

アール・イー・ジャパン株式会社

既存住宅売買瑕疵保証責任保険（個人間用）保証検査業務要領

（目的）

第1条 この既存住宅売買瑕疵保証責任保険（個人間用）保証検査業務要領（以下「要領」という。）は、アール・イー・ジャパン株式会社が、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（以下「規程」という。）を補足する目的により定めるものである。

（用語の定義）

第2条 この要領に使用される用語の意義は、業務規程第2条に定めたものとする。

（規則第11条第7項の要領で定める事項）

第3条 規程第11条第7項による要領で定める事項は、当該保証検査業務を行おうとする者の申請により行う。

- 一 業務経歴書
- 二 規程第16条による誓約書
- 三 氏名、連絡先（携帯電話）並びに建築士資格及び評価員資格の種別
- 四 所属及び住所又は所在地
- 五 過去2年間所属していた企業名
- 六 保証検査業務委託料の納付先金融機関名、支店名（店番号含む。）

（規程第19条第1項を補則する事項）

第4条 規程第19条第1項を補則する事項は次による。

- 一 規程第19条第1項第一号の書面は、住宅地図程度のもので、保証対象住宅の位置が特定できるものとする。
- 二 規程第19条第1項第二号による書面の提出がない場合は、検査において必要な範囲で保証検査業務実施者によって平面図等を作図するものとする。
- 三 規程第19条第1項第五号で定める新耐震基準等その他の基準を充足を証する書類は次の表の左欄の各項に掲げる書類のいずれかが、同表中欄及び右欄にて疎明できる資料とする。

イ 昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた住宅（建築確認後に構造耐力上影響のある改修がされた場合を除く）の場合（建築確認の日付が確認できる次のいずれかによる書類（写し））			
	主な書類	確認内容	書類の種類
(1)	建築確認通知書	建築確認の日付が	建築基準法（昭和25

(2)	建築確認済証	昭和56年6月1日以 降であること。	年法律第201号)の 規定に基づく確認 済証、検査済証又は 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
(3)	検査済証		
(4)	検査済証名義変更届(建築主変更 届)		
(5)	基準法第18条第3項の規定に適合 する旨の通知書		
(6)	建築確認証明書(建築物確認証明 書)		
(7)	建築確認申請(計画通知)台帳記 載証明書(建築確認記載事項証 明)		
(8)	建築計画概要書		
(9)	公庫融資設計審査に関する通知 書	合格年月日の日付が 昭和56年6月1日以 降であること	(旧)住宅金融公庫 の融資を受けたこ とがわかるもの
(10)	公庫融資現場審査に係る通知書 〔竣工時〕	合格年月日の日付が 昭和58年4月1日以 降であること	
(11)	登記事項証明書 (登記簿謄(抄)本)	公庫による抵当権の 設定登記の日付が昭 和58年4月1日以降 であること	
ロ 戸単位分譲共同住宅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(次のいずれかによる書類(写し))			
(1)	検査済証	建築確認の日付が 昭和56年6月1日以 降であること。	昭和56年6月1日時 点で施工されてい る建築基準法第20 条(構造耐力規定) の規定に適合して いるもの
	住宅の品質確保の促進等に関す る法律第6条に規定する建設住宅 性能評価書		保険申込住戸が属 する住棟の保険申 込住戸以外の住戸 への建設住宅性能 評価書の交付を受

			けたものを含む。
--	--	--	----------

四 次に掲げる書類がある場合は、前号にかかわらずこれに替えることができる。

	主な書類
(1)	住宅の品質確保の促進等に関する法律による「建設性能評価書（新築）」
(2)	特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保法に関する法律（平成19年法律第66号）による「住宅瑕疵担保責任保険の保険証券、又は付保証明書」

五 第三号に掲げる書類がない場合、建築確認の日付が昭和56年5月31日以前であることが明らかな場合又は、同日付が昭和56年6月1日以降に建築確認を受けて建設後であっても、建築確認の不要な構造耐力上影響のあるリフォームがされた住宅の場合若しくは、引渡し前に建築確認の不要な構造耐力上影響のあるリフォームを行う住宅の場合は、次の表の左欄の各項に掲げる資料のいずれかが、同表右欄にて疎明できる資料とする。

	主な書類	確認内容
(1)	租税特別措置法（昭和32年法律第26号）による「耐震基準適合証明書」	<ul style="list-style-type: none"> ・ I. から III. までのいずれかの基準に適合していることがわかること ・ 建築士の記名・押印があること
(2)	租税特別措置法による「住宅耐震改修証明書」	
(3)	地方税法（昭和25年法律第226号）による「固定資産税減額証明書」	
(4)	地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準（平成18年国交省告示第185号）に該当する診断基準にしたがって診断したこと、診断結果およびその評価結果が確認できる書面	<ul style="list-style-type: none"> ・ II. の基準に適合していることがわかること ・ 建築士の記名・押印があること
(5)	住宅の品質確保の促進等に関する法律による「既存住宅に係る住宅性能評価書」	<ul style="list-style-type: none"> ・ III. の基準（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1以上であること
(6)	上記以外で I. から III. までのいずれかの基準に適合していることを証する書類（建築士の記名・押印があるものに限る）	<ul style="list-style-type: none"> ・ I. から III. までのいずれかの基準に適合していることがわかること ・ 建築士の記名・押印があること

- I. 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第3章および第5章の4に規定する基準
- II. (財)日本建築防災協会の「木造住宅の耐震診断と補強方法」、「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」等
- III. 評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）第5の1-1（4）イおよびロに規定する基準

六 規程第19条第1項第六号に規定するその他資料とは、仕様書及びJIOが定める改修工事リスト若しくは引渡前リフォーム工事対象リスト

(検査機器)

第5条 保証保険検査業務に使用する最低必要な機器は次による。

機器名	使用用途	備考
鉄筋探査機（電磁波レーザー法又は電磁波誘導法によるもの）	鉄筋の本数、間隔の探査	
リバウンドハンマー	コンクリートの圧縮強度（非破壊検査）	階数4以下又は延べ床面積500㎡以上の鉄骨造及び鉄筋コンクリート造の住宅で使用
レーザーレベル	床、柱・内壁の勾配、傾斜の測定	目盛付きスコヤと共に使用する。
コンベックス	計測に使用	
クラックスケール	ひび割れ部分の幅の確認	
ピアノ線	ひび割れ部分の深さの確認	構造躯体に達しているかどうかの確認
打診棒	基礎、外壁等の浮き及びクラックの打音検査に使用	
双眼鏡	直視できない検査部分での補助に使用	
懐中電灯	暗視である検査部分での補助に使用	
デジタルカメラ	現況部分及び工事施工状況の記録に使用	
眼鏡		
敷物	機材を床に置く場合	古毛布等柔らかい布
脚立	小屋裏等を確認するために使用	屋内で使用する場合は、足部分を布等で保護する

水分計	外壁及び室内の漏水検査 に使用	
-----	--------------------	--

(施行期日)

附則 (制定時 平成 25 年 4 月 15 日)

この要領は、株式会社日本住宅保証検査機構 (JIO) とこの業務にかかる検査事業者登録後であって、かつ、この業務を実施する日 (平成 25 年 5 月 1 日) から施行する。