

## ▶ 弊社の保険業務の取組について



2019年6月11日  
(株)日本住宅保証検査機構 (JIO)  
専務取締役 商品・技術本部長  
西山 祐幸

# 1-1. 会社概要 と かし保険付保実績



社名 : **株式会社 日本住宅保証検査機構 (略称/JIO)**

URL : <https://www.jio-kensa.co.jp>

許認可 : 国土交通大臣指定住宅瑕疵担保責任保険法人 (指定番号4)

※2008年8月 保険業務開始

国土交通大臣登録住宅性能評価機関

(登録番号 国土交通大臣 第7号)

住宅金融支援機構 (旧 住宅金融公庫) 適合証明業務取扱機関

住宅性能評価・表示協会 BELS評価機関

一級建築士事務所(東京都知事登録)

代表取締役 : 平井 雅彦 / 資本金 : 10億円

会社設立 : 1999年 7月 / 本社所在地 : 東京都千代田区神田須田町2-6

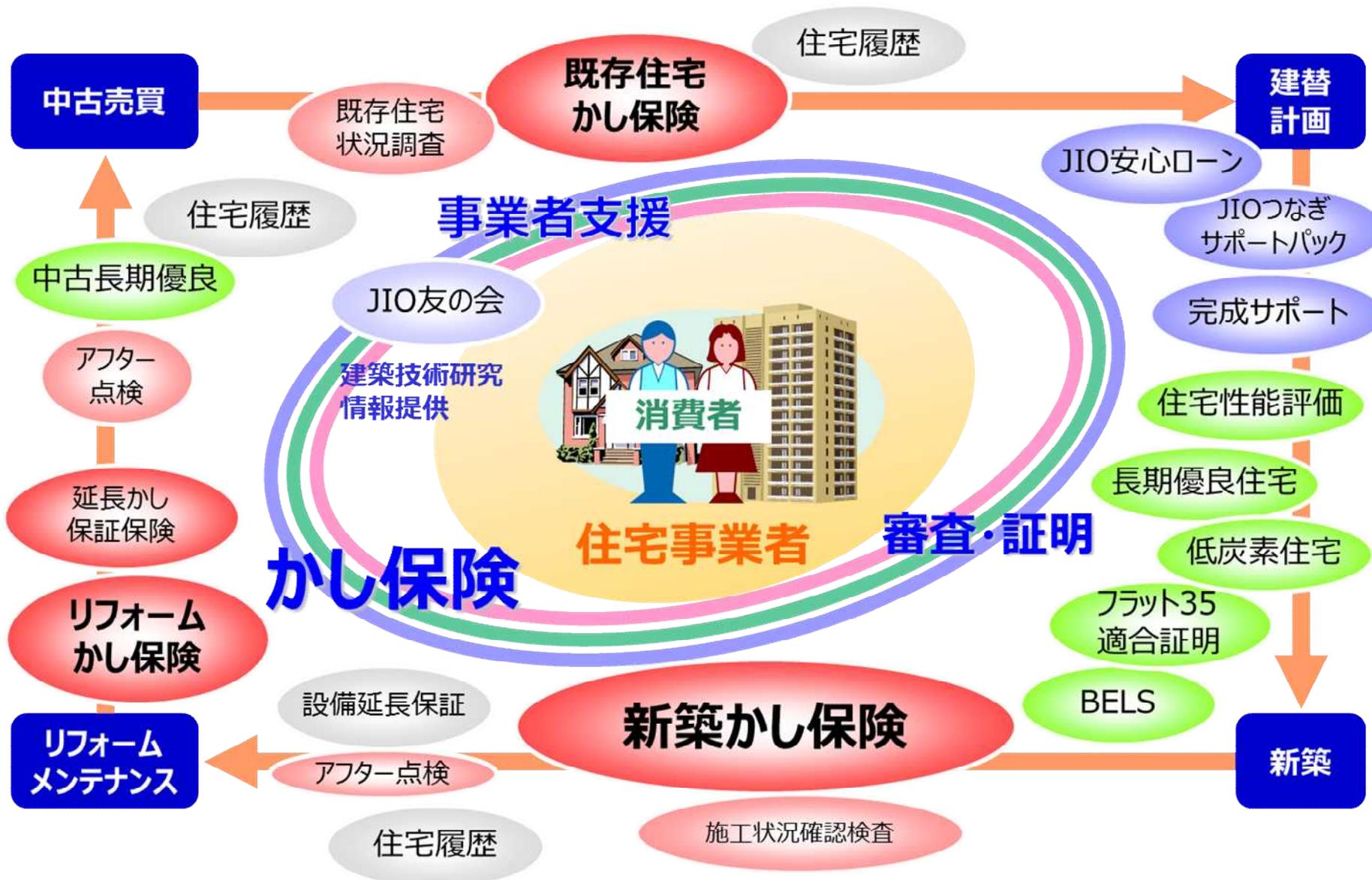
年間売上高 : 11,685百万円 (2019/3月期)

## ■ 累計 かし保険付保戸数 (2019/3末時点・保険契約満了含む)

新築保険 (1号、2号)			2号保険	
新築戸建	新築共同	新築計	リフォーム	既存売買
1,049千戸	752千戸 (66千棟)	<b>1,801千戸</b> (1,115千棟)	<b>19千件</b>	<b>22千戸</b>

別途2000年～2009年に  
任意の瑕疵保証契約物件が  
約310千戸実績あり

# 1-2. JIOが提供する商品・サービス



『 J I O の ミ ッ シ ョ ン 』 住宅業界でのBtoBサービスインフラ構築と拡充

- 直営体制 全国 15支店 57営業所
- 従業員数 485名

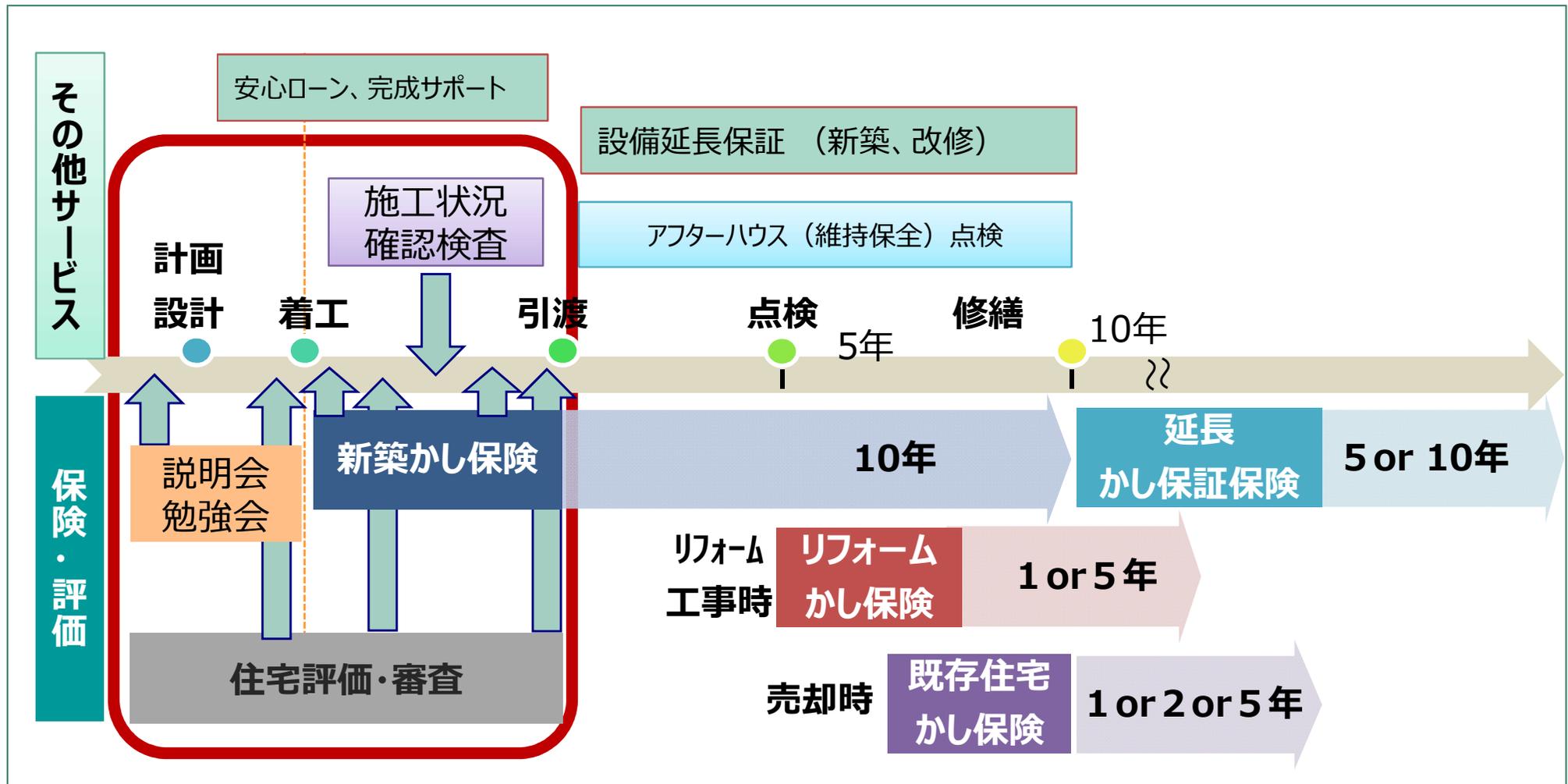
※社員有資格者 建築士221名 (うち評価員201名)

- 委託取次店 : 890 窓口
- 委託検査員 : 3,600 名



全国に配置した 直営拠点を中心に、約5万社 (のべ) の事業者様をサポート

# 2-1. 弊社の方向性・・・よい家が供給され、維持されるために



「源流（入口）」を重視し  
事故が起きない住宅づくりを  
事業者様に伝え、検査していく

万が一事故の際、速やかな対応  
に努めるとともに、事故を分析し  
「源流」にて事業者様に F B する

## 2-2. 保険法人としての取組・・・防水事故抑制にむけて



創業から実施していた任意の瑕疵保証と瑕疵保険での事故実績をもとに「防水」に着眼した検査商品の開発を行い、事故事例研究と事業者様へのフィードバックに注力

2008年  
防水施工要領 発刊



対象  
設計者、施工者、  
管理者

2009年  
業界初、「外装下地検査」(防水オプション検査)

2010年  
防水施工要領ポイント集



対象：現場施工者  
ズボンのポケットに入る  
「現場での手引き」

2017年  
防水施工マニュアルを書籍化  
書店、ネットで販売



株式会社日本住宅保証検査機構 編  
東海大学名誉教授 石川廣三 監修  
定価3,456円 (本体3,200円+税)  
A4判・240頁

2018年度実績  
新築戸建保険申込物件の  
41%が外装下地検査付

2018年  
木造防水施工ポイント集



知見蓄積と深堀

社員検査員による事業者様への  
勉強会を開始 (毎月実施中)

## 2-3. 新築戸建物件での瑕疵事故実績（2019/3末現在）



### 雨漏り事故発生率

	雨漏り事故発生率	aの事故率に対する比率
戸建住宅全体	0.180%	—
a.一般住宅(外下検査なし、性能評価なし)	0.207%	—
b.追加外装下地検査実施あり	0.124%	60%
c.建設住宅性能評価あり	0.049%	24%
d.外下検査実施かつ性能評価あり	0.052%	25%

### 構造関連事故発生率

	構造事故発生率
戸建住宅全体	0.012%
建設住宅性能評価 なし	0.012%
建設住宅性能評価 あり	0.000%

### 3. 中間とりまとめについての考察（1）



検討テーマ		弊社の考える方向性
既存住宅流通・リフォーム市場拡大と住宅瑕疵保険	2号保険の普及	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 中古物件で新耐震であることの証明が現実困難</li> <li>✓ 弊社の既存売買保険の事故実績よりは、雨水浸入事故が大半 ⇒<b>防水に保証範囲を特化した保険商品の開発を検討し、市場ニーズに対応してまいりたい</b></li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 優良物件で、長期間の保証を希望する事業者が存在 ⇒<b>優良ストックでの長期間保証商品の検討をしてまいりたい</b></li> </ul>
現場検査のあり方等	事故実績や技術開発の進展を踏まえた検査基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 新築での事故件数の95%は雨水浸入であり、また基礎配筋に起因する事故は現時点ではほぼ皆無 ⇒<b>現在も自主検査を認めている基礎配筋検査はオプション化し、躯体検査、防水検査を必須とすることを今後検討してはどうか？ (現在も配筋検査の約半数が、団体加盟事業者の自主検査)</b></li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 木造戸建既存売買保険物件での雨水浸入事故の部位は屋根が最も多いが、検査時は、上る事ができず、地上から見える範囲を目視しているのが実態 ⇒<b>直接屋根部を確認できる機器の検証・開発、導入を検討してまいりたい（高所カメラ、ドローンの可能性検証）</b></li> </ul>

### 3. 中間とりまとめについての考察（2）



検討テーマ		弊社の考える方向性
保険料等の水準の 検証方策	供託する保証金 の水準	<p>✓ 保険はあらゆる事業者のM I Xでの平均化で保険料を算出している （保険は「大数の法則」が前提）</p> <p>⇒供託の場合、個々の事業者の品質のバラツキを考慮した水準設定 が必要ではないか？</p> <p>⇒供託制度そのものは、事故抑制の手段とはなっていないが、供託の 事業者様の事故実態や抑制策も含めた情報共有が必要ではない か？（履行法の目的「住宅瑕疵発生の防止」の観点より）</p>

以上