

既存住宅に安心という
付加価値を！

中古マンション戸単位
売買かし保証保険
(個人間売買用)
保証検査業務のご案内

検査事業者
株式会社 アール・イー・ジャパン

1. 引受住宅瑕疵担保責任保険法人の名称

株式会社日本住宅保証検査機構(以下「JIO」といいます。)

2. JIO 中古マンション戸単位売買かし保証保険(個人間用)に係る保証検査の概要

- ・ JIO 既存住宅かし保証保険(個人間用)は、中古住宅の検査と保証がセットになったサービスです。
- ・ 共同住宅の「一住宅」に瑕疵が見つかった場合の保証期間と保証額は次によります。

| 保証期間 | 保証額 |
|------|----------|
| 5 年間 | 1,000 万円 |
| 1 年間 | 1,000 万円 |
| 1 年間 | 500 万円 |

- ・ JIO 既存住宅かし保証保険(個人間用)といいます。)の現場検査は、その結果を保険証券発行の可否判断材料の一部とする事により保険申込者のモラルハザードを防止し、保険制度の安定的な運用を図るために行います。
- ・ この保証は、当該住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に係る「既存共同住宅戸単位売買瑕疵保証責任保険(個人間用) 検査基準(以下「検査基準」といいます。)」の適合性を確認するものであり、建築基準法等に定められた検査や建築士法に定められた工事監理等に相当する事項について行うものではありません。
- ・ また、この保証検査を受けることで確定申告に提出する証明書に代えることができます。

3. 保証検査対象住宅

次に掲げるすべての条件を満たす戸単位分譲共同住宅を保証の対象とします(以下「保証対象住宅」といいます)。

| | |
|---|--|
| ① | 住棟の延床面積が 500 m ² 以上または総階数 4 以上の住宅(ただし木造を除く。) |
| ② | 住棟に属する専有部分の区分が 5 以上であるもの |
| ③ | 一つの保険契約の申込みにつき対象となる住戸の戸数が 1 であるもの |
| ④ | 売主が宅地建物取引業者以外の者であること |
| ⑤ | 建設工事完了後 1 年を超える住宅 |
| ⑥ | 既に人の居住の用に供したことがある住宅であること |
| ⑦ | 昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築確認を受けた住宅で、原則検査済証の交付を受けているもの。(※1) ただし、工事完了後に、建築確認を要しない増築、改築、移転、修繕若しくは模様替(以下「増築等」といいます。)をした場合を除き、構造耐力上影響のある増築等された住宅、若しくは引渡し前に構造耐力上影響のある増築等を行う住宅である場合は、新耐震基準等(現行法基準)の充足を証する書面の提出が必要です。《別紙、必要書類のご案内「新耐震基準等の充足を証する書類 1 の①～⑬」のいずれか》 |

| | |
|--|--|
| ⑧ | <p>昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を受けた住宅であっても、耐震診断(※2)をして同基準による適合性を確認されたもの。(この保険付保の目的により、リフォーム工事をして新耐震基準に適合させようとする住宅であることも含みます。)</p> <p>ただし、耐震診断後に、建築確認の不要な構造耐力上影響のある増築等がされた住宅、若しくは引渡し前に構造耐力上影響のある増築等を行う住宅である場合は改めて、新耐震基準等の充足を証する書面の提出が必要です。《別紙、必要書類のご案内「新耐震基準等の充足を証する書類 2 の⑭～⑰」のいずれか》</p> |
| <p>※1 建築確認申請を要しない地域での新築、増築、改築若しくは移転されたもの、又は当時の計画と現状が合致しているが、完了検査の手続きのみがされていなかったものは、あらかじめ「建築基準法の適合状況調査(いわゆる『ガイドライン』)」の業務の結果、建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定が、「既存不適格」又は「適合」となるものを含みます。</p> <p>※2 旧耐震基準であった場合は、この調査に先立ち耐震改修促進法に基づく耐震診断が必要です。(別途加算料金(要見積)が必要です。)また、その結果耐震改修が必要であると判断された場合は、その改修計画に基づき「リフォーム工事」が必要です。</p> | |

4. 引受時に必要な書類 ※詳細は、別紙「必要書類のご案内」を確認下さい。

| | |
|--|---|
| 中古マンション戸単位売買かし保証保険(個人間用) 保証検査申込書 | 契約に有効な御印鑑をご用意ください。 |
| 付近見取図(案内図) | |
| 立面図及び平面図など 間取りのわかるもの | ない場合は調査に伴い作図します。(追加料金を頂きます。) |
| 売買契約書 約款部分を含む全文(写し) | 申込時に締結されていない場合は、保険証券発行申請時まで送付ください。 |
| 区分所有物登記事項証明書(写し) | |
| 対象マンションについて新築かし保険、既存住宅かし保険(宅建業者用・個人間用)又は事前現況調査を過去20年以内に JIO で実施したことが確認できない場合 | 検査済証又はその他の書類(写し) |
| 対象マンションの住棟の耐震性の有無が確認できる書類 | 建築確認の日付が 昭和 56 年 6 月 1 日以降であること。(建築基準法の規定に基づく確認済証、検査済証または特定行政庁が交付する建築確認等に係る記録を証明する書類(写し)) 検査済証がない場合は、3 の※1 のガイドラインによる調査書一式 |
| 該当する場合 | 保険申込時に当該保険契約の対象住戸に対して改修工事を行っている場合、または |
| | 保険申込時に当該保険契約の対象住戸を買主に引渡す前の改修工事を計画している場合 |
| | 改修工事対象リスト 当該改修工事部分の状況のわかる図面又は仕様書 工程表 |

5. 保証検査内容について

(1) 保証検査の種類

A. 基本保証検査

売買契約に基づき売主から買主に引き渡される住宅に係る検査(以下「既存住宅検査」といいます)として実施します。これは、保険契約の申込を受理したときから引渡しまでの間に、当該住宅の現況が検査運用基準に定める基準に適合していることを検査します。

B. 追加現場検査・再検査

既存住宅検査の完了後に当該住宅に対して追加工事を実施した場合若しくは、検査基準に適合しないと認められる場合は、施工中又は工事完了時に、当該工事が設計図書・仕様書等に従って施工が行われたことを、計測又は目視にて確認する追加現場検査・再検査が必要になります。

(2) 保証検査の時期

保証検査回数及びその時期は、保証対象住宅の売買契約にリフォーム工事を伴うか否かにより以下の区分のとおりとなります。

| 構造 | 検査 | 保証検査時期等 | |
|--------------------------------|----------------|---|--|
| 階数 | 回数 | 改修等の条件 | 検査時期 (弊社が実施する検査以外にJIOの現場検査が含まれています。) |
| 構造・階数にかかわらず一律 | 4回 | 申込住宅が買主に引渡される前に当該住宅にリフォーム工事が行われる場合であって、当該工事が構造耐力上主要な部分又はJIOが定める指定の構造・防水部分(※1)についての新設又は撤去を含む場合 | ① REJの工事着工前現況検査(※2) |
| | | | ② REJの工事中現況検査(当該工事の完了時であって、当該工事部分の構造躯体又はJIOが定める指定構造・防水部分のいずれか目視可能な時期 ③において同じ。) |
| | | | ③ JIOのREJの工事中現況検査 |
| | | | ④ 引渡し前現況検査(工事完了時から引渡しまで) |
| | 3回 | 上記以外(※3)のリフォームを行う場合 | ① REJの工事着工前現況検査(※3) |
| | | | ② REJの引渡し前現況検査(工事完了時から引渡しまで) |
| ③ JIOの引渡し前現況検査(引渡しまで) | | | |
| 2回 | リフォーム工事を行わないもの | ① REJの引渡し前現況検査(引渡しまで) | |
| | | ② JIOの引渡し前現況検査(引渡しまで) | |
| (備考) | | | |
| ※1 JIOが定める指定の構造・防水部分 | | | |
| a. 耐力壁、筋かい、柱・梁、小屋組の新設又は撤去を伴う工事 | | | |

- b. 外壁の防水層の新設・撤去を伴う工事
 - c. バルコニー又は陸屋根の防水層の新設・撤去を伴う工事
- ※2 申込時点「改修工事中」もしくは、「引渡までに改修工事計画がある」場合は、保険申込後に行う
- ※3 指定の構造・防水部分が含まれないもの

6. 検査方法について

- ・ 既存住宅かし保険を引き受けるにあたって実施する、現場検査に係る検査基準の「既存住宅かし保険(宅建業者用)・JIO既存住宅かし保証保険(個人間用) 検査基準」があります。
 - ・ 検査は目視、計測、非破壊(鉄筋探査、リバウンドハンマー又はレーザーレベルなど)により実施します。
 - ・ 運用・詳細事項は本紙検査マニュアルを参照し、当該住宅の現場検査を検査事業者用「現況検査報告書」に沿って行います。
 - ・ 検査は、特別な記載がない限り、歩行その他の通常的手段により移動できる位置において、検査の対象となる部位等のうち仕上材、及び移動が困難な家具等により隠蔽されている部分以外について行います。
- ※ 検査に支障をきたすものが建物近くにある場合で、動かせる場合は、保険申込者又は住宅所有者に動かしてもらいます。検査員が独断で動かさないようにします。
- ※ 床下点検口、小屋裏点検口からの確認は、必須となります。(床下、小屋裏空間がある場合)
点検口からの確認は、覗き込み確認できる範囲にて目視確認します。

7. 検査当日の申込者からの声かけのお願い

申込者の方から、近隣住民(管理組合がある場合はそれも含む。)の皆様にも、保証検査対象住宅(住戸)並びにその建築物の敷地及び共用部分への立ち入りについての声かけをお願いします。(立ち入りが出来ない場合、検査が実施できず適合となりません。日を改めての再検査が必要となります。)

特に、鉄骨造及び鉄筋コンクリート造の住宅である場合は、コンクリートの圧縮強度の非破壊検査(調査跡が目立たないパイプスペース等で実施)を行う旨の了承をとっていただきます。

8. 業務規程及び約款について

- ・ 弊社が定める「既存住宅売買瑕疵保証責任保険(個人間用)保証検査業務規程」及び「既存住宅売買瑕疵保証責任保険(個人間用)保証検査業務約款」をご確認ください。

9. 検査に係る時間の目安

規模、構造にもよりますが、住棟全体で2時間、専有部分で40分程度となります。

10. 契約までの流れ

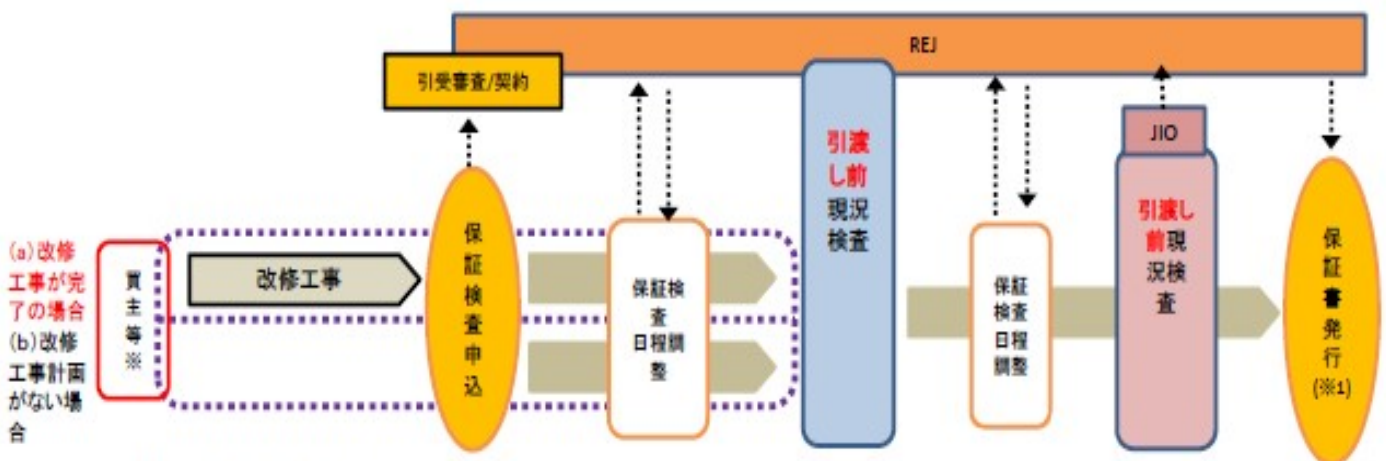
| | |
|--|---|
| ① 瑕疵保証責任保険契約申込書 兼 処理票に記入いただきます。 | |
| ② 必要書類の確認をします。 | |
| ③ 改修工事又はリフォーム工事の有無を確認をします。 必要書類の確認をします。 工事工程を確認をします。 | 提出図書の内容が判断付かない場合は、あらかじめJIOに照会し、支障なしの回答を得たうえでの契約となります。 |
| ④ 検査回数の確認をします。 | |
| ⑤ 検査日時の希望を確認をします。 | |
| ⑥ 保証料(出張旅費・作図費用を含む。)の支払いとなります。(口座振込(口座振込の場合は、入金確認日となります。))又は現金支払い)となります。ただし、②及び③によっては、契約できない場合があります。 | |

11. 保証検査全体の流れ(一般的なフロー)

現場検査員は以下の流れに沿って現場検査を進めます。

検査を行った結果、不適合である場合は、再検査が必要となります。その場合は、追加契約として再検査料(出張旅費を要する場合はそれも含む。)の支払が必要となります。

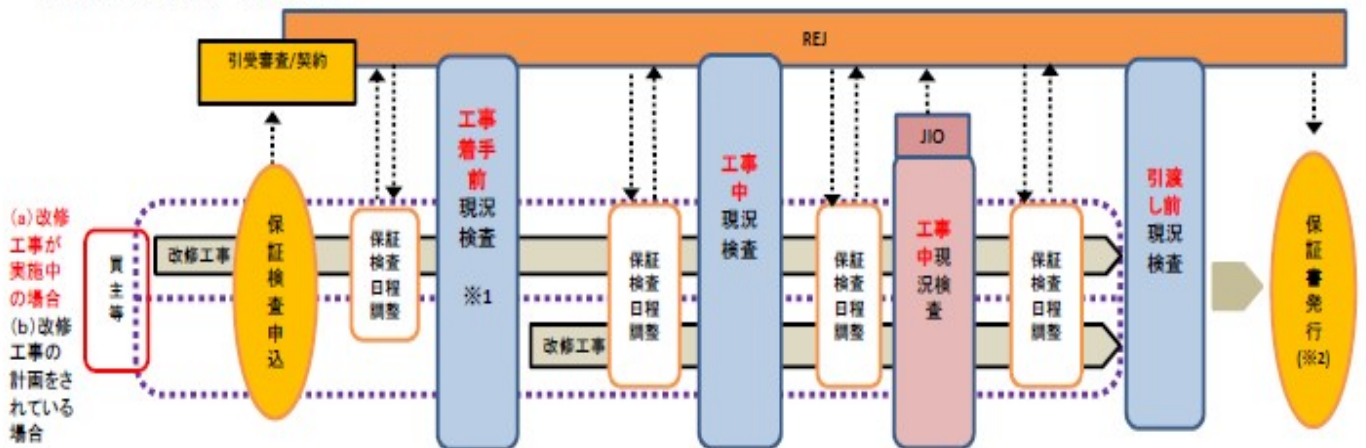
(1)保証検査契約申込時点で(a)改修工事が完了もしくは(b)計画がない場合【検査回数:REJ 1回、JIO 1回】



※買主等…買主又は売主をいいます。

※1:保証書のほか、「保険証券付保証明書」が、住宅瑕疵担保責任保険法人から交付されます。

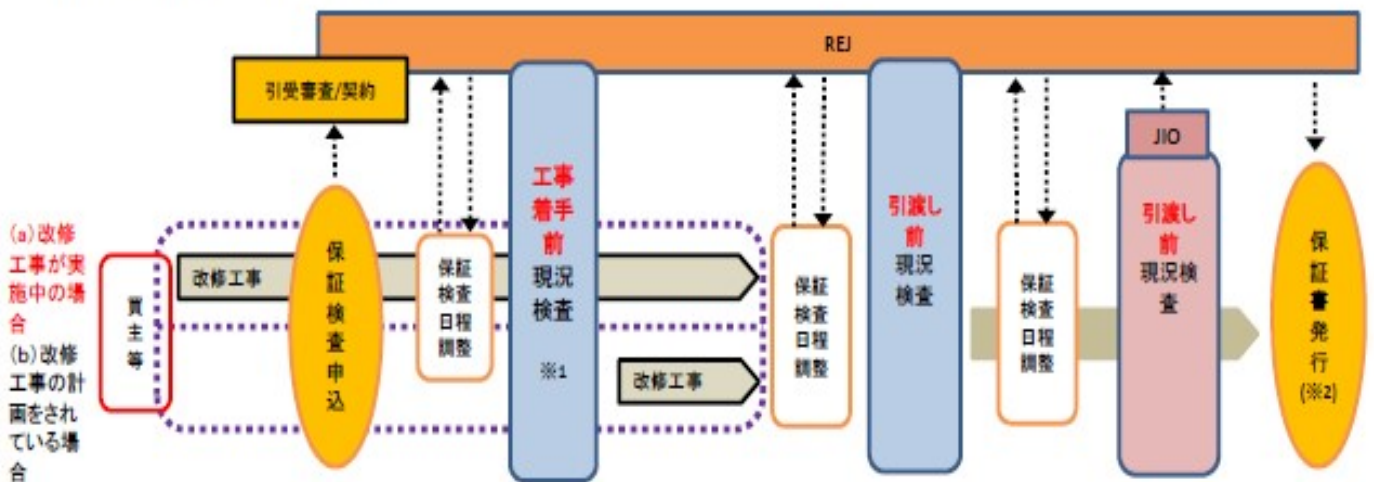
(2) 保険契約申込時点で(a)改修工事が実施中もしくは(b)計画されている場合【検査回数:REJ 3回、JIO 1回】
 (ア) 指定の構造・防水工事がある場合



※1: 保険検査申込時点で「改修工事中」若しくは「引渡しまでに改修工事計画がある」場合、保険申込後に行う。

※2: 保証書のほか、「保険証券付保証明書」が、住宅瑕疵担保責任保険法人から交付されます。

(2) 保険契約申込時点で(a)改修工事が実施中もしくは(b)計画されている場合【検査回数:REJ 2回、JIO 1回】
 (イ) 指定の構造・防水工事が無い場合



※1: 保険検査申込時点で「改修工事中」若しくは「引渡しまでに改修工事計画がある」場合、保険申込後に行う。

※2: 保証書のほか、「保険証券付保証明書」が、住宅瑕疵担保責任保険法人から交付されます。

12. 保証検査料等

(戸単位分譲共同住宅)

(単位:円/1戸当たり:8%税込)

| | 専有面積 | 55㎡未満 | 55㎡以上 70㎡未満 | 70㎡以上 85㎡未満 | 85㎡以上 100㎡未満 | 100㎡以上 |
|--|---------------------------|---------|----------------|----------------|-----------------|---------|
| | 保証期間/保証金額 | | | | | |
| 基本保証料 | 5年/1000万円 | 86,000 | 101,000 | 112,000 | 125,000 | 153,000 |
| | 1年/1000万円 | 63,000 | 68,000 | 72,000 | 76,000 | 86,000 |
| | 1年/500万円 | 61,000 | 66,000 | 70,000 | 75,000 | 84,000 |
| 基本検査料 | | +49,000 | +53,000 | +56,000 | +59,000 | +63,000 |
| 追加検査料/回 | | +22,000 | +23,000 | +25,000 | +26,000 | +28,000 |
| 再検査料/回 | 現場検査に適合しない場合 | +47,000 | +49,000 | +52,000 | +54,000 | +56,000 |
| | 現場検査に適合しない箇所が住戸の専有部分のみの場合 | +40,000 | +40,000 | +40,000 | +40,000 | +40,000 |
| 設計図書がない場合の、現地作図費用(戸/円) | | +23,000 | | | | |
| 算定方法 (リフォームがない場合) = 基本保証料 + 基本検査料 (リフォームがある場合) = 基本保証料 + 基本検査料 + (追加検査料 × 回数) ※上記に設計図書がない場合は、さらに+21,000を追加します。 ※「基本検査料」とは、リフォーム工事のない物件について表示しています。 ※「基本検査」又は「追加検査」において、不適合となった場合は、「再検査料」となり、上記区分にしたがった料金を都度、徴収致します。 ※耐震診断費用は含まない。(弊社ではこれを実施しません。) | | | | | | |

(改 20140401)

【業務区域について】

滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県の全域

【遠方への検査に係る料金について】

弊社が別に定める「アール・イー・ジャパン株式会社 検査業務等出張旅費規程」によりますのでそれを参照下さい。

【各検査に関するキャンセル料金について】

ご利用される検査についてキャンセルされる場合、下記の割合で料金が発生します。あらかじめご了承ください。

| 保証の申込 | 保証検査の契約解除の時期 | 返還する額 |
|-------|--|-----------------------|
| | 保証検査業務の受理後、第1回目(検査回数が1回のみの場合も含む。)の保証検査の前日の午後5時30分まで | 基本保証料 + (基本検査料合計の90%) |
| | 第1回目の検査終了後、第2回目(検査回数がこの回で終了の場合も含む。)の検査又は是正に伴う再検査の前日の午後5時30分ま | 基本保証料 + (未検査分料金*90%) |

| | | |
|--------------|---|---------------|
| | で | |
| | 第 2 回目の検査終了後、第 3 回目の検査又は是正に伴う再検査の前日の午後 5 時 30 分まで | 基本保証料のみ |
| 検査の延期等による取止め | 検査前日の午後 5 時 30 分まで | 契約解除金はかかりません。 |
| | 検査当日 | 10,000 円 |



建築に 安全・安心・信頼を

この業務に対するお問い合わせ先

検査事業者 (JIO 登録事業者番号: A5003238)

アール・イー・ジャパン株式会社 (本社: 宮井)

TEL : 06-4250-5271 FAX : 06-4250-5272

E-Mail : re-japan@re-japan.co.jp

HP : <http://re-japan.co.jp>

事前に、ご連絡ください。

20130307 作成

20180202 最終改正