

既存住宅販売事業者様用  
検査事業者様用

2020年4月版

JIO中古マンション戸単位売買かし保険（宅建業者用）

JIO中古マンション戸単位売買かし保証保険（個人間用・仲介事業者コース）

JIO中古マンション戸単位売買かし保証保険（個人間用・検査事業者コース）

# 事前現況検査 中古マンション戸単位売買用 —重要事項説明書—

この重要事項説明書は、事前現況検査（中古マンション戸単位売買用）の内容について、特にご理解いただきたい事項を記載しています。  
事前現況検査のご利用にあたり、必ずこの重要事項説明書をすべてお読みいただき、大切に保管いただきますようお願いいたします。

直接対面してご説明することができない場合は、本冊子の送付をもって重要事項の説明を行ったものとさせていただきます。JIOは、申し込みいただいた時点で、事業者様（本検査を申し込む検査事業者または既存住宅販売事業者登録をしている者をいい、以下「事業者」といいます。）が契約内容に同意して申し込みをしたものとみなします。



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人  
株式会社 日本住宅保証検査機構

# 1. 事前現況検査の内容と目的

- 事前現況検査は、保険を申し込む予定の住宅（以下「保険申込予定住宅」といいます。）の現況について、JIO中古マンション戸単位売買かし保険（宅建業者用）、JIO中古マンション戸単位売買かし保証保険（個人間用・検査事業者コース）、JIO中古マンション戸単位売買かし保証保険（個人間用・仲介事業者コース）（以下これらを『JIO中古マンション戸単位売買かし保険』といいます。）の検査基準（以下「検査基準」といいます。）への適合状況を確認し、その結果をお申し込みの事業者\*1へ報告\*2するものです。

\*1：事前現況検査をお申し込みいただくには、JIOの既存住宅販売事業者または検査事業者の登録が必要です。

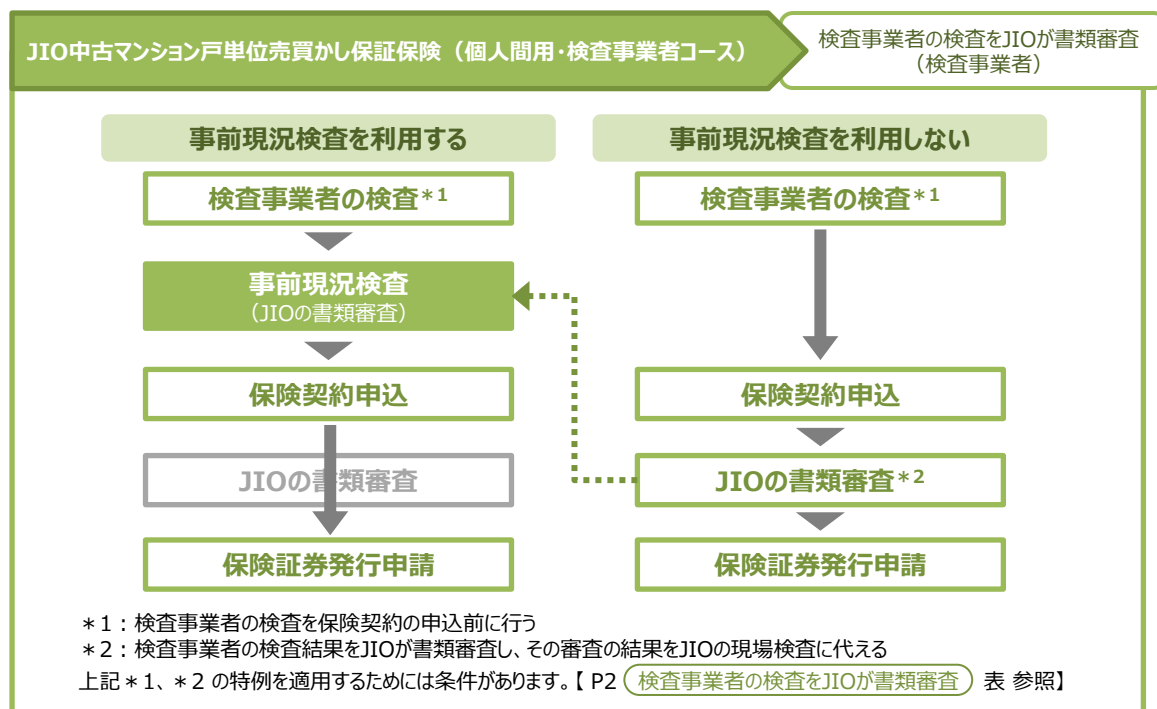
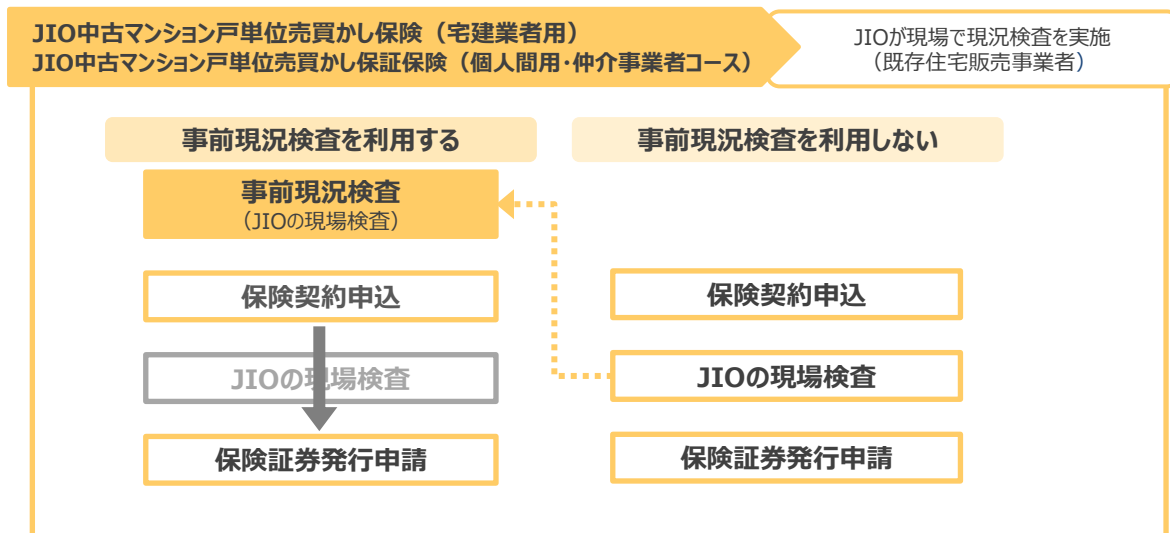
\*2：JIO Webシステムに掲載される事業者専用報告書に代えてご報告します。

JIO Webシステムを利用できない事業者は、JIOまたは保険取次店にご相談ください。

- 申し込みを予定している保険の種類により事前現況検査の手続きが異なります。

申し込みを予定している保険の種類	事前現況検査の方法
JIO中古マンション戸単位売買かし保険（宅建業者用） JIO中古マンション戸単位売買かし保証保険（個人間用・仲介事業者コース）	JIOによる現況検査
JIO中古マンション戸単位売買かし保証保険（個人間用・検査事業者コース）	検査事業者の検査をJIOが書類審査

- 事前現況検査は、『JIO中古マンション戸単位売買かし保険』の保険契約締結の可否を保険申込前に判断することを目的として実施するものであり、第三者に対して住宅の性能を評価・表示したり、または瑕疵がないことを保証したりするものではありません。
- 保険契約の締結を希望される場合は、事前現況検査終了後に別途保険契約の手続きが必要です。



## 2. 事前現況検査の方法

### JIOが現場で検査を実施

- 保険申込予定住宅の構造耐力上主要な部分が基本的な構造耐力性能または雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たしているかどうかについて、検査基準に基づきP3 **3. 検査対象部分** を対象としてJIOが現況検査を実施します。
- 申込時にオプションとして選択した場合には、給排水管路が通常有すべき性能または機能を満たしているかどうかについて、検査基準に基づき現況検査を実施します。

検査対象部分		現況検査で確認する性能
構造耐力上主要な部分	住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいいます。）、床版、屋根版または横架材（はり、けたその他これらに類するものをいいます。）、当該住宅の自重もしくは積載荷重、積雪、風圧、土圧もしくは水圧または地震その他の震動もしくは衝撃を支えるもの	基本的な構造耐力性能
雨水の浸入を防止する部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅の屋根もしくは外壁またはこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具</li> <li>雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根もしくは外壁の内部または屋内にある部分</li> </ul>	防水性能
<b>オプション</b> 給排水管路	対象住宅の専有部分に設置された給水管、給湯管、排水管または汚水管。ただし、設備機器に係る部分、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ものを除きます。 ※専有部分が対象であり共用部分であるものは、対象となりません。	通常有すべき性能または機能

- 検査は、現場検査員が部位ごとに検査基準に定める方法（目視、計測または非破壊検査\*1）により、実施します。
- 目視・計測は、それぞれ可能な範囲について、歩行または通常的手段によって移動できる位置\*2で実施します。保険申込予定住宅の内外に設置された家財道具等によって隠れた部分等、目視または計測ができない箇所については検査を実施することができません。また、床下と小屋組\*3の検査のためにそれぞれ床下点検口と小屋裏点検口が必要です。これらの点検口がなく、新規設置および検査後の撤去・復旧が必要な場合には、お申し込みの事業者にて実施いただきます。
  - \*1：非破壊検査とは、打診、触診または専用の測定機器による住宅内部の状況の検査をいいます。
  - \*2：勾配屋根や通常的手段で登れない部位については、室内外からの目視（双眼鏡含む）での検査を実施しますが、建物や敷地の形状により屋根がまったく見られない場合があります。
  - \*3：床下と小屋組は、それぞれ床下点検口と小屋裏点検口から目視が及び範囲で検査を実施します。
- 適合状況の判定は、検査基準に基づいて行います。

過去に保険申込予定住宅で事前現況検査または他の検査が実施されていた場合、新たな事前現況検査では、一部の検査を省略できる場合があります。過去の検査結果により事前現況検査の一部を省略する場合は、省略した部分については過去の検査結果に基づく判定を報告書に記載します。

※ JIO中古マンション戸単位売買し保険の現場検査では、条件により『屋根』と『コンクリート圧縮強度』の検査を省略することができますが、事前現況検査（JIO中古マンション戸単位売買し保険用）では、すべての項目について検査を実施します。

### 検査事業者の検査をJIOが書類審査

※JIO中古マンション戸単位売買し保証保険（個人間用・検査事業者コース）の場合

- 保険申込予定住宅の構造耐力上主要な部分が基本的な構造耐力性能または雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たしているかどうかについて、検査基準に基づきP3 **3. 検査対象部分** を検査事業者から提出された検査報告書の審査をJIOが行います。
- 申込時にオプションとして選択した場合には、給排水管路が通常有すべき性能または機能を満たしているかどうかについて検査基準に基づき検査事業者から提出された検査報告書の審査をJIOが行います。

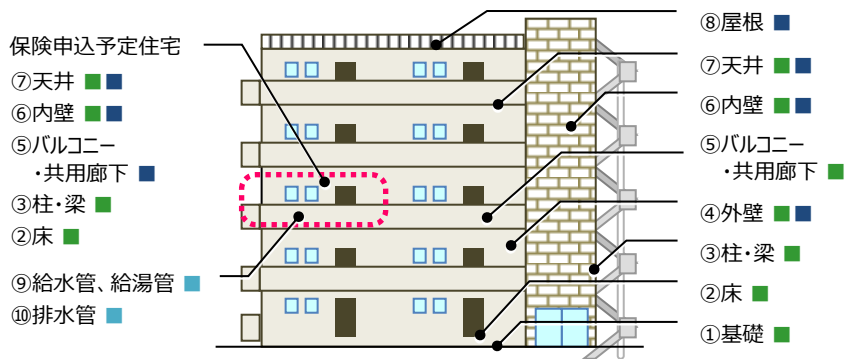
※検査事業者が実施する検査は、下表左欄の者が下表右欄の住宅の検査をした場合に限りです。

実施する者の要件	実施する住宅の制限
登録住宅性能評価機関の評価員 （住宅品質確保法第13条に規定する評価員）	住宅品質確保法第13条および同条別表に掲げる区分の住宅
登録建築士事務所に所属する者であって、既存住宅現況検査技術者（建築士または適合判定資格検定の合格者に限る） または 既存住宅状況調査技術者	保有する建築士資格で設計および工事監理の業務可能な規模・構造の住宅

※JIOに提出する検査事業者の実施した検査の報告書は、JIOが指定する書式としてください。

### 3. 検査対象部分（鉄筋コンクリート造住宅の例、大規模住宅・住戸型検査）

■構造耐力上主要な部分に係るもの ■雨水の浸入を防止する部分に係るもの ■給排水管路に係るもの



部位	構造耐力上主要な部分の検査項目	雨水の浸入を防止する部分の検査項目
①基礎	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幅0.5mm以上のひび割れ</li> <li>・深さ20mm以上の欠損</li> <li>・コンクリートの著しい劣化</li> <li>・さび汁を伴うひび割れ、欠損（白華を含む）</li> <li>・鉄筋の露出</li> </ul>	
②床	<ul style="list-style-type: none"> <li>・著しいひび割れ、劣化、欠損（さび汁、白華、鉄筋の露出を含む）</li> <li>・6/1,000以上の勾配の傾斜</li> </ul>	
③柱・梁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・著しいひび割れ、劣化、欠損（さび汁、白華、鉄筋の露出を含む）</li> <li>・柱の著しい傾斜</li> </ul>	
④外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>■<b>コンクリート打放し、塗装仕上げ</b></li> <li>・幅0.5mm以上のひび割れ</li> <li>・深さ20mm以上の欠損</li> <li>・コンクリートの著しい劣化</li> <li>・さび汁を伴うひび割れ、欠損（白華を含む）</li> <li>・鉄筋の露出</li> <li>■<b>タイル仕上げ（湿式工法）</b></li> <li>・下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ、剥落</li> <li>・複数のタイルにまたがったひび割れ、欠損</li> <li>・仕上材の著しい浮き</li> <li>■<b>塗壁仕上げ</b></li> <li>・下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ、剥落</li> <li>・仕上材の著しい浮き</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■<b>開口部、笠木、バルコニー等との取り合い部分を含む</b></li> <li>・シーリング材の破断、欠損</li> <li>・建具の周囲の隙間、建具の著しい開閉不良</li> </ul>
⑤バルコニー・共用廊下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支持部材・床の著しいぐらつき、ひび割れ、劣化（さび汁、白華、鉄筋の露出を含む）</li> </ul>	
⑥内壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幅0.5mm以上のひび割れ</li> <li>・深さ20mm以上の欠損</li> <li>・コンクリートの著しい劣化</li> <li>・さび汁を伴うひび割れ、欠損（白華を含む）</li> <li>・鉄筋の露出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨漏りの跡</li> </ul>
⑦天井	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンクリートの著しい劣化</li> <li>・さび汁を伴うひび割れ、欠損（白華を含む）</li> <li>・鉄筋の露出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨漏りの跡</li> </ul>
⑧屋根		<ul style="list-style-type: none"> <li>・著しい防水層のひび割れ、劣化、欠損、水切り金物等の不具合</li> </ul>
外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンクリート圧縮強度の不足</li> </ul>	

部位	給排水管路（オプション）
⑨給水管・給湯管	<ul style="list-style-type: none"> <li>・吐水不良（水の変色、にごり、さび等異物の混入を含む）</li> <li>・水漏れ</li> <li>・著しい腐食、損傷等</li> </ul>
⑩排水管	<ul style="list-style-type: none"> <li>・逆流、あふれ、詰まり等の排水不良</li> <li>・水漏れ</li> <li>・著しい腐食、損傷等</li> </ul>
給排水管路の外壁貫通部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・シーリング材の破断、欠損</li> </ul>

## 4. 保険契約の締結ができる期間

『JIO中古マンション戸単位売買かし保険』の保険契約の締結\*1ができるのは、事前現況検査報告書の総合判定欄に「保険契約締結可」と記載され、事前現況検査の実施日\*2から保険申込予定住宅を買主様に引き渡すまでの期間が1年以内の場合です。

\* 1：別途、保険契約の手続きが必要です。

\* 2：JIOが現場で現況検査を実施する場合はJIOが検査を実施した日をいい、検査事業者の検査をJIOが書類審査する場合は検査事業者が検査を実施した日をいいます。なお、再検査などにより同一住宅で複数回検査を実施した場合（検査項目のすべてを再検査した場合を除く）は、最初の検査の実施日をいいます。

## 5. 事前現況検査の効力

■ 次の①～⑤の条件すべてに該当する場合は、この事前現況検査をもって、『JIO中古マンション戸単位売買かし保険』をお申し込みいただいた後に実施するJIOの現場検査に代えることができます。（事前現況検査を申し込んだ事業者と同一の事業者が保険を申し込む場合に限りです。）

- ① 事前現況検査の結果、保険申込予定住宅の現況が検査基準に適合していると確認され、事前現況検査報告書の総合判定欄に「保険契約締結可」と記載されていること
- ② 事前現況検査の終了後に、保険申込予定住宅の改修工事を行っておらず、また、保険契約の申し込みから引渡しまでの間に改修工事を計画していないこと
- ③ 事前現況検査の終了後、引渡しまでの間に状況の変化（偶発の事故・災害等）によって検査基準に適合しないと認められる箇所がないこと
- ④ 事前現況検査の実施日から1年以内に引き渡されること
- ⑤ 保険契約の対象にするすべての部分について事前現況検査を実施していること



## 6. 事前現況検査後に不具合が生じた場合の取扱い

### ① 保険契約を締結しなかった場合

**保険金は支払われません。\*1**

### ② 保険契約を締結した場合

事前現況検査の検査実施部分が瑕疵\*2に起因して下記の1～3に該当する場合は、事故を修補するとした場合に直接要する費用等について、保険契約申込時に選択した保険金額を限度として

**保険約款\*3に基づき、保険金をお支払いします。**

1. 構造耐力上主要な部分が基本的な構造耐力性能を満たさないこと
2. 雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たさないこと
3. 給排水管路が社会通念上必要とされる性能または機能を満たさないこと  
（給排水管路特約を付帯した場合）

- \* 1：上記①にかかわらず、事前現況検査におけるJIOの故意または重大な過失によって発見されなかった不適合箇所があり、その不適合箇所を原因としてお申し込みの事業者に損害が発生した場合には、保険契約締結前または保険契約を締結しなかった場合であっても、事故を修補するとした場合に直接要する費用等について、JIOは、1,000万円／戸を限度としてお申し込みの事業者に対して賠償責任を負います。
- \* 2：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2条第5項に規定する「瑕疵」（種類または品質に関して契約の内容に適合しない状態をいいます。）をいいます。
- \* 3：保険約款とは普通保険約款および特約条項をいいます。保険契約申込から引渡しまでの間に実施するリフォーム工事部分は、特約条項を付帯して保険の対象に追加することができますが、その場合は追加する保険対象部分について、保険申込後に検査（別途有料）が必要です。

## 事前現況検査についての注意事項

ここでは、お申し込みいただく事業者にとって不利益となり得る事項等、特にご注意いただきたい内容を記載しています。必ず、内容をご確認ください。

- 事前現況検査は、『JIO中古マンション戸単位売買かし保険』の保険契約締結の可否を判断することを目的として実施するものであり、第三者に対して住宅の性能を評価・表示したり、または瑕疵がないことを保証したりするものではありません。
- この事前現況検査の終了後、保険申込予定住宅において、次の1～3に係る改修工事を実施した場合は、P4 **5. 事前現況検査の効力** は失われます。
  1. 構造耐力上主要な部分
  2. 雨水の浸入を防止する部分
  3. 給排水管路（事前現況検査で給排水管路を検査した場合）
- 検査の項目にない部分については、確認および報告を行いません。
- 事前現況検査の実施だけでは保険契約は締結されず、保険の対象にはなりません（保険契約の締結を希望される場合は、事前現況検査後に別途 保険契約の手続きが必要です。）。
- 事前現況検査報告書の内容は、事前現況検査時点およびそれ以降の将来にわたって、保険申込予定住宅について、劣化の予測や、「事故が発生しないこと」や「瑕疵がないこと」の保証をするものではありません。
- 事前現況検査報告書の加工（一部分のみの使用を含みます。）や偽造をし、その内容がJIO保管のデータと異なるものは無効です。
- 事前現況検査は、宅建業法第34条の2に規定する建物状況調査ではありません。なお、JIOでは既存住宅状況調査方法基準（平成29年度国土交通省告示第82号）に従って実施する調査既存住宅状況調査を行っています。既存住宅販売事業者かつ既存住宅状況調査に関する基本契約を締結した事業者は、事前現況検査と既存住宅状況調査を併せてお申し込みいただくことができます。

## 検査料等の口座振替について

- 口座振替について
  - ・ お申し込みいただいた事前現況検査の検査料等\*は、申込月の月末で締めて請求書を発行し、口座振替により収納します。
  - ・ 口座振替日は、申込月の翌月27日とさせていただきます。金融機関が27日に休業している場合は、金融機関の翌営業日に口座振替となります。
  - ・ 振替日の前日までにご指定の預金口座に必要な残高をご用意くださいますようお願いいたします。万一、振替日に振替ができなかった場合には、JIOが定める期日までにJIOの指定した方法で検査料等\*をお支払いいただけます。
    - \* 検査料等とは、事前現況検査の検査料と検査事業者の検査を書類審査する場合の書類審査手数料をいいます。
- 事前現況検査の申込日から最終審査および検査の適合日までに、検査料等または検査料等に係る消費税率の改定があった場合には、その改定により生じた差額を追加請求または返還させていただきます。

## 個人情報の取扱い

- JIOが保険の引受けにあたり知り得た事業者、売主様または買主様の個人情報や対象住宅の物件情報は、JIOが公開しているプライバシーポリシーに従い取り扱います。
- JIOのプライバシーポリシーは、JIOのホームページ（<https://www.jio-kensa.co.jp>）をご参照いただくか、JIOまでお問い合わせください。

## JIOお問合せ先

事前現況検査に関するお問合わせ・ご相談・苦情等はJIOまたは保険取次店へご連絡ください。

JIOの各支店・保険取次店の連絡先は  
JIOのホームページ（<https://www.jio-kensa.co.jp>）の「申込窓口検索」をご参照ください。