

住宅瑕疵担保責任保険法人の指定の方針

(平成二十年国土交通省告示第三百八十三号)

最終改正 令和六年三月十五日 国土交通省告示第七十七号

(用語の定義)

第一条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 検査機関 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成十九年法律第六十六号。以下「法」という。）第十七条第一項の規定による指定を申請する者（以下「指定申請者」という。）の委託を受けて、当該指定申請者が締結する保険契約に係る住宅の検査を行う者をいう。
- 二 現場検査 保険契約に係る住宅の検査を行うことをいう。
- 三 現場検査員 指定申請者の役員若しくは職員又は検査機関の役員若しくは職員であつて、現場検査の業務に従事する者をいう。

- 四 技術管理員 指定申請者の役員若しくは職員であつて、現場検査の方法の決定、現場検査員の配置及び教育、損害額の算定その他保険等の業務の実施のため必要な技術上の管理を行う者をいう。

五 制限業種 業として、住宅を設計し若しくは販売し、住宅の販売を代理し若しくは媒介し、新築住宅の建設工事を請け負い、又は建築材料（住宅に関するものに限る。）を製造及び供給している場合の当該業種をいう。

（保険等の業務に係る収支の見込みに関する基準）

第二条 指定申請者の保険等の業務に係る収支の見込みは、次に掲げる基準に適合するものとする。

一 法第十七条第一項の規定による指定の申請の日（以下「指定申請日」という。）の属する事業年度の翌事業年度から起算して五事業年度を経過するまでの間に当期純利益又は当期純剰余が見込まれること。ただし、法第十九条第一号及び第二号に規定する業務を行わない場合であつて、同条第三号に規定する業務（同条第一号又は第二号の保険契約に係る住宅の建設工事の請負人又は住宅の売主の悪意又は重大な過失によって生じた保険法人の損害をてん補する再保険契約の引受けに限る。）を行うときは、この限りでない。

二 債務超過等財務指標の悪化の傾向が無いこと。

三 保険等の業務に係る収支の見込みの根拠となる事業の計画及び規模が妥当なものであること。

（現場検査員、技術管理員等の確保及び配置に関する基準）

第三条 指定申請者（法第十九条第一号及び第二号に規定する業務を行わないものを除く。次項及び次条において同じ。）は、現場検査員として、指定申請日の属する事業年度又はその翌事業年度に

において締結しようとする法第十九条第一号及び第二号（新築住宅に限る。）に掲げる保険契約に係る住宅について、次の表(い)欄に掲げる住宅の区分ごとに、同表(ろ)欄に掲げる数の同表(は)欄に掲げる者を確保するものとする。ただし、現場検査員が検査機関の役員又は職員である場合には、当該現場検査員は二人をもつて一人に換算するものとする。

	(い) 欄	(ろ) 欄	(は) 欄
(一)	<p>建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）第三条第一項第二号から第四号までに掲げる建築物である住宅</p>	<p>指定申請日の属する事業年度又はその翌事業年度においてそれぞれ締結しようとする保険契約に係る住宅の棟数のうち、いずれか多い棟数を六十で除した数。ただし、除して得た数が十人を下回る場合は十八とする。</p>	<p>建築士法第二条第二項に規定する一級建築士（以下単に「一級建築士」という。）又は建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第七十七条の五十八第一項の登録（同条第二項簿への登録に限る。）を受けている者（以下「一級建築基準適合判定資格者」という。）</p>

(二)	(三)
<p>建築士法第三条の二第一項各号に掲げる建築物である住宅（一の項の（い）欄に掲げる住宅を除く。）</p>	<p>（一）の項の（い）欄及び（二）の項の（い）欄に掲げる住宅以外の住宅</p>
<p>指定申請日の属する事業年度又はその翌事業年度においてそれぞれ締結しようとする保険契約に係る住宅の棟数のうち、いずれか多い棟数を二百四十五で除した数。ただし、除して得た数が四十五を下回る場合は四十五とする。</p>	<p>指定申請日の属する事業年度又はその翌事業年度においてそれぞれ締結しようとする保険契約に係る住宅の棟数のうち、いずれか多い棟数を四百で除した</p>
<p>（一）の項の（は）欄に掲げる者、建築士法第二条第三項に規定する二級建築士（以下単に「二級建築士」という。又は建築基準法第七十七条の五十八第一項の登録（同条第二項の二級建築基準適合判定資格者登録簿への登録に限る。）を受けている者（以下「二級建築基準適合判定資格者」という。）</p>	<p>（二）の項の（は）欄に掲げる者又は建築士法第二条第四項に規定する木造建築士（以下単に「木造建築士」という。）</p>

数。ただし、除して得た数が七十七を下回る場合は七十七とする。

備考 一の項の(は)欄に掲げる者であつて当該一の項の(ろ)欄に掲げる数として算入されたものは、他の項の(は)欄に掲げる者であつて当該他の項の(ろ)欄に掲げる数として算入されたものと重複してはならないものとする。

2 現場検査員は、保険等の業務を行う区域に応じ、適切に配置されていなければならないものとする。

3 指定申請者は、技術管理員として、指定申請日の属する事業年度の翌事業年度末において締結していることが見込まれる保険契約に係る住宅の戸数に百万分の七を乗じて得た数に十を加えた数の建築士法第二条第一項に規定する建築士又は建築基準法第七十七条の五十八第一項の登録を受けている者（一級建築士又は一級建築基準適合判定資格者を四人以上含むものとする。）を確保するものとする。ただし、法第十九条第一号及び第二号に規定する業務を行わないときは、技術管理員として、一人以上の一級建築士又は一級建築基準適合判定資格者を確保するものとする。

4 指定申請者は、技術管理員の委託をし、又は現場検査員と重複する技術管理員の配置をしてはならないものとする。

5 指定申請者は、現場検査員及び技術管理員のほか、保険等の業務を的確、公正かつ効率的に遂行することができる知識及び経験を有する者の確保及び配置に努めるものとする。

(住宅の検査の実施に関する計画に関する基準)

第四条 指定申請者が作成する住宅の検査の実施に関する計画は、次に掲げる基準に適合するものとする。

一 保険契約に係る新築住宅について、次のイ及びロに掲げる住宅の区分に応じ、原則としてそれぞれ当該イ及びロに掲げる時期に、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関する検査を行うものとされていること。ただし、建築基準法第七条の三第一項又は第七条の四第一項の規定により同法第七条の三第一項に規定する特定工程（以下単に「特定工程」という。）に係る検査（床の躯体工事の完了時に行われるものに限る。）が行われる場合にあつては、躯体工事の完了時に行う検査は、直近の特定工程に係る検査と同じ時期に行うことができる。

イ 階数が三以下（地階を含む。）の建築物である住宅 基礎配筋工事の完了時（プレキャストコンクリート造の基礎にあつてはその設置時。以下同じ。）及び躯体工事の完了時又は下地張りの直前の工事の完了時

ロ 階数が四以上（地階を含む。）の建築物である住宅 基礎配筋工事の完了時、最下階から数えて二階及び三に七の自然数倍を加えた階の床の躯体工事の完了時及び屋根工事の完了時又は下地張りの直前の工事の完了時

二 前号の検査（二級建築士及び二級建築基準適合判定資格者が行う検査にあつては二級建築士の免許により設計又は工事監理を行うことができる住宅に係る検査に、木造建築士が行う検査にあつては当該建築士の免許により設計又は工事監理を行うことができる住宅に係る検査に限る。）を現場検査員が行うこととされていること。

三 現場検査員は、自らが設計、施工、工事監理その他の制限業種に係る業務を行う住宅及び自らが所属する法人（過去二年間に所属した法人を含む。）が設計、施工、工事監理その他の制限業種に係る業務を行う住宅の検査を行わないものとされていること。

四 前三号の方法以外の方法で検査を行う場合は、その方法を業務規程に定めていること。

2 指定申請者が、法第十九条第一号及び第二号に掲げる保険契約の締結に当たつての住宅の検査を検査機関に委託する場合にあつては、公正かつ適正な検査の実施体制を確保し、保険等の業務的
確な実施に努めるものとする。

（組織及び運営に関する基準）

第五条 指定申請者の組織及び運営は、次に掲げる基準に適合するものとする。

- 一 保険等の業務を他の業務と独立した部署で行い、担当役員を配置していること。
- 二 保険等の業務に関し、経営管理、保険募集管理、保険金等支払管理、現場検査、財務の健全性確保、リスク管理（商品開発、再保険、保険引受等に係るものを含む。）、顧客管理（顧客情報管理を含む。）、法令等遵守、苦情及びトラブルの処理、内部監査など業務を的確に遂行するための体制が整備されていること。

（役員又は構成員の構成に関する基準）

第六条 指定申請者の役員は次のいずれにも該当してはならないものとする。

- 一 破産者で復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者
- 二 前号に掲げる者のほか、十分な社会的信用を有しない者
- 2 指定申請者の役員に占める制限業種に属する事業に従事する役員又は職員（過去二年間に制限業種に属する事業に従事した役員又は職員であつた者を含む。）の割合は、三分の一を超えてはならないものとする。
- 3 次のいずれかに該当する者が保有する指定申請者の議決権の数は、当該指定申請者の議決権の総数の三分の一を超えないものとする。
 - 一 制限業種に属する事業に従事する者
 - 二 制限業種に属する事業を営む法人に所属する者（過去二年間に当該法人に所属していた者を含む）

む。)

三 制限業種に属する事業を営む法人

4 指定申請者の代表権を有する役員は、制限業種に従事する役員又は職員（過去二年間に制限業種の役員又は職員であった者を含む。）であってはならないこと。

（保険等の業務以外の業務に関する基準）

第七条 指定申請者が現に保険等の業務以外の業務を行っている場合は、当該業務は次に掲げる基準に適合するものとする。

一 指定申請日の属する事業年度及び翌事業年度から起算して三年間（現に保険契約の引受け又は保証の提供を行っており、当該保険契約又は保証の残期間が三年を超える場合は、当該残期間）が経過するまでの間に当期純利益又は当期純剰余が見込まれるなど、当該業務が適正であること。

二 当該業務が、住宅に関する検査、評価、保証、調査その他これらに類するものであり、かつ、次に掲げる事項に適合するものであること。

イ 制限業種に属する事業でないこと。

ロ 財務の健全性を損なう危険性がないこと。

ハ 公序良俗に反するものでないこと。

附 則

(施行期日)

第一条 この告示は、平成二十年四月一日から施行する。

(経過措置)

第二条 この告示の施行の日から平成二十一年九月三十日までの間は、第三条第一項の表(一)の項から(三)の項までの(ろ)欄に掲げる数は、それぞれ次の表(一)の項から(三)の項までに掲げる数とする。

(一)	(二)	(三)
<p>指定申請日の属する事業年度又はその翌事業年度においてそれぞれ締結しようとする保険契約に係る住宅の棟数のうち、いずれか多い棟数を六十で除した数。ただし、除して得た数が九を下回る場合は九とする。</p>	<p>指定申請日の属する事業年度又はその翌事業年度においてそれぞれ締結しようとする保険契約に係る住宅の棟数のうち、いずれか多い棟数を二百四十五で除した数。ただし、除して得た数が二十三を下回る場合は二十三とする。</p>	<p>指定申請日の属する事業年度又はその翌事業年度においてそれぞれ締結しようとする保険契約に係る住宅の棟数のうち、いずれか多い棟数を四百で除した数。ただし、除して得た</p>

数が三十九を下回る場合は三十九とする。

2 指定申請者が前項の規定を適用して法第十七条第一項の規定による指定を受けた場合にあつては、平成二十一年十月一日においては、前項の規定にかかわらず、第三条第一項に規定する数の現場検査員を確保するものとする。

附 則（平成二十七年国土交通省告示第千二十六号）

この告示は、平成二十七年十月一日から施行する。

附 則（平成三十年国土交通省告示第千五十五号）

この告示は、公布の日から施行する。

附 則（令和六年国土交通省告示第百七十七号）

この告示は、令和六年四月一日から施行する。