問合わせができます。

記載内容：2019年2月現在

記載内容は予告なく変更される場合があります。



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

〒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)

SN1024-04 (2019.02)