

中古住宅売買かし保証業務実施要領

(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、中古住宅の個人間(宅地建物取引業者以外の法人を含む。)売買に係る取引において、当該取引の対象となる住宅(以下「対象住宅」という。)に対し、ハウスプラス中国住宅保証(以下「当社」という。)が既存住宅売買瑕疵保険(以下「個人間売買瑕疵保険」という。)を付保することにより、対象住宅の構造耐力上主要な部分および雨水の侵入を防止する部分等に対する保証を行う(以下「保証業務」という。)ための必要な事項について定める。

(基本方針)

第2条 当該保証業務は、本要領ならびに、個人間売買瑕疵保険を販売する保険法人(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)(以下「保険法人」という。))の定める諸規程に基づき、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3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4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、緊急を要する場合その他特別な事由がある場合又は、事前にハウスプラス中国へ保証業務を依頼しようとする者、または保証業務の手続きに関する権限の一部または全部を依頼者から委任された者(以下「依頼者」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、前二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5条 保証業務を行う区域は次に掲げる区域とする。

- (1) 広島県、岡山県、鳥取県、島根県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県

(保証の対象となる住宅)

第6条 保証業務の対象となる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) 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項に規定する住宅で、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、または共同住宅等であること。
- (2) 人の居住の用に供したことのある住宅、または、工事が完了の日から起算して2年を経過した住宅であること。ただし住宅瑕疵担保責任保険に係る住宅を除く。
- (3) 『個人』または『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。
- (4) 新耐震基準(昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた住宅)を満たす住宅であること。ただし、新耐震基準を満たしている事がわかる資料で保険法人が定めるものを業務依頼時に提出した場合は、この限りではない。
- (5) 対象住宅の工法が、丸太組工法以外の住宅であること。
- (6) 別に定める「既存住宅状況調査業務規程」または「現況検査・施工状況検査業務規程」に基づく検査が、当社によって実施されたものであること。
- (7) 前号の検査結果が、当社が別に定める中古住宅保証検査基準に適合しており、かつ保証業務の申込日が検査実施日より11か月以内であること。

(業務の依頼)

第7条 依頼者は、別記様式1の保証申込書に、次の各号に掲げる図書等を1部添付して提出しなけれ

ばならない。ただし、当社の「既存住宅状況調査・現況検査方法要領」または「現況検査・施工状況検査業務規程」による検査を実施している場合で、次の各号の書類と重複する時は省略することができる。

- (1) 付近見取図(現地案内図)
 - (2) 平面図など間取りのわかるものおよび住棟内の住戸専有部面積の合計がわかるもの
 - (3) 建物売買契約書(写し)
 - (4) 当該保険法人が定める契約内容確認シート
 - (5) 新耐震基準に適合している旨を証明する書類等
 - (6) 登記簿謄本等の写し(対象住宅の住棟の延べ床面積がわかるもの)
 - (7) その他、当社および保険法人が必要とする図書
2. 前項の場合において、売買契約に基づく引渡しの前に増築、改築、修補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に、次の各号に掲げる図書等を1部添付して提出しなければならない。
- (1) 改修部分に関する状況がわかる図面、見積書、仕様書等
 - (2) 第6条第6号の検査が既存住宅状況調査依頼書による既存住宅状況調査または現況検査・施工状況検査依頼書による現況検査を実施の場合はそれらの第二面、または現況検査・施工状況検査依頼書による施工状況検査を実施する場合はその第三面
 - (3) その他、当社および保険法人が必要とする図書

(依頼の受理及び契約)

第8条 当社は、前条に定める申込書及び図書等(以下「申込書類」という。)により、依頼者から保証業務の依頼があったときは、次の事項を確認したうえで当該依頼を受理することができる。

- (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. 前項各号に掲げる確認事項以外に、当社が当該依頼の内容について疑義を生じた場合は依頼を受理しないことができる。
3. 当社は、依頼者およびその従業員、親族が暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員であることが判明したときは依頼を受理しない。
4. 当社は、第1項により当該依頼を受理した場合においては、依頼者に別記様式2に定める引受承諾書を交付し、第12条の審査を開始するものとする。

(保証業務の依頼の取下げ)

第9条 依頼者は、保証業務の依頼を取下げの場合には、その旨を記載した別記様式3に定める取下届を当社に提出しなければならない。ただし、次の各号の一に該当する場合においてはこの限りでない。

- (1) 第6条第6号の「既存住宅状況調査業務規程」または「現況検査・施工状況検査業務規程」に基づく検査が実施された日から、11ヶ月を超過した場合。
 - (2) 保証業務を遂行するに当たっての必要な手続きについて、当社から依頼者に確認をしたものの、依頼者から前号の期間何ら回答がなく、改善の見込みが認められないと当社が判断した場合。
 - (3) 当社が保険法人との個人間売買瑕疵保険契約の締結が行えなくなった場合で、第14条第4項の通知書の交付を行った場合。
2. 前項ただし書きの場合において、当社は依頼者の同意なく当社の判断により、保証業務の依頼を取下届が提出されたものと同等の扱いとして、取下げを実施することができるものとする。
3. 当社は取下届が提出された場合、保証業務を中止し、申込書類を依頼者に返却しなければならない。ただし、第1項第1号から第3号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(検査員)

第10条 第6条第4号に基づく検査は、次の各号に該当する者(以下「検査員」という。)に行わせなければならない。

- (1) 当社の職員または役員

- (2) 当社と委託契約を締結した者

(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、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、次の各号に掲げる項目について行う。

- (1) 第5条、第6条、第7条、第8条第1項各号、第9条の項目
 - (2) 対象住宅の修補等に係る施工状況写真等の書類が提出された場合における、中古住宅保証検査基準への適合性判定
 - (3) 保険法人が指定する帳票類への記入
2. 検査員は、審査上必要があることについて、申込書類に関し依頼者に説明を求めることができるものとし、依頼者はこれに協力する義務を負う。

(保証書の交付)

第13条 前条の検査の結果対象住宅が基準に適合していると認められ、次条に定める保証料の納入が確認され次第、当社は速やかに保険法人への個人間売買瑕疵保険契約の手続きを行わなければならない。

2. 当社は、保険法人から保険証券ならびに付保証明書を受領した場合は、速やかに保証書を作成し、保険法人より受領した付保証明書の原本とともに買主に交付しなければならない。
3. 前項の保証書は保険法人が指定する書式により作成しなければならない。
4. 当社は、保証業務を実施した結果、対象住宅が次の各号の一に該当するときは、保証書を交付せず、別記様式4に定める通知書を依頼者に交付するものとする。
 - (1) 対象住宅が諸基準に適合せず、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、当社が保険法人と個人間売買瑕疵保険契約を締結することができなくなったとき。
 - (3) 保証書交付手続きについて不備を生じたとき。
 - (4) 第9条による保証業務の依頼の取下げがあったとき。

(保証料)

第14条 依頼者は、当社に保証業務を依頼する場合、第8条第4項の引受承諾書に記載される保証料を、申込書に記載される引渡日より3営業日前までに支払うこと。

2. 第9条による取下届があった場合、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依頼者に返金するものとする。
3. 前条第4項に該当する場合、当社は第1項の収受した保証料より、当社が別に定める手数料を差し引いた額を依頼者へ返金するものとする。
4. 手数料の請求、収納等の方法は別に定める。

(秘密保持義務)

第15条 当社の職員及び役員(検査員を含む。)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、依頼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 当社は、検査員自らが、保証業務の依頼者である場合、当該検査員は対象住宅に係るかし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) 保証業務の申込みの受理年月日
 - (4) 検査を行った検査員の氏名
 - (5) 検査の実施年月日
 - (6) 保証業務申込を受付した年月日
 - (7) 保証書の交付を行った年月日又は第14条第3項の通知書の交付を行った年月日
 - (8) 付帯特約の有無と名称
 - (9) 保証料の金額
 - (10) 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
 - (11) 瑕疵保険法人による個人間売買瑕疵保険の申込み受理日
 - (12) 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
 - (13) 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
 - (14) 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
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
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、保証業務中であっ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 依頼者は、保証業務の依頼に先立ち、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、当社は当該依頼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依頼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依頼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

この保証業務実施要領は、平成30年4月1日より施行する。

平成30年3月1日制定