

ハウスプラス中国住宅保証株式会社

中古住宅売買かし保証業務実施要領



ハウスプラス中国住宅保証株式会社

(目的)

第1条 この中古住宅売買かし保証業務要領（以下「要領」という。）は、ハウスプラス中国住宅保証株式会社（以下「当社」という。）が実施する、個人間売買に係る取引（宅地建物取引業者以外の法人が行うものを含む。）の対象となる中古住宅（以下「対象住宅」という。）の瑕疵保証に関する業務について、適用する。

(用語の定義)

第2条 この要領において「保険法人」とは、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19年法律第66号。）第17条に基づき、国土交通大臣が指定した保険法人をいう。

2. この要領において「保証業務」とは、保険法人が扱う検査機関を対象とした既存住宅売買瑕疵保険を対象住宅に付保することによって、当社が対象住宅の構造耐力上主要な部分、雨水の侵入を防止する部分、その他保険法人が定める部分の瑕疵保証を行う業務をいう。
3. この要領において「既存住宅状況調査」とは、既存住宅状況調査技術者講習登録規程（平成29年国土交通省告示第81号。）第2条第4項に定める既存住宅状況調査をいう。
4. この要領において「現況検査・施工状況検査」とは、当社が定める現況検査・施工状況検査業務要領第2条第1項に規定する現況検査、及び同条第2項に規定する施工状況検査をいう。
5. この要領において「住宅」とは、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2条第1項に規定する住宅をいい、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。）第1条第4号に規定する一戸建ての住宅、または共同住宅等をいう。
6. この要領において「中古住宅保証検査基準」とは、保険法人が定める既存住宅売買瑕疵保険を付保することができる住宅の基準をいう。ただし、保険法人が基準を定めていない場合は、当社が定める中古住宅保証検査基準とする。

(基本方針)

第3条 保証業務は、本要領、及び保険法人が定める規程、基準、その他の定めに基づき、公正、かつ適確に実施するものとする。

(保証業務を行う事務所の所在地)

第4条 保証業務を行う主たる事務所の所在地は、広島県広島市中区国泰寺町1丁目3番32号とする。

(保証業務を行う時間及び休日)

第5条 保証業務を行う時間は、次項に定める休日を除き、午前8時50分から午後5時20分までとする。

2. 保証業務の休日は、次の各号に掲げる日とする。
 - (1) 日曜日及び土曜日
 - (2) 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
 - (3) 12月29日から翌年の1月3日まで
3. 保証業務を行う時間及び休日については、緊急を要する事象、その他特別な事由がある場合、事前に当社へ連絡している場合、又は中古住宅売買かし保証の申込を行おうとする者（保証業務の手続きに関する権限の一部、若しくは全部を申込者から委任された者を含め、以下「申込者」という。）との間において保証業務を行う日時の調整が図られている場合は、前項の規定によらないことができる。

(保証業務を行う区域)

第6条 保証業務を行う区域は、広島県、岡山県、鳥取県、島根県、山口県、徳島県、香川県、

愛媛県、及び高知県とする。

(保証の対象となる住宅)

第7条 対象住宅は、次の各号に掲げる要件をすべて満たすものとする。

- (1) 人の居住の用に供したことがある住宅、又は建築工事の完了の日から起算して2年を超えて引き渡される住宅（売買契約が工事完了日から1年以内に締結されたものを除く）であること。
- (2) 個人、又は宅地建物取引業者以外の法人が売主となる住宅であること。
- (3) 新耐震基準を満たす住宅であること。
- (4) 対象住宅の工法が、保険法人の取り扱う既存住宅売買瑕疵保険の対象となるものであること。
- (5) 既存住宅状況調査、又は現況検査・施工状況検査が当社によって実施され、その結果が中古住宅保証検査基準に適合しており、かつ当該調査、又は検査の実施日から1年以内に引き渡される住宅であること。

(業務の申込)

第8条 申込者は、当社に対し、次の各号に掲げる図書（第2項に掲げる図書を含め、以下「申込書類」という。）を提出するものとする。

- (1) 保証申込書（別記様式1）
 - (2) 付近見取図、若しくは所在地の住所がわかる現地案内図等
 - (3) 平面図並びに立面図で、保険法人が必要と定める情報が記載されているもの
 - (4) 建物売買契約書の写し
 - (5) 当該保険法人が定める契約内容確認シート
 - (6) 新耐震基準に適合している旨を証明する書類
 - (7) 対象住宅の延べ面積が分かる書類
 - (8) 第1号から前号に定める図書以外の図書で、当社、及び保険法人が必要とするもの
2. 売買契約に基づく引渡しの前に、増築、改築、修繕、若しくは模様替え等の改修工事を行うときは、前項各号に定める図書等のほか、次の各号に掲げる図書を提出するものとする。
- (1) 改修部分に関する状況がわかる平面図、並びに立面図
 - (2) 工程表、若しくは工事予定表
 - (3) 仕様書の写し、及び施工マニュアル、若しくは取付けマニュアル等
 - (4) 第1号から前号に定める書類以外の図書で、当社、及び保険法人が必要とするもの
3. 当社に対し、既存住宅状況調査、若しくは現況検査・施工状況検査を同時に依頼する場合、又はこれらの依頼を行った場合、当該依頼の際に提出した書類が重複するものについては、これを省略することができる。

(申込の受理及び契約)

第9条 当社は、申込者から前条に定める申込があった場合は、次の各号について確認し、当該保証の申込を引き受ける。

- (1) 対象住宅の所在地が、第5条の保証業務を行う区域内であること。
 - (2) 申込書類に形式上の不備がないこと。
 - (3) 申込書類に記載すべき事項の記載が不十分でないこと。
 - (4) 申込書類に記載された事項に明らかに虚偽がないこと。
2. 当社は、前項の確認により、申込書類が前項各号のいずれかに該当しないと認める場合においては、その補正を求めるものとする。
3. 申込者が、前項の求めに応じない場合、又はその補正が不十分な場合においては、当社は引受できない旨を明らかにするとともに、申込者に申込書類を返却するものとする。

る。

4. 当社は、第1項により引受を行った場合は、申込者に別記様式2に定める引受承諾書を交付する。この場合、申込者と当社は、当社が別に定める「中古住宅売買かし保証業務約款」（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。

（保証業務の申込の取下げ）

第10条 申込者は、保証業務の申込を取下げの場合には、その旨を記載した別に定める取り下げ届を当社に提出しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) 対象住宅の引渡日が、第6条第5号の既存住宅状況調査、又は現況検査・施工状況検査が実施された日から1年を超過した場合。
- (2) 保証業務に必要な手続きを申込者が遂行せず、これについて改善の見込みが認められないと当社が判断した場合。
2. 前項各号に該当する場合、当社は申込者の同意なく取下げ処理を実施することができるものとする。
3. 第1項、並びに前項に該当する場合、当社は保証業務を中止し、申込書類を申込者に返却する。ただし、申込者との連絡が不通となった場合は、申込書類を返却せず、当社がこれを滅却するものとする。

（保証業務の実施方法）

第11条 保証業務は、申込書類に関する審査、及び保証書の交付によるものとする。

（審査）

第12条 申込書類の審査は、当社の職員、又は役員（以下「審査員」という）が、次の各号に掲げる項目について行う。

- (1) 第6条、第7条及び第8条第1項各号および第2項各号、若しくは第9条第1項各号
- (2) 既存住宅状況調査、若しくは現況検査・施工状況検査の報告書に記載された結果の中古住宅保証検査基準への適合性
- (3) 中古住宅保証検査基準に該当しない部分が修補され、かつ当該修補について現場検査を要しない場合は、中古住宅保証検査基準への適合性
- (4) 保険法人が指定する帳票等の記入
2. 当社は、審査上必要があることについて、申込書類に関し申込者に説明を求めることができる。

（保証書の交付）

第13条 前条に定める審査の結果、対象住宅が中古住宅検査基準に適合していると認められる場合、当社は保険法人との瑕疵保険の契約手続きを行う。

2. 前項の手続きを行い、かつ、次条に定める保証料の納入が確認された場合、当社は保証書を作成し、買主に交付する。
3. 保証業務を実施した結果、対象住宅が次の各号のいずれかに該当するとき、当社は保証書を交付せず、別に定める通知書を申込者に交付するものとする。
 - (1) 対象住宅が中古住宅検査基準に適合せず、かつ是正される見込みがないと認めるとき。
 - (2) 対象住宅について、当社が保険法人と瑕疵保険契約を締結することができなかったとき。
 - (3) 保証書交付手続きについて不備を生じたとき。

（保証料）

第14条 当社は、保証業務に関し、当社が別に定める保証料を徴収することができる。

2. 第10条に該当し、かつ既に収受した手数料がある場合は、当該手数料から当社が別に

定める手数料を差し引いた額を、申込者に返金するものとする。

3. 前条第3項に該当する場合、当社は第1項の收受した保証料より、当社が別に定める手数料を差し引いた額を申込者へ返金するものとする。
4. 第1項から前項の料金の請求、収納等の方法については、業務約款に定めるものとする。

(秘密保持義務)

第15条 当社の職員及び役員並びにこれらの者であった者は、保証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てはならない。ただし、申込者の書面による同意を得ている場合においてはこの限りでない。

(公正の確保)

第16条 審査員自らが保証の申込者である場合、当該審査員は対象住宅の保証業務を行わないものとする。

(帳簿の作成及び保存方法)

第17条 当社は、次の各号に掲げる事項を記載した保証業務管理帳簿（以下「帳簿」という。）を作成し、事務所に備え付け、個人情報及び秘密情報が漏れることがなく、かつ、保証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ものとする。

- (1) 申込者の氏名又は名称及び住所
 - (2) 保証業務の対象となる住宅の所在地
 - (3) 保証業務申込を受付した年月日
 - (4) 保証書の交付を行った年月日、又は第13条第3項の通知書の交付を行った年月日
 - (5) 付帯特約の有無と名称
 - (6) 保証料の金額
 - (7) 個人間売買瑕疵保険に申込みを行った瑕疵保険法人の名称
 - (8) 瑕疵保険法人による個人間売買瑕疵保険の申込受理日
 - (9) 瑕疵保険法人による個人間売買瑕疵保険の保険証券の締結日
 - (10) 瑕疵保険法人による個人間売買瑕疵保険の保険証券の番号
 - (11) 取下届を当社が処理した年月日
2. 前項の保存は、帳簿を電子計算機に備えられたファイル又は磁気テープに記録し、当該記録を必要に応じ電子計算機その他の機器を用いて明確に表示されるときは、当該ファイル又は磁気ディスクを保存する方法にて行うことができる。

(帳簿及び書類の保存期間)

第18条 帳簿及び書類の保存期間は、次の各号に掲げる文書の区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 帳簿は、当社が保証業務を終了する事業年度末より5年間とする。
- (2) 申込書類、保証書の写し及び保険証券は、保証期間が満了となる日の属する事業年度末の翌年4月1日から5年間とする。ただし、保証書の交付がなされない対象住宅においては、当該住宅に対して当社が交付した書類のうち、直近で交付された書類の交付日の属する事業年度末の翌年4月1日から5年間とする。

(帳簿及び書類の保存及び管理方法)

第19条 前条各号に掲げる文書の保存は、保証業務中にあつては業務のために特に必要ある場合を除き事務所内において、業務終了後は施錠のできる室又はロッカー等において、確実かつ秘密の漏れることのない方法で行う。

2. 前項の保存は、帳簿への記載事項及び前条第2号に規定する書類のうち、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク等に記録され、必要に応じ電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該ファイル又は磁気ディスク等の保存にて行う

ことができる。

(事前相談)

第20条 申込者は、保証業務の申込に先立ち、当社に相談することができる。この場合において、当社は、誠実かつ公正に対応するものとする。

2. 前項において、当社は当該申込に関し想定量を上回る相談を受ける場合、別に定める事前相談料を申込者に要求することができる。

(電子情報処理組織に係る情報の保護)

第21条 当社は、電子情報処理組織による申込の受付及び図書の交付を行う場合にあつては、情報の保護に係る措置について別に定める。

附則

この中古住宅売買かし保証業務要領は、平成30年4月1日より施行する。

平成30年3月1日制定

平成30年4月1日改訂

令和3年1月4日改訂