

【中古マンション戸単位売買かし保険の概要】

この度、株式会社 日本住宅保証検査機構(JIO(ジオ))は、中古マンションの戸単位売買専用の住宅かし保険商品について国土交通大臣の認可を取得いたしました。

中古マンションの戸単位の売買には、現在販売中の既存住宅かし保険も利用可能ですが、住棟全体の検査料が1住戸の負担となっていました。中古マンション戸単位売買かし保険では、検査の一部を建築時の検査資料(検査済証など)に置き換えるなど新たな検査基準を設け、従来の既存住宅かし保険と比べて検査料を軽減し、住戸単位の売買でも保険利用がしやすくなります。

中古マンションなど共同住宅の戸単位売買専用の住宅かし保険には、①売主が宅建業者の場合と②個人間で売買する場合の二種類があります。

1. 保険名称

- ①売主が宅建業者の場合：中古マンション戸単位売買かし保険（宅建業者用）
（正式名称：既存共同住宅戸単位売買瑕疵担保責任保険（宅建業者用））
- ②個人間で売買する場合：中古マンション戸単位売買かし保証保険(個人間用)
（正式名称：既存共同住宅戸単位売買瑕疵保証責任保険（個人間用））

2. 被保険者(保険契約者)

- ①中古マンション戸単位売買かし保険（宅建業者用）：売主である宅建業者*
 - ②中古マンション戸単位売買かし保証保険（個人間用）：住宅の検査をして責任を負担する検査事業者*
- *①については既に「JIO既存住宅かし保険(宅建業者用)」に登録済の住宅販売事業者、②については既に「JIO既存住宅かし保証保険(個人間用)」に登録済の検査事業者は、あらためて登録する必要はありません。

3. 保険加入ができる住宅は以下のすべてを満たすもの

- ・ 既存*¹の分譲共同住宅であること
 - ・ 売買される住戸が属する住棟の延べ面積500㎡以上または総階数が4以上で、区分所有される専有部分が5以上であること
 - ・ 新耐震基準*²に適合していること
 - ・ 確認検査の検査済証もしくは建設性能評価書が交付されている、または JIO の新築住宅かし保険、JIO 既存住宅かし保険もしくは JIO 既存住宅かし保証保険の現場検査に適合した住宅であること
 - ・ 保険申込みの対象住戸数が1戸であること（複数戸を1つの保険契約には出来ません）
- *1：建設工事完了後1年を超えているか人の居住の用に供したことがあること
*2：1981年5月31日以前に建築確認を受けた住宅については、ご相談ください。

4. 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次に掲げる事由が生じ、被保険者が不具合の修補や損害賠償など買主に対して責任を履行して生じた損害について保険金をお支払いします。

被保険者が倒産等により責任を履行できない場合には、保険対象事故の損害について、買主から JIO に直接保険金を請求することができます。

- ・ 構造耐力上主要な部分が基本的な構造耐力性能を満たさないこと
- ・ 雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たさないこと
- ・ 給排水管路（買主の専有部分であるものに限る。）が通常有すべき性能または機能を満たさないこと

※共用部分に生じた損害については、共有持分割合（住棟全体の専有部分の面積の合計に対する対象住戸の専有部分の面積の割合）に応じて保険金をお支払いします。

5. 免責事由

この保険契約には、保険金をお支払いできない場合（免責事由）があります。内容については重要事項説明書および普通保険約款にてご確認ください。

6. 保険期間 対象住宅（住戸）の引渡し日から5年間

7. 保険金支払限度額

- ・ 1対象住宅（住戸）につき保険期間を通じて1,000万円
- ・ 免責金額：10万円
- ・ 縮小てん補割合

①中古マンション戸単位売買かし保険（宅建業者用）：80%*

②中古マンション戸単位売買かし保証保険（個人間用）縮小てん補割合：95%*

*被保険者の倒産等により、買主（消費者など）からJIOに直接請求を行う場合には、縮小てん補割合は100%となります。

8. 検査

JIOは、保険の申込から買主への引渡しまでの間に、対象住宅の保険対象部分の現況について検査を行います。

- ・ 改修工事の有無や改修工事の部位・内容により検査時期が異なります。
- ・ 検査事業者が被保険者となる保険契約では、被保険者（検査事業者）が行う検査とは別途にJIOの検査も実施します。
- ・ 検査基準に適合しない部分があれば、適合のための修補が必要です(修補後に再検査を行う場合があります。)

9. 保険料・検査料

- ・ 保険料は、保険の対象となる住戸の専有部分の面積によります。
- ・ 検査料は、住棟の規模（階数、延べ面積）にかかわらず一律です。

中古マンション戸単位売買かし保険(宅建業者用)				中古マンション戸単位売買かし保証保険(個人間用)
申込む住戸の専有面積	保険料(戸あたり)	検査料	合計	
55㎡未満	23,700	51,450	75,150	
55㎡以上 70㎡未満	27,400		78,850	
70㎡以上 85㎡未満	30,700		82,150	
85㎡以上 100㎡未満	33,800		85,250	
100㎡以上	41,300		92,750	

保証料・検査料については登録検査事業者に確認してください。

保険料には、これまでの既存住宅かし保険に適用された割引額が適用されます。

本書は保険契約の内容について全てを記載したものではありません。詳細は重要事項説明書および普通保険約款にてご確認ください。