



宅建事業者様支援サイト「ホームル」

住宅の検査から、耐震診断、地盤の調査まで。品質を「見える化」することで、売主様も買主様も満足する不動産売買を実現。安心スマートな不動産取引のカギがここにあります。

提供サービス

- 既存住宅検査 ● 既存マンション検査
- 既存住宅かし保証保険 ● 耐震診断 ● 既存住宅地盤点検
- 土地情報レポート ● 地盤調査 ● 液状化判定 ● グリーンテスト

「ホームル」の各種サービスをご利用いただくには、新規加盟店登録をしていただく必要があります。新規加盟店登録フォームから簡単にご登録いただけます。

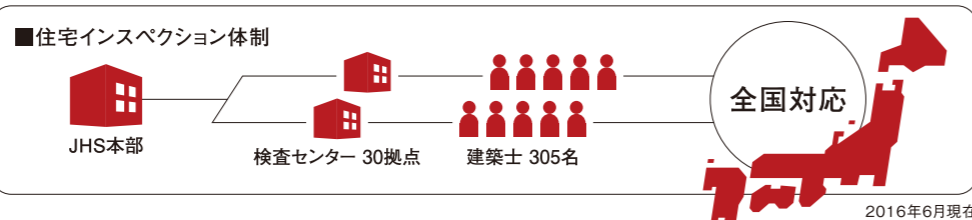


- 1 「Homille」トップページ右上の「新規加盟店登録」ボタンをクリック。
 - 2 「新規加盟店登録フォーム」に必要事項をご入力ください。
 - 3 「加盟店登録申請書」を郵送、または営業がご訪問してお届けします。
 - 4 必要箇所捺印のうえご返送ください。
- 登録完了!

■ 全国で体制を整備

全国30拠点・300名以上の建築士を配備。各地のお客様に迅速かつ柔軟なサービスを提供いたします。

■ 住宅インスペクション体制



■ 会社概要

社名 ジャパンホームシールド株式会社
 設立 1990年3月1日
 資本金 2億500万円
 本社 〒130-0026 東京都墨田区両国2-10-14 両国シティコア17F
 支店 北海道・東北・東関東・西関東・中部・関西・中四国・九州
 従業員数 288名
 事業内容 建物検査業務、地盤調査及び関連業務、地盤補強業務

建物検査実績 累計15万戸
 (2016年9月30日現在)

地盤調査実績 累計120万棟
 (2016年6月現在) **No.1** 実績

※日本国内の新築着工【木造(持家・分譲)、プレハブ(鉄骨造・鉄筋コンクリート造)】における2015年度地盤解析実績件数において(自社調べ)

ジャパンホームシールドはLIXILグループのメンバーです

ジャパンホームシールド株式会社

〒130-0026 東京都墨田区両国2-10-14 両国シティコア17F
 TEL. 03-5624-1545 FAX. 03-5624-1544
<http://www.j-shield.co.jp>

取扱会社

JHSの

住宅検査

宅建事業者様のための
 「住宅インスペクション」
 「既存住宅かし保証」



ジャパンホームシールド株式会社

検査と保証で、売主様も買主様も 安心の不動産取引!

住宅市場がストック住宅型へシフトしていく中、
 安心して中古住宅の売買を行うために、住宅を検査し、
 状態を把握する「住宅インスペクション」のニーズが高まっています。
 ジャパンホームシールドでは仲介事業者様に対して、
 そんな住宅インスペクションに加え、引渡し後の保証もワンストップでご提供。
 安心かつスマートな中古住宅の売買を全力でサポートいたします。

Merit 売主様
 売却活動間に検査

**隠れた瑕疵を
 事前に把握!**

事前に発見することで、
 隠れた瑕疵に対する売主様の
 「瑕疵担保責任」を回避。

Merit 売主様
 売却活動間に検査

**検査済物件として
 差別化!**

買主様に対する安心のアピールに。
 ポータルサイトなどでも
 表記が可能です。

Merit 買主様
 既存住宅かし保証のご利用で

**築年数の古い物件でも
 税制特例が利用可能に!**

既存住宅かし保証の利用に基づき
 発行される「保険付保証書」が
 活用できます。
(詳細は下欄のOne Point アドバイス
 をご覧ください)

Merit 買主様
 既存住宅かし保証のご利用で

**万が一の時
 にも安心!**

予期せぬ雨漏りなども保証で対応。
 原因調査や仮住まいの
 費用も補償されます。



住宅インスペクション・ 既存住宅かし保証活用例

- ✓ 建物の状態をしっかりと把握することで
取引におけるトラブルを回避!
- ✓ 仲介時の丁寧な説明と万全のアフターサービスで
会社の信頼度アップ!
- ✓ 安心して取引できる検査と保証で
売主様、買主様へのアピールに!

Merit 事業者
 査定時に検査を活用

**第三者検査に
 基づく説明・提案で
 信頼度アップ!**

根拠のある提案と説明で
 他社とは一味違った印象に。

Merit 事業者
 検査報告を物件説明に追加

**買主様の信頼度アップ!
 説明間違いの防止に!**

詳細な報告書を用いた説明で
 取引のトラブル回避。

Merit 買主様
 購入予定の物件を検査

**購入前に
 物件の状態を
 詳細に把握して
 トラブルを防止!**

Merit 買主様
 事前の検査で状態がわかれば

補修の必要箇所や劣化具合がわかり、
**維持管理の計画が
 立てやすい!**

例えば、外壁のメンテナンスを
 いつ行つかの検討材料として
 活用できます。

One Point アドバイス

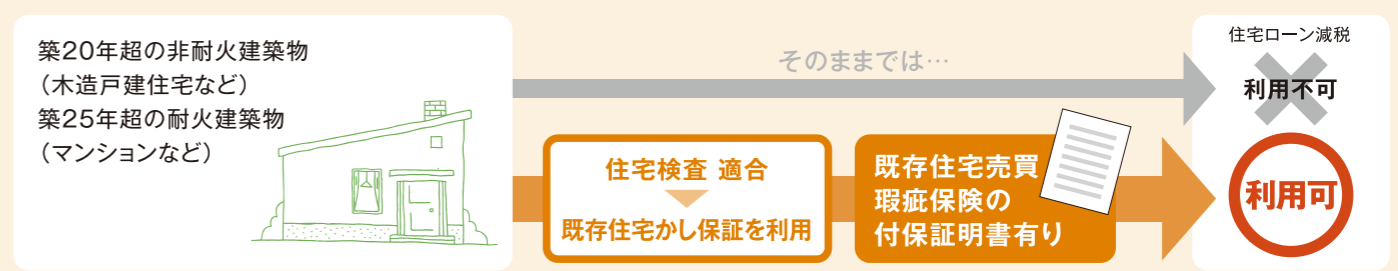
既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書が「耐震性を証明する書類」として活用可能

ジャパンホームシールド(株)は、既存住宅
 かし保証の対象物件について、(株)日本
 住宅保証検査機構の『JIO既存住宅かし
 保証保険(個人間用)』に加入いたします。
 その結果、物件に対して既存住宅売買瑕
 疵保険の付保証明書が発行されます。

- 付保証明書を活用できる税制特例の一例(2016年現在)
- 中古住宅取得に係る以下の税制特例
- 住宅ローン減税(所得税・個人住民税)
 - 贈与税非課税措置(贈与税)
 - 特定の居住用財産の買替・交換の長期譲渡所得の課税特例(所得税・個人住民税)
 - 所有権移転登記の特例(登録免許税)

注意 建物の引渡し日までに付保証明書が発行されていることが条件になります。

例えば 住宅ローン減税の場合 10年間で最大200万円の控除!*



*住宅ローン減税は条件や年度により、内容や必要要件が異なる場合がありますのでご注意ください。実際のご利用の際には税務署等所轄官庁などに必ずご確認ください。





中古住宅の売買に、安心と信頼をプラス

住宅インスペクション

見た目だけでは判断することが難しい住宅の状態を、専門知識を持つプロが目視や専門器具での計測を中心に検査し、状態を見極めることができるサービスです。売買時における補修工事の必要性の把握や、瑕疵の発見に役立ちます。

既存住宅検査

建築士が専門器具を用いて計測、および目視にて詳細な検査を行います。対象となるのは、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分、および給排水管路です。

[主な検査項目]

◎ 構造耐力上主要な部分に係るもの



■ 外壁のひび割れ、欠損、はがれ、サッシの周囲の隙間、開閉不良



■ バルコニーのひび割れ、劣化

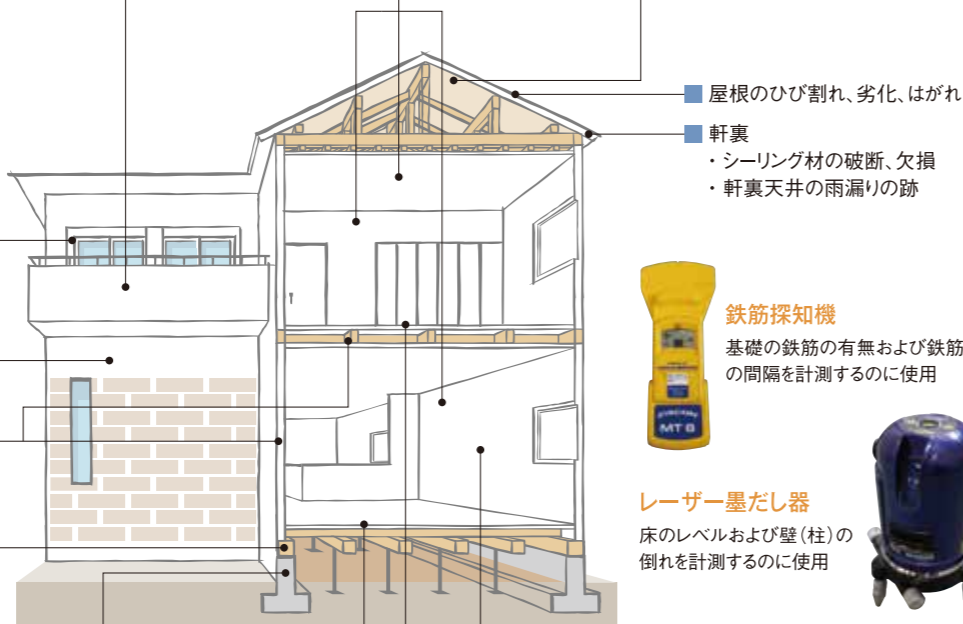
◎ 雨水の浸入を防止する部分に係るもの



■ 内壁と天井の雨漏りの跡



■ 小屋裏の劣化状況の確認



■ 土台のひび割れ、劣化



■ 基礎のひび割れ、欠損、劣化



■ 床の著しい沈み、傾斜



■ 壁の傾斜

給排水管路検査 (オプション)



検査方法	目視・動作確認・機器による計測等 (非破壊検査)
所要時間	2~3時間程度 (延面積、その他条件により異なります)

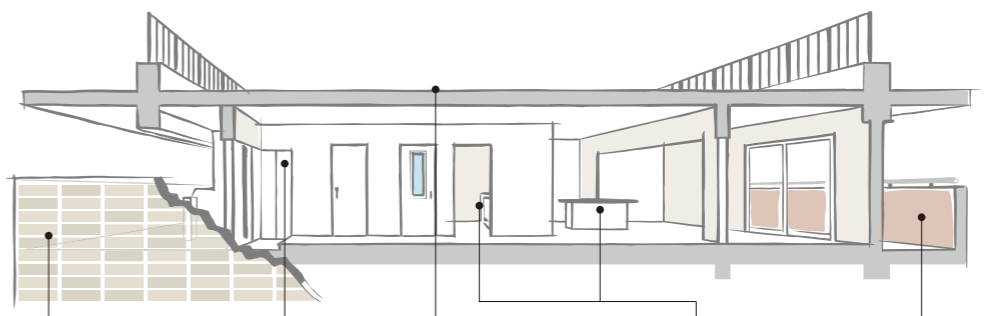
ジャパンホームシールドが指定する建築士が検査を実施

既存住宅インスペクションガイドラインに準じた詳細な検査*
例えば木造住宅の場合、60以上の項目を検査

*給排水管路検査も実施した場合。ガイドラインでは「①構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの」「②雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの」「③設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの」について検査項目が定められています。

既存マンション検査

建築士が専門器具を用いて計測、および目視にて詳細な検査を行います。対象となるのは、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分、および専有部の給排水管路を検査します。



■ 外壁・内壁の劣化状況の確認



■ 屋上・屋根の防水層の劣化



■ 室内(専有部) 床の傾斜・給排水管路



■ バルコニー・共用廊下のぐらつき・ひび割れ

- マンションの検査は、一部共用部分の検査が含まれます。検査日までに右の検査について管理組合または管理会社の承諾を得ていただくようお願いいたします。なお、条件によっては一部検査を省略することができます。
- ① マンション外壁の劣化状況の確認
外壁に著しいひび割れや劣化、はがれなどがないかを目視およびバールハンマーにて確認します。
 - ② コンクリート圧縮強度の検査
共有部のコンクリート部分(ホール等)にあるMB等)にてシュミット試験を実施します。躯体に損傷を与えるものではありませんが、検査に伴い音が発生します。
 - ③ マンション屋上の防水検査
マンション屋上に上がり、屋根の防水を確認します。検査員が屋上に立ち入るための許可や当日の開錠手続きなどが必要です。
- 建築確認の日付が平成11年5月1日以降のマンションは、検査を省略できます。
- 長期修繕計画表および過去の修繕履歴をご提出いただけるマンションは、検査を省略できます。

詳細な検査報告書

検査結果は詳細なチェックシートと現場写真をまとめた「建物検査報告書」にてご報告します。

- 売主様への説明資料に
- 買主様への提案ツールに



*画像はイメージです。



中古住宅の隠れた瑕疵にも安心

既存住宅かし保証

住宅インスペクションで一定の基準を満たした住宅はかし保証を利用できます。

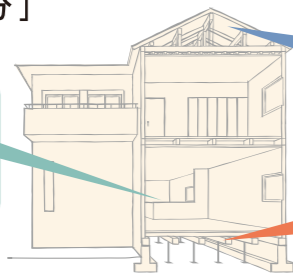
引渡し後の住宅について、保証対象部分における隠れた瑕疵による損害を補償します。

※この保証はジャパンホームシールド(株)が行います。

ジャパンホームシールド(株)は、(株)日本住宅保証検査機構の「JIO既存住宅かし保証保険(個人間用)」に加入いたします。

【保証対象部分】

給排水管路部分
【特約付帯】
(例:給排水管の故障など)



雨水の浸入を防止する部分
(例:雨漏りなど)

構造耐力上
主要な部分
(例:木部の腐蝕など)

例えば こんな事故に対して、補修費用が支払われます。

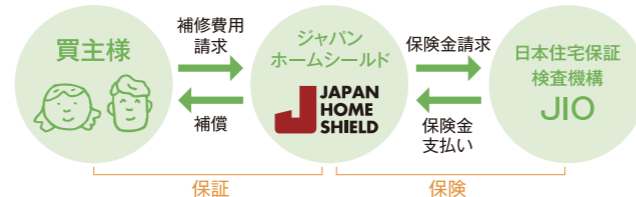


【保証期間・保証金額】

以下の3プランよりお選びいただけます。

- 保証期間1年・保証金額 500万円
- 保証期間1年・保証金額1000万円
- 保証期間5年・保証金額1000万円

※保証料は、選択した保証期間と保証金額ごとに保証の対象となる住宅(住戸)の延面積と付帯する特約により異なります。
※保証金額は保証期間を通算しての1住戸あたりの保証支払限度額となります。



【登録検査事業者】
ジャパンホームシールド株式会社

【引受保険会社】
株式会社 日本住宅保証検査機構



付保証書は中古住宅取得税制における「耐震性を証明する書類」として活用可能

オプション

さらに安心の各種検査サービスもご用意。

木造住宅耐震診断

木造住宅の耐震性能を診断するサービス。

図面のチェックと、現地での間取り、部材の劣化状況を検査し、耐震性能を数値化して評価。診断結果は「耐震診断書」としてご報告します。



雨漏り経路調査

雨漏りの確実な検査で的確な修繕工事が行えます。

住宅の不具合のうち、原因の限定が難しい雨漏り。雨漏りトラブルの早期解決のために、特殊な検査液を用いて雨漏りの浸入経路を特定します。



原因特定率 99.9%*

※雨水浸入の場合

地盤点検システム

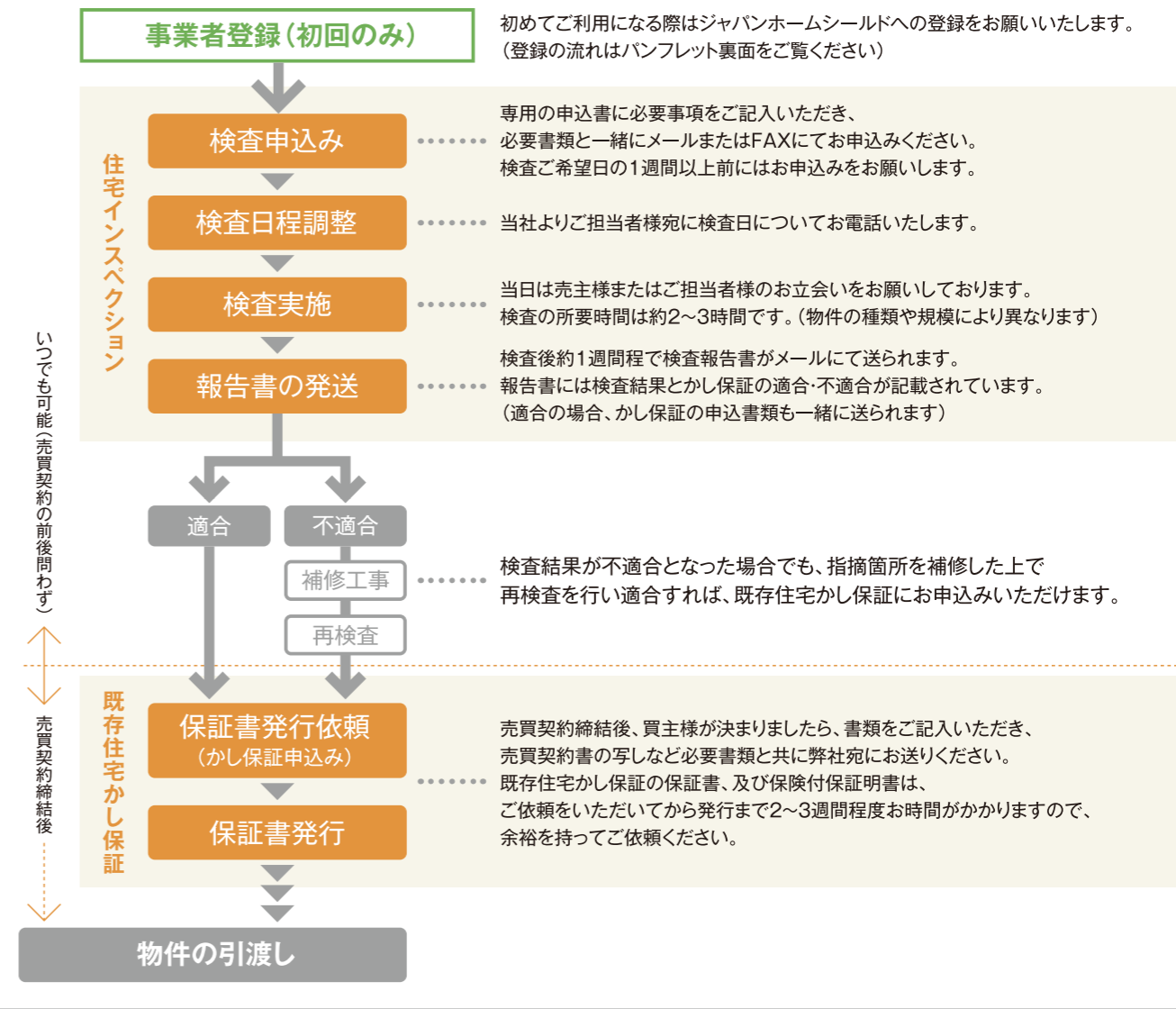
(中古住宅向け地盤品質保証)

かし保証でカバーできない地盤の不同沈下に対応。最大5,000万円の地盤品質保証。

戸建住宅の検査に加え、地盤についても診断・解析。当社基準に合格すれば不同沈下に対する品質保証をいたします。



サービスの流れ



必要書類

① 現地案内図	物件までの経路が確認でき、かつ物件を特定できるもの。住宅地図の写しなど(住居表示では複数の住戸が該当する可能性があるため)
② 住宅の間取りがわかる資料	間取り図、販売図面などです
③ 新耐震基準の充足を確認できる書類	確認申請書(写)、検査済証、台帳記載事項証明、耐震基準適合証明書など
④ 長期修繕計画表および過去の修繕履歴(マンションの場合)	かし保証の利用を前提とする検査の場合、これらの書類をご提出いただけないと、マンション側に許可を得ていただき、屋上防水検査を行う必要があります
⑤ 検査済証の発行年月日が確認できる書類(マンションの場合)	③にて確認できる場合には不要です

お申し込み注意事項

- 住宅インスペクションの検査方法は目視・動作確認・計器を用いた計測等による非破壊検査となります。検査可能な範囲における住宅の状態を確認するものであり、その住宅に瑕疵がないことを保証するものではありませんので、あらかじめご了承ください。
- インスペクションのお申込みから検査を実施まで、検査後の報告書の発行、および保証書の発行依頼を頂いてから保証書を発行するまではそれぞれ一定の時間がかかります。お時間を要する場合もございますので、あらかじめご了承の上、余裕をもってお申込みをお願いいたします。
- 既存住宅かし保証は、住宅インスペクションを実施し、基準を満たした物件のみお申込みできます。保証書発行のお申込みは売買契約締結後となります。なお保険付保には保険法人の審査基準に適合することが必要となります。また検査に不適合となった場合、その指摘箇所を補修し、再検査を行い、適合すれば利用することができます。再検査には所定の費用がかかりますのでご了承ください。
- 既存住宅かし保証のご利用条件
 1. 売主が宅建業者でないこと(⇒売主が宅建業者の場合は保険法人への直接申込みとなります)
 2. 対象住宅の検査及び保証書・保険付保証書の受領が、住宅の引渡前であること
 3. 次のいずれかの住宅であること
 - ① 昭和56年6月1日以降に確認済証が交付された住宅
 - ② 昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた住宅で、新耐震基準への適合が確認された住宅
 - ③ 昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた住宅で、改修工事により新耐震基準に適合させた住宅
 4. 床下及び小屋根裏(天井裏)点検口を設けていること
 5. 検査時に立会が出来ること
 6. 検査実施日から引渡し日までの期間が1年以内であること
 7. 【マンションの場合】区分所有される共同住宅であること、また区分所有される専有部分が5区画以上であること、かつ申込住戸の属する住棟全体の延床面積が500㎡以上または総階数が4以上であること
- マンションにて住宅インスペクション・既存住宅かし保証をご利用の際の注意事項
既存住宅かし保証の適合判定を前提とした住宅インスペクションを行う場合、専有部分内の検査に加え、一部共用部の検査(外壁の確認等)が必要となります。事前に物件の管理会社・管理組合等に許可を得ていただくようお願いいたします。万が一検査当日に共用部検査が許可されず、かし保証が不適合となった場合でも検査料金の返却等は承れませんのでご了承ください。