

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

重要事項説明書

契約の概要・注意喚起情報のご説明

契約の概要

※ここでは、この保険の内容をご理解いただくために必要な情報を記載しています。

1. 商品の名称

- 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）
- 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）

愛称：JIOわが家の保険

2. 保険の対象

住宅事業者の許可・免許や住宅取得者との契約の内容により、ご利用いただく保険が異なります。住宅瑕疵担保履行法により資力の確保の義務がある場合*は「住宅瑕疵担保責任保険（1号保険）」をご利用ください。資力確保の義務がない場合は「一般瑕疵担保責任保険（2号保険）」をご利用ください。

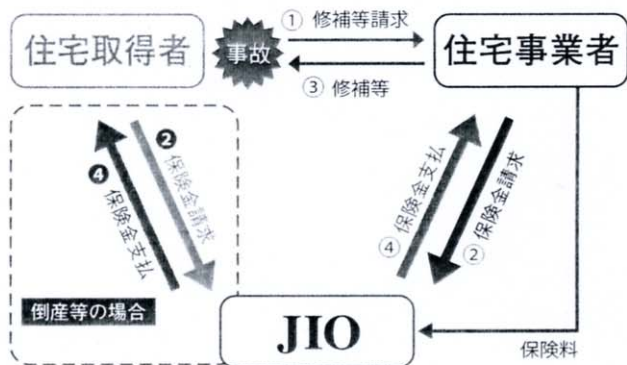
* 資力の確保の義務がある場合とは

下記すべてを満たす場合が対象となります。

- 引渡す住宅が新築住宅であること（人の居住の用に供する家屋または家屋の部分で、建設工事完了の日から起算して1年以内のもの、かつ、人の居住の用に供したことがないもの）
- 『建設業の許可を受けた「建設業者」が請負契約に基づき引き渡す新築住宅』または『宅地建物取引業の免許を受けた「宅地建物取引業者」が売買契約に基づき引き渡す新築住宅』であること
- 住宅を引渡す相手が宅地建物取引業者以外であること

3. 保険のしくみ

- 住宅事業者は建設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。
※検査の時期はP.8「保険契約の手続きについて」をご参照ください。
- 保険の対象となる瑕疵の修補等にかかった費用を保険金としてJIOが住宅事業者にお支払いします。
- 住宅事業者が倒産等により保険対象部分の修補ができない場合は、住宅取得者から直接JIOへ保険金の請求をすることができます。

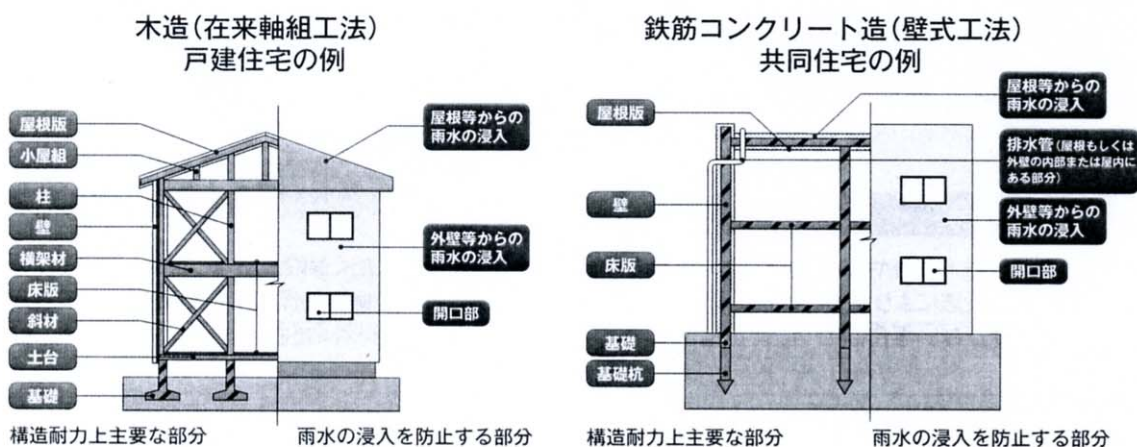


4. 保険金をお支払いする場合

- 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。）に住宅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。→ P.3 **保険の対象となる基本構造部分** 参照
- 対象住宅に事故が発生した場合において、住宅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は住宅取得者からの請求に基づいて直接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住宅事業者に対して支払われたものとみなします。→ 上記「3. 保険のしくみ」参照

保険の対象となる基本構造部分

保険の対象となる基本構造部分は住宅品質確保法* に定められた、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です。



●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、わく 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

*住宅品質確保法：住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成12年4月施行）

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。

●戸建住宅

お引渡しの日から10年間

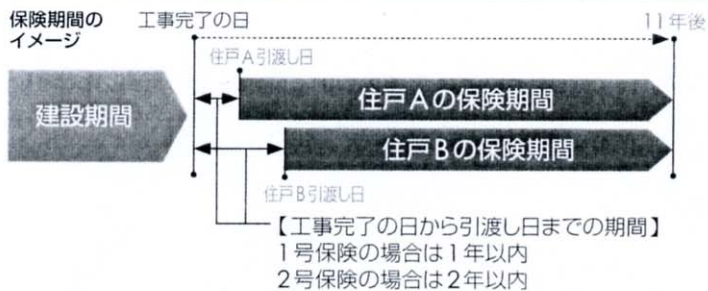
●共同住宅で1住棟のお引渡しの場合 (賃貸アパート等)

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。

※1号保険でお申込みの場合でも工事完了の日から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。

5. 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。

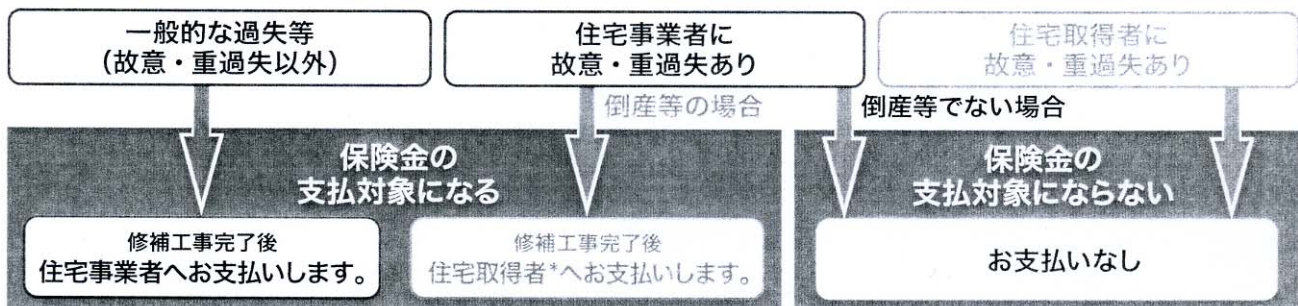
- ・住宅取得者、住宅事業者の故意または重大な過失
- ・対象住宅の著しい不適正使用（住宅設計・施工基準を上回る負荷により生じた損害または用途変更を含みます。）または著しく不適切な維持管理（定期的に必要なとされる修繕を怠った場合を含みます。）
- ・洪水、台風、暴風、暴風雨、竜巻、豪雨等の自然現象または火災、落雷、爆発、暴動等の偶然または外来の事由または重量車両、鉄道等の通行による振動等
- ・土地の沈下・隆起・移動・軟弱化・土砂崩れ、土砂の流入または土地造成工事の瑕疵
- ・地震もしくは噴火またはこれらによる津波
- ・対象住宅の虫食いもしくはねずみ食い、対象住宅の性質による結露または瑕疵に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障害
- ・JIOまたは住宅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
- ・対象住宅に関する請負契約または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

※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。

■ 瑕疵の原因と保険金のお支払い



*住宅取得者が宅地建物取引業者である場合は、住宅事業者の倒産等の場合でも、故意・重過失にかかる損害の保険金の支払対象となりません。

6. お支払いする保険金の内容

■ 以下の損害・費用に対して保険金をお支払いします。

- 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
- 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……………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

※住宅取得者の直接請求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。

保険契約ごとの支払限度額

項目	限度額
「1住宅」または「1住戸」あたりの限度額（保険期間につき）	2,000万円（戸建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。住宅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。

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。

免責金額、縮めてん補割合

■ この保険契約では、免責金額や縮め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。）
縮めてん補割合	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（1回の事故につき）

$$\text{住宅事業者（被保険者）へお支払いする場合} \quad \text{お支払いする保険金} = \left(\text{保険の対象となる損害の合計額} - \text{免責金額 10万円} \right) \times \text{縮めてん補割合 80\%}$$

$$\text{住宅取得者へお支払いする場合} \quad \text{お支払いする保険金} = \text{保険の対象となる損害の合計額} - \text{免責金額 10万円}$$

※ 住宅事業者の倒産等により直接JIOが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.4「6. お支払いする保険金の内容」に記載している①、③、④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。

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

引受保険契約全体に対する限度額

■ 住宅瑕疵担保責任保険（1号保険）に適用

項目	限度額
1事業年度の支払限度額	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号保険）に適用

項目	対象区分	限度額
1住宅事業者に対する1事業年度の支払限度額*1	戸建住宅	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	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*2	すべての住宅	50億円

* 1 住宅事業者が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

7. 特約の概要

■ 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	住宅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 ※口座振替の方式で払込みの場合に適用	保険料の収納前に発見された事故は保険金をお支払いできませんが、口座振替の方式で保険料等*を払い込みいただく場合にはこの特約を適用し、保険料の収納前（口座振替日以前）に発見された事故であっても保険金をお支払いします。 ただし、口座振替日前に事故が発生し保険金の支払いを受ける場合は、支払いを受ける前に保険料等を払い込んでいただく必要があります。 （口座振替ができずJIOが指定した期日にも払込みがされない場合、保険契約を解除することがあります。） *「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に参加する住宅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参加全住宅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住宅事業者が連名にて保険契約を締結し、全住宅事業者（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。各住宅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住宅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住宅事業者の中に共同企業体（JV）が含まれる場合に付帯し、分離発注の住宅事業者（JV参加の住宅事業者を含みます。）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住宅事業者（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に参加する住宅事業者は、JVの中から別途JVの幹事会社を選定します。各住宅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、該当する住宅事業者またはJVに参加する住宅事業者へ連絡をすることとなります。

■ この保険契約では、住宅事業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とともに、住宅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

8. その他

■ クーリングオフ

この保険は、営業または事業のための保険契約であり、クーリングオフ（契約申込みの撤回）の対象とはなりませんのでご注意ください。

■ 満期払戻金・契約者配当金

この保険には、満期払戻金・契約者配当金はありません。

■ 解約と解約払戻金の有無

詳細はJIOまたは保険取次店までお問い合わせください。

注意喚起情報

※ここでは、住宅事業者および住宅取得者にとって不利益となる事項等、特にご注意ください。記載している情報に記載してあります。

1. 告知義務・通知義務

■ 告知義務（保険契約締結時までの注意事項）

住宅事業者には保険契約締結時までにJIOに重要な事項を申し出ていただく義務があります。JIOに対し保険契約申込書、設計施工関連図書等の記載事項について、知っている事実を告げずまたは不実のことを告げたときは、保険金をお支払いできませんのでご注意ください。

■ 通知義務（保険契約締結後の注意事項）

保険契約締結後、次に掲げる場合は住宅事業者は遅滞なくその旨をJIOに書面にて通知し、保険証券に承認の裏書を受けなければなりません。

- ・ 重複保険契約を他の保険者と締結しようとする場合または重複保険契約が存在するを知った場合
- ・ 保険契約申込書、設計施工関連図書等の記載事項について変更しようとする場合または変更が生じたことを知った場合

この手続きを怠った場合において、その事実が発生したときまたは住宅事業者がその発生を知ったときからJIOが保険証券に承認の裏書をするまでの間に発見された瑕疵による損害については、保険金をお支払いできませんのでご注意ください。

2. 保険料等の払込みについて

- 保険料等の払込みがない場合、保険料等収納までに発生した事故については保険金をお支払いできません。ただし、特殊な場合を除き、「保険料等の口座振替に関する特約」が適用されます。

<口座振替による払込みについて>

- ・ 振替日の前日までに指定の預金口座に必要な残高をご用意くださいますようお願いいたします。万一、振替日に振替ができなかった場合には、住宅事業者は保険料等をJIOが定める期日までにJIOの指定した方法で払込みいただけます。
- ・ 「保険料等の口座振替に関する特約」が適用され、振替日の前に保険期間が開始した場合であっても、振替日前に発生した事故は、お支払いする保険金の対象になります。
- ・ 保険料の振替日または払込みの前に保険金の支払対象となる事故が発生した場合には、保険金の支払いを受ける前に保険料等を払い込んでいただく必要があります。
- ・ 口座振替ができずJIOが指定した期日にも保険料等の払込みがされない場合、保険契約を解除することがあります。

3. 保険料の割増・割増料金収納前の保険金支払割合

- 告知義務または通知義務の対象になる事由の変更の申し出により、JIOがその変更を承認する場合は、所定の割増保険料を請求することができます。
- 割増保険料の払込みを怠った場合、JIOが割増保険料を領収する前に発生した事故については、既に収納している保険料の割合により保険金をお支払いします。

4. 保険契約の無効について

この保険契約締結の当時、保険契約に関し、住宅事業者とその代理人に詐欺の行為があったときは、保険契約を無効とします。

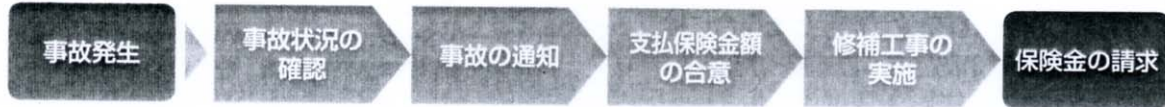
5. 保険契約の変更または解約

この保険契約は、原則として変更または解約することはできません。

ただし、相続や合併等に伴う住宅事業者または住宅取得者の名称もしくは氏名の変更等の軽微な事項については、住宅事業者からの書面による申出によりJIOが必要と認めた場合、変更を行うことができます。

6. 事故が発生した場合の手続き

- 保険事故に該当すると思われる場合や住宅取得者より事故発生の連絡を受けた場合は、以下の流れに沿って手続きをお進めください。（住宅事業者が倒産等の場合（P.2「3. 保険のしくみ」参照）は、住宅取得者様にて以下の手続きをお進めいただきます。）



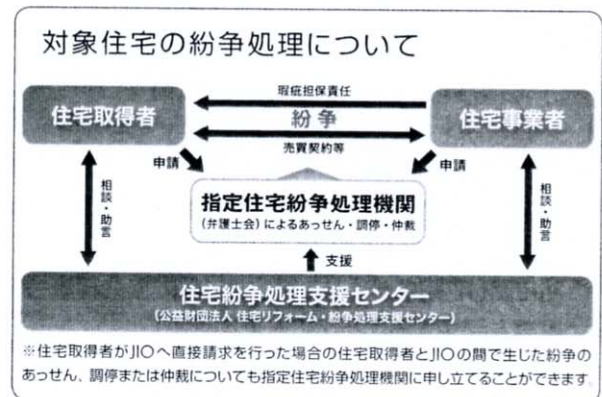
【ご注意】

- ・あらかじめJIOの承認を得ないで工事を実施したり、賠償金等をお支払いになった場合は、保険金をお支払いできないことがあります。
- ・手続きに必要な書類を提出しただけでない場合や書類に事実と異なることを記載した場合、書類や証拠を偽造した場合は、JIOは保険金をお支払いできないことがあります。
- ・この保険では、JIOが住宅事業者に代わって住宅取得者との示談交渉を行うサービスはありません。住宅事業者自身で住宅取得者との示談交渉をしていただきますが、必要に応じてJIOにご相談のうえお進めください。

7. 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号保険）のみに該当する、紛争処理に関する制度のご案内です。

- ・住宅事業者と住宅取得者との間に請負契約または売買契約に関する紛争が生じた場合、紛争の当事者の双方または一方からの申請により指定住宅紛争処理機関の紛争処理手続（あっせん、調停、仲裁）を利用することができます。（右図）
- ・住宅事業者または住宅取得者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住宅事業者または住宅取得者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、上記の紛争処理において、指定住宅紛争処理機関からJIOに意見照会のあったときは、意見を提出します。
- ・JIOは、上記の紛争処理において、指定住宅紛争処理機関がJIOの参加が必要と認めるときは、当事者として紛争処理に参加します。
- ・JIOは、上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。



上記の図は住宅瑕疵担保責任保険（1号保険）のみ該当しますが、ただし、一般瑕疵担保責任保険（2号保険）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。

8. 保険契約の締結の状況について証する書面の取扱い

各基準日（毎年3月31日および9月30日）における住宅事業者の保険契約の締結状況を証する書面を発行いたします。

9. 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。

10. 個人情報の取扱い

- 住宅事業者または住宅取得者の個人情報は、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（<http://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。