

既存住宅個人間売買瑕疵保証責任保険に係る

既存住宅現況検査等業務要領

一般財団法人ベターリビング

## はじめに

この既存住宅個人間売買瑕疵保証責任保険に係る既存住宅現況検査等業務要領（以下「要領」という。）は、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づく保険として、同法により保険法人として指定された住宅保証機構株式会社に検査機関として登録した一般財団法人ベターリビング（以下「財団」という。）が実施する既存住宅個人間売買瑕疵保証責任保険（以下「既存住宅保険」という。）の既存住宅現況検査等に関する業務について必要な事項を定めるものである。

## I. 用語の定義

1. この要領において「構造耐力上主要な部分」とは、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）（以下単に「令」という。）第5条第1項に定める構造耐力上主要な部分をいう。
2. この要領において「雨水の浸入を防止する部分」とは、令第5条第2項に定める雨水の浸入を防止する部分をいう。
3. この要領において「給排水管路」とは、保険付保住宅又はその敷地内に設置された給水管、給湯管、排水管又は汚水管（給排水設備との継手部分を含む。）で保険契約の対象となる住宅の買主の専有部分であるものをいう。ただし、次の各号に掲げるものを除く。
  - (1) 設備機器に係る部分
  - (2) 水道事業者、水道管理者又は下水道管理者が所有又は管理している部分
  - (3) 雨水排水管（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を除く）
4. この要領において「給排水設備」とは、保険付保住宅（戸建住宅及び共同住宅等の共用部分に限る。）またはその敷地内に設置された受水槽、揚水ポンプ、高置水槽、電気温水器、雑排水ポンプ、湧水排水ポンプ、汚水ポンプまたは枡をいう。ただし、水道事業者、水道管理者または下水道管理者が所有または管理している部分を除く。
5. この要領において「電気設備」とは、保険付保住宅（戸建住宅及び共同住宅等の共用部分に限る。）またはその敷地内に設置された変圧器、受配電盤、制御、監視盤、継電器盤、継電器、計器用変成器、開閉器、碍子、碍管、保護装置、支持フレーム、母線、配線をいう。ただし、電気事業者が所有または管理している部分を除く。
6. この要領において「ガス設備」とは、保険付保住宅（戸建住宅及び共同住宅等の共用部分に限る。）またはその敷地内に設置されたガス管をいう。ただし、ガスメーターおよびガス事業者が所有又は管理する部分を除く。

## II. 既存住宅現況検査及び保証に係る住宅の要件等（前提）

### 1. 対象住宅

個人間で売買される既存住宅で、財団に「まもりすまい既存住宅保険（個人売主型）」による保証を依頼し、保険の対象となる住宅の要件を満たすものに限る。

### 2. 現況検査の範囲

現況検査を行う範囲は、「構造耐力上主要な部分」「雨水の浸入を防止する部分」とし、「給排水設備」「電気設備」「ガス設備」又は「給排水管路」を保証対象として依頼時に追加の依頼があった場合はこれらの内容についても範囲に含むこととする。

### 3. 現況検査の方法

現況検査は、対象住宅の現況が、住宅保証機構株式会社が定める「まもりすまい既存住宅保険（宅建業者売主型・個人売主型）現場検査基準（以下「検査基準」という。）」に適合しているかどうかを、計測、目視、打診又は触診で確認することにより行う。

## III. 手順・実施内容

### 1. 依頼の時期

依頼の時期は、保証の対象となる住宅（以下「対象住宅」という。）の引渡し前とする。ただし、リフォーム工事を伴う場合はリフォーム工事の実施前とする。

### 2. 必要な提出書類

別表1による

### 3. 業務の引受

財団は、依頼者から既存住宅保険に基づく保証を目的とする対象住宅の現況検査及び保証に関する依頼があった場合は、既存住宅現況検査及び保証依頼書（別記様式1号）のほか、2.の提出書類が揃っていること及び以下の事項について確認し、提出書類に特に不備がない場合には依頼者に対して引受承諾書を交付する。

この場合、依頼者と財団は別に定める「既存住宅現況検査業務約款」（以下「業務約款」という。）に基づき契約を締結したものとする。

なお、依頼時に売買契約を締結していない場合は売買契約締結後に売買契約書の写しを送付すること、引渡し日が決定した場合は引渡し日を財団に連絡することを伝える。

- (1) 依頼のあった住宅の建て方（一戸建住宅又は共同住宅等）の確認をすること
- (2) 依頼のあった住宅の構造（木造又は木造以外）、面積の確認をすること
- (3) 依頼のあった住宅の保証期間、保証金額の確認をすること
- (4) 依頼のあった住宅の特約の有無、有の場合は特約の範囲（給排水管路・給排水設備・電気設備・ガス設備又は給排水管路）の確認をすること
- (5) 依頼のあった住宅のリフォーム工事の有無、売買契約の時期、引渡しの時期の確認をすること
- (6) 提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと

(7)「既存住宅現況検査委任契約による重要事項説明書」により契約内容等に関する説明を行い、依頼者が説明の内容を確認したことの確認をすること。

#### 4. 現況検査費用の支払い

3. により財団が業務を引受けた場合、依頼者は、構造、規模及び検査の回数等に応じて算定する現況検査に係る費用（別表2、別表3）を財団に支払うものとする。

なお、対象住宅が別表4に掲げる区域内である場合は、現況検査に係る費用に別に定める財団の「旅費規程」により計算した額の出張旅費を加算する。

#### 5. 現況検査の回数、時期

現況検査の回数、時期は、リフォーム工事の有無、リフォーム工事の内容に応じて以下のとおりとする。

リフォーム工事の有無	リフォーム工事の内容	検査回数	検査時期
リフォーム工事を実施しない		1回	(1) 引渡し前
買主に引き渡される前にリフォーム工事を実施する	構造耐力上主要な部分についての新設または撤去を含む場合	3回	(1) 着工前 (2) 当該工事の完了時であって当該部分の構造躯体が露出する時期 (3) 工事完了後
	上記以外のリフォーム工事を行う場合	2回	(1) 着工前 (2) 工事完了後

#### 6. 現況検査の実施

現況検査は、依頼者が指定する者による立会いのもと、財団に登録している瑕疵保証検査員が実施するものとし、別に定める「既存住宅個人間売買瑕疵保証責任保険に係る既存住宅現況検査規程」により行うものとする。

検査の結果は、「既存住宅現況検査結果報告書」により依頼者に報告する。

なお、現況検査は4.の現況検査費用の入金を確認した後に実施することを原則とする。

#### 7. 保証費用の支払い

依頼者は、財団から6.の「既存住宅現況検査結果報告書」において検査基準に適合しているとの判定を受けた場合、住宅の建て方及び保険タイプ等に応じて算定する保証費用（別表5、別表6）を財団に支払うものとする。

#### 8. 保険契約申込

財団は、次の書類により、事務機関へ保険契約申込を行う。

なお、保険契約申込は、売買契約が締結され引渡し日が決定した後で、7.の保証費用の入金を確認した後に行うことを原則とする。

提出書類		備考
◎	保険契約申込書	
△	保険契約申込書別紙（共同住宅等）	共同住宅等で2戸以上の場合
◎	瑕疵保証検査報告書	
△	「瑕疵住宅現況検査技術者」であることを証する資格証（写）	「瑕疵住宅現況検査技術者」が瑕疵保証検査を実施した場合
◎	別表1により提出があった書類	「既存住宅現況検査及び保証依頼書」及び「検査承諾書」を除く

◎：必須 △必要に応じて提出

## 9. 保証書の発行

財団は、依頼者から次の書類を、事務機関から保険契約の申込みに関する受理証を受領した時は、対象住宅の買主宛に保証内容・保証金額等が記された「保証書」を発行する。

提出書類		備考
◎	売買契約書（写）	依頼時点で売買契約を締結していない場合
◎	契約内容確認シート	

## 10. 保険証券の発行

財団は、依頼者から対象住宅の引渡し日決定の連絡があった時は、9. の保証書の発行後に、次の書類により、事務機関へ保険証券発行申請の手続きを行う。

事務機関より、保険証券及び付保証明書が発行された時は、対象住宅の買主宛に「付保証明書」を交付する。

提出書類		備考
◎	保険証券発行申請書	
△	保険証券発行申請書別紙	共同住宅等で2戸以上の場合のみ
△	保険契約申込事項変更届	当初の保険契約内容に変更事項がある場合
◎	売買契約書（写）	保険申込時に提出していない場合
◎	保証書（写）	
◎	契約内容確認シート	

◎：必須 △必要に応じて提出

## 11. 既存住宅現況検査及び保証依頼書の中止

依頼者は、既存住宅現況検査及び保証の依頼を中止しようとする時は、既存住宅現況検査及び保証依頼中止届（別記様式3号）を財団に提出する。この場合、9. 保証書の発行前であるときは現況検査に係る費用を、保証書の発行後であるときは現況検査に係る費用及び保証費用を財団に支払うものとする。

また、当該費用が未だ支払われていないときはこれの支払を依頼者に請求することができる。

## IV. その他

### 1. 秘密保持について

財団及び検査員並びにこれらの者であった者は、この業務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用しない。

### 2. 帳簿の作成・保存について

財団は、次の（1）から（14）までに掲げる事項を記載した既存住宅個人間売買瑕疵保証責任保険に係る既存住宅現況検査業務管理帳簿（以下「帳簿」という。）を作成し事務所に備え付け、施錠のできる室又はロッカー等において、個人情報及び秘密情報が漏れることなく、かつ、住宅性能証明書の発行業務以外の目的で複製、利用等がされない、確実な方法で保存する。

- （1）依頼者の氏名又は名称及び住所又は主たる事務所の所在地
- （2）対象住宅の名称

- (3) 対象住宅の所在地
- (4) 対象住宅の建て方
- (5) 対象住宅の構造
- (6) 対象住宅の保険タイプ
- (7) 対象住宅の給排水管路特約等の付帯の有無、内容
- (8) 対象住宅の「防水補修基準適合住宅」適用の有無
- (9) 現況検査及び保証の依頼を受けた年月日
- (10) 現況検査を行った検査員の氏名
- (11) 現況検査の費用、保険料、費用の金額
- (12) 保証書の発行日、及び保証金額
- (13) 対象住宅の引渡し日
- (14) 保険証券及び付保証明書発行日

### 3. 書類等の保存

帳簿は「既存住宅個人間売買瑕疵保証責任保険に係る既存住宅現況検査業務」の全部を終了した日の属する年度、保証期間が満了した日の属する年度から5事業年度保管する。

### 4. 事務機関等への報告等

財団は、公正な業務を実施するために事務機関等から本業務に関する報告等を求められた場合には、保証書発行の内容、その他情報について報告等をする。

平成27年9月1日制定

別表1 提出書類

提出書類		備考
◎	既存住宅現況検査及び保証依頼書	別記様式1号
◎	既存住宅現況検査及び保証依頼 連絡シート	
△	委任状	手続きを代理者に依頼する場合に提出してください。
△	検査承諾書	依頼者が対象住宅の所有者及び居住者と異なる場合に提出してください。
△	売買契約書（写）	依頼時点で売買契約を締結していない場合は、売買契約締結後に提出してください。
◎	設計図書一式	
◎	付近見取図	現場所在地がわかるもの
◎	平面図	平面図は間取りがわかるもの、立面図は屋根の形状や開口部位置等がわかる程度のもの （例：不動産らし程度、立面図がない場合は、住宅全体の外観写真）を提出してください。 リフォーム工事を行う場合は、次の内容を赤ペンなどで図示してください。 ・リフォーム工事施工部分・範囲 ・工事内容（例：南側和室・壁紙前面の張替え） ・施工部分が図示ではわかりにくい場合は、施工予定部分の写真の添付等をしてください。
◎	立面図	
△	構造図	共同住宅等の場合のみ
△	屋根や壁の防水の仕様がわかる資料	・屋根の下葺き材や防水紙の仕様がわからない場合、仕上材のみ記入してください。 ・平面図等に防水仕様の名称等が追記してある場合は、別途資料の提出は不要です。
△	構造または防水にかかるリフォーム工事を行う場合、当該工事内容の詳細がわかる書面（次のいずれか） ・工事内訳書（写） ・施工マニュアル・取付マニュアル等（写） ・仕様書（写） ・その他リフォーム工事詳細がわかる書面	引渡し前に構造または防水にかかるリフォーム工事を行う場合に必要です。施工範囲のわかるものを添付してください。
△	工程表又は工事予定表	引渡前にリフォーム工事を行う場合に必要です。 現況検査実施日の調整のため、次の日程が確認できる書面の提出が必要です。 ・リフォーム工事に「構造」を含む工事の場合は、「構造躯体の検査が実施できる日」が確認できるもの ・その他のリフォーム工事は、「工事完了予定日」が確認できるもの
◎	6) 新耐震基準等に適合することが確認できる書面（次のいずれか） <建築確認日が昭和56年6月1日以降の場合> ① 建築確認日が昭和56年6月1日以降であることが確認できる書類（次のいずれか） ・確認済証（写） ・検査済証（写） ・建築確認記載事項証明等の特定行政庁が交付する建築確認等に係る記載を証明する書類 ・建設住宅性能評価書（新築）（写） ・住宅瑕疵担保責任保険の保険証券又は付保証明書（写）	・新耐震基準等に適合していることを確認できる書面の提出が必要です。 ・なお、構造躯体に係るリフォーム工事を実施している（実施する）場合は、リフォーム工事実施後の住宅が新耐震基準等に適合していることを確認できる書面が必要です。 <共同住宅等の現場検査の一部省略について> ・<建築確認日が昭和56年6月1日以降の場合>の①に定める書類等により、建築確認日について平成11年5月1日以降であることが確認できる場合（共同住宅等のとき）は、現場検査の一部が省略されます。

	<p>②住宅金融公庫の融資を受けたことが分かる書類（次のいずれか）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公庫融資設計審査に関する通知書（合格年月日に日付が昭和56年6月1日以降のもの）</li> <li>・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日以降のもの）</li> <li>・登記事項証明書（住宅金融公庫による抵当権の設定登記の日付が昭和58年4月1日以降のもの）</li> <li>・新耐震基準等に適合していることを確認できる書面の提出が必要です。</li> <li>・なお、構造躯体に係るリフォーム工事を実施している（実施する）場合は、リフォーム工事実施後の住宅が新耐震基準等に適合していることを確認できる書面が必要です。</li> </ul> <p>&lt;共同住宅等の現場検査の一部省略について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・&lt;建築確認日が昭和56年6月1日以降の場合&gt;の①に定める書類等により、建築確認日について平成11年5月1日以降であることが確認できる場合（共同住宅等のとき）は、現場検査の一部が省略されます。</li> </ul> <p>&lt;建築確認日が昭和56年5月31日以前の場合&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①耐震基準適合証明書（写）</li> <li>②固定資産税減額証明書（写）</li> <li>③住宅耐震改修証明書（写）</li> <li>④建設住宅性能評価書（既存住宅）（写）</li> <li>⑤以下のいずれかの基準に適合していることを証する書面（建築士の記名・押印のあるものに限る。）</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法施行令第3章及び第5章の4に規定する基準</li> <li>・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）</li> </ul>	
△	<p>防水補修基準に適合する工事を3ヶ月以内に実施したことおよび当該工事の内容がわかる書面（次のいずれか）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・請負契約書</li> <li>・工事発注書</li> <li>・その他工事実施の内容がわかる書面</li> </ul>	<p>一戸建住宅で、該当する場合に提出してください。</p>
△	<p>新築時の基準に適合することを証する書面（次のいずれか）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設住宅性能評価書（写）</li> <li>・住宅性能保証制度の保証書（写）</li> <li>・検査済証（写）または検査済証が交付されたことを証する書面（写）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共同住宅等で評価機関が発行する各住戸の評価書交付番号及び交付年月日が確認できる一覧表（写）が添付できる場合は、建設住宅性能評価書（写）の提出は不要です。</li> <li>・新築時、当社のまもりすまい保険に加入している場合は、既存保険の保険契約申込書に新築時の保険申込受付番号（3から始まる8桁の番号）を記入してください。別途証する書面（保険証券（写）等）の提出は不要です。</li> </ul>
△	<p>増改築等のリフォーム工事を行う場合</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①確認済証（写）又は確認申請書（写）</li> <li>②地盤調査報告書（写）又は現地調査チェックシート</li> <li>③地盤調査結果の考察（写）又は基礎設計のためのチェックシート</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>①リフォーム工事が建築確認を受けている場合に提出してください。</li> <li>②リフォーム工事のために、基礎・地盤の検討が必要な場合に提出してください。</li> <li>③リフォーム工事のために、基礎・地盤の検討が必要な場合に提出を依頼してください。</li> </ol>

◎：必須      △必要に応じて提出

別表2 木造、小規模鉄筋コンクリート造及び鉄骨造\*の現況検査に係る費用（消費税別）

面積 (対象住宅1戸当たり)	150 m <sup>2</sup> 未満	150 m <sup>2</sup> 以上 300 m <sup>2</sup> 未満	300 m <sup>2</sup> 以上
(1) 料金（検査1回の場合）	50,000 円	80,000 円	120,000 円
(2) 検査回数に応じた加算料金 (検査1回あたり)	30,000 円	40,000 円	50,000 円

※ 給排水管路・設備等特約を付帯する場合は上記（1）に4,000円を加算してください。  
 ※ 給排水管路特約を付帯する場合は、上記（1）に2,000円を加算してください。  
 ※ 非破壊検査を要する場合は、見積りにより算出した額を上記（1）に加算されます。

\* 小規模鉄筋コンクリート造及び鉄骨造とは、木造以外で階数が3以下（地階を含む）かつ床面積が500 m<sup>2</sup>未満のものをいう。

別表3 鉄筋コンクリート造等の現況検査に係る費用（消費税別）

面積 (対象住宅1戸当たり)	55 m <sup>2</sup> 未満	55 m <sup>2</sup> 以上 85 m <sup>2</sup> 未満	85 m <sup>2</sup> 以上 130 m <sup>2</sup> 未満	130 m <sup>2</sup> 以上
(1) 料金（検査1回の場合）	120,000 円	135,000 円	150,000 円	180,000 円
(2) 検査回数に応じた加算料金 (検査1回あたり)	30,000 円	35,000 円	40,000 円	50,000 円

※ 給排水管路・設備等特約を付帯する場合は上記（1）に4,000円を加算してください。  
 ※ 給排水管路特約を付帯する場合は、上記（1）に2,000円を加算してください。  
 ※ 非破壊検査を要する場合は、見積りにより算出した額を上記（1）に加算されます。

別表4 出張旅費を加算する区域

出張旅費を加算する区域
東京駅を起点として、40キロメートル以上の遠隔地にある区域

別表5 一戸建住宅の保証費用（消費税別）

保険タイプ	給排水管路 特約等の有無	100 m <sup>2</sup> 未満	100 m <sup>2</sup> 以上 125 m <sup>2</sup> 未満	125 m <sup>2</sup> 以上 150 m <sup>2</sup> 未満	150 m <sup>2</sup> 以上
保険期間 1年 保険金額 500万円	無	72,250円	73,840円	75,230円	77,570円
	給排水管路+設備等	74,220円	76,330円	78,180円	81,290円
	給排水管路	73,440円	75,350円	77,020円	79,830円
保険期間 1年 保険金額 1,000万円	無	73,120円	74,950円	76,540円	79,240円
	給排水管路+設備等	75,370円	77,810円	79,920円	83,510円
	給排水管路	74,490円	76,680円	78,590円	81,830円
保険期間 5年 保険金額 1,000万円	無	141,720円	147,630円	152,760円	161,450円
	給排水管路+設備等	149,080円	156,940円	163,760円	175,320円
	給排水管路	146,180円	153,270円	159,430円	169,850円

※ 住宅保証機構が定める防水補修基準に適合した補修工事を3ヶ月以内に実施した場合は、上記保証費用が減額される場合があります。

別表6 共同住宅等の保証費用（消費税別）

保険タイプ	給排水管路 特約等の有無	40 m <sup>2</sup> 未満	40 m <sup>2</sup> 以上 55 m <sup>2</sup> 未満	55 m <sup>2</sup> 以上 70 m <sup>2</sup> 未満	70 m <sup>2</sup> 以上 85 m <sup>2</sup> 未満	85 m <sup>2</sup> 以上 130 m <sup>2</sup> 未満	130 m <sup>2</sup> 以上
保険期間 1年 保険金額 500万円	無	63,090円	64,800円	67,010円	68,210円	74,210円	77,260円
	給排水管路+設備等	63,890円	66,160円	68,390円	69,590円	76,720円	80,280円
	給排水管路	63,480円	65,460円	67,680円	68,890円	75,440円	78,730円
保険期間 1年 保険金額 1,000万円	無	63,440円	65,410円	67,620円	68,820円	75,330円	78,600円
	給排水管路+設備等	64,350円	66,970円	69,200円	70,400円	78,200円	82,070円
	給排水管路	63,880円	66,170円	68,390円	69,600円	76,730円	80,290円
保険期間 5年 保険金額 1,000万円	無	121,700円	128,030円	130,960円	132,560円	148,520円	156,210円
	給排水管路+設備等	124,710円	133,130円	136,130円	137,760円	157,900円	167,510円
	給排水管路	123,170円	130,510円	133,480円	135,100円	153,100円	161,730円

※ 住宅保証機構が定める防水補修基準に適合した補修工事を3ヶ月以内に実施した場合は、上記保証費用が減額される場合があります。