

「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」について

表題の法律が今国会で承認され、2009年秋に法が施行となり、新築住宅の売主（建設業者・宅建業者等）に瑕疵担保責任履行のための資力確保措置（保証金の供託又は保険制度への加入）が義務付けられることとなりました。この法の施行日を超えて引渡される全ての住宅が対象となります。注文住宅の場合、引渡しが伸びたり、分譲住宅だと売れ残りがあり引渡しを超えた場合も対象となります。

もし、この物件に保険がついていなければ、1棟の場合、2,000万円の供託が必要になります。供託の届出をしないまま50日を過ぎると、その後は新築住宅の請負契約が締結できなくなります。大変重要で会社にとって重大な事態を起こしかねない法律になりますので、まだまだ先と考えず、対応策を早めに検討されることをお薦めいたします。

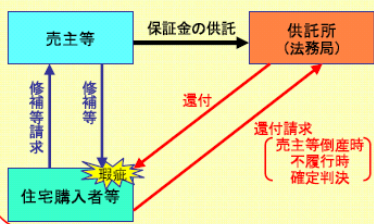
1. 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け

資力確保の方法

供託

新築住宅の売主等に対し、住宅の供給戸数に応じた保証金の供託を義務付け。

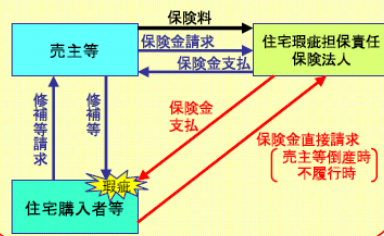
<供託のスキーム>



保険

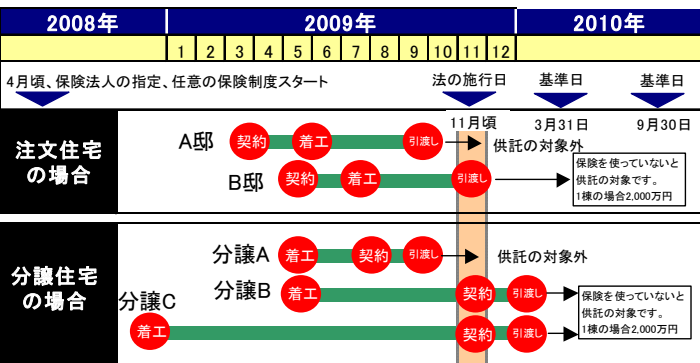
住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅戸数は、供託すべき保証金の算定戸数から除かれる。

<保険のスキーム>



供給戸数に応じた1戸当たり供託額

引渡し戸数 (10年間)	供託額(1戸)	ビルダー様 負担増
1戸	20,000,000	20,000,000
10戸	3,800,000	38,000,000
50戸	1,400,000	70,000,000
500戸	280,000	140,000,000
1,000戸	180,000	180,000,000
5,000戸	68,000	340,000,000
10,000戸	44,000	440,000,000
20,000戸	31,500	630,000,000
30,000戸	27,000	810,000,000
40,000戸	24,500	980,000,000
50,000戸	22,800	1,140,000,000
100,000戸	18,900	1,890,000,000



瑕疵発生時の対応

	供託	保険
売主存続時	売主等が修補工事を行い、供託金はそのまま残る	売主等が修補を行った後保険金を受け取ることが出来る(修補費用の80%相当)
売主倒産時	住宅購入者等が供託所に還付請求を行い、還付を受ける。債権が供託額を上回る場合は配当が行われる。	住宅の購入者等に直接保険金が支払われる(修補費用の約95%相当)

まとめ

1. 請負契約(注文住宅等)、売買契約(分譲住宅等)が対象になります。
2. 法の施行日以後に引き渡された新築住宅が対象になりますからもし保険を掛けていなければ、施主に引き渡すことが出来なくなります。
保険を掛けずに引き渡しされれば、法務局に供託しない新たな請負契約、売買契約は出来なくなります。分譲住宅の売れ残りにも注意が必要です。
3. 供託は10年間と長期になります。

(仮)リノベーション検査保証制度・申込手順(案)2007.09.28

(株)日本住宅保証検査機構

1. 申込方法

JIO登録ビルダー(宅建登録・適正リフォーム完成検査登録含む)より申込。

2. 対象住宅

築年数に関わらず、屋根・外壁・最下階の床組みを撤去して再施工する木造戸建専用住宅(共同住宅を除く)

※但し屋根・外壁がカバー工法の場合は屋根下天井及び外周部内壁と最下会の床組撤去が必要です。

3. 検査メニュー

- ・事前診断(登録店)
 - ・構造体検査(JIO)
 - ・外装下地検査(JIO)
 - ・完了検査(JIO)
- ※配筋検査(JIO)増築で新規の基礎配筋がある場合追加する。

4. 保証の対象

基礎・地盤を除く構造耐力上主要な部分で品確法に規定する住宅紛争処理の参考となる基準によるもの及び雨水の浸入を防止する部分に起因した不具合が保証の対象となります。

5. 保証期間

保証期間は最長10年とする。ただし5年後にJIOの点検を受けていただき補修が必要な場合はJIOの補修後検査を受けて合格することが必要です。

6. 保証金額

(瑕疵の修補費用-免責金額10万円)×てん補率80%で契約金額より解体費を除いた金額を上限として最大2000万円まで。

7. 有効期間

完了検査合格日から保証開始日までの有効期間は1年間です。
なお、検査合格後6ヶ月を超え1年目までの間が保証開始日となる場合は、保証書発行延長手数料として6,300円(税込み)がかかります。
万一有効期間を過ぎてしまった場合は完了検査合格日起算の5年保証書が自動発行されます。

8. 検査料金

165㎡迄	79,800円
※配筋検査(JIO)	10,500円
構造体・完了再検査料	27,300円
配筋・外装下地再検査料	10,500円
5年目点検料	27,300円
5年目点検補修後検査料	27,300円

金額は全て税込みです。

165㎡超300㎡迄	92,400円
※配筋検査(JIO)	12,600円
構造体・完了再検査料	29,400円
配筋・外装下地再検査料	12,600円
5年目点検料	29,400円
5年目点検補修後検査料	29,400円

金額は全て税込みです。

5年延長保証書発行手数料	6,300円
--------------	--------

9. 検査申込必要資料

- ①案内図
- ②既存図面(平面図、立面図必須)
- ③住宅改修事前診断書(住宅検査制度の住宅検査人による現況詳細調査)
- ④工事概要(基礎補強工事含む)
- ⑤改築(改修)図面
- ⑥工事工程表
- ⑦見積書(詳細内訳書添付)
- ⑧契約書(契約予定の場合は予定金額にて可)

10. 検査基準

- ①建築基準法(関連法規含む)
- ②住宅金融支援機構木造住宅工事仕様書
- ③JIO品質基準書(基準解説)

11. 検査帳票

- ①検査チェックリスト
- ②検査報告書(検査写真付き)

12. JIOとしてのリノベーション検査保証制度の考え方

最長10年の保証ですが、大規模なリノベーション物件においてお施主様は、10年維持できれば良いと考えてなく、新築と同様耐久年数を前提に購入します。保証機関としては10年以上経過した物件に関しては保証責任はありませんが、長期にわたり維持できる住宅としての基準を前提に検査を行ないますので、補修方法、施工基準は厳しいものになります。保証のついている住宅よりも、瑕疵がおきない住宅づくりを支援します。

13. JIOの保証の活用方法(既存住宅)

大規模なリノベーションを行なわない住宅

①ビフォー・アフター点検保証制度(築20年未満)

構造体、雨水の保証

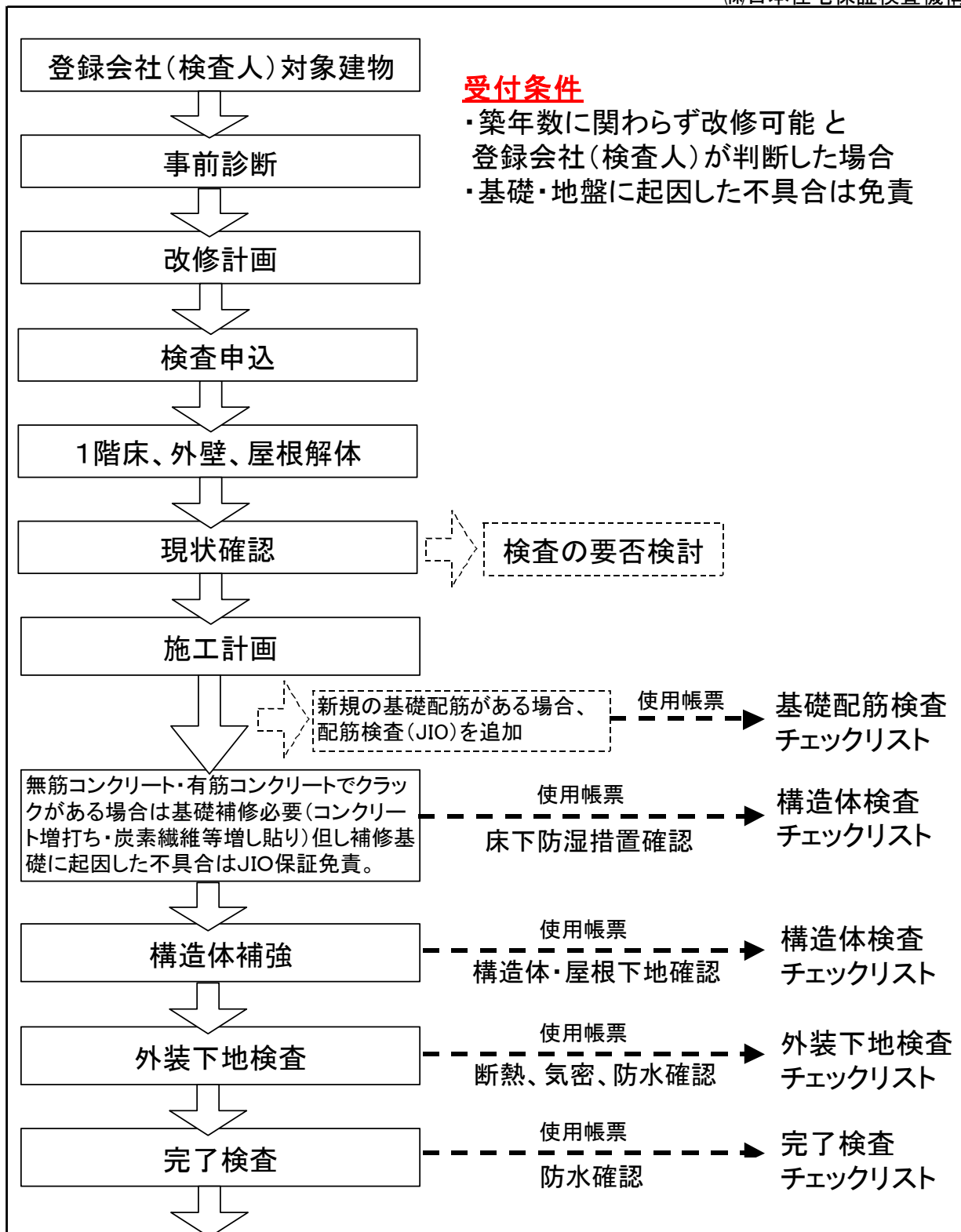
②適正リフォーム点検保証制度

(昭和56年以前の建物は耐震診断 1.0以上が条件)

リフォーム工事対象部分保証、登録基準あり

大規模なリノベーションを行なう住宅

リノベーション検査保証制度(築年数問わず)



構造耐力上主要な部分 5年(※10年)
 屋根及び外壁よりの雨水の浸入 5年(※10年)
 .※5年目点検を受けて合格した場合

リノベーション構造体検査チェックリスト

J I O (日本住宅保証検査機構)

登録 No		登録会社名	
登録物件 No		現場名	様邸
検査担当者		検査日時	年 月 日 時 分 ~

【検査板】 記入内容の、現場名・ビルダー様名・検査年月日等に「漢字間違い」や「記入間違い」はないか。(写真撮影前に確認)

項目	方法	内 容	判定	備 考
基 礎	△	著しいジャンカ、空洞及び亀裂等が発生していないか。		×不合格の場合は状況記入のこと ※設計内容により該当しないチェック項目については判定欄に「-」を記入する
		既設基礎が無筋又は有筋でクラックがある場合、基礎立上がり部補修は完了しているか。		
	▲	<input type="checkbox"/> 増しコンクリート・ <input type="checkbox"/> 炭素繊維（アラミド繊維）張り		
	▲	内部スラブ面（埋め戻し面）が外周GLよりも50mm以上高く設定されているか、または防水施工が行われているか。		
	▲	床下換気は適切か。 <input type="checkbox"/> 床下換気口 <input type="checkbox"/> 基礎パッキン <input type="checkbox"/> 基礎断熱		
	▲	基礎断熱の場合断熱材の種類及び厚みは設計図書通りか。		
	△	床下地盤面の防湿対策は行なわれているか。 (防湿フィルム、防湿コンクリート、べた基礎のいずれかが施工されているか。) <input type="checkbox"/> 防湿フィルム(押さえ盛土) <input type="checkbox"/> 防湿コンクリート <input type="checkbox"/> べた基礎		
ア ン カ ー ボ ルト	△	筋交い又は構造用合板を設けた耐力壁の部分は、その両端の柱の下部にそれぞれ近接した位置にアンカーボルトを設けてあるか。		
	△	土台切れの個所、土台継手及び仕口個所の上木端部。 なお、当該個所が出隅部分の場合は、できるだけ柱に近接した位置にアンカーボルトを設けているか。		
	△	アンカーボルトの締結具合は適切か。		
	△	アンカーボルトには適切な金物を使用されているか。 <input type="checkbox"/> Z金物または同等品 <input type="checkbox"/> 後施工アンカー()		
	△	アンカーボルトの座堀りは、深すぎないか。 (50mm以内の深さであること。)		

方法の凡例：□全数を目視確認 ▲抽出で計測確認 △抽出で目視確認

判定の凡例：○合格 ×不合格 -該当なし ■合否判定対象外

項目	方法	内 容	判定	備 考
床 束	△	束石又は耐圧盤が設けられているか。		× 不合格の場合は状況記入のこと ※その他の内容は備考欄に記入すること。
	△	床束の種類は鋼製束又はプラ束が使用されているか。 種類 (<input type="checkbox"/> 鋼製束 <input type="checkbox"/> プラ束) 間隔 (<input type="checkbox"/> mm) 緊結方法 (<input type="checkbox"/> くぎ・ビス <input type="checkbox"/> ボンド)		
	△	大引、床束、束石に浮きはなにか。		
土台・大引	▲	土台の欠き込み、断面欠損部の補修は完了しているか。		「基礎欠き込み」は人通口、床下点検口、床下換気口等の基礎梁を欠き込んだ部分。
	△	土台継手位置は適切か。 (基礎欠き込み上部の場合、補強は適切に行われているか。)		
	△	大引の設置は適正か。		
軸 組	▲	柱の断面寸法は図面通りか。 通柱 (mm × mm) 管柱 (mm × mm)		
	□	通柱、管柱の欠き込み、欠損部の補修はされているか。		
	△	基礎欠き込みは柱位置を逃がっているか。		
	□	耐力壁(筋かい含む)の位置は設計図書通りか。		
	□	耐力壁(筋かい含む)の仕様は設計図書通りか。		
	△	構造用面材耐力壁の釘どめは法に適合しているか。		
	□	梁の断面寸法は伏図通りか。		
	□	梁の継手位置が不適切な位置に設置されていないか。		
	□	柱と土台や胴差などの横架材との接合部に隙間はないか。		
	□	筋かいと、柱、土台、胴差などの接合部に隙間はないか。		
	□	軸材の接合部の芯ずれはないか。		
	□	上下階の柱の芯ずれはないか。		
	▲	柱は垂直及び梁は水平か。		
	□	接合部の補強金物は適切に設けられているか。 土台・通柱 (<input type="checkbox"/> かど金物、かど金物同等品 <input type="checkbox"/> 山形プレート <input type="checkbox"/> その他)		
	△	土台・横架材と柱 (<input type="checkbox"/> かど金物、かど金物同等品 <input type="checkbox"/> 山形プレート <input type="checkbox"/> その他) 上下階の柱 (<input type="checkbox"/> かど金物、かど金物同等品 <input type="checkbox"/> 山形プレート <input type="checkbox"/> ホールダウン金物 <input type="checkbox"/> その他)		

方法の凡例：□全数を目視確認 ▲抽出で計測確認 △抽出で目視確認

判定の凡例：○合格 ×不合格 ー該当なし ■ 合否判定対象外

項目	方法	内 容	判定	備 考
軸組	△	筋交いと柱・横架材 (<input type="checkbox"/> 筋交いプレート <input type="checkbox"/> その他)		×不合格の場合は状況記入のこと ※その他の内容は備考欄に記入すること。
		梁と横架材・梁 (<input type="checkbox"/> 羽子板ボルト <input type="checkbox"/> その他)		
		小屋梁・母屋と小屋束 (<input type="checkbox"/> かすがい <input type="checkbox"/> その他)		
		垂木と桁・母屋 (<input type="checkbox"/> ひねり金物 <input type="checkbox"/> 折曲げ金物 <input type="checkbox"/> くら金物 <input type="checkbox"/> その他)		
		□ 梁・横架材の欠き込み、欠損部の補修はされているか。		
□	□	小屋束は桁行き筋交い、振れ止め等で固定しているか。		
□	□	小屋束は小屋筋交い等で固定しているか。		
□	□	梁、柱などの材料に極端な割れ、捻れ、反りはないか。		
屋根	△	屋根の仕上り状態に問題はないか。 <input type="checkbox"/> 下葺き工事完了確認		積雪地の金属屋根では雪割
	▲	下屋の壁面と屋根下ぶき材の取合い部の立ち上げは250mm以上あるか。(下屋取合部に開口部等がある場合は下葺150mm以上、雨押え板金120mm以上の立上にて可)		
	□	下屋の軒先と壁面との取合い部分には捨谷、及び雨押え板金先端の折返しがつけられているか。 (該当する部位がある場合のみ確認)		
耐久性	▲	新規軸組み材は乾燥材又は集成材を使用しているか。 (乾燥材は含水率25%以下又は図面指示以下のものであるか) ※乾燥材を使用している場合は含水率を計測する。 ※集成材は材料確認のみとします。 柱 (%) 梁・胴差 (%)		集成材は材料確認のみ
防腐防蟻措置	△	次の個所に防腐(防蟻)処理はされているか		
		外周部・柱・間柱・筋交等の図面指示の高さ範囲 <input type="checkbox"/> GL+1m <input type="checkbox"/> 通気層 <input type="checkbox"/> その他		
		土台 <input type="checkbox"/> 薬剤・ <input type="checkbox"/> 樹種 ()		
		土壌処理 基礎・束周辺20cm以上 (但し、基礎外部は除く) (べた基礎の場合は土壌処理は不要とする)		

方法の凡例：□全数を目視確認 ▲抽出で計測確認 △抽出で目視確認

判定の凡例：○合格 ×不合格 - 該当なし □ 合否判定対象外

合 否 判 定		立会人サイン欄	
---------	--	---------	--

リノベーション外装下地検査チェックリスト

J I O (日本住宅保証検査機構)

登録 No		登録会社名	
登録物件 No		現場名	様邸
検査担当者		検査日時	年 月 日 時 分 ~

【検査板】記入内容の、現場名・ビルダー様名・検査年月日等に「漢字間違い」や「記入間違い」はないか。(写真撮影前に確認)

項目	方法	内 容	判定	備 考
防	<input type="checkbox"/>	防水シートの施工は完了しているか。 (目視できない個所が有れば聴取り確認します) <input type="checkbox"/> 横貼り・ <input type="checkbox"/> 縦貼り <input type="checkbox"/> 聴取り確認個所無		×不合格の場合は状況記入のこと
	<input type="checkbox"/>	防水シートと軒天井との取り合い部で、防水シートを桁まで、または、防水シートを固定できる下地材がある場合に軒天井仕上げ面より100mm以上立上げ施工されているか。(目視できない個所が有れば聴取り確認します。) <input type="checkbox"/> 聴取り確認個所無		
	<input type="checkbox"/>	ラスモルタル直仕上げの場合、アスファルトフェルト、又はそれと同等以上のモルタル下地専用防水シートが使われているか。 (検査時の仕様がアスファルトフェルト等以外の場合確認します) <input type="checkbox"/> アスファルトフェルト等施工予定確認 <input type="checkbox"/> ラスモルタル直仕上げ以外の仕様の確認		*モルタル仕上げの場合のみ確認
	<input type="checkbox"/>	横貼りの場合で防水シートの重ね代は上下方向で90mm以上、横方向で150mm以上設けられているか。(縦貼りは上下・横共90mm以上)		
	<input type="checkbox"/>	外断熱工法の場合で、防水材を兼ねる断熱材の継ぎ目は、防水テープなどで防水処理をされているか。(目視できない個所が有れば聴取り確認します) <input type="checkbox"/> 聴取り確認個所無		
	水	<input type="checkbox"/>	開口部外部は防水テープ(ツバテープ等)で防水処理されているか(目視できない個所が有れば聴取り確認します) <input type="checkbox"/> 聴取り確認個所無	
<input type="checkbox"/>		新設開口部外部下部は下記のいずれかでも可。 (7mm水切り・先張り防水シート・サッシ取り付け前に防水層を窓台上端まで巻き込み施工)		
<input type="checkbox"/>		防水シート貫通部との取合い部分は防水テープ、コーキング等により防水処理されているか。(以下 確認できた個所) <input type="checkbox"/> 居室換気 <input type="checkbox"/> 台所換気扇 <input type="checkbox"/> 浴室換気扇 <input type="checkbox"/> トイレ換気扇 <input type="checkbox"/> ガス配管 <input type="checkbox"/> 給水・給湯管 <input type="checkbox"/> 排水・通気管 <input type="checkbox"/> 電気引込線 <input type="checkbox"/> 外部配線 <input type="checkbox"/> その他		*確認できた箇所をチェック (数量記入不要)
<input type="checkbox"/>		図面指示のあるバルコニー手摺壁等のスリット開口部防水シート施工は完了しているか。		
<input type="checkbox"/>		笠木天端の防水シートは連続的に施工されているか。 (手摺壁のスリット開口部含む)		
<input type="checkbox"/>	笠木端部と外壁との取合い部分の防水シートに隙間がないか。(手摺壁のスリット開口部含む)			
		断熱材の種類及び厚み <input type="checkbox"/> 屋根・ <input type="checkbox"/> 天井 (, mm)		

リノベーション完了検査チェックリスト

J I O (日本住宅保証検査機構)

登録 No	登録会社名
登録物件 No	現場名
検査担当者	検査日時
	年 月 日 時 分 ~

【検査板】記入内容の、現場名・ビルダー様名・検査年月日等に「漢字間違い」や「記入間違い」はないか。(写真撮影前に確認)

項目	方法	内 容	判定	備 考
防 水	<input type="checkbox"/>	見えがかりの開口部周り、サイディング継ぎ目、貫通部等はコーキング等によって防水処理されているか。		×不合格・状況が異なる場合は状況記入のこと
	<input type="checkbox"/>	サイディング継ぎ目、開口部周りのコーキング幅は10mm前後となっているか。(外壁入隅と開口部が取り合う箇所では40mm以下)		
	<input type="checkbox"/>	バルコニー部のテラスサッシ下部と防水層との取合いは防水処理されているか。 <input type="checkbox"/> コーキング・ <input type="checkbox"/> 捨コーキング・ <input type="checkbox"/> その他		捨コーキングは聴取り確認も可
	<input type="checkbox"/>	笠木端部と外壁との取合い部分のコーキングはされているか。		
	<input type="checkbox"/>	バルコニー部の防水施工は完了しているか。(該当仕様をチェック) <input type="checkbox"/> FRP防水・ <input type="checkbox"/> シート防水・ <input type="checkbox"/> ステンレス・ <input type="checkbox"/> その他		
軀 体	<input type="checkbox"/>	防水層のトップコート仕上げ(保護層)は施工されているか。 <input type="checkbox"/> トップコート仕上げ・ <input type="checkbox"/> モルタル仕上げ・ <input type="checkbox"/> その他		
	<input type="checkbox"/>	小屋裏換気は次のいずれかによるか。(該当仕様をチェック) (<input type="checkbox"/> 棟換気・ <input type="checkbox"/> 妻ガラリ・ <input type="checkbox"/> 軒裏有孔ボード・ <input type="checkbox"/> 軒天換気金物) ★図面指示による通気層は施工されているか。		
内 部	<input type="checkbox"/>	天井断熱材がブローイングの場合施工済みか。(<input type="checkbox"/> 済み <input type="checkbox"/> 未施工)		<input type="checkbox"/> 聴き取り確認
	<input type="checkbox"/>	床下点検口は設置されているか。(床下収納庫も可)		床下収納庫も可
	<input type="checkbox"/>	小屋裏点検口は設置されているか。(押入上げ天も可)		押入上げ天井も可
外 装	<input type="checkbox"/>	外装材の施工状況に問題はないか。(外装材の種類毎に確認) ◆サイディング仕上の場合 <input type="checkbox"/> クラック <input type="checkbox"/> 欠け <input type="checkbox"/> 塗装残り <input type="checkbox"/> 浮き <input type="checkbox"/> はがれ <input type="checkbox"/> 釘の出 <input type="checkbox"/> その他		
	<input type="checkbox"/>	横張りの釘の横のピッチは455mm(胴縁のピッチ)以下で、(メーターモジュールの場合は500mm)縦方向1列3本以上打たれているか。		引掛け式は除く
	<input type="checkbox"/>	縦張りの場合の横方向は3本以上、胴縁のピッチは標準455mm以下で打たれているか。		引掛け式は除く
	<input type="checkbox"/>	水切りとサイディング下端のクリアランスは、10mm前後あるか。 ◆モルタル塗り、またはALCの場合 <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> クラック <input type="checkbox"/> 欠け <input type="checkbox"/> へこみ <input type="checkbox"/> 塗装残り・はがれ <input type="checkbox"/> モルタル塗り残り(ALCは除く)		モルタル、ALCは除く 最低基準 5mm
材	<input type="checkbox"/>	◆タイル貼りの場合 <input type="checkbox"/> クラック <input type="checkbox"/> 欠け <input type="checkbox"/> 貼り残り <input type="checkbox"/> 目地のはがれ <input type="checkbox"/> 目地充填もれ <input type="checkbox"/> その他		
	<input type="checkbox"/>	◆その他の場合 () <input type="checkbox"/> クラック <input type="checkbox"/> 欠け <input type="checkbox"/> 塗装残り <input type="checkbox"/> へこみ <input type="checkbox"/> その他		

方法の凡例：□全数を目視確認 △抽出で目視確認

判定の凡例：○合格 ×不合格 -該当なし 否判定対象外

注：★印の項目で、図面に記載のない場合の判定は- (横棒：該当なし) となります。

リノベーション住宅保証約款

第1条〔保証者による保証〕

保証者は、被保証者に対し、この保証約款に従い保証を行いません。

第2条〔用語の定義〕

この保証約款において、次の各号に掲げる用語は、それぞれ各号の定義に従います。

- (1) 保証住宅
株式会社日本住宅保証検査機構（以下「JIO」といいます。）に登録された一戸建住宅で、リノベーション住宅保証制度保証書（以下「保証書」といいます。）に記載された住宅をいいます。
- (2) 被保証者（登録住宅所有者）
保証約款に基づく保証の対象者で、保証書に記載された者をいいます。
- (3) 登録会社
JIOに登録されている住宅販売会社、住宅建設会社又は適正リフォーム完成検査登録会社をいいます。
- (4) 保証者
保証約款に基づき保証を行なう登録会社で、被保証者に交付される保証書に記載された者をいいます。

第3条〔長期保証〕

保証者は、被保証者に対し、保証住宅における住宅のうち地盤・基礎（改良部含む）に起因した不具合を除く構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」といいます。）施行令第5条第1項及び第2項で定めるものの瑕疵（住宅の基礎、基礎杭を除く）について、保証開始日から5年間担保の責任を負います。

第4条〔短期保証〕

- (1) 保証者は、被保証者に対し、保証開始日から保証対象部分ごとに記載された期間に、別に定める短期保証基準に違反する事象が保証住宅に発見された場合には、自らの責任において保証住宅の修補を行い、又は修補に代え損害賠償を行う責任を負います。
- (2) 保証者は、前項の規定により損害賠償を行なった場合は、その対象部分について、被保証者及び被保証者から保証住宅を譲り受けた者（以下「譲受人」といいます。）に対して修補の責任を負いません。

第5条〔不具合事象等の発生〕

保証者は、被保証者から不具合事象等についての相談や連絡を受けた場合、状況の確認を行うなどの対応に努めることとします。

第6条〔保証免責事由〕

保証者は、次の事由により発生した不具合事象については、保証の責任を負いません。

- (1) 地震、噴火、洪水、津波、台風、防風雨、豪雨等の自然現象
- (2) 地盤に起因した不具合（近隣の土木工事等による影響含む）
- (3) 火災、落雷、爆発、暴動、労働争議等の偶然又は外来の事由
- (4) 設計時に予想しなかった重量物の設置等といった保証住宅の著しく不適切な使用又は維持管理
- (5) 通常想定される保証住宅の自然の劣化
- (6) 被保証者から提供された材料の性質又は与えられた指図（保証者がその材料又は指図が不相当であることを指摘していなかった場合のものを除く）
- (7) 保証者（保証者の下請負人を含む）以外の第三者の行為
- (8) 保証住宅の増築・改築工事又は保証住宅引渡し後の設備・機器等の取付
- (9) 重量車両、鉄道等の通行による振動等
- (10) 植物の根等の成長及び小動物の害に起因する損傷・機能不良

第7条〔保証住宅譲受人に対する保証〕

- (1) 被保証者が保証住宅を譲渡した場合は、速やかに被保証者又は譲受人から保証者へ譲渡の通知があり、且つ保証者が承認した場合に限って保証者は譲受人に対し保証約款に基づく保証を行います。この場合においては、保証約款中「被保証者」とあるのは以後「譲受人」と読み替えるものとします。
- (2) 保証者は前項の譲渡履歴を記載するため、JIOに必要資料を提出し、有料にて履歴記載します。

第8条〔保証責任の消滅〕

住宅が次のいずれかに該当するに至った場合には、当該事由が生じた時に、保証者の責任は消滅します。

- (1) 被保証者又は、被保証者と生計をともにする被保証者の親族が3ヶ月以上に渡って自ら居住しなくなった場合。(留守を含む)
- (2) 使用目的が引渡し後又は、入居後に変更された場合。
- (3) 第7条の通知を怠った場合。又は譲受人が所有してから3ヶ月以上経過してから名義変更の依頼をした場合。

第9条〔被保証者の要望による補修〕

被保証者の要望により、保証者が住宅引渡時の設計・仕様・材質等を上回る補修を行なう場合には、被保証者の負担となるものとします。

第10条〔保証期間の更新〕

保証住宅の保証更新を行なう場合、被保証者は保証者及びJIOに保証期間満了日より3ヶ月以内に書面による更新の申し出を行い、JIOの更新時検査に合格した場合に限り、最長5年間の保証期間の延長が出来ます。

第11条〔保証事故審査会〕

- (1) 被保証者と保証者との間で、瑕疵に対する意見の不一致が生じた場合、当該者の申出により保証事故審査会(以下「審査会」といいます。)で審議(有料)するものとします。保証事故審査会とは弁護士、損害保険会社、一級建築士、不動産鑑定士等の学識経験者で構成されています。
- (2) 保証者は審査会の判定に従うものとします。

第12条〔個人情報利用について〕

被保証者の個人情報は、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。

第13条〔管轄裁判所〕

この約款に基づく訴訟、和解及び調停については、JIO本社を管轄する裁判所を管轄裁判所とします。

第14条〔その他〕

本保証約款の内容は、品確法その他関係法令に基づき被保証者が有する権利に影響を及ぼすものではありません。

(長期保証)

保証部位		保証年数	内容	
			保証対象	保証対象外
構造耐力上主要な部分	基礎		なし	基礎全て
	床(排水等の目的で傾斜が設けられたものを除く)	5年	地盤に起因しない1000分の6以上の勾配の傾斜(凹凸の少ない仕上げによる床の表面における2点(3m程度以上離れているものに限る)の間を結ぶ直線の水平面に対する角度)	地盤の影響及び材質の収縮に起因し、構造強度に支障をきたさない勾配の傾斜
	壁又は柱	5年	地盤に起因しない1000分の6以上の勾配の傾斜(凹凸の少ない仕上げによる壁又は柱の表面とその面と垂直な鉛直面との交差する線(長さが2m程度以上のものに限る。)の鉛直線に対する角度)	地盤の影響及び材質の収縮に起因し、構造強度に支障をきたさない勾配の傾斜
	床、壁、柱、梁、天井及び屋根(パラペット及び庇の部分を除く)のひび割れ	5年	(乾式の仕上げ材による仕上げ)複数の仕上げ材にまたがったひび割れ。 (湿式の仕上げ材による仕上げ)乾式の下地材又は構造材の表面まで貫通したひび割れ。	地盤の影響及び材質の収縮に起因し、構造強度に支障をきたさないひび割れ
	床、壁、柱、梁、天井及び屋根(パラペット及び庇の部分を除く)の欠損	5年	(乾式の仕上げ材による仕上げ)複数の仕上げ材にまたがった欠損。 (湿式の仕上げ材による仕上げ)乾式の下地材又は構造材の表面まで貫通した欠損。	地盤の影響及び材質の収縮に起因し、構造強度に支障をきたさない欠損
	床、壁、柱、梁、天井及び屋根(パラペット及び庇の部分を除く)の破断又は欠損	5年	①乾式の下地材又は構造材のひび割れと連続した破断又は変形。 ②乾式の下地材又は構造材の欠損と連続した破断又は変形。	地盤の影響及び材質の収縮に起因し、構造強度に支障をきたさない破断又は変形

(長期保証)

保証部位		保証年数	内容	
			保証対象	保証対象外
雨水の浸入を防止する部分	壁	5年	雨水のしつたり又は雨水の浸入による室内仕上げ面の汚損	台風等、強風時における一時的な雨水の浸入及びそれに伴う室内仕上げ面の汚損
	開口部	5年		
	屋根	5年		
	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又は屋内にある部分	5年		

(留意事項)

1. 材料特性の異なる下地材及び構造材又は下地材同士若しくは構造材同士が接合された部分に発生したひび割れもしくは欠損。
2. 特殊な建築材料又は構造方法を用いた住宅については、その建築材料又は構造方法の特性に配慮した上で、この基準を参考にすること。
3. この基準は、構造耐力上主要な部分における瑕疵の有無を特定するためではないため、保証対象部分に該当しても瑕疵が存在しない場合もあります。
4. 短期保証基準については別途保証者(登録会社)が定めた基準によるものとし、保険金等の対象にはなりません。