



万が一のときでも安心の保険 住宅瑕疵担保責任保険

この保険は、株式会社 日本住宅保証検査機構「JIO」が保険の引受けを行う、住宅瑕疵担保履行法に基づく保険です。

1. 保険のしくみ

この保険は、住宅事業者が被保険者となり、お申込みいただく保険です。

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。(JIOの検査は保険引受けの可否を確認するための検査です。) 保険の対象となる部分の瑕疵により住宅に不具合が生じた場合は、JIOは事業者が瑕疵担保責任の履行のために行う修補等にかかった費用または修補に代わる損害賠償金を保険金として住宅事業者にお支払いします。

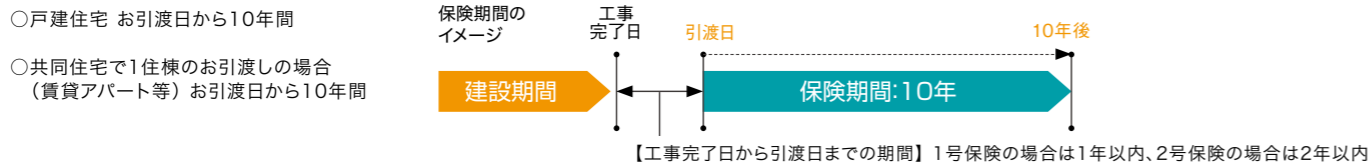
対象住宅に事故が発生し、住宅事業者が倒産、廃業等により相当の期間を経過しても保険対象部分の修補または修補に代わる損害賠償金お支払いができない場合(以下「倒産等」といいます。)は、住宅取得者からJIOへ直接保険金を請求することができます。

2. 保険の対象となる部分

保険の対象となる部分は、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「構造耐力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」です。

3. 保険期間

保険期間は、お引渡日を始期として原則10年間です。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。



4. 保険金をお支払うする場合

■対象住宅の保険対象部分の瑕疵起因して、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。

■対象住宅に事故が発生し住宅事業者が倒産等の場合は、JIOは住宅取得者からの請求に基づき、住宅取得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住宅事業者に対してお支払いしたものとみなします。

5. お支払うする保険金の内容

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事故の修補のために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

※ JIOが事前に必要なかつ妥当と認めた費用をお支払いします。 ※住宅事業者に保険金をお支払いする場合は、上記のほかに「求償権保全費用」についてもお支払いの対象となります。

項目	支払限度額
「1住宅」または「1住戸」あたりの支払限度額(保険期間につき)	2,000万円 ※共同住宅の場合は、2,000万円のみ(1住戸あたり)

※住宅取得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。

ただし、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	支払限度額	
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・重過失特約」によりJIOが住宅取得者に直接保険金を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、それぞれ上記 下線部の金額を保険期間を通じた支払限度額とします。

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)	縮小てん補割合
10万円(戸建住宅:1住宅あたり、共同住宅:1住棟あたり)	80% ただし、住宅事業者の倒産等によりJIOが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) ※住宅事業者の倒産等によりJIOが住宅取得者に直接保険金をお支払いする場合

住宅取得者にお支払いする場合 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

●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、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。

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・振動・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象または暴動 ●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または保険取扱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(住宅取得者が宅建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、住宅事業者が倒産等の場合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。

8. 特約の概要

下記の特約が付帯される場合のみ、該当する項目です。

転売特約条項	保険期間中に保険付保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「転売者」)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、住宅事業者が転売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売者から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売者に支払った金額を通算して保険付保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。
--------	---

9. 紛争処理に関する事項

保険対象住宅の住宅取得者は、下記の制度をご利用いただけます。

●住宅紛争処理支援センターへの無料相談(1号保険、2号保険ともにご利用可能です。)

【お問い合わせ先】 公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター 住まいのダイヤル TEL: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。

●指定住宅紛争処理機関(弁護士会)による紛争処理(1号保険のみが対象となります。)

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)の紛争処理(調停など)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)で調停等を利用することができます。 ※申請手続きには保険付保証明書が必要となります。

- 住宅事業者または住宅取得者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、この紛争処理において指定住宅紛争処理機関からの意見照会があったときは意見を提出します。 JIOは、原則として提示された調停案を受け入れるものとします。

