

アール・イー・ジャパン株式会社
既存住宅売買瑕疵確認責任保険（個人間用）保証検査業務規程

第 1 章 総則

（趣旨）

第 1 条 この既存住宅売買瑕疵確認責任保険（個人間用）保証検査業務規程（以下「業務規程」という。）は、アール・イー・ジャパン株式会社（以下「REJ」という。）が、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）第 19 条第二号の規定に基づき、既存住宅の個人間における売買の保証並びに促進のために必要な事項を定めるものである。

（用語の定義）

第 2 条 この業務規程に使用される用語の意義は、次のとおりとする。

- 一 一戸建ての住宅 住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則（平成12年建設省令第20号。次号において「品確法規則」という。）第1条第四号に規定する一戸建ての住宅をいう。
- 二 戸単位分譲共同住宅 品確法規則第1条第四号に規定する共同住宅であって、かつ、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第1条に規定する区分所有がなされている共同住宅をいう。
- 三 保証責任 保証者が売主又は買主との約定に基づき検査を実施することにより民法第570条に規定する隠れた瑕疵によって買主に生じた損害に対して修補又は損害賠償を行う責任をいう。ただし、民法第570条において準用する同法第566条第1項並びに同法第634条第1項及び第2項の前段（ただし、同条第1項及び第2項前段中「注文者」とあるのは「買主」と、同条第1項中「請負人」とあるのは「確認者」に読替えて適用する。）に規定する担保の責任と同等の責任に限る。
- 四 保証対象部分 住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（平成12年政令第64号）第5条第1項及び第2項に規定する構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分をいう。
- 五 保証検査業務実施者等

（引受住宅瑕疵担保責任保険法人の名称等）

第 3 条 この既存住宅かし確認保険（個人間用）保証検査業務（以下「保証検査業務」という。）にあたっては、保証者（売主又は買主との約定により対象住宅の検査を実施し、その結果に基づき保証責任を負担する者であって、既存住宅標準保証書＜個人間売買＞に記載された者（以下「REJ」という。）をいう。）が自らを被保険者として株式会社日本住宅保証検査機構（以下「JIO」という。）と締結し、保証対象部分に係る確認責任の履行による保証者の損害を JIO がてん補する保険契約とする。

2 保険商品の名称は次による

- 一 一戸建ての住宅用 JIO 既存住宅かし保証保険（個人間用）

二 戸単位分譲共同住宅用 JIO 中古マンション戸単位売買かし保証保険（個人間用）

（保証検査業務の基本方針）

第 4 条 REJ 並びに第 12 条第 3 項による受託者は、保証検査業務を、法令、JIO が定める業務方法書、検査基準及び事務処理に関する諸規範等によるほか、保証検査業務マニュアル等及びこの業務規程により公正かつ的確に実施する。

2 保証検査業務に係る住宅の検査を希望する者からこの業務の依頼があった場合には、やむを得ない事由がある場合を除き、これを拒否しない。

（保証検査業務を行う時間及び休日）

第 5 条 保証検査業務を行う時間は、次項に定める休日を除き、午前 9 時から午後 5 時 30 分までとする。

2 保証検査業務の休日は、次の各号に掲げる日とする。

一 日曜日及び土曜日

二 国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に定める休日

三 12 月 29 日から翌年の 1 月 3 日まで（前号に掲げる日を除く。）

四 8 月 14 日から 8 月 16 日まで

五 その他 REJ が定める日

3 保証検査業務を行う時間及びその休日については、緊急を要する場合、その他正当な事由がある場合、又は事前に申請者等との間において保証検査業務を行う日時の調整が図られている場合は、前 2 項の規定によらないことができる。

（保証検査業務を行う事務所の所在地）

第 6 条 大阪府守口市本町 2 丁目 5 番 18 号とする。

（保証検査業務を行う区域）

第 7 条 保証検査業務を行う区域は、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県の全域とする。

（保証検査業務を行う住宅）

第 8 条 次に掲げるすべての条件を満たす一戸建て住宅又は戸単位分譲共同住宅を保証の対象（以下「確認対象住宅」という。）とする。

一 売主が宅地建物取引業者以外の者であること

二 建設工事完了後 1 年を超える住宅又は既に人の居住の用に供したことがある住宅であること

三 建築基準法第 2 条第十三号の工事に該当しないこと

四 次のいずれかに該当する住宅であること

(1) 昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築確認を受けた住宅

(2) 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を受けた住宅で、地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準（平成 18 年国土交通省告示

第 185 号) を満たすことが確認されたもの

(3) (1)に該当する住宅であっても、建築工事の完了後に構造耐力上主要な部分にある改変が行われたことがあった住宅においては、当該住宅が構造耐力上安全であることを確認されたもの

(4) (2)に該当する住宅であっても、耐震診断後に構造耐力上主要な部分に明らかに影響のある改変が行われたことがあった住宅においては、当該住宅が構造耐力上安全であることを確認されたもの

五 REJ の役員又は社員並びに第 12 条第 3 項による者が保証検査業務に係る住宅の検査を希望する者（以下「申込者」という。）である住宅又は設計、工事監理、施工、販売、販売代理、若しくは媒介を行う住宅でないこと

2 戸単位分譲共同住宅の場合は、前項に掲げるもののほか次に掲げるもの

一 住棟の延床面積が 500 m²以上又は総階数 4 以上の住宅（ただし木造を除く。）

二 住棟に属する専有部分の区分が 5 以上であるもの

三 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

第 2 章 保証検査業務の管理及び実施の体制

第 1 節 保証検査業務の管理体制等

（保証検査業務の管理体制の運営、責任と権限）

第 9 条 社長は、保証検査業務がこの業務規程に従い公正かつ的確に実施されるよう保証対象住宅の規模や種類、業務区域及び業務量に応じた保証検査業務の業務処理体制を構築する。

2 前項の規定による公正かつ的確に実施される実行のための必要な事項は、第 5 章で定める。

一 保証検査業務管理体制の見直し

二 苦情その他の事務リスク等の事務処理等事務処理

三 内部監査

四 不適切な処理が行われた案件の管理

五 再発防止措置

六 秘密の保持

3 社長は、保証検査業務の品質確認を担当する管理者として、業務執行を行う幹部社員を業務管理責任者に任命する。

4 保証検査業務の実施に係る最高責任者は社長とし、業務管理責任者が保証検査業務に係る管理の責任と権限をもつ。

5 社長は、保証検査業務が公正かつ的確に実施されるために必要と判断した場合には、随時、保証検査業務の管理体制又は、この業務規程の見直しを行う。

（保証検査業務の組織体制）

第 10 条 社長は、保証検査業務が公正かつ適確に行なわれることを確実にするため、申請建物の規模や用途、保証検査業務に従事する社員の構成に応じた保証検査

査業務の組織体制を構築する。

- 2 保証検査業務は、原則として、それ以外の業務（確認検査、評価等及び保険検査に係る業務を除く。）を行う部署と異なる部署で行う。

第2節 保証検査業務実施者等

（保証検査業務実施者等の選任）

第11条 業務管理責任者は、保証検査業務の適否について判断を行わせるために、保証検査業務決裁者を、また保証検査業務を実施させるために保証検査業務実施者（以下総称して「保証検査業務実施者等」という。）を選任する。

- 2 保証検査業務決裁者は、社員から選任する。
- 3 保証検査業務実施者は、社員から選任するものほか、社員以外の者に委託して選任することができるものとする。
- 4 前条の者及び前2項である者は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第3章第3節による登録講習機関（登録制移行前の指定講習機関を含む。）において、既存住宅に係る住宅性能評価に関する講習の課程を修了した者、又は建築士法（昭和25年法律第202号）第2条第1項による建築士（保証検査業務決裁者は一級建築士、又は建築基準適合判定資格者に限る。）であつて、かつ、第16条による研修を受講された者を選任するものとする。
- 5 業務管理責任者は、保証検査業務実施者等の選任及び次条による解任並びに第15条による研修をした場合はもれなく保証検査実施者リストに整備する。
- 6 前項の保険検査実施者リストは別記REJ保証第1号による。
- 7 前各項によるほか、要領で定める。

（保証検査業務実施者等の解任）

第12条 業務管理責任者は、保証検査業務実施者等が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該保証検査業務実施者等を解任する。

- 一 保証検査業務実施者等としての要件を満たさなくなったとき。
- 二 業務違反その他保証検査業務実施者等者としてふさわしくない行為があつたとき。
- 三 心身の故障のため、職務の遂行に堪えられないと認めるとき。

（保証検査業務実施者等の配置）

第13条 業務管理責任者は、保証検査業務を実施するため、保証検査業務実施者等を2人以上配置する。

- 2 前項の配置については、保証検査業務の実績に応じ、随時、見直しを行う。
- 3 REJは、保証検査業務の申請件数が一時的に増加すること等の事情により、保証検査業務を適切に実施することが困難となった場合にあっては、速やかに、新たな保証検査業務実施者等を選任する等の適切な措置を講ずる。

（保証検査業務実施者等への研修）

第 14 条 業務管理責任者は、法令、JIO の定める業務方法書及び事務処理に関する諸規範等に従い保証検査業務が的確に実施されるよう、すべての保証検査業務実施者等に対して JIO 若しくは REJ が行う研修を年 1 回以上受講させる。

(保証検査業務実施者等の身分証の携帯)

第 15 条 保証検査業務実施者等が、確認対象住宅並びにその敷地及び工事現場に立ち入る場合においては、その身分を示す証明書を携帯し、必要に応じて関係者に提示しなければならない。

2 前項の身分証の様式は、別記 REJ 保証第 2 号による。

第 3 節 個人情報等の管理等

(個人情報等の保護)

第 16 条 REJ の役員又は社員並びに第 12 条第 3 項による受託者並びにこれらの者であった者は、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号 この条において「法」という。）その他個人情報保護に関する諸規範に従い、保証検査業務に関して知り得た個人情報について漏えい、滅失及びき損を防止するとともに、保証検査業務その他この業務以外の目的（法第 18 条第 1 項及び第 2 項に基づき、個人情報の取得に際しての通知等を行った利用目的を除く。以下同じ。）で盗用してはならない。

(個人情報等の管理)

第 17 条 REJ は、保証検査業務に関して知り得た個人情報等の適切な管理のために必要な措置を講ずる。

第 3 章 保証検査業務の実施方法等

(保証検査業務実施者等の業務範囲)

第 18 条 保証検査業務実施者等は、次の各号に掲げる者が申込者である住宅又は設計、工事監理、施工、販売、販売代理、若しくは媒介を行う住宅に係る保証検査業務に従事してはならない。

- 一 当該保証検査業務実施者等
- 二 当該保証検査業務実施者等の所属する企業（過去 2 年間に所属していた企業を含む。）

(保証検査業務の申込、引受及び契約)

第 19 条 申込者は、別に定める瑕疵確認責任保険 保証検査申込書兼処理票（一戸建ての住宅戸建住宅用又は戸単位分譲共同住宅用）に記載し、次の各号に定める図書（この条において「申込書類等」という。）を添えて、この保証検査業務の申込みを行う。

- 一 付近見取図

- 二 立面図及び平面図のほか、確認対象部分の仕様、構造がわかるもの
 - 三 売買契約書 約款部分を含む全文の写し（保証検査業務の申込時にまだ締結されていない場合は、保険証券発行申請時まで提出することができる）
 - 四 戸単位分譲共同住宅の場合は、区分所有物登記事項証明書建物の登記事項証明書の写し
 - 五 新耐震基準等その他の基準の充足を証する書類
 - 六 JIO が指定する構造・防水に係るリフォーム工事を行う場合、リフォーム工事部分に関する状況のわかる図面、工程表又はその他資料
- 2 その他、要領で定める書類
- 3 REJは、第1項の申込みがあったときは、次の事項について審査してこれを引き受ける。
- 一 申込みのあった住宅が第8条のすべてに該当するものであること
 - 二 第1項第三号括弧書きによる場合を除き、申込書類等に不足がなく、かつ、記載事項に漏れがないこと
 - 四 申込みに係る内容に明らかな瑕疵がないこと
 - 五 リフォーム工事がある場合並びに一戸建ての住宅に限り付帯特約がある場合は、その工事工程及び検査回数の確認
 - 六 前各号において、申込書類等の内容で判断が付かない場合は、あらかじめ JIO に照会することができる。
- 4 前項の規定において、申込書類等に不備を認めるときは補正を求め、補正の余地のないときは引き受けできない理由を説明し、申込書類等を申込者に返却する。
- 5 第3項に規定により申込みを引受けた場合には、REJ は申込者に保証検査業務に係る額を明示した引受けの旨を証する書面を交付する。
- 6 申込者は、第27条に定める確認料を別に定める「既存住宅売買瑕疵確認責任保険（個人間用）保証検査業務約款」（以下「業務約款」という。）に規定する支払期日までに納入しなければならない。
- 7 申込者が、正当な理由なく、前項の保証料を業務約款に規定する支払期日までに支払わない場合には、REJは第3項の引受けを取り消すことができる。
- 8 REJ は、引受けに際して JIO が別に定める重要事項説明書を申込者に説明を行う。
- 9 第5項の引受けの旨を証する書面は、REJ保証第3号とする。

（業務約款に盛り込むべき事項）

第20条 前条の業務約款には、少なくとも次の事項を盛り込むこととする。

- 一 申込者は、REJの請求があるときは、REJの保証検査業務の遂行に必要な範囲内において、申請に係る計画に関する情報を遅滞なく、かつ、正確にREJに提供しなければならない旨の規定
- 二 申込者は、REJがなした保証検査業務の適合性に関して疑義等に対し、追加図書等の提出その他の必要な措置をとらなければならない旨の規定
- 三 申込者の申込時の情報の瑕疵により、十分な検査ができない場合においては、追加検査として改めて保証検査業務日を追加することができる旨の規定

四 実地の検査の過程において、不可抗力により予定した日では検査ができなかった場合に、保証検査業務日を追加することができる旨の規定

五 REJは、REJの責めに帰することができない事由により、業務期日までに保険証書・保険付確認の申請をできない場合には、申込者に対しその理由を明示の上、業務期日の延長を請求することができる旨の規定

(保証検査の種類、時期及び回数)

第 21 条 保証検査の種類は次による。

- 一 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として、REJが行う当該住宅の現況が検査基準に適合しているかどうかについての検査
- 二 追加現場検査 リフォーム工事がある、JIOが指定する構造・防水工事を伴う場合又は、排水管路特約又は、引渡前リフォーム工事特約若しくは、給排水管路・引渡前リフォーム工事特約（次項の表において単に「リフォーム工事特約」という。）を追加する場合でJIOが指定する構造・防水工事を伴う場合で、REJが行う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かどうかについての検査
- 三 戸単位分譲共同住宅の場合、階数4以上かつ延べ床面積が500㎡以上の非木造住宅、又は保証検査業務実施者が住宅性能評価員以外である場合は、JIOが行う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かどうかについての検査
- 四 再検査 前各号の検査の結果不適合であって、修補を求められ、かつ、その完了後に改めてREJが（前号によってJIOの検査が実施された場合を含む。）行う設計図書・仕様書等に従って施工が行われたかどうかについての検査

2 保証検査の回数及びその時期は、次による。

一 一戸建ての住宅の場合は次による。

構造・階数	検査回数	保証検査時期等	
		原則的なリフォーム等の条件	検査時期 (REJが実施する検査以外にJIOが現場検査を実施する場合(※1)があります。)
構造・階数にかかわらず一律	3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(※2)についての新設又は撤去を含む場合	① 工事着工前現況検査(※3)
			② 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が指定する構造・防水部分のいずれか目視可能な時期)
			③ 引渡し前現況検査(工事完了時から引渡しまで)
	2回	上記以外(※4)のリフォーム	① 工事着工前現況検査(※4)

		を行う場合	② 引渡し前現況検査（工事完了時から引渡しまで）
	1回	リフォーム工を行わないもの	引渡し前現況検査（引渡しまで）
<p>(備考)</p> <p>※1 住宅性能評価員で行われるもので、かつ、木造の住宅、又は階数3以下かつ延べ床面積500㎡未満の木造以外の住宅である場合は、省略されます。</p> <p>※2 JIOが指定する構造・防水部分</p> <p>a. 耐力壁、筋かい、柱・梁、小屋組の新設又は撤去を伴う工事</p> <p>b. 外壁の防水層の新設・撤去を伴う工事</p> <p>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</p> <p>※3 申込時点「改修工事中」もしくは、「引渡しまでに改修工事計画がある」場合は、保険申込後に行う</p> <p>※4 指定の構造・防水部分が含まれないもの</p>			

二 戸単位分譲共同住宅の場合は次による。

構造・階数	検査回数	保証検査時期等	
		原則的なリフォーム等の条件	検査時期
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・防水部分についての新設又は撤去を含む場合	① 工事着工前現況検査
			② 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が指定する構造・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による工事中現況検査
			④ 引渡し前現況検査（工事完了時から引渡しまで）
	3回	上記以外のリフォームを行う場合	① 工事着工前現況検査
			② 引渡し前現況検査（工事完了時から引渡しまで）
			③ JIOによる引渡し前現況検査（工事完了時から引渡しまで）
	1回	リフォーム工を行わないもの	① 引渡し前現況検査（引渡しまで）
			② JIOによる引渡し前現況検査（工事完了時から引渡しまで）

(保証検査業務の実施方法)

- 第 22 条 保証検査業務実施者は、法令、JIO が定める業務方法書、検査基準及び事務処理に関する諸規範等によるほか、保証検査業務マニュアル等により、公正かつ的確に保証検査業務を実施する。
- 2 保証検査業務実施者は、保証対象住宅の規模、構造が建築士法第 3 条から第 3 条の 3 までの区分に従い検査を行う。
 - 3 保証検査業務マニュアル等に改訂があった場合は、速やかに保証検査業務実施者に周知し、JIO が定める保証検査業務マニュアル等を最新の状態に維持する。
 - 4 保証検査に用いる検査機器は常に適切な状態で保持するものとする。
 - 5 保証検査の実施における詳細の事項は、JIO が定める保証検査業務マニュアルにより実施する。
 - 6 保証検査の実施の状況で、前項のマニュアルのみでは判断付かない場合は、JIO と協議する。
 - 7 保証検査業務実施者は、保証検査業務にかかる検査を終えた（検査回数が複数にわたる場合は、その都度）ときは、保証検査業務決裁者に、JIO が別に定める報告書等を添えて報告する。
 - 8 保証検査業務決裁者は、前項の報告書等の内容を精査し、適切である場合は JIO に報告を行う。

(再検査に係る契約及び検査)

- 第 23 条 前条による検査の結果、不適合であってその部分の修補を REJ から求められた場合の契約及び検査は、第 20 条第 3 項本文、第 5 項から第 7 項まで及び第 21 条から前条までの規定を、その場合第 20 条第 3 項本文及び第 6 項中「申込み」とあるのは「再検査による申込み」と、第 5 項中「申込書類等」とあるのは「再検査に係る申込書類等」に読替えて準用する。
- 2 前項の規定は、業務約款第 2 条第 8 項の場合にも準用する。

(保証検査業務の取止め)

- 第 24 条 申込者は、この保証検査業務を取り止める場合は、REJ 保証第 4 号で行う。

(保証検査業務整理簿の作成)

- 第 25 条 保証検査業務実施者は、保証検査業務を行ったときは、別に定める保証検査業務整理簿に所定の事項を記録する。
- 2 第 1 項の整理簿は、別記 REJ 保証第 5 号を標準とする。

第 4 章 保証料等

(保証料等の額)

- 第 26 条 申込者は、次に掲げる確認料等を、現金又は REJ の指定する銀行口座への振込みにより収納する。ただし、やむを得ない事由があるときは、別の収納方

(戸単位分譲共同住宅)

(単位：円/1戸当たり：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
基本確認料	53,000	64,000	71,000	79,000	95,000
基本検査料	+138,000			+160,000	+180,000
追加検査料/回	+60,000				
再検査料/回 (現場検査に適合しない場合)	+50,000				
再検査料/回 (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)	+25,000				
設計図書がない場合の、 現地作図費用(戸/円)	平面図がない場合	+10,000			
	平面図及び立面図がない場合	+50,000			
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) = 基本確認料 + 基本検査料 + (追加検査料 × 回数)				
	※ 「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、耐震改修設計費用及び耐震改修工事費用は含みません。(別途見積となります。)				
	※ 水分計による部材の湿度調査(一次調査)が含まれています。ただし、その一次調査の結果において漏水が確知された場合の漏水個所の特定調査及び、その部分の補修費用は含みません。				

2 検査において遠隔地としてREJが指定する区域に該当する場合は、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業務規程に定める額を確認料等に加算する。

3 前各項の納入に要する費用は申込者の負担とする。

(保証料等の返還等)

第27条 保証検査業務の引受け後、契約の取り下げ及び解除に伴い保証料等の一部を返還する場合は次の区分による。

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＋プラス特約確認料＋（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分まで	基本保証料＋プラス特約保証料＋（未検査分料金*90%）
	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＋プラス特約確認料のみ
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	0円
	検査当日	10,000円

- 2 保証検査業務の引受け後、予定されていた保証検査業務の取止め又は延期された場合の契約解除に伴う手数料は次の区分による。

検査の取止め又は延期を申出された時期	徴収する金額
検査前日	0円
検査当日	10,000円

- 3 第1項の手続きは、REJ保証第4号で行う。

第5章 保証検査業務の監視、改善方法

（苦情その他の事務リスク等の事務処理）

第28条 REJは、保証検査業務について当該業務の依頼者又は当該業務の他の当事者から受けた業務に関する苦情に適切に対処する。

- 2 事務リスクと思われる事案が発生した場合はすみやかに、現地で事象を調査しJIOに報告する。
- 3 前項の調査報告書は 別記REJ保証第6号とする。

（内部監査）

第29条 社長は、業務管理責任者以外の者から監査員を任命し、適正な保証検査業務管理体制が維持されているかどうかを検証するため、原則として年1回、監査員に内部監査を実施させる。

- 2 内部監査においては次に掲げる事項を審査する。
 - 一 法令、JIOが定める業務方法書、検査基準及び事務処理に関する諸規範等によるほか、保証検査業務マニュアル等への適合状況
 - 二 この規程への適合状況
 - 三 保証検査業務管理体制の状況
 - 四 この業務規程の内容の見直しの必要性

- 3 監査された業務領域の責任者は、発見された不具合及びその原因を排除するための処置を講ずる。監査員はとられた処置の検証及び検証結果について業務管理責任者に報告するものとする。
- 4 前項の報告書は 別記 REJ 保証第 7 号とする。

(不適格案件の管理)

- 第 30 条 REJ は、不適切な処理が行われた案件（法令、JIO が定める業務方法書、検査基準及び事務処理に関する諸規範等によるほか、保証検査業務マニュアル等に適合していない物件で、標準確認書及び保険証券付確認明書を交付したものが発生した場合について適切な処理を確実に実施する。
- 2 REJ は、前項の不適切な処理が行われた案件であることが確認されたときは、速やかに JIO にその旨を報告する。
 - 3 業務管理責任者は、不適切な処理が行われた案件について、当該概要及びとられた措置の内容等に関して、記録する。
 - 4 前項の報告書は、別記 REJ 保証第 8 号とする。

(再発防止措置)

- 第 31 条 REJ は、保証検査業務に関して、不適切な処理が行われた案件を確認した場合は、再発防止措置をとる。この場合、再発防止措置は不適切な処理が行われた案件の影響に見合ったものとする。

第 6 章 その他保証検査業務の実施に関して必要な事項

(保証検査業務関係書類の保存期間)

- 第 32 条 保証検査業務整理簿は、保証検査業務の全部を廃止するまでの期間保存することとし、この保証検査業務に要した図書及び保険証券は、それぞれの標準保証書の交付の日から 5 年間保存することとする。

(保証検査業務関係書類等の保管の方法)

- 第 33 条 REJ は、役員、社員等の出勤簿、第 12 条第 3 項の者への委託書、保証検査業務整理簿に係る住宅の所在する場所に保証検査業務実施者が赴いた事実を証明できる書類、保証検査業務整理簿その他保証検査業務に関する文書、図画及び電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の知覚によっては認識することができない方式で作られた記録をいう。以下同じ。）について、適正な作成及び授受、整理、保管、廃棄等の管理を行う。
- 2 保証検査業務整理簿その他保証検査業務に関する文書、図画及び電磁的記録の保存は、検査中にあっては検査のため特に必要がある場合を除き事務所内において、施錠できる室、ロッカー等において、確実であり、かつ、個人情報等の漏れることのない方法で行う。
 - 3 第 2 項に掲げる書類等を廃棄する場合は、個人情報等が外部に流出しないよう十分に留意し、当該個人情報等の復元又は判別が不可能な方法により、当該個人

情報等の消去又は当該媒体の廃棄を行う。

(書類の備置及び閲覧)

第 34 条 REJ は、保証検査業務を行う事務所に次の各号に掲げる書類を備え、付
確認明を受けようとする者その他の関係者の求めに応じ、これを閲覧させる。

- 一 保証検査業務を担当する役員の氏名を記載した書類
- 二 保証検査業務の実績を記載した書類
- 三 保証検査業務実施者の人数を記載した書類
- 四 保証検査業務に係る損害保険の契約内容を記載した書類
- 五 保証検査業務に係る手数料を記載した書類
- 六 保証検査業務に係る事務処理等を規定した業務規程等

(事前相談)

第 35 条 申請者は、保証検査業務の申込に先立ち、REJ に相談をすることができ
る。この場合においては、REJ は、誠実かつ公正に対応する。

附則 (制定時 平成 25 年 4 月 15 日)

この業務規程は、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。

REJ 保証第 1 号 (第 11 条、第 12 条、第 14 条関係)

保険検査実施者リスト

(A4 横書)

検査員番 号(連番)	氏名	所属	住所又は 所在地	連絡先 (携帯 電話)	建築士 免許	評価員 資格	最 新 講 習 日

過去 2 年間 所属してい た企業名	選任され た日	運転免許の 種類・番号	備考

REJ保証第2号（第16条関係）

REJ保証第二号	
平成 年 月 日 交付 第 号	
保証検査業務実施者証	
氏名	顔写真
生年月日 年 月 日	
資格 建築士 評価員	
上記の者は、保証検査業務規程第15条の規定に基づき、 アール・イー・ジャパン株式会社が選任した保証検査業 務実施者であることを証明する。	
アール・イー・ジャパン株式会社 代表取締役 社長 藤井 邦男	

別記REJ保証第3号（第19条関係）

引受承諾書	
既存住宅売買瑕疵確認責任保険（個人間用）保証検査業務	
	平成 年 月 日
	第 号
申込者の氏名又は名称 様	
	登録住宅性能評価機関 アール・イー・ジャパン株式会社 代表取締役 社長 藤井 邦男
平成 年 月 日付けであった既存住宅売買瑕疵確認責任保険（個人間用） 保証検査業務規程に基づく下記申請を受理しましたので引受承諾書を交付いたしま す。引受けに当たっては、既存住宅売買瑕疵確認責任保険（個人間用）保証検査業 務約款を遵守します。	
1. 申込みの種類	
2. 建て方	
3. 物件住所	
4. 物件名/住棟の名称	
5. 延べ面積/専有面積	
6. 特約 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> A) 給排水管路特約 <input type="checkbox"/> B) 引渡前リフォーム工事特約 <input type="checkbox"/> C) 給排水管路・引渡前リフォーム工事特約	
7. 検査合計回数（修補を求められた場合の再検査は含んでいません。） 回	
8. 保証検査を実施する期日 引受日から14日間以内の日までに実施	
9. 保証検査料（内訳）	
基本確認料	円
基本検査料	円
特約加算料	円

追加検査料	円
追加検査の回数	回
再検査料	円
設計図書がない場合の現地作図費用	円
出張旅費	円
合計	円也（消費税含む。）

別記 REJ 保証第 4 号（第 24 条・第 27 条関係）

保証検査業務取止届					
(あて先) アール・イー・ジャパン株式会社 様			平成 年 月 日		
申込者の住所			申込者の氏名 ⑩		
保証検査業務を取り止めたいので、既存住宅売買瑕疵確認責任保険（個人間用）保証検査業務規程第 25 条及び第 28 条第 1 項の規定により届出ます。					
申込日				登録物件番号	
物件情報	物件名又は住棟の名称			室番号 (共同住宅のみ)	号
	物件住所				
特約	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 給排水管路特約 <input type="checkbox"/> 引渡前リフォーム工事特約 <input type="checkbox"/> 給排水管路・引渡前リフォーム工事特約				
確認料の返還	保証検査の契約解除の時期			確認料に乗ずる率	
	<input type="checkbox"/>	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＋プラス特約確認料＋（基本検査料合計の 90%）	
	<input type="checkbox"/>	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 分まで		基本保証料＋プラス特約保証料＋（未検査分料金*90%）	
<input type="checkbox"/>	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＋プラス特約確認料のみ		
返還額					
円					
上記 正に受取りました。			署名捺印 ⑩		
※REJ 記入欄					

受理印	処理担当者	返還する額	決済及び決裁
		円	

別記 REJ 保証第 5 号 (第 25 条関係)

保証検査業務整理簿							
保証検査業務申込の種類	<input type="checkbox"/> JIO 既存住宅かし確認保険 (個人間用) <input type="checkbox"/> JIO 中古マンション戸単位売買かし確認保険 (個人間用)						
保証検査業務申込日	平成 年 月 日						
瑕疵確認責任保険契約 (JIO) 申込日			登録物件番号				
保証検査業務取止届			保険契約撤回届 (JIO) 日				
保証料 (¥)		作図等		出張旅費		領収日	
JIO 支払合計 (¥) (保険料含む。)		支払日					
委託契約料合計 (¥)		支払日					

申込者 氏名					押印の確認		
物件情報	物件名 又は住棟の名称				室番号 (共同住宅のみ)	号室	
	物件住所						
申込み担当者		氏名			工事監督者 (改修工事を行う場合)	氏名	
		連絡先				緊急連絡先	
買主区分		<input type="checkbox"/> 未定又は宅建業者以外 <input type="checkbox"/> 宅建業者		過去の JIO の検査	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明		
建物情報	建て方	<input type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅 (分譲)		延べ面積 (壁芯) 又は専有面積 (表示)	m ²		
	階数	地上 階 / 地下 階					
	工法	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> RC 造 <input type="checkbox"/> SRC 造 <input type="checkbox"/> 木+S <input type="checkbox"/> 木+RC <input type="checkbox"/> その他 ()					

	建築年次	昭和・平成 年 月
添付図書の確認		<input type="checkbox"/> 全部あり <input type="checkbox"/> 一部なし (<input type="checkbox"/> 提出期限)
特約		<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 給排水管路特約 <input type="checkbox"/> 引渡前リフォーム工事特約 <input type="checkbox"/> 給排水管路・引渡前リフォーム工事特約
検査合計		回 REJ 検査員 (<input type="checkbox"/> 住宅性能評価員 <input type="checkbox"/> その他)

検査履歴	回	日付・時間	検査結果	検査報告書・写真報告した日
	第1回目	年 月 日 時 分から実施	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 否合格	
	第2回目	年 月 日 時 分から実施	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 否合格	
	第3回目	年 月 日 時 分から実施	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 否合格	
	第4回目	年 月 日 時 分から実施	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 否合格	
	第5回目	年 月 日 時 分から実施	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 否合格	
		年 月 日 時 分から実施	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 否合格	

保険証書発行申請	保険証書発行申請	受理日 平成 年 月 日 JIO 送付日 平成 年 月 日
	住宅取得者氏名	
	引渡し日	平成 年 月 日

備考	
----	--

別記 REJ 保証第 6 号 (第 28 条関係)

苦情その他の事務リスク区分	<input type="checkbox"/> 雨漏 (<input type="checkbox"/> 屋根 <input type="checkbox"/> バルコニー <input type="checkbox"/> 外壁 <input type="checkbox"/> 開口部) <input type="checkbox"/> 外装材 (<input type="checkbox"/> 浮き、不陸 <input type="checkbox"/> はく離 <input type="checkbox"/> 塗装はがれ <input type="checkbox"/> 白化 <input type="checkbox"/> ひび <input type="checkbox"/> 変形、変質 <input type="checkbox"/> しみ) <input type="checkbox"/> 内装材 (<input type="checkbox"/> 浮き、不陸 <input type="checkbox"/> はく離 <input type="checkbox"/> 塗装はがれ <input type="checkbox"/> ひび <input type="checkbox"/>) <input type="checkbox"/>
物件情報	保険付確認明番号 申込者 氏名 現場所在地 (住居表示)
発生日時	平成 年 月 日 () 曜 時 分 ころ
事項の状況	

現地検査	<input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 () 曜 時 分 <input type="checkbox"/> 立会 (<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無) <input type="checkbox"/> 検査実施者		
JIO への報告	<input type="checkbox"/> 済 (平成 年 月 日 () 曜 時 分)		
報告書作成者	職名		氏名 ⑩

(注意) 記入できない場合は、別紙を適宜整備のこと。

別記 REJ 保証第 7 号 (第 29 条関係)

その 1		自主検査シート (全体業務)		
自主検査実施日	平成 年 月 日			
自主検査実施者				⑩
検査項目	良	否	「否」の理由	
業務管理責任者の設置 (第 9 条第 3 項)				
保証検査業務の業務環境 (第 10 条第 2 項)				
保証検査業務決裁者の社員からの選任 (第 11 条第 2 項)				
保証検査業務実施者の選任 (第 11 条第 3 項)				
委託検査員の選定要件 (第 11 条第 3 項、第 4 項)				
保証検査実施者リストの整備 (第 11 条第 5 項)				
保証検査業務実施者等の解任 (第 12 条)				
保証検査業務実施者の配置 (第 13 条)				
保証検査業務実施者への定期講習の実施 (第 14 条)				
保証検査業務実施者等の身分証の携帯施 (第 15 条)				
個人情報保護方針 (第 16 条・第 17 条)				
保証検査業務マニュアル等の周知徹底 (第 22 条第 3 項)				
検査機器の保持 (第 22 条第 4 項)				
苦情その他の事務リスク等の事務処理の管理に該				

当した場合の報告及び REJ 確認第 6 号の記載（第 28 条）			
監査員による監査及び REJ 確認第 7 号の記載（第 29 条）			
不適格案件の管理及び REJ 確認第 8 号の記載（法第 30 条）			
再発防止措置（第 31 条）			
保証検査業務関係書類の保存期間（第 32 条）			
保証検査業務関係書類等の保管の方法（第 33 条）			
JIO への保険金、検査料の納入			
その他の事項			

その 2		自主検査シート（個別業務）		
自主検査実施日	平成 年 月 日			
自主検査実施者	⑩			
登録物件番号				
申込者				
検査項目	良	否	「否」の理由	
JIO による保険契約（第 3 条）				
保証検査業務の基本方針（第 4 条第 1 項）				
保証検査業務を行う時間及び休日（第 5 条第 1 項・第 2 項（□同条第 3 項の適用））				
保証検査業務を行う区域（第 7 条）				
保証検査業務を行う住宅の要件（第 8 条）				
申込書類等の確認（第 19 条第 1 項、第 2 項）				
引受承諾書の交付（第 19 条第 5 項）				
保証検査業務料の収納（第 19 条第 6 項）				
重要事項説明書の説明（第 19 条第 8 項）				
検査回数（第 21 条第 2 項）				
保証検査業務実施者に関して建築士法第 3 条から第 3 条の 3 までの区分（第 22 条第 2 項）				
JIO が別に定める報告書等の作成、通知（第 22 条第 7 項・第 8 項）				
再検査に係る契約及び検査（第 23 条）				
保証検査業務の取止め及び確認料の返還（第 24 条及び第 28 条第 1 項）				
保証検査業務整理簿に所定の事項を記録（第 25 条）				
確認料及び出張旅費の額（第 26 条）				
保証業務の中途取止めされた場合の支出（第 27 条）				

第1項)			
検査日延期等のキャンセルがあった場合の納入（第27条第2項）			
保険証書発行手続			
その他の事項			

別記 REJ 保証第 8 号（第 30 条関係）

不適格案件の区分			
物件情報	保険付確認明番号 申込者 氏名 現場所在地（住居表示）		
事項の状況		
検査の履歴	<input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 () 曜 時 分 <input type="checkbox"/> 立会 (<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無) <input type="checkbox"/> 検査実施者		
JIO への報告	<input type="checkbox"/> 済 (平成 年 月 日 () 曜 時 分)		
報告書作成者	職名		氏名 ⑩

(注意) 記入できない場合は、別紙を適宜整備のこと。