

住宅完成保証制度の手引き



住宅完成保証制度の手引き

目次

1 章

住宅完成保証制度一業者登録の流れ

1. 業者登録審査について	1
1) 登録業者	
2) 保証タイプと制度参加種類	
3) 登録有効期間と登録審査料	2
4) 登録の単位	
5) 申請資格と登録資格	
6) 審査項目及び審査基準	3
7) 保証限度額と保証割合	6
8) 制度参加金	7
9) 工事請負契約書・工事請負契約約款・見積書	9
2. 業者登録審査申請	9
1) 業者登録審査申請に必要な書類	9
2) 申請書類に関する留意点	10
3) そのほかの書類について	12
4) 申請書類の提出先	13
5) 新規登録審査申請時の面談	13
3. 登録	14
1) 登録審査結果の通知	
2) 登録の手続き	
3) 登録後の保証委託契約申請の手続きについて	14
4. 登録事項の変更と再発行申請	14
1) 登録事項の変更	
2) 再発行	15
5. 継続登録	15
1) 申請書類	16
2) 継続登録が承認された場合	
3) 継続登録が承認されなかった場合	
4) 継続登録を希望しない場合	17

6. 業者登録の脱退・取消し・無効	17
1) 業者登録から脱退を希望する場合	
2) 業者登録が取消し・無効となる場合	
7. 通知義務	17
1) 業者登録内容に関する事項	
2) 保証事故にかかわる事項	18
8. 代替履行	18
1) 代替履行業者の登録	
2) 代替履行に関する規定	
保証契約書	19

2章

住宅完成保証制度—Aタイプ保証・Bタイプ保証 保証委託の流れ	20
住宅完成保証制度—保証事故処理の流れ	21
1. 住宅完成保証制度の保証対象となる住宅建設工事	22
2. 保証委託契約の申請者	
3. 保証内容	
1) 保証タイプ	
2) 保証割合	
3) 保証限度額	
4. 保証期間と保証責任期間	
1) 保証期間	
2) 保証責任期間	
3) 保証限度額の有効活用	
5. 保証料	23
1) 保証料の算出条件	
2) 保証料の計算方法例	
6. 保証委託契約申請の手続き	24
1) 工事請負契約について	
2) 発注者への説明	
3) 保証限度額の枠の確認	
4) 保証料の計算と支払い	
5) 申請書類一覧	25

6) 書類作成上の留意点	25
7) そのほかの書類について	26
8) 申請書類の提出先	26
7. 住宅完成保証書（保証書）の発行	26
1) 保証書の発行	
8. 保証委託契約後の手続き	27
1) 工事完了について	
2) 保証内容変更	
9. 保証されない場合	
10. 保証委託契約の解除	
11. 通知義務	28
12. 保証事故	28
1) 保証事故に至る事由の例	
2) 保証事故が起きた場合	
3) 保証金の支払いの具体例	29
保証料率表	31

3 章

完成保証制度の諸規則等

1. 住宅完成保証制度保証委託契約約款	32
2. 代替履行業者支払約款	40
3. 完成保証契約約款	43
4. 住宅完成保証制度に係る追加特約条項	50

住宅完成保証制度 業者登録の流れ

業者登録審査
申請受付

●住宅建設業者は、本社所在地域の事務機関に申請書類を持参します。申請書類持参日には、原則として代表者との面談を行いますので、持参日を事務機関にご相談ください。なお、あらかじめ審査基準の内容を十分にふまえて自己診断のうえ、登録審査の申請をしてください。

登録審査料
の振込

●住宅完成保証制度の参加（利用）を希望する中小企業である住宅建設業者は、業者登録審査申請後に登録審査料を機構より送付される所定の振込用紙で振り込んでください。

業者登録審査

●機構で審査を行います。審査の期間として2、3週間から1ヶ月程度かかる見込みです。（※なお、審査内容によっては民間の信用調査機関を利用する場合があります。その際は、2、3ヶ月かかることもありますので、予めご了承ください。）

業者登録審査の
結果通知

●業者登録審査後、登録を承認された業者へは、業者登録承認書と制度参加金振込用紙が送付されます。登録が不承認となった場合は、審査結果通知書が送付されます。

制度参加金の
振込

●登録を承認された業者は、業者登録承認書受領後、承認日から1ヶ月（登録承認有効期間）以内に所定の制度参加金振込用紙で制度参加金を振り込んでください。
※当該期間中に制度参加金が振り込まれないと登録の資格を失いますのでご注意ください。

業者登録

●機構は制度参加金の入金を確認後、業者登録証・制度参加金預かり証・代替履行業者登録証を登録業者に送付します。
※登録業者は本制度業者登録と同時に代替履行業者としても登録されます。
※登録有効期間は機構が業者登録証を発行した日から1年間です。また、代替履行業者登録も同様に代替履行業者登録証を発行した日から1年間有効です。
※継続して登録を希望される場合は、すみやかに継続登録手続きをされるようお願いします。

はじめに

「住宅完成保証制度」とは、事業者倒産などにより工事が中断した場合に、発注者の負担を最小限に抑えるため、住宅保証機構が残工事に関する増嵩工事費用や前払金の損失の一定割合を保証するものです。住宅完成保証制度を利用するためには、住宅建設業者が事前に住宅保証機構での登録審査を受け、登録されることが必要です。この手引きは、業者登録審査の申請や保証委託の手続きについてご説明いたします。

1章

1章では、業者登録全般とお手続きについてご説明致します。

1. 業者登録審査について

1) 登録業者

当制度において、住宅建設工事の完成保証を委託することができる者として登録された住宅建設業者を**登録業者**といます。住宅建設工事の完成保証を機構に委託すると、契約上、登録業者は**保証委託者**と呼ばれます。

当制度の登録業者となると、同時に**代替履行業者**（請負者が工事途中で倒産等の事由で工事が続行できない場合、代わりに工事を行う業者）としても登録されます。

2) 保証タイプと制度参加種類

①保証タイプ

AタイプとBタイプとの2種類の保証タイプがあります。

Aタイプ保証・・・保証事故発生にともなう増嵩工事費用を当初の請負金額の20%を限度額として保証する保証タイプをいいます。また、発注者の希望により代替履行業者をあっせんします。

Bタイプ保証・・・Aタイプ保証に加え、前払金返還債務（前払金全体で当初の請負金額の20%を限度とする。）を保証する保証タイプをいいます。

・**増嵩工事費用**とは、残工事を完成させるにあたって当初の工事費に追加で必要となる費用の実費をいいます。

・**前払金返還債務**とは、前払金のうち保証委託者が返還すべき金員がある場合の返還債務不履行により発注者が被る損害（前払金と出来高との差額）をいいます。

・**前払金**とは、請負工事に対し発注者が事前に支払った代金のことをいいますが、当制度では工事の出来高とすでに支払い済みの金額との差額をいいます。言い換えれば発注者の過払い分です。

②制度参加種類

上記①の保証委託契約の申請ができる保証タイプに応じて2種類あります。

第一種登録・・・Aタイプ・Bタイプ保証両方のタイプの保証委託申請ができる登録をいいます。

第二種登録・・・Aタイプ保証のみを保証委託申請できる登録をいいます。

3) 登録有効期間と登録審査料

①登録有効期間

登録日（登録証が発行された日）から1年が**登録有効期間**となります。継続して当制度を利用される場合には、1年ごとに登録審査の手続きが必要です。

②登録審査料

登録審査料は、希望する制度参加種類によって以下のとおりとなっています。審査不合格の場合、登録審査料は返還します。

制度参加種類	新規	継続
第一種登録	25,000円	23,000円
第二種登録	20,000円	19,000円

(消費税別)

4) 登録の単位

登録は法人（個人の場合は事業者）単位で登録されます。本社の所在する都道府県の事務機関で申請手続きを行ってください。本社及び支店・営業所等（以下「事業所」という）複数の地域で住宅建設する場合でも、一つの事業所（本社）で登録を受ければ、ほかの事業所では登録を受けなくても全国で保証委託契約申請が可能です。

5) 申請資格と登録資格

<申請資格>

申請には、以下の要件を満たすことが必要です。

- ①中小企業基本法に定める中小の住宅建設業者であること。（中小の住宅建設業者とは、「資本金3億円以下の法人または常時使用する従業員数300人以下の法人もしくは個人」をいいます。）
- ②機構の住宅完成保証業務規則 第24条（欠格事由）に定める次の項目に該当しないこと。

(1) 民法第8条に規定する成年被後見人、民法第11条に規定する被保佐人または破産者で復権を得ない者
(2) 禁錮以上の刑に処せられまたは住宅の供給に関する法令の規定により罰金以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わりまたは執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者
(3) 機構から登録を取消された者（当該登録を取消された者が法人である場合は、当該取消し日前30日以内に当該法人の代表者であった者もしくはその者が代表者となる法人、または当該登録を取消された者が個人である場合は、その者が代表者となる法人を含む。）で、その取消しの日から2年を経過しない者
(4) 建設業法（昭和24年5月24日法律第100号。以下同じ。）により許可を取消された者（当該許可を取消された者が法人である場合は、当該取消しの日前30日以内に当該法人の代表者であった者もしくはその者が代表者となる法人または当該登録を取消された者が個人である場合は、その者が代表者となる法人を含む。）でその取消しの日から2年を経過しない者
(5) 建設業法により営業の停止または禁止を命ぜられ、その期間が経過しない者
(6) 営業に関し成年者と同一の能力を有しない未成年者で、その法定代理人が第1号から第5号までのいずれかに該当する者
(7) 法人でその代表者が第1号または第2号のいずれかに該当する者

<登録資格>

前記申請資格を満たし、かつ、以下の要件を満たすことが必要です。

- ①制度参加種類に応じて機構の定める審査の基準を満たすこと。
- ②機構の登録承認後、制度参加金を機構に預託すること。

6) 審査項目及び審査基準

登録を希望する制度参加種類別に以下の審査基準項目に基づき、一定の審査を行います。

- ①行為能力
- ②法令に基づく処分歴等
- ③工事履行に係る技術的能力
- ④保証事故発生の可能性

④の審査項目においては、第一種登録は第二種登録に比べ保証範囲が広くなることをふまえ、より詳細な審査を行います。審査期間として原則2、3週間～1ヶ月程度要する見込みですが、審査内容によっては、民間の調査機関を利用する場合があります。その際は、2、3ヶ月以上かかることもありますので、余裕をもってお申し込みください。

審査基準の詳細は次の表のとおりですので、内容を十分にふまえて自己診断のうえ、登録審査の申請をしてください。

住宅完成保証業務規則第23条第1項の規定に基づく業者登録審査基準

項目	要件						
1. 行為能力	以下の要件のいずれにも該当しないこと。						
	a. 民法第8条に規定する成年被後見人、民法第11条に規定する被保佐人または破産者で復権を得ない者						
	b. 営業に関し成年者と同一の能力を有しない未成年者で、その法定代理人がa.もしくは(2)「法令に基づく処分歴等」のa.からd.までのいずれかに該当する者						
	c. 法人でその代表者がa.またはb.のいずれかに該当する者						
2. 法令に基づく処分歴等	以下の要件のいずれにも該当しないこと。						
	a. 禁錮以上の刑に処せられまたは住宅の供給に関する法令の規定により罰金以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わりまたは執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者						
	b. 機構から登録を取消された者(当該登録を取消された者が法人である場合は、当該取消し日前30日以内に当該法人の代表者であった者もしくはその者が代表者となる法人、または当該登録を取消された者が個人である場合は、その者が代表者となる法人を含む。)で、その取消しの日から2年を経過しない者						
	c. 建設業法(昭和24年5月24日法律第100号。以下同じ。)により許可を取消された者(当該許可を取消された者が法人である場合は、当該取消しの日前30日以内に当該法人の代表者であった者もしくは、その者が代表者となる法人または当該登録を取消された者が個人である場合は、その者が代表者となる法人を含む。)でその取消しの日から2年を経過しない者						
	d. 建設業法により営業の停止または禁止を命ぜられ、その期間が経過しない者						
	e. その他住宅建設業者としての適格性を疑わしめる事実があること。						
3. 工事履行に係る技術的能力	以下の①～③を全て満たすこと。						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">① 技術者の配置</td> <td>① 以下の要件を全て満たすこと。 a. 経営規模に応じた技術者(実務経験者または一定資格を有する技術者)がいること。 b. 個人経営の場合、工事を施工するに足る健康状態にあること。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">② 過去の施工実績</td> <td>② 以下の要件を満たすこと。 a. 営業実績が3年以上あり、元請けの新築戸建て住宅の完成工事実績が現行年度を含めた過去4年間で一棟以上あること。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">③ 工事遅延等の発生の有無</td> <td>③ 以下の要件を全て満たすこと。 a. 現行年度を含む過去3年の間に自らの責に帰すべき事由による著しい工事遅延発生の事実がないこと。 b. 現行年度を含む過去3年の間に工事遂行に影響を与える訴訟が起こされていないこと。</td> </tr> </table>	① 技術者の配置	① 以下の要件を全て満たすこと。 a. 経営規模に応じた技術者(実務経験者または一定資格を有する技術者)がいること。 b. 個人経営の場合、工事を施工するに足る健康状態にあること。	② 過去の施工実績	② 以下の要件を満たすこと。 a. 営業実績が3年以上あり、元請けの新築戸建て住宅の完成工事実績が現行年度を含めた過去4年間で一棟以上あること。	③ 工事遅延等の発生の有無	③ 以下の要件を全て満たすこと。 a. 現行年度を含む過去3年の間に自らの責に帰すべき事由による著しい工事遅延発生の事実がないこと。 b. 現行年度を含む過去3年の間に工事遂行に影響を与える訴訟が起こされていないこと。	
	① 技術者の配置	① 以下の要件を全て満たすこと。 a. 経営規模に応じた技術者(実務経験者または一定資格を有する技術者)がいること。 b. 個人経営の場合、工事を施工するに足る健康状態にあること。					
	② 過去の施工実績	② 以下の要件を満たすこと。 a. 営業実績が3年以上あり、元請けの新築戸建て住宅の完成工事実績が現行年度を含めた過去4年間で一棟以上あること。					
	③ 工事遅延等の発生の有無	③ 以下の要件を全て満たすこと。 a. 現行年度を含む過去3年の間に自らの責に帰すべき事由による著しい工事遅延発生の事実がないこと。 b. 現行年度を含む過去3年の間に工事遂行に影響を与える訴訟が起こされていないこと。					
4. 保証事故発生の可能性	以下の①②を全て満たすこと						
1)第二種登録の場合							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">① 保証事故に該当する状況等の発生の有無</td> <td>① 以下の要件を満たすこと。 a. 現行年度を含む過去2年において当制度における保証事故にあたる状態、もしくは手形の不渡り・銀行取引停止処分等これに準ずる状態ではないこと。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">② 税金滞納、債務超過等の発生の有無</td> <td>② 以下の要件を全て満たすこと。 a. 過去1年において税金の滞納がないこと。 b. 法人の場合、業者登録審査申請時の直近事業年度の貸借対照表において債務超過の状態にないこと。 c. 個人経営の場合、業者登録審査申請時の直近事業年度の貸借対照表において負債合計が資産合計を超えていないこと。</td> </tr> </table>	① 保証事故に該当する状況等の発生の有無	① 以下の要件を満たすこと。 a. 現行年度を含む過去2年において当制度における保証事故にあたる状態、もしくは手形の不渡り・銀行取引停止処分等これに準ずる状態ではないこと。	② 税金滞納、債務超過等の発生の有無	② 以下の要件を全て満たすこと。 a. 過去1年において税金の滞納がないこと。 b. 法人の場合、業者登録審査申請時の直近事業年度の貸借対照表において債務超過の状態にないこと。 c. 個人経営の場合、業者登録審査申請時の直近事業年度の貸借対照表において負債合計が資産合計を超えていないこと。			
	① 保証事故に該当する状況等の発生の有無	① 以下の要件を満たすこと。 a. 現行年度を含む過去2年において当制度における保証事故にあたる状態、もしくは手形の不渡り・銀行取引停止処分等これに準ずる状態ではないこと。					
	② 税金滞納、債務超過等の発生の有無	② 以下の要件を全て満たすこと。 a. 過去1年において税金の滞納がないこと。 b. 法人の場合、業者登録審査申請時の直近事業年度の貸借対照表において債務超過の状態にないこと。 c. 個人経営の場合、業者登録審査申請時の直近事業年度の貸借対照表において負債合計が資産合計を超えていないこと。					

項目		要件
2)第一種登録の場合		4 1)に加え以下の①もしくは②のいずれかを満たすこと。
	① 経営指標の状況等	以下のイ～ハを全て満たすこと。
	イ. 経営指標の状況	イ. 以下の要件を満たすこと。
		a. 経営指標を総合判断し、経営状況の悪化を示していないこと。
	ロ. 過去の保証事故歴等	ロ. 以下の要件を全て満たすこと。
		a. 現在までに当制度での保証事故歴がないこと。
		b. 現在までに手形の不渡りを出したことが確認できないこと。
		c. 現在までに銀行取引停止処分を受けたことが確認できないこと。
	ハ. 保証事故が発生する可能性 (過去の営業実績、第三者による 評価等)	d. 現在までに一度も倒産歴がないこと。
		ハ. 以下の要件のいずれかを満たすこと。
		a. 外部機関の調査により機構の定める基準値以上であること。
		b. 現行年度を含む過去2年において、新築建設工事に関して履行ボンド、履行保証保険、銀行保証の実績が1件以上あること。
		c. 営業実績が20年以上であること。
		d. まもりすまい保険登録業者として登録期間が継続7年以上あること。
		e. 第二種登録の業者として継続3年以上の登録期間があり、その期間中に保証委託実績があること。
	f. 機構の設置する住宅完成保証制度運営委員会により、保証事故が発生する可能性についてa～eの要件のいずれかを満たす者と同等であると認められた者であること。(注参照)	
② 保証人の確認	以下の要件を全て満たす保証人が前払金返還債務に係る損害を機構に対して保証していること。	
a. 法人であること。		
b. 外部機関の調査により機構の定める基準値以上であること。		
c. 過去1年において税金の滞納がないこと。		
d. 業者登録審査申請時の直近事業年度の貸借対照表において債務超過の状態にないこと。		
e. 業者登録審査申請時の直近事業年度の損益計算書において当該法人が保証する全業者の前払金保証限度額合計に相当する当期利益があること。		

(注) 上記 f の規定に基づき運営委員会が同等と認める者については、次の (1) 又は (2) とする。

(1) 保証人 (申請者が個人経営の場合は最も相続順位の高い行為能力のある法定相続人、法人の場合は代表者とする。) がいて、営業実績が10年以上であるか、まもりすまい保険登録業者としての登録期間が継続6年以上あること。

(2) 住宅関連の保証事業において審査等に関し一定の経験を有し、加盟業者の業務把握を適切に行っていると機構が認める団体から倒産の可能性が少ないとの推薦を受けた加盟業者で、営業実績が5年以上であるか、まもりすまい保険登録業者としての登録期間が継続3年以上あること。

＜経営規模に応じた技術者（実務経験者または一定資格を有する技術者）に係る基準＞
建設業法 第二章建設業の許可 第一節通則（建設業の許可）第3条に規定される営業所ごと
に次のいずれかを満たす者がいること。

ア. 建築士（1級、2級、木造）、建築施工管理技士（1級、2級）、大工技能士（1級、2級）

イ. 次表による最終学歴（学科）別の実務経験を有する者

最終学歴（学科）	必要実務経験年数
大学・高等専門学校（建築学・都市工学専）	3年以上
高等学校（建築学・都市工学専）	5年以上
その他（専門学校を含む）	10年以上

ウ. 建設大臣が上記アまたはイに掲げる者と同等以上の知識及び技術または技能を有するものと認定した者

7) 保証限度額と保証割合

保証限度額とは、請負金額に保証割合を乗じた金額で、保証委託する金額の限度額であり、機構から支払われる保証金の上限の額です。（当制度での保証限度額は、請負金額と同額ではありません。）

保証限度額には、「業者ごとの保証限度額」と「一工事ごとの保証限度額」があり、保証事故が発生した場合に支払われる保証額の限度額は「一工事ごとの保証限度額」の合計となります。

① 「業者ごとの保証限度額」は、事業者ごとに希望の額を設定していただきます。

最大で1億5千万円です。

② 「一工事ごとの保証限度額」

保証書に記載される金額であり、請負金額、保証タイプ、保証割合によって異なります。

保証割合とは、当初締結した請負金額に対する保証限度額の割合（%ベースで小数点以下四捨五入）をいいます。

① Aタイプ保証（増嵩工事費用の保証）の保証割合は20%です。

② Bタイプの保証割合は、増嵩工事費用の保証割合20%と前払金の保証限度額を請負金額で割り戻した割合との合算となります。保証割合は21%～40%までです。

各々の保証タイプにおける保証限度額の例は、以下のとおりです。

例1) 請負金額2,000万円で、Aタイプ保証（保証割合20%：増嵩工事費用の保証割合20%）の場合：

請負金額2,000万円×20%=400万円

→ 保証限度額は400万円となります。

例2) 請負金額2,000万円で、Bタイプ保証（保証割合40%：増嵩工事費用の保証割合20%、前払金の保証割合20%）の場合：

＜増嵩工事費用の保証限度額＞ ＜前払金の保証限度額＞

400万円（請負金額2,000万円×20%）+400万円（請負金額2,000万円×20%）
=800万円

→ 保証限度額は800万円となります。

8) 制度参加金

①制度参加金の規定

審査が完了し登録が承認されたときは、希望する「業者ごとの保証限度額」に応じて規定の**制度参加金**を機構に預託する必要があります。制度脱退時には、保証事故がない場合、全額が返還されます。(利息はつきません。)但し登録期間終了後2年以上経過しますと返還請求権がなくなりますのでご注意ください。

登録有効期間中に「業者ごとの保証限度額」を増額することは可能ですが、減額はできません。「業者ごとの保証限度額」を減額する場合には、次回登録審査時に申請されると、機構は当該分の制度参加金を返還します。(注) 制度参加金は毎年必要なものではありません。(制度参加金には消費税は課税されません。)

預託が必要となる制度参加金の額は次のとおりです。

業者ごとの保証限度額	制度参加金額
保証限度額 5,000万円 以内	保証限度額の30分の1に相当する額
保証限度額 5,000万円 超 1億5,000万円以内	5,000万円の30分の1に相当する額に加え、 5,000万円を超える部分について15分の1に 相当する額

②制度参加金の計算方法

- 制度参加金の額は最終結果を万円単位とし、千円単位を四捨五入します。
- 保証限度額が5,000万円を超える場合は、5,000万円に対する制度参加金と5,000万円を超える部分の制度参加金を別々に計算し、それぞれ千円単位で四捨五入後、合算します。
計算例)

例1) 保証限度額 2,000万円の業者

$$2,000 \times 1/30 = 66.6$$

→ 制度参加金は、67万円となります。

例2) 保証限度額 6,000万円の業者

$$5,000 \times 1/30 = 166.6 \rightarrow 167 \text{万円}$$

$$(6,000 - 5,000) \times 1/15 = 66.6 \rightarrow 67 \text{万円}$$

→ 制度参加金は、167万円 + 67万円 = 234万円となります。

③制度参加金計算の基礎となる業者ごとの保証限度額の計算方法

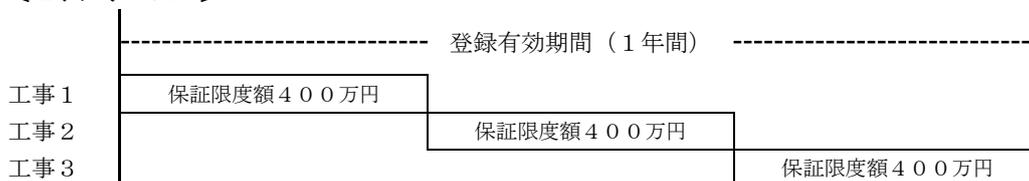
制度参加金計算の基礎となる業者ごとの保証限度額は、登録有効期間中のある時点における一工事ごとの保証限度額を合計した最大見込み額となります。(登録有効期間中の**請負金額の全合計額ではありません。**)

1年間に2件以上の工事を行ったとしても、工期が重ならない限り、一工事分で計算します。

例) 年間3戸建設予定、1戸の請負金額2000万円、平均工期4ヶ月、保証タイプはA
タイプの業者の場合

(参考) このときの一工事あたりの保証限度額は、 $2000万円 \times 20\% = 400万円$ です。

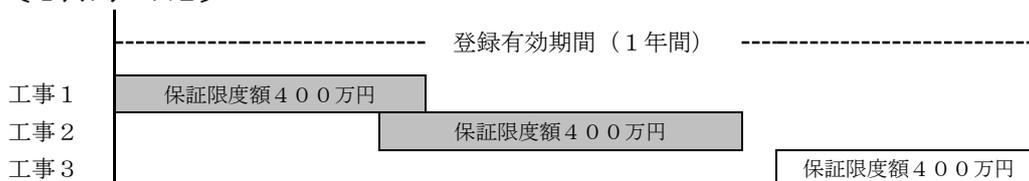
〔モデルケース1〕



この場合、1年間に工事は3件行われていますが、**工期が重なっていません**。
よって、**保証限度額は400万円**で計算します。

$$\begin{aligned} \text{制度参加金} &= 400万円 \times 1 / 30 \\ &= 13万円 \text{ (千円単位で四捨五入)} \end{aligned}$$

〔モデルケース2〕



この場合、1年間に**2件の工期が重なっています**。
よって、**保証限度額は400万円×2件=800万円**で計算します。

$$\begin{aligned} \text{制度参加金} &= 800万円 \times 1 / 30 \\ &= 27万円 \text{ (千円単位で四捨五入)} \end{aligned}$$

〔モデルケース3〕



この場合、1年間に**3件の工期が重なっています**。
よって、**保証限度額は400万円×3件=1200万円**で計算します。

$$\begin{aligned} \text{制度参加金} &= 1200万円 \times 1 / 30 \\ &= 40万円 \text{ (千円単位で四捨五入)} \end{aligned}$$

新たな保証委託申請時に、各工事の保証限度額の合計が当初見込みの業者ごとの保証限度額を超過すると、追加の制度参加金の預託が必要となりますので、業者ごとの保証限度額は余裕をもって設定することをお勧めします。

④制度参加金預かり証

制度参加金を機構に預託されると、「制度参加金預かり証」を発行します。

登録を継続する場合、制度参加金預かり証は継続的に使用することとなります。また、制度参加金の減額・返還の手続きの際には、本預かり証が必要となりますので、大切に保管してください。

(ご注意下さい)

制度参加金は、業者登録期間が終了した日から業者登録の継続または脱退及び制度参加金返還請求の手続きをせずに2年以上経過しますと返還請求権がなくなってしまうので、継続の手続きまたは、脱退及び制度参加金の返還請求の手続きを必ず行ってください。

9) 工事請負契約書・工事請負契約約款・見積書

①工事請負契約書・工事請負契約約款

当制度を利用する際は、工事請負契約書に**機構指定の「住宅完成保証制度に係る追加特約条項」**を付帯して**工事請負契約を締結してください。**

また、当初の「工事請負契約書」の工事期間が月日（○月○日）でない場合または変更になった場合、工事請負契約金額が変更になった場合等は、工事期間については月日まで、工事請負契約金額については新たな工事金額を、記載した覚書等（発注者及び登録事業者双方が確認（押印）したことがわかる書面）の写しを保証委託契約の際に住宅保証機構にご提出してください。なおこの場合、住宅保証機構が交付する「住宅完成保証書」の「主契約の内容」、「保証限度額」等については、本覚書等に基づくものとなります。

②見積書

見積書については、保証事故が発生した場合の重要な資料になるので原則として詳細な内訳が必要になります。

作成時の留意事項

- i. 各工事科目に対応して細目や明細は必ず作成すること。
- ii. 一式見積もりとしない。
- iii. 仕様（種別・形状・寸法）や単価、数量を明確にする。
- iv. 該当する工事科目がない場合は適宜付け加え、不要な項目は削除する。

また、**作成形式・内容に不備がある場合、保証委託を受付出来ない場合がございます**ので予めご了承ください。

2. 業者登録審査申請

1) 業者登録審査申請に必要な書類

業者登録審査を申請するためには、次の書類が必要です。申請書類は、法人・個人の組織形態別に一部異なります。

①新規

新規の登録審査に必要な申請書類は次のとおりです。

申請書類一覧

法人・個人共通	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅完成保証制度業者登録審査兼制度参加申込書 —添付書類 (2～8、16)— 2. 事業概要報告書① 事業の内容、所属団体名、主要取引金融機関、主要取引先明細等 3. 事業概要報告書② 履行能力申告書 4. 事業概要報告書③ 技術者名簿 5. 事業所及び保証委託代理申請者一覧表※ ①委託代理申請者の印鑑証明※ ②事業所の商業登記簿謄本※ (※事業所が複数あり、代表者以外が保証委託申請する場合必要) 6. 信用調査に関する利用同意書 7. 代表者印鑑証明【発行より3か月以内のもの】 8. 決算書類一式3年分(貸借対照表、損益計算書、勘定科目明細書、内訳書一式、株主資本等変動計算書【新会社法適用に伴い添付書類に追加】) 9. 工事経歴書(申請年度+過去3年分) 10. 納税証明書(法人の場合：法人税、個人の場合：所得税、その1かその3の証明書を税務署で取得)【発行より3か月以内のもの】 11. 実務経歴証明書(技術者が有資格者ではなく、実務経歴のみの場合必要)
法人のみ	<ol style="list-style-type: none"> 12. 商業登記簿謄本【発行より3か月以内のもの】
個人のみ	<ol style="list-style-type: none"> 13. 健康状態告知書 14. 営業の沿革 15. 代表者住民票 16. 貸借対照表※(決算書が収支内訳書の場合のみ必要)

②継続登録

継続登録に必要な申請書類は、以下の書類以外は、新規と同じです。

- ・決算書類 : 最新1年分のみ
- ・工事経歴書 : 申請時点までの過去1年分のみ

【項目例：注文者・工事名・工事場所・請負代金額・着工年月日・完成年月日】

2) 申請書類に関する留意点

- ・上記すべての書類の太枠に囲まれた箇所に記入し、書類に不足・不備のないように注意してください。
- ・押印は、必ず実印(法人の場合は法人の実印)でしてください。
- ・太枠の業者登録番号は、当制度に新規登録申請される場合は記入不要です。但し、継続登録の場合には記入してください。

①住宅完成保証制度業者登録審査兼制度参加申込書

- ・支店単位での申込が出来ませんので、申込は本社が行ってください。
- ・業者登録審査申込担当氏名を「申込担当者」の欄に記入してください。

②添付書類： 各書類に商号・名称を記入してください。

a. 『事業概要報告書①』 事業の内容・加入団体・主要取引金融機関・下請会社等

- ・事業の内容：直近年度の売上高、兼業事業につき売上高・事業開始年月日を記入してください。
- ・加入団体：所属している建設業関連の団体名を記入してください。まもりすまい保険の特定団体については必ず記入してください。
- ・主要取引金融機関、下請会社、主要取引先について記入してください。
記入しきれないときなどは、別途同様の内容の書類を添付してください。
- ・直近1年の間に新築建設工事に関して、履行ボンド・履行保証保険・銀行保証の実績がある場合には、その種類と件数を記入し、第一種登録を希望する場合はその写しを添付してください。
- ・第一種登録を希望し、保証人がいる場合は、「保証契約書」（本手引き末に様式あり）に記名・捺印し、保証人（個人）の印鑑証明とともに提出してください。

b. 『事業概要報告書② 履行能力申告書』

- ・注文住宅建築実績のうち元請の新築一戸建て住宅（発注者が個人）について、決算期間に基づき現行年度から遡って以下の内容を記入してください。（提出する工事経歴書の内容と一致するようにして下さい。）
 - ①現行決算年度：添付された決算書の次の期から申請時までの実績
 - ②前決算年度：添付された決算書の決算期の実績
 - ③前々決算年度：②の1期前の決算期の実績
 - ④前々々算年度：③の1期前の決算期の実績
 - ⑤④より前の実績全て
- ・建築可能な工法について申告してください。

c. 事業概要報告書 ③ 技術者名簿

- 記入しきれないときは、同内容書類を添付して提出してください。
有資格者でない技術者については、「実務経験証明書」を作成してください。

d. 信用調査に関する利用同意書

- 審査過程で民間信用調査機関等により調査することもあります。そのための同意書ですので、記名し、捺印（法人の場合：会社の代表者印）してください。

e. 事業所及び保証委託代理申請者一覧表

- 事業所が複数ある場合で、代表者以外の者が事業所ごとに保証委託代理申請する場合は事業所名、住所、代理者氏名を記入し、捺印してください。記入欄が不足する場合は同内容書類を添付して下さい。（業者登録審査申請の際に事業所の商号登記簿謄本と代理申請者の印鑑証明を添付してください。）

f. 健康状態告知書（個人事業主のみ提出）

申込者が個人事業主の場合、健康状態について記入してください。

③代表者印鑑証明

有効期間内（発行より3ヶ月以内）の代表者の印鑑証明（法人の場合は、代表者個人のものではなく**法人の代表者印**）を提出してください。

④決算書類一式3期分

- ・貸借対照表、損益計算書、附属明細書（作成している場合）、勘定科目内訳明細書（法人の場合）、株主資本等変動計算書を3期分提出してください。
- ・個人事業主などで勘定科目明細書、内訳書一式などがそろわない場合は、貸借対照表・損益計算書のみでかまいません。
- ・個人事業主の場合は、所得税確定申告書（写）とその付属書類である貸借対照表・損益計算書でもかまいません。

⑤上記書類に加えて提出していただく書類

- ・直近の納税証明書（その1：納税した税額等の証明書、またはその3：未納の税額がないことの証明書を税務署の管理・徴収部門で取得してください。）【発行より3か月以内のもの】

●法人の場合：法人税 ●個人事業主の場合：所得税

- ・工事経歴書：各自作成して提出してください。

項目例：注文者・工事名・工事場所・請負代金額・着工年月日・完成年月日・申請年度および過去3期分について項目例の内容を作成してください。前述以上に詳細な内容であれば、既存のものでかまいません。修補工事などで工事金額が1千万円未満のものは省略できます。

〈法人の場合〉

- ・商業登記簿謄本【発行より3か月以内のもの】

〈個人事業主の場合〉

- ・営業の沿革（項目例：業種、創業年月日、建設業許可取得、そのほか事業の許可、営業地域、経営者の履歴、商号の変更、従業員名等）
- ・代表者住民票
- ・貸借対照表※（決算書が収支内訳書の場合のみ必要）

⑥そのほか、機構で必要と判断された書類について別途提出依頼することもあります。

例）本店所在地が移転などしている場合は、閉鎖登記簿謄本なども提出していただくことがあります。

3) そのほかの書類について

住宅完成保証業務規則・住宅完成保証委託契約約款・住宅完成保証契約約款・代替履行業者支払約款は、当制度に関する規定が記載されているものですので、よくご確認ください。

①住宅完成保証業務規則

住宅完成保証制度における規則です。

②住宅完成保証委託契約約款

請負者である登録業者（保証委託者）が住宅建設工事の完成を機構に保証委託すると、請負者である保証委託者と機構との間に結ばれる保証委託契約の内容です。

③住宅完成保証契約約款

請負者である登録業者（保証委託者）が住宅建設工事の完成を機構に保証委託すると、発注者と機構との間に結ばれる保証契約の内容です。

④代替履行業者支払約款

代替履行に関する規定です。

4) 申請書類の提出先

登録審査料を振り込んだ後、登録を希望する事業所所在地（本社所在地）の都道府県事務機関に申請書類を提出してください。申請書類に不備・不足がある場合には、受付できませんので、提出前に十分に内容を確認してください。

新規申請時には面談を行いますので、あらかじめ所轄の事務機関に連絡し、申請書類持参日を相談してください。

5) 新規登録審査申請時の面談

会社の概要・沿革、工事経歴、最近の経営状況などについて簡単にご説明していただきます。次の該当者と面談を行います。

個人事業主 : 代表者

法人で役員・従業員あわせて4人以下の会社 : 代表者

法人で役員・従業員あわせて5人以上の会社 : 代表者、または代表者の委任状を持参した役員・部支店長

3. 登録

1) 登録審査結果の通知

各事務機関で申請書類を受理し、機構で登録審査を完了後、申請者に次の書類を送付いたします。（※第一種登録を希望された場合で、第一種登録の審査基準に満たなかった場合は、第二種登録で審査を続行するか、取り下げるかの意思確認をさせていただきます。）

〈登録が承認された場合〉

- ・業者登録承認書
- ・制度参加金振込用紙（受付後、機構より振込用紙が送付されます。）

〈登録が承認されない場合〉

- ・業者登録審査結果通知

2) 登録の手続き

①制度参加金の振り込み

登録が承認された場合、機構より振込用紙が届いてから**1ヶ月以内**（登録承認有効期間中）に記載金額を振り込んでください。

※ご注意

- ・登録承認有効期間内に制度参加金の入金がない場合、登録の資格が失われます。
- ・制度参加金の一部のみの入金はできません。
- ・必ず機構指定の振込用紙を使用して記載の金額を振り込んでください。所定の用紙を使用せずに送金されますと入金が確認できなくなるおそれがあります。また、送金手数料は振込人負担となっております。

②登録に係る書類

制度参加金の入金が確認されますと、機構より次の書類が申請者に送付され、正式に登録となります。

- a. 業者登録兼代替履行業者登録証
- b. 制度参加金預かり証

*登録業者の名簿については、機構が作成し、必要に応じて公表・配布します。
ホームページへの掲載につきましての可否は、申請書の右下の欄にご記入下さい。

3) 登録後の保証委託契約申請の手続きについて

登録日以降、各事務機関に保証委託契約の申請をすることができます。機構が保証委託契約を承認すると、住宅完成保証書が発行されます。保証書の発行を受けていない住宅建設工事は完成保証の対象とはなりません。

保証委託契約申請の詳細については、2章をご覧ください。

4. 登録事項の変更と再発行申請

1) 登録事項の変更

業者登録後、登録内容に変更が生じた場合には、すみやかに変更の手続きを行ってください。
「業者登録内容変更通知書」を事務機関に請求し、変更内容を記入のうえ必要書類とともに事務機関に送付してください。機構で変更内容について承認するまでは新規の保証委託契約

の申請はできません。

①変更事項とそれに係る注意事項・必要書類

保証限度額については②をご参照ください。

変更事項	注意事項及び必要書類
登録有効期間中の制度参加種類変更	〈第二種登録から第一種登録に変更する場合〉 * 登録審査料10,000円（消費税別）が必要。変更が承認されると機構より振込用紙が送付されます。 * 第一種登録に登録承認されなかった場合、登録有効期間中は第二種登録としての登録は有効です。 〈第一登録から第二種登録に変更する場合〉登録審査料は不要。
組織変更	変更後の商業登記簿謄本（原本）、印鑑証明（原本）が必要。
商号・名称の変更	変更後の商業登記簿謄本（原本）、印鑑証明（原本）が必要。
決算の修正申告の通知	修正後の決算書が必要
保証限度額の増額	保証限度額の増額を希望する場合、制度参加金の追加の納付が必要。増額が承認されると金融機関より振込用紙が送付されます。
代表者の変更	変更事由を記入 法人：変更後の商業登記簿謄本（原本）、印鑑証明（原本）が必要。
本社所在地の変更	変更事由と旧所在地・新所在地を記入。変更後の商業登記簿謄本（原本）、印鑑証明（原本）が必要。
資本金の額の変更	変更後の商業登記簿謄本（原本）、印鑑証明（原本）が必要
役員の変更	変更後の商業登記簿謄本（原本）、印鑑証明（原本）が必要
実印の変更	変更後の印鑑証明（原本）が必要
その他	変更内容を具体的に記入。確認書類については機構へ別途確認。

【商業登記簿謄本、印鑑証明は発行より3か月以内のものが必要です。】

②保証限度額の増減

〈増額する場合〉

登録有効期間中及び継続登録手続き時に保証限度額の増額ができます。

このとき、当初預託した制度参加金との差額を新たに機構に預託していただきます。

〈減額する場合〉

継続登録手続き時にのみ保証限度額の減額ができます。

手続きの詳細に関しては、「5. 継続登録」をご確認ください。

2) 再発行

業者登録証・制度参加金預かり証を紛失・汚損等の理由で再発行を申請する場合には、「業者登録証・制度参加金預かり証・保証書再発行申請書」を事務機関に請求し、必要事項を記入後、事務機関に提出してください。

なお、制度参加金預かり証の再発行申請をする場合は、印鑑証明【発行より3か月以内のもの】もあわせて提出してください。

5. 継続登録

登録有効期間は1年です。制度参加継続案内のお知らせを登録有効期間が満了する約3ヶ月前に機構より送付します。継続登録は自動更新されず、毎年継続登録審査の手続きが必要です。本制度の登録は審査のために時間を要しますので、「制度参加継続案内」受領後、登録有効期

間継続のためにすみやかに継続登録の手続きをしてください。

登録有効期間中に次期の登録承認を受けていない場合は、登録有効期間が継続されず、保証委託契約申請に不都合が生じる場合もありますので、必ず十分な期間の余裕をもって継続登録手続きをしてください。

継続登録の手続きは新規に準じます。

1) 申請書類

次の書類以外は、すべて新規申込みと同様に提出してください。

- ・決算書類：最新1年分のみ
- ・工事経歴書：申請時点までの過去1年分のみ

2) 継続登録が承認された場合

保証限度額の変更の有無等に応じて、送付される書類や手続きが異なります。

①保証限度額に変更がない場合

業者登録承認書・業者登録証・代替履行業者登録証が送付されます。
制度参加金預かり証は既発行分を引き継ぎます。

②保証限度額を増額希望した場合

業者登録承認書・追加制度参加金の振込用紙が機構より送付されます。
機構が承認した保証限度額に対応する追加の制度参加金を機構指定の振込用紙で入金してください。入金後、機構より入金確認後に業者登録証・代替履行業者登録証及び追加の制度参加金預かり証を交付します。既発行の制度参加金預かり証と合算した累計で新しい保証限度額に対応します。

③保証限度額を減額希望した場合

業者登録承認書・業者登録証・代替履行業者登録証に加えて、制度参加金返還依頼書が送付されます。
前登録と減額後の保証限度額に対応する制度参加金との差額の返還を受けるためには、制度参加金返還依頼書・印鑑証明【発行より3か月以内のもの】・既発行の制度参加金預かり証を機構に提出してください。その提出をもって、前登録までの制度参加金と減額後の保証限度額に対応する制度参加金との差額を3ヶ月以内に返還し、減額した保証限度額に対応した制度参加金預かり証を新たに交付します。

3) 継続登録が承認されなかった場合

機構より審査結果通知と制度参加金返還依頼書が送付されますので、制度参加金返還依頼書・印鑑証明・制度参加金預かり証をあわせて機構に送付してください。その提出をもって、当該業者に係る機構の保証債務がないこと（すべての保証委託契約の保証責任期間が終了していること）を確認のうえ、制度参加金を3ヶ月以内に返還します。

4) 継続登録を希望しない場合

以下の書類3点をご提出ください。

1. 「業者登録内容変更通知書（脱退届）」（受付事務機関に書式を請求してください）
2. 制度参加金預かり証
3. 印鑑証明【発行より3か月以内のもの】

登録有効期間が終了すると、業者登録が失効します。その後、当該業者に係る機構の保証債務がないこと（すべての保証委託契約の保証責任期間が終了していること）を確認のうえ、制度参加金を返還します。

登録有効期間終了後、すべての保証委託契約の**保証責任期間が終了してから2年以上制度参加金返還の請求をされませんと、返還請求権利がなくなりますので、ご注意ください。**

6. 業者登録の脱退・取消し・無効

1) 業者登録から脱退を希望する場合

以下の書類3点をご提出ください。

1. 「業者登録内容変更通知書（脱退届）」（受付事務機関に書式を請求してください）
2. 制度参加金預かり証
3. 印鑑証明【発行より3か月以内のもの】

事務機関で受け付けた時点をもって、脱退となり、保証委託契約の申請はできなくなります。機構は、上記書類を受理後、当該業者に係る機構の保証債務消滅後（すべての保証委託契約の保証責任期間終了後）、制度参加金を返還します。

2) 業者登録が取消し・無効となる場合

次の各項に該当した場合は、業者登録が取消し・無効となります。

- ・ 欠格事由に該当する場合
- ・ 登録事項の変更を機構に連絡をしない場合
- ・ 不正の手段で登録を受けた場合
- ・ 機構の信用を著しく傷つけた場合
- ・ 建設業法により建設業の許可を取消された場合
- ・ 個人業者で死亡した場合
- ・ 廃業・破産・法人の組織消滅、解散
- ・ 中小の建設業者でなくなった場合

なお、当制度での業者登録を脱退したり、取消し・無効となりますと、同時に代替履行业者としての登録も同様の扱いとなります。

7. 通知義務

保証委託者は、以下の事実が発生したときは、遅滞なく、その事実を機構に書面で通知する義務があります。

1) 業者登録内容に関する事項

「業者登録内容変更通知書」を事務機関に請求し、その書類に変更内容を記入の上、事務機関に提出してください。

- ①商号・名称、氏名、組織形態、住所、実印が変更されたとき及び保証委託者が法人の場合には代表者もしくは役員の変更、決算の修正報告、資本金額の変更があったとき。
- ②中小の住宅建設業者に該当しなくなったとき。

2) 保証事故にかかわる事項

- ①保証委託者の債務不履行もしくは主契約違反または機構が保証債務を履行すべき事態が発生したとき。
- ②保証委託者につき、破産、民事再生申立て、会社更生手続開始、会社整理開始、特定調停申請もしくは特別清算開始の申立てがあり、もしくは自らそれらのものの申立てをするとき。
- ③保証委託者の財産につき強制換価手続が開始されたとき、仮差押命令が発せられたとき、または保全差押としての通知が発せられたとき。
- ④保証委託者が取引金融機関または手形交換所の取引停止処分を受けたとき。またはその他支払の停止があったとき。

以上は、主な場合ですので、詳細は、住宅完成保証委託契約約款 第13条（通知義務）をご確認ください。

8. 代替履行

登録業者が機構に保証委託をした住宅建設工事が、その業者の責めに帰すべき理由により工期途中で工事の続行が困難となった場合に、機構があっせんした代替履行登録業者が工事を継続することを**代替履行**とといいます。

1) 代替履行業者の登録

当制度で登録を受けた業者は、代替履行業者としても同時に登録されます。

代替履行業者の登録有効期間は、代替履行業者登録日（代替履行業者登録証が発行された日）から1年です。しかし、当制度の登録を脱退したり、取消し・無効となった場合には代替履行業者としての登録も失効します。

2) 代替履行に関する規定

代替履行に関する規定は、「代替履行業者支払約款」、「住宅完保証委託契約約款」、「住宅完成保証委託契約約款—代替履行に関する特約条項」に記載されていますので、ご確認ください。

保 証 契 約 書

甲は、乙が丙に申し込んだ住宅完成保証制度業者登録について、丙がこれを承認（継続の承認を含む。）した場合において、乙が丙に住宅完成保証を委託したことに伴い、乙が将来丙に対して負うべき債務のうち下記につき連帯して保証します。また、乙において丙の住宅完成保証制度業者登録の継続が認められなかった場合といえども、すでに発生している下記の債務については、甲の連帯保証は継続することとします。

記

連帯保証する債務

住宅完成保証制度業者登録の有効期間中に乙が丙に申し込み、丙によって承認された住宅完成保証委託契約に基づいて発生する乙の前払金返還債務。
ただし、1億5,000万円の範囲内で、かつ、住宅完成保証制度業者登録において設定された保証限度額（保証限度額が変更された場合は、最新の保証限度額とする。）を上限とする。

以上

20 年 月 日

連帯保証人（甲）住所

氏名

実印

保証委託者（乙）住所

商号・名称

代表者

実印

(丙) 東京都港区芝公園3丁目1-38
芝公園三丁目ビル
住宅保証機構株式会社

住宅完成保証制度

Aタイプ保証・Bタイプ保証 保証委託の流れ

住宅完成保証
制度の説明



工事請負契約
締結



保証委託契約
申請



申請受付・
内容確認



保証料の振込



保証委託契約・
保証契約の成立



保証書の発行



保証書の交付



工事着工

●登録業者は、発注者へ住宅完成保証制度について「住宅完成保証契約約款」「住宅完成保証のしおり」やパンフレット類を用いて説明してください。

登録業者は発注者と保証内容・保証割合・保証限度額・保証期間について十分に話し合い、確認の上、保証委託申請手続きをすすめてください。

●工事請負契約書に、住宅完成保証制度に係る追加特約条項を付帯して、登録業者は発注者との工事請負契約を締結してください。

●登録業者は、着工前に住宅工事をする地域の事務機関へ持参・郵送により保証委託契約の申請をしてください。不足書類、記入漏れのないように注意してください。

●申請書類を受理後、事務機関で添付書類不足、記入漏れ等ないか確認し、保証委託契約の受付をします。

●保証料は、機構より送付される所定の振込用紙でお振込みください。

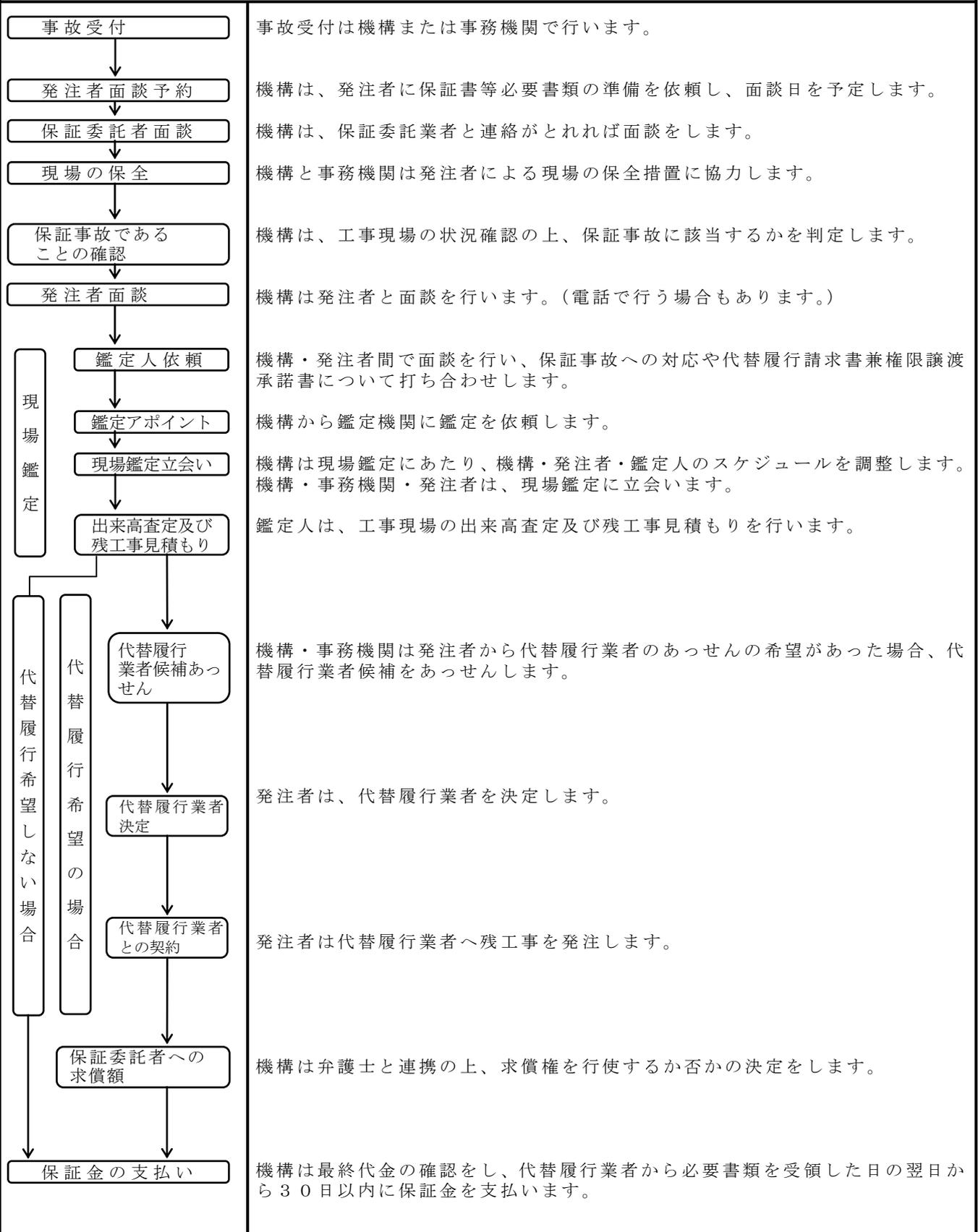
●機構で保証委託契約申請が承認されると、登録業者（保証委託者）と機構の間に保証委託契約が成立し、また、発注者と機構との間には保証契約が成立します。

●機構承認後事務機関で保証書を発行し、登録業者に交付します。当初予定されていた工期のうち保証書を発行した日から工期の最終日までが保証期間となります。

●登録業者は発注者に保証書を渡し、発注者は、住宅の完成まで保証書を保管します。

●登録業者は工事請負契約書記載の工期にしたがい着工します。

住宅完成保証制度 保証事故処理の流れ



2章

この章では完成保証事業者登録後、完成保証制度をご利用になる際のお手続きをご説明致します。

1. 住宅完成保証制度の保証対象となる住宅建設工事

当制度での保証対象となる住宅建設工事は、発注者が個人である工事請負契約に基づき建築される新築一戸建住宅（併用住宅可）の工事です。構造は問いません。

2. 保証委託契約の申請者

当制度の登録業者が保証委託の申請をすることができます。保証委託の申請者は代表者に限りませんが、事業所が複数ある場合には、業者登録時に機構に保証委託代理申請者を申請することもできます。

3. 保証内容

倒産等、住宅建設業者の責めに帰すべき事由で住宅の工事を継続できなくなったと機構が認めた場合を**保証事故**といいます。保証対象の範囲は、請負業者と発注者とが交わした工事請負契約の内容で、保証対象となる費用は、増嵩工事費用の負担や前払金返還債務不履行により発注者が被る損害です。そのほかの工事が滞ったことにより生じる種々の費用などは対象とはなりません。保証対象となる費用とその金額は、保証タイプ・保証割合に応じて異なり、保証書に記載された内容となります。

保証内容の詳細については住宅完成保証委託契約約款第4条（保証内容）、第9条（保証金の範囲）をご確認ください。

1) 保証タイプ

保証タイプにはAタイプとBタイプとの2種類があります。

※1章1-2) 保証タイプと制度参加種類をご覧ください。

保証委託申請できる保証タイプは、制度参加種類によって異なりますのでご注意ください。

2) 保証限度額と保証割合

※1章1-7) 保証限度額と保証割合をご覧ください

4. 保証期間と保証責任期間

1) 保証期間

保証期間とは、当該住宅の工事に関して当初予定されていた工期のうち機構が保証書を発行した日（着工日以降）から、最終日までの期間をいいます。なお機構は保証事故に該当する事実が保証期間中に発生した場合のみ、保証します。

2) 保証責任期間

保証責任期間とは、機構が保証書を発行した日から保証期間末日の7ヶ月後の応答日（応答日がない場合は暦日で前日とする）までをいいます。保証責任期間中に発注者から機構の定める書面より保証債務の履行の請求を受けなかった場合は、保証債務は、消滅するものとします。

3) 保証限度額に関する留意点

工事ごとの保証委託された保証限度額は、機構の保証債務となります。機構の保証債務は、以下の場合に消滅します。

- ①保証委託契約の保証責任期間が終了した場合
- ②工事完了後、検査済証（写）が事務機関に提出された場合
- ③工事完成引渡書（請負者の印があるもの）と工事完成受領書（発注者の印があるもの）の写しが事務機関に提出された場合
- ④機構のまもりすまい保険に住宅登録の申請をしていて、まもりすまい保険において工事完了が確認された場合

工事完了後でも、上記②～④のいずれかの手続きが行われませんと、業者ごとの保証限度額が正しく算出されず、新たな保証委託契約を締結できない場合がありますので、ご注意ください。

5. 保証料

1) 保証料の算出条件

保証料は、保証限度額に保証料率を乗じて算出され、**保証タイプ・保証限度額・保証期間・機構のまもりすまい保険の有無**といった条件により異なります。

保証料率は、保証料率表をご覧ください。保証料には消費税が課税されます。

- ・Bタイプ保証では、保証割合に対応した保証料率を保証限度額に乗じます。
- ・まもりすまい保険の住宅登録を同時または事前に申請する場合には、保証料は割引となります。**特定団体経由の場合は、完成保証の申請が先になります。**

2) 保証料の計算方法例

前提：請負金額 2,000万円、保証期間4ヶ月、まもりすまい保険同時申請有り

例1) Aタイプ保証の場合

保証限度額 → 2,000万円(請負金額) × 20%(保証割合) = 400万円
保証料 → 400万円(保証限度額) × 1.05%(保証料率)
= 42,000円 (消費税別)

例2) Bタイプ保証・保証割合40%の場合

保証限度額 → 2,000万円(請負金額) × 40%(保証割合) = 800万円
保証料 → 保証割合に対応した保証料率を保証限度額に乗じます。
800万円(保証限度額) × 0.588%(保証料率)
= 47,040円 (消費税別)

6. 保証委託契約申請の手続き

工事請負契約を締結後、必ず着工前に保証委託の申請をしてください。

1) 工事請負契約について

工事請負契約書に「住宅完成保証制度に係る追加特約条項」を付帯して使用してください。

見積書の形式については、本手引きの見本を参考に同形式・内容で作成してください。
坪単価表示・本体工事一式の見積書は受付ができませんのでご注意ください。

2) 発注者への説明

登録業者は、発注者に「住宅完成保証契約約款」と「住宅完成保証のしおり」を渡し、パンフレット等を用いて制度と保証内容について説明します。保証タイプ・保証限度額・保証割合・保証期間といった保証内容（工期・工事請負金額が変更になった場合はその内容）を発注者に説明および確認のうえ、申請してください。

まもりすまい保険もあわせて申請されると、完成保証の保証料が割引となります。住宅の総合保証のため、まもりすまい保険の登録もお勧めします。

3) 「業者ごとの保証限度額」の枠の確認

「業者ごとの保証限度額」がわからない場合は、事務機関又は機構に照会してください。保証委託申請するときに保証限度額を超える場合には、保証限度額を増額したうえで保証委託の申請をしてください。（登録有効期間中の保証限度額を増額手続きには、多少の時間がかかります。）

4) 保証料の計算と支払い

①保証料の計算

保証料率は、保証料率表をもとに算出してください。算出方法がわからない場合は事務機関又は機構に電話・ファクシミリで保証料を照会してください。

その際には、次の項目をご通知下さい。

[請負金額・工期・保証タイプ・保証割合・まもりすまい保険への同時申請の有無]

②保証料の支払い

保証委託契約申請後、機構より所定の振込用紙が届きましたら、保証料をお振込みください。保証料は、機構が保証委託を認めなかった場合のみ全額返還されます。

5) 申請書類一覧

保証委託の申請のためには、次の書類が必要です。

申請書類一覧

- ①住宅完成保証委託契約申請書
- ②工事請負契約書（写）
- ③見積書（写）・内訳明細（写）
- ④工事請負契約約款（写）
- ⑤住宅完成保証制度に係る追加特約条項（写）
- ⑥設計図書
 - a. 付近見取図
 - b. 配置図
 - c. 平面図
 - d. 立面図
 - e. 矩計図
 - f. 仕様書（仕上書を含む）
 - g. 工程表
- ⑦特定団体経由でまもりすまい保険の住宅登録申請をする場合：特定住宅登録申請書の写し
- ⑧その他機構が必要とする書類（試算表等）※保証委託契約の申請を受け付けた際に債務超過状態に陥っていることが認められた場合、次期の決算書の試算表を提出していただきます。この試算表により債務超過を改善できないと承認されない場合があります。（住宅完成保証委託契約約款第4条第二項及び第三項参照）

6) 書類作成上の留意点

書類に不足・不備等がありますと受付されませんので、不足・不備のないように注意してください。

①住宅完成保証委託契約申請書：申請書記入例をご参照ください。

- ・太枠内を記入してください。
- ・押印は、業者登録申請時に提出された印鑑証明と同じ実印でしてください。（法人の場合は、代表者の個人印ではないのでご注意下さい。）
- ・保証委託申請者は代表者に限ります。ただし、業者登録審査時に機構に申請し承認された場合のみ、保証委託代理申請者が申請できます。
- ・「保証内容」欄記入方法について
 - 増嵩工事費用の保証限度額は、「請負金額×保証割合20%」の金額を円単位（1円未満四捨五入）で記入してください。
 - Bタイプ保証の場合、前払金の保証割合・保証限度額の欄も記入してください。
 - ・前払金返還債務の保証限度額は、「請負金額×保証割合%」の金額を円単位（1円未満四捨五入）で記入してください。

*** 保証書発行後に請負金額の変更が生じても、保証限度額は変更できません。**

- ・「まもりすまい保険当該住宅登録申請が「有り」の場合 一般か団体かの選択」について：
特定団体経由の場合は、「団体」に○をつけてください。
- ・ほかの保証の有無：ほかの完成保証や類似の保険に加入している場合は記入してくだ

さい。

②設計図書

申請書類一覧にある設計図書は代替履行のために欠かせないものですので、全てそろえてください。

まもりすまい保険の住宅登録申請が先に、あるいは同時に同じ事務機関に申請された場合、すでに提出済みの設計図書（付近見取図・配置図・各階平面図・立面図・矩計図）は省略できます。ただし、特定団体経由でまもりすまい保険の住宅登録申請をされる場合は省略できません。

7) そのほかの書類について

①住宅完成保証委託契約約款

請負者である登録業者（保証委託者）が住宅建設工事の完成を機構に保証委託すると、請負者である保証委託者と機構との間に結ばれる保証委託契約の内容です。

②住宅完成保証契約約款

請負者である登録業者（保証委託者）が住宅建設工事の完成を機構に保証委託すると、発注者と機構との間に結ばれる保証契約の内容です。

③保証内容変更通知書

保証書発行後に保証内容に変更が生じた場合に使用する書類です。

8) 申請書類の提出先

申請書類に不備・不足がある場合には受付できませんので、申請前に十分に内容を確認してください。工事請負契約を締結後、必ず**着工前**に住宅建設工事を行う工事現場の所在する都道府県の事務機関に提出してください。

*ご注意 完成保証とまもりすまい保険とセットで申請する場合、申請書類は同じ事務機関へ提出してください。（別々の事務機関に提出されますと、セット申込みの対象外となります。）

9) 保証料の支払い

申請が受理されますと金融機関より保証料の金額が記載された振込用紙が送付されますので、速やかにご入金ください。

7. 住宅完成保証書（保証書）の発行

1) 保証書の発行

事務機関は保証委託申請書類を受理し、機構で審査後、事務機関で保証書を発行します。保証委託者は保証書の内容を確認し、保証書を遅滞なく発注者に渡してください。保証書の発行により、保証委託者と機構との間に保証委託契約が、発注者と機構との間に保証契約がそれぞれ成立します。

*保証書は再発行できませんので、お取扱いには十分ご注意願います。

8. 保証委託契約後の手続き

1) 工事完了について

工事完了後、まもりすまい保険の申込をしていない場合は、次の①か②について事務機関に提出（ファクシミリ等の連絡で可）してください。当該工事の保証限度額に相当する機構の保証債務が減額され、保証限度額の枠が有効に活用できます。

①検査済み証（写）（保証書番号を記入する。）

②工事完成引渡書（請負者の印があるもの）と工事完成受領書（発注者の印があるもの）の写し（保証書番号を記入する。）

工事完了について機構で確認されていませんと、当該工事の保証限度額が保証責任期間中はシステム・データ上残ったままとなります。

2) 保証内容変更

保証書の発行後、工期の延長など保証内容に変更が生じた場合には、すみやかに変更の手続きをしてください。

住宅完成保証委託契約申請書類一式の封筒に同封されている「保証内容変更通知書」に変更内容を記入し、必要書類とともに事務機関に提出してください。

①工事完了予定日を延期する場合：工事請負契約書（覚書を含む）の写しをあわせて提出してください。

*保証料率は保証期間6ヶ月単位で設定しています。工事完了予定日に変更が生じたときには、追加保証料が必要な場合もございますのでご注意ください

②その他の内容変更は、事務機関に照会してください。

契約内容で保証内容に関わる重要事項に変更がありながら通知を怠り、保証事故が発生した場合には保証されないこともありますのでご注意ください。後述の「11. 通知義務」をご参照ください。

※ご注意 保証書発行後に請負金額の変更が生じても、保証限度額は変更できません。

9. 保証されない場合

発注者の責めに帰すべき事由により工事続行が著しく困難となった場合や、発注者が正当な理由なく住宅完成保証契約約款に定める通知義務を履行しない場合などには、機構は保証債務を履行しません。

詳細は、住宅完成保証委託契約約款 第15条（保証債務を履行しない場合）をご確認ください。

10. 保証委託契約の解除

保証契約が発注者の承諾を得て解除されたときや保証委託者である登録業者が機構に提出する書類に不実の記載を行ったときなどには、機構が保証委託契約を解除することがあ

ります。

詳細は、住宅完成保証委託契約約款 第18条(保証委託契約の解除)をご確認ください。

11. 通知義務

保証委託者は、以下のような事実が発生したときは、遅滞なく、その事実を機構に書面で通知する義務があります。いずれも「保証内容変更通知書」で機構にご連絡ください。

- ①工期が変更されたとき。
- ②設計変更にともなう主契約の契約変更を行ったとき。ただし、軽微な変更は除きます。
- ③工事の全部または一部の施工を中止したとき。
- ④工事の工法を変更したとき。
- ⑤工事の目的物または工事用の資材もしくは機器に重大な損害が発生したとき。
- ⑥工事の施工にともない第三者に損害をおよぼし、損害賠償請求を受けたとき。
- ⑦保証契約内容の一部または全部について他の完成保証契約もしくは類似の保険契約（「重複保証契約」といいます。）を締結しようとするとき、または重複保証契約が他にあることを知ったとき。
- ⑧請負契約を解除しようとするとき。

上記は主な場合ですので、詳細は住宅完成保証委託契約約款 第13条（通知義務）、第14条（主契約の内容の変更等）をご確認ください。

12. 保証事故

保証事故となる可能性があるような状態に陥ったときや事実を知ったときには、機構あるいは事務機関にすみやかにご連絡ください。

1) 保証事故に至る事由の例

保証事故に至る事由の典型例として、倒産等をあげていますが、倒産等には以下の様な事例があります。

＜法人の場合＞

破産、民事再生の申立て、会社更生手続開始、会社整理開始、特別清算開始、特定調停申請、財産につき強制換価手続の開始、仮差押命令の発令、保全差押の通知の発令、取引金融機関または手形交換所の取引停止処分、その他支払いの停止。

＜個人の場合＞

上記に加え、死亡、長期に渡る入院など。

上記のうち民事再生の申立て、会社更生手続開始につきましては、即保証事故となりませんが継続的な情報管理が必要になります。

工事続行不能の原因が、発注者の責任や、戦争や地震・噴火・津波・洪水・高潮・台風や戦争である場合には、保証事故とはみなされません。

2) 保証事故が起きた場合

保証事故が起きたときの完成保証の手続きは、「保証事故処理の流れ」に沿って行われます。

機構は保証事故となる可能性がある状態に陥ったときやその事実の連絡を受けたら、工事現場や保証委託者の状況を確認します。保証事故と機構が認定した場合には、以下の通り完成保証の手続きを進めます。

①工事現場の鑑定

機構は、工事の出来高の査定、残工事の見積もりを客観的かつ公正に行うために第三者で有資格の損害保険鑑定人に鑑定依頼します。現場鑑定には、発注者も立ち会います。

②保証金の支払い

機構は鑑定結果により、保証金を決定し、発注者に保証金の額を通知します。機構は、竣工後保証金を発注者に支払うことにより保証債務を履行します。ただし、住宅工事をとりやめる場合には、増嵩工事費用の保証金の支払いはありません。

③代替履行業者候補のあっせん

機構は、発注者から代替履行の希望があった場合、地域・工法といった残工事の内容に応じて代替履行業者候補をあっせんします。

④代替履行

発注者が機構のあっせんした業者を代替履行業者として決定した場合、代替履行業者、発注者、保証委託者（事故請負業者）には、代替履行を行うにあたり、必要な各種契約等の手続きを進めていただきます。代替履行業者は、保証委託者の請負契約上の権利義務を承継します。発注者は、代替履行業者に残工事を発注し、代替履行業者は住宅を完成させます。

原則として住宅完成確認後、機構は、保証契約の内容に基づいて保証書記載の保証限度額を限度とした保証金を代替履行業者に支払います。

3) 保証金の支払いの具体例

例1) Aタイプ保証：当初請負金額2,000万円の住宅建設工事で、保証事故が発生した時点の出来高査定は30%で、70%の残工事の最も低い見積もりが1,600万円である。当初の請負金額に基づく70%の残工事の金額は1,400万円(2,000万円×70%)であり、残工事見積もりは1,600万円である。

- ・保証事故発生により発注者が被る増嵩工事費用としての損害額は、
 $1,600万円 - 1,400万円 = 200万円$
- ・増嵩工事費用の保証限度額は、
 $2,000万円(当初請負金額) \times 20\%(増嵩工事費用保証割合) = 400万円$
 $400万円 > 保証事故発生により発注者が被る損害額は200万円$
→ よって、機構が支払う増嵩工事費用の保証金の額は、200万円となります。

例2) Bタイプ保証：当初請負金額2,000万円の住宅建設工事で、発注者は前払金として当初請負金額の40%相当額である800万円を請負業者に支払い、前払金の保証については、保証割合20%で保証限度額 400万円で保証委託されたとする。保証事故が発生した時点の出来高査定は30%で、70%の残工事の最も低い見積もりが1,600万円である。

- ・保証事故発生により発注者が被る増嵩工事費用としての損害額は、上記例1のとおり、200万円である。

- ・発注者が被る前払金の損害は、

前払金800万円－出来高相当額 600万円 (2,000万円×30%) =200万円
前払金の保証限度額 400万円以内であるため、機構が支払う前払金の保証金の額は、200万円となる。

→ したがって、機構が支払う保証金の額は、前払金の保証金の額200万円と増嵩工事費用の保証金の額200万円とを合計した400万円となります。

住宅完成保証制度保証料率表 ※保証料には消費税が課税されます。

保証タイプ	保証割合	申請区分	保証料率		
			6ヶ月以内	6ヶ月超 1年以内	1年超 1年6ヶ月以内
Aタイプ	20%	まもりすまい保険セット	1.0500%	1.5717%	2.1931%
		完成保証のみ	1.0934%	1.6151%	2.2364%
Bタイプ	21%	まもりすまい保険セット	0.9319%	1.4314%	2.0259%
		完成保証のみ	0.9802%	1.4797%	2.0742%
	22%	まもりすまい保険セット	0.8918%	1.3710%	1.9418%
		完成保証のみ	0.9379%	1.4172%	1.9880%
	23%	まもりすまい保険セット	0.8624%	1.3233%	1.8718%
		完成保証のみ	0.9066%	1.3675%	1.9160%
	24%	まもりすまい保険セット	0.8356%	1.2793%	1.8076%
		完成保証のみ	0.8779%	1.3217%	1.8500%
	25%	まもりすまい保険セット	0.8108%	1.2388%	1.7487%
		完成保証のみ	0.8514%	1.2794%	1.7892%
	26%	まもりすまい保険セット	0.7879%	1.2016%	1.6941%
		完成保証のみ	0.8270%	1.2407%	1.7332%
	27%	まもりすまい保険セット	0.7668%	1.1672%	1.6438%
		完成保証のみ	0.8043%	1.2047%	1.6813%
	28%	まもりすまい保険セット	0.7471%	1.1351%	1.5970%
		完成保証のみ	0.7833%	1.1714%	1.6332%
	29%	まもりすまい保険セット	0.7288%	1.1052%	1.5534%
		完成保証のみ	0.7637%	1.1401%	1.5883%
	30%	まもりすまい保険セット	0.7117%	1.0774%	1.5127%
		完成保証のみ	0.7455%	1.1111%	1.5464%
	31%	まもりすまい保険セット	0.6957%	1.0513%	1.4746%
		完成保証のみ	0.7285%	1.0840%	1.5074%
	32%	まもりすまい保険セット	0.6808%	1.0271%	1.4392%
		完成保証のみ	0.7126%	1.0588%	1.4710%
	33%	まもりすまい保険セット	0.6669%	1.0041%	1.4056%
		完成保証のみ	0.6976%	1.0348%	1.4363%
	34%	まもりすまい保険セット	0.6536%	0.9827%	1.3744%
		完成保証のみ	0.6834%	1.0125%	1.4042%
	35%	まもりすまい保険セット	0.6411%	0.9621%	1.3442%
		完成保証のみ	0.6701%	0.9911%	1.3733%
	36%	まもりすまい保険セット	0.6292%	0.9428%	1.3160%
		完成保証のみ	0.6574%	0.9710%	1.3442%
37%	まもりすまい保険セット	0.6182%	0.9247%	1.2899%	
	完成保証のみ	0.6456%	0.9522%	1.3173%	
38%	まもりすまい保険セット	0.6076%	0.9076%	1.2648%	
	完成保証のみ	0.6342%	0.9342%	1.2914%	
39%	まもりすまい保険セット	0.5976%	0.8912%	1.2405%	
	完成保証のみ	0.6235%	0.9171%	1.2664%	
40%	まもりすまい保険セット	0.5880%	0.8755%	1.2180%	
	完成保証のみ	0.6134%	0.9009%	1.2433%	

3章 完成保証制度の規則等

住宅完成保証委託契約約款

目次

- 第 1 条 総則
- 第 2 条 用語の定義
- 第 3 条 保証委託者
- 第 4 条 保証の委託
- 第 5 条 保証内容
- 第 6 条 保証料
- 第 7 条 保証期間
- 第 8 条 工期の変更
- 第 9 条 保証書の交付
- 第 10 条 保証金の範囲
- 第 11 条 制度参加金
- 第 12 条 主債務の誠実な履行
- 第 13 条 通知義務
- 第 14 条 主契約の内容の変更等
- 第 15 条 保証債務を履行しない場合
- 第 16 条 戦争・天災などの取り扱い
- 第 17 条 保証債務の消滅
- 第 18 条 保証委託契約の解除
- 第 19 条 保証債務履行の時期
- 第 20 条 保証金の分担
- 第 21 条 調査協力義務
- 第 22 条 求償債務の負担と範囲
- 第 23 条 事前求償
- 第 24 条 弁済の充当順位
- 第 25 条 公正証書
- 第 26 条 他の規則との関係
- 第 27 条 管轄裁判所
- 第 28 条 準拠法

代替履行に関する特約条項

- 第 1 条 代替履行の特則
- 第 2 条 代替履行業者の求償権
- 第 3 条 保全措置
- 第 4 条 工事の引継
- 第 5 条 請負代金債権の譲渡
- 第 6 条 請負代金の精算
- 第 7 条 契約内容の開示
- 第 8 条 他の規則・約款との関係

住宅完成保証委託契約約款

(総 則)

第1条 本約款は、住宅保証機構株式会社（以下「機構」という。）の行う住宅完成保証制度（以下「制度」という。）について、機構と保証委託者との間で結ぶ住宅完成保証委託契約（以下「保証委託契約」という。）に必要な事項を定めるものとします。

(用語の定義)

第2条 本保証約款において、次の各号に掲げる用語は、それぞれ各号の定義に従います。

(1) 主契約

保証委託申請書時に基となる工事請負契約をいいます。

(2) 中小の住宅建設業者

中小企業基本法に定める中小企業たる住宅建設業者をいいます。

(3) 保証委託者

主契約に基づく請負者をいいます。

(4) 主債務

保証委託者の債務をいいます。

(5) 保証約款

機構の定める住宅完成保証契約約款をいいます。

(6) 保証事故

保証委託者が倒産等その責めに帰すべき理由により、主契約に定める住宅の工事を継続できなくなったと機構が認めた場合をいいます。

(7) 再契約代金

主契約と同一の内容で新たに完成させるのに必要であると機構が認めた金額をいいます。

(8) 前払金

保証委託者に支払済みの自己資金及び機構が承認する金融機関等の融資制度に基づく融資金をいいます。

(9) 保証債務

保証委託契約及び住宅完成保証契約に基づき機構が発注者または代替履行業者に対して負う保証金支払義務をいいます。

(保証委託者)

第3条 保証委託者となりうる者は中小の住宅建設業者に限ります。

(保証の委託)

第4条 保証委託者は、主契約に基づく主債務の履行に関し、機構に対し、この約款に基づいて保証約款及び代替履行業者支払約款で定める内容の保証を主契約における発注者（以下「発注者」という。）に対して行うこと（以下「保証」という。）を委託します。

2 機構は、審査の結果保証を適当と認め、保証委託契約を承認した場合に限り、保証書を発行します。

3 保証委託者は、第2項の審査の結果、機構が保証を認めなくても異議を申し立てません。

4 保証委託者は、第1項の保証の委託につき、機構に対しこの住宅完成保証委託契約約款及び代替履行に関する特約条項（以下「委託契約約款等」という。）の規定を遵守し、機構に一切損害をおよぼさないことを確約します。

5 保証委託者が第3条に規定する中小の住宅建設業者でなくなったときは、新たに保証を委託することはできません。

(保証内容)

第5条 保証事故が発生した場合において、機構は、保証書の内容に基づき、工事が継続できなくなったことにより生ずる次の各号に規定する損害について、第10条に規定する金額の範囲で、発注者に保証金を支払います。ただし、第8項の場合を除きます。

(1) 増高工事費用

主契約に定める住宅工事の再契約代金と当該工事の未完成部分に相当すると機構が認めた請負代金相当額との差額。ただし、再契約代金額には、次のイ及びロの金額は含まれません。

イ、再契約代金を確定するまでに発注者の責めに帰すべき事由によって建設工事の目的物及び建設工事材料に生じた損害の回復に要する金額

ロ、主契約締結時において一般に予知することのできない事由に基づく経済事情の著しい変動による増価額

(2) 前払金返還債務

前払金のうち保証委託者が返還すべき金員がある場合の返還債務不履行により発注者が被る損害。

2 保証対象の範囲は、保証委託者と発注者との間に交わした主契約の内容とします。

3 主契約締結後に発生した主契約の変更、追加等については、契約当事者の通知に基づき機構が承認した場合にのみ保証の対象となります。

4 機構は、次の各号を保証の対象としません。

(1) 保証委託者の工事遅延損害金支払債務

(2) 機構に届けのない約定等により加重された保証委託者の債務

(3) 保証委託者が主契約の工事の施工のため、発注者以外の者と締結した工事下請負、資材購入、雇用その他一切の契約及びこれらの契約から生じる一切の債務

(4) 出来形部分が種類または品質に関して主契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であり、かつその契約不適合が保証事故発生時に明らかでない場合における、当該契約不適合に係る損害

5. 発注者が主契約に基づく請負者の権利義務を継承する第三者（以下「代替履行業者」という。）のあつせんを希望する場合は機構が当該業者をあつせんします。

6 保証委託者は、保証事故発生の有無につき、機構の判断に従うこととします。

7 保証委託者は、保証事故が発生した場合において、第5項の規定により機構があつせんした代替履行業者について発注者が同意したときは、当該代替履行業者に対して、主契約において保証委託者が有する一切の権利及び義務を承継させます。ただし、次の各号に定めるものを除きます。

(1) 主契約に基づく請負代金債権のうち保証委託者に既に支払われた分

(2) 保証委託者が施工した工事に関して生じた発注者及び第三者への修補義務又は損害賠償義務

8 機構は、第7項の規定に基づき代替履行業者に主債務を履行させる場合には、第1項にかかわらず、保証書及び保証約款に規定する金額の範囲で、代替履行業者に保証金を支払うものとします

9 機構は、保証委託者に対し、前払金から出来高を差し引いた残金債権、仮設物、搬入資材等について代替履行業者への譲渡その他の処分を行わせ、または自らこれらを行うことができます。

10 機構が、第1項に従って保証金額を支払った場合、又は第7項に従って代替履行業者に保証金額を支払った場合、機構の保証債務は消滅します。また、機構は、発注者に保証金を支払う場合は、発注者に代わり、主契約の解除権を行使することができます。

(保証料)

第6条 保証委託者は、機構所定の保証料をこの保証委託契約の申請と同時に支払います。ただし、保証委託者と機構との間において保証料の納付について特段の契約がある場合にはその契約の規定に従うものとします。また、機構は保証料を受領するまで保証書を発行しません。

- 2 保証委託者は、機構が保証を認めなかった場合以外第1項の保証料は一切返還されないことを承認します。
- 3 機構は、保証を認めなかった場合は、保証料を無利息にて全額返還するものとします。

(保証期間)

第7条 この約款に規定する機構の保証期間は、当該住宅の工事に関して当初予定されていた工期（以下「工期」という。）のうち機構が保証書を発行した日から、工期の最終日までの期間とします。

- 2 機構は保証事故に該当する事実が保証期間中に発生した場合のみ、保証します。
- 3 機構が保証書を発行した日から、保証期間末日の7ヶ月後の応答日（応答日がない場合は暦日で前日とする。）まで（以下「保証責任期間」という。）に発注者から機構の定める書面により保証債務の履行の請求を受けなかった場合は、保証債務は、消滅するものとします。

(工期の変更)

第8条 保証委託者は、工期の変更をしようとするときは、事前に、遅滞なく、機構に通知するものとします。

- 2 機構が第1項の通知を受けこれを承認したとき、保証期間は、工期の変更に応じて変更されたものとみなします。

(保証書の交付)

第9条 機構は、保証書を保証委託者を通じ、発注者に交付します。

- 2 次の各号に該当する保証書は無効とします。ただし機構の責に帰すべき事由による場合はこの限りではありません。

- (1) 保証書記載事項の全部または一部の記入をせずに交付された保証書
- (2) 保証書記載事項の全部または一部が手書きの保証書
- (3) 保証書の記載事項に改竄または訂正のある保証書
- (4) 写しによる保証書
- (5) 印紙税法による所定の印紙の貼付及び機構の捺印のない保証書

(保証金の範囲)

第10条 機構が第5条の規定により発注者または代替履行業者に支払う保証金の額は、その金額が保証書記載の保証限度額を超えるときは、当該記載金額を限度とします。

- 2 発注者が、保証委託者から違約金、損害賠償金等の名目いかんを問わず、金銭等の授受を受けているときは、保証金の額からそれらの金額を控除します。

(制度参加金)

第11条 保証委託者は、制度参加にあたり、機構の定める住宅完成保証業務規則（以下「業務規則」という。）の規定に従い制度参加金を機構に預託するものとします。機構は所定の制度参加金の預託を受けるまでは、保証委託申請を受け付けません。

- 2 保証委託者は、業務規則に従い追加の制度参加金を預託することを機構から求められた場合は、直ちに預託します。機構は所定の追加制度参加金の預託を受けるまでは、新たな保証委託申請を受け付けません。
- 3 機構は、預託を受けた制度参加金には利息を付しません。
- 4 機構は、保証委託者が制度を脱退する等の事由により、所定の手続をもって制度参加金の返還を希望するときは、当該保証委託者に係る保証債務のないことを確認の上、業務規則の規定に従い制度参加金を返還します。返還にあたり当該保証委託者に保証事故が発生している場合は、機構が当該保証委託者に対して有する全ての債権が確定した後に、かつ制度参加金から当該債権を控除した額を返還します。
- 5 保証委託者が制度参加金の返還請求権を取得してから2年以内に、業務規則に定めるところにより機構に制度参加金の返還を求めなかったときは、制度参加金の返還請求権は消滅するものとします。

(主債務の誠実な履行)

第12条 保証委託者は、主債務をその内容に従い誠実に履行します。

(通知義務)

第13条 保証委託者は、この契約に定めるほか、次の各号の事実が発生したときは、遅滞なく、その事実を書面にて機構に通知します。

- (1) 保証契約内容の一部または全部について他の完成保証契約もしくは類似の保険契約（以下「重複保証契約」という。）を締結しようとするとき、または、重複保証契約が他にあることを知ったとき。
- (2) 発注者が破産もしくは民事再生、特別調停の申立てをし、もしくは破産、民事再生、特別調停の申立てをされたことを知ったとき。
- (3) 発注者の財産につき強制換価手続が開始され、もしくは仮差押命令が発せられ、または保全差押としての通知が発せられたことを知ったとき。
- (4) 発注者が取引金融機関または手形交換所の取引停止処分を受けたことを知ったとき。またはその他支払の停止があったことを知ったとき。
- (5) 保証委託者の債務不履行もしくは主契約違反または機構が保証債務を履行すべき事態が発生したとき。
- (6) 保証委託者につき、破産、民事再生、会社更生手続開始、会社整理開始、特別調停申請もしくは特別清算開始の申立てがあり、もしくは自らそれらのものの申立てをするとき。
- (7) 保証委託者の財産につき強制換価手続が開始されたとき、仮差押命令が発せられたとき、または保全差押としての通知が発せられたとき。
- (8) 保証委託者が取引金融機関または手形交換所の取引停止処分を受けたとき。またはその他支払の停止があったとき。
- (9) 保証委託者の商号、名称もしくは代表者名、組織形態、住所、実印が変更されたとき、及び保証委託者が法人の場合には代表者もしくは役員の変更、決算の修正申告、資本金額の変更があったとき。
- (10) 保証委託者が中小の住宅建設業者でなくなったとき。

2 保証委託者は、主契約に関して次の各号の事実が発生したときは、遅滞なく、その旨を証する書面を添えて機構に通知します。

- (1) 工事目的物に契約不適合があり、発注者より契約不適合の修補請求または修補に代えもしくは修補とともに損害の賠償請求を受けたとき。
- (2) 主契約を解除しようとするとき。

3 保証委託者が正当な理由なく第1項及び第2項の義務を履行しないときは、保証委託者は、その間に発生した損害に対して、機構に対し損害賠償する義務を負います。ただし、機構の負担する危険が増大しないと機構が認めたときは、この限りではありません。

(主契約の内容の変更等)

第14条 保証委託者は、次の各号の事実が発生したときは、遅滞なく、その旨を証する書面を添えて機構に通知します。

- (1) 工期が変更されたとき。
- (2) 設計変更にとまなう主契約の契約変更を行ったとき。ただし、軽微な変更は除きます。
- (3) 工事の全部または一部の施工を中止したとき。
- (4) 工事の工法を変更したとき。
- (5) 工事の目的物または工事用の資材もしくは機器に重大な損害が発生したとき。
- (6) 工事の施工にとまない第三者に損害をおよぼし、損害賠償請求を受けたとき。
- (7) その他主債務の履行につき重大な影響を及ぼすと思われる事態が発生したとき。

2 保証委託者は、第1項により通知した事実について機構が承認したときには、保証料の追加支払が必要となる場合には、機

構の請求に基づき直ちに支払い、機構の指示により直ちに保証委託契約の内容変更等のために必要となる手続をとります。

3 保証委託者は、機構が保証債務を履行するうえで必要となる場合を除き、次の各号に該当する行為を行うことはできません。やむを得ず行うときは、事前に書面をもってその旨を機構に通知し、その承認を得なければなりません。

- (1) 発注者に対して有する債権を譲渡する行為
- (2) 発注者に対して有する債権を他の債務のための担保権の目的とする行為
- (3) 発注者に対して有する債権の請求及び受領の権限を機構以外の者に委任する行為
- (4) 工事の目的物、検査済の工事材料（製造工場などに保管されている製品を含む。）または建築設備の機器等を第三者に譲渡し、もしくは貸与し、または抵当権その他の担保の目的に供する行為

4 保証委託者が正当な理由なく第1項から第3項の義務を履行しないときは、保証委託者は、その間に発生した損害に関して機構に対し損害賠償する義務を負います。ただし、機構の負担する危険が増大しないと機構が認めたときはこの限りではありません。

(保証債務を履行しない場合)

第15条 機構は、次の各号に該当する場合または損害に対しては、保証債務の履行をいたしません。もしくは保証債務を履行した後、発注者に損害賠償を請求します。

- (1) 発注者が機構に提出する書類等において機構が重要と認める事実不实の記載を行った場合
- (2) 発注者が機構に損害を与える行為を行った場合
- (3) 発注者の責めに帰すべき事由により工事継続が著しく困難となった場合
- (4) 発注者が正当な理由なく保証約款に定める通知義務を履行しない場合。ただし、機構の負担する危険が増大しないと機構が認めたとき、機構が保証委託者から通知を受けたときまたは機構が通知を不要と認めるときは、この限りではありません。
- (5) 発注者が正当な理由なく保証約款に定める保証債務の履行の請求手続をしない場合。または発注者が保証債務の履行の請求書類に故意に不实の記載をし、もしくはその書類もしくは証拠を偽造もしくは変造した場合

(戦争・天災などの取り扱い)

第16条 次の各号に該当する場合は、保証委託者の責めに帰すべき工事継続不能とはみなされず、保証事故とはいたしません。

- (1) 戦争、外国の武力行使、革命、政権奪取、内乱、武装反乱その他これらに類似の事変または暴動に基づく社会的もしくは経済的混乱によって工事継続が不能となった場合
- (2) 地震、噴火、津波、洪水、高潮または台風に基づく社会的もしくは経済的混乱によって工事継続が不能となった場合
- (3) 核燃料物質（使用済燃料を含みます。以下同様とします。）もしくは核燃料物質によって汚染された物（原子核分裂生成物を含みます。）の放射性、爆発性その他の有害な特性の作用またはこれらの特性に起因する事故に基づく社会的もしくは経済的混乱によって工事継続が不能となった場合

(保証債務の消滅)

第17条 機構が保証債務を履行した場合のほか、次の各号に該当する場合は、保証債務は、消滅します。

- (1) 第7条第3項に規定する保証責任期間を経過したとき。
- (2) 主債務の不履行に基づき、機構の保証債務に相当または、上回ると機構が認める損害賠償を保証委託者が履行したとき。
- (3) 主契約の解除等により発注者が主債務の当事者でなくなったとき。ただし第5条第10項の規定により機構が解除権を行使する場合はこの限りではありません。

(保証委託契約の解除)

第18条 機構は、次の各号の一に該当するときは、保証委託契約を解除することができるものとします。

- (1) 保証契約が解除されたとき。

- (2) 保証委託者が機構に提出する書類等に不実の記載を行ったとき。
- (3) 保証委託者が故意にまたは発注者と共謀して機構に損害を与える行為を行ったとき。
- (4) 第13条第3項に該当するとき。
- (5) 第14条第4項に該当するとき。

2 保証委託者が第1項第2号ないし第5号に該当する場合は、機構から保証委託者としての制度参加登録の取り消しを受けるとともに、それらに起因する損害について機構に対し損害賠償する義務を負います。

(保証債務履行の時期)

第19条 機構は、発注者から機構所定の書類一式の提出をもって代替履行の請求を受けた日の翌日から起算して30日以内に第5条に規定する保証債務の履行を開始します。ただし、この期間内に必要な協議及び調査を終えることができないときその他の特別の事由がある場合においては、この期間を延長し調査等を終了した後、遅滞なく保証債務の履行を開始します。

(保証金の分担)

第20条 機構は、保証金を支払う場合において、主債務につき重複保証契約が存在するときは、保証委託契約に基づく保証契約の保証金額の全保証金額に対する割合により算出した金額を負担するものとします。

(調査協力義務)

第21条 機構が主債務の履行状況、保証委託者の財産、経営または業況及び機構が定める金融機関からの融資金の使途等について調査しようとするときは、保証委託者は、帳簿その他関係書類の閲覧等機構が必要とする調査に協力します。

2 保証委託者が正当な理由なく第1項の義務を履行しないときは、保証委託者は、その間に発生した損害に関して機構に対し損害賠償する義務を負います。ただし、機構の負担する危険が増大しないと機構が認めたときは、この限りではありません。

(求償債務の負担と範囲)

第22条 機構が保証債務を履行したとき、または主債務もしくは保証債務の消滅・軽減のために費用を支出し、もしくは債務を負担したときは、保証委託者は、機構に対し直ちに必要な償還をするものとし、その範囲は、当該支出額または債務負担額のほか、機構が支出した日の翌日以降年14.3%の割合(年365日の日割計算によるものとします。)による損害金及び支出のために要した費用その他保証委託者に対する債権の実行または保全に要した費用を含むものとします。

(事前求償)

第23条 保証委託者が次の各号に該当した場合、機構は何らの通知・催告等を要せず機構が保証している金額について、保証委託者にあらかじめ求償債務を負わせ、直ちに弁済させることができます。

- (1) 保証事故が発生したとき。
- (2) 保証委託者につき、破産、民事再生、会社更生手続開始、会社整理開始、特別調停申請もしくは特別清算開始の申立てがあったとき。
- (3) 保証委託者の財産につき強制換価手続が開始されたとき、仮差押命令が発せられたとき、または保全差押としての通知が発せられたとき。
- (4) 保証委託者が取引金融機関もしくは手形交換所の取引停止処分を受けたとき、またはその他支払の停止があったとき。
- (5) 住所変更の手続を怠るなど保証委託者の責めに帰すべき事由によって、保証委託者の所在が不明となったとき。
- (6) 保証委託者が委託契約約款等の規定の一つにでも違反したとき。

2 保証委託者が、次の各号に該当した場合、機構は催告のうえで機構が保証している金額について、保証委託者にあらかじめ求償債務を負わせ、直ちに弁済させることができます。

- (1) 機構の承諾なしに、主契約に基づく保証委託者の権利を譲渡質入れしたとき、または請負代金の受領権限を機構以外の者

に委任したとき。

(2) 担保の差し入れをしている場合において、担保の目的物について、差押または競売手続の開始があったとき。

(3) その他機構が債権保全を必要とする相当な事由が生じたとき。

3 第1項及び第2項の場合、保証委託者は、機構に対する求償債務に担保があると否とを問わず求償に応じるものとし、また、機構に対して担保の提供または主債務の免責を主張しません。

(弁済の充当順位)

第24条 保証委託者の弁済した金額が機構に対する債務の金額に満たないときは、保証委託者は機構が適当と認める順序及び方法により充当されても異議を申し述べません。

(公正証書)

第25条 保証委託者は、機構の請求があるときは、公証人に委嘱してこの委託契約約款等に基づく債務についての承認及び強制執行の認諾ある公正証書の作成に必要な手続をします。そのために要した費用は、保証委託者が負担します。

(他の規則との関係)

第26条 この委託契約約款等に規定のない事項については、この委託契約約款等に反しない限り、業務規則の規定を準用します。

(管轄裁判所)

第27条 保証委託者は、この委託契約約款等に基づく訴訟、和解及び調停については、機構の事務所または主契約に定める工事場所を管轄する裁判所を管轄裁判所とすることに合意します。

(準拠法)

第28条 保証委託者は、この委託契約約款等及び業務規則に規定のない事項については、日本国の法令に準拠することに合意します。

代替履行業者支払約款

目 次

- 第 1 条 代替履行業者に対する保証金相当額の支払
- 第 2 条 代替履行業者の意思表示
- 第 3 条 保証金相当額の算定
- 第 4 条 免責
- 第 5 条 通知義務
- 第 6 条 保証金相当額の支払請求
- 第 7 条 支払の時期
- 第 8 条 代位権
- 第 9 条 求償額を超えた保証金の返還
- 第 10 条 調停及び裁定
- 第 11 条 他の規則との関係
- 第 12 条 管轄裁判所
- 第 13 条 準拠法

代替履行业者支払約款

(代替履行业者に対する保証金相当額の支払)

第1条 請負者が、その責に帰すべき事由により保証書記載の工事請負契約（以下「主契約」という。）に基づく債務を履行しないために、代替履行业者が請負者に代わってこれを履行したときは、住宅保証機構株式会社（以下「機構」という。）は、この約款の定めるところに従い、住宅完成保証契約約款（以下「保証約款」という。）第6条の規定による金額を保証金相当額として代替履行业者に対して支払うものとします。

(代替履行业者の意思表示)

第2条 代替履行业者は、第1条の保証金相当額を收受しようとするときは、遅滞なく、機構と代替履行約定書を取り交わさなければなりません。

2 代替履行业者が、選定を受けた日から1ヶ月後の応答日（応答日がない場合は暦日で前日とする）までに機構と代替履行約定書を取り交わさない場合、機構は代替履行业者としての地位を失わせることができます。ただし、機構が承認したときにはこの限りではありません。

(保証金相当額の算定)

第3条 第1条に規定する保証金相当額については、次の各号により算出し機構が認めた額とします。

(1) 請負代金として請負者に既に支払われた金額から出来高相当額を差し引いた金額の内、請負者から代替履行业者に交付された金員があるときは、その額に相当する金額の返還が請負者から発注者にあつたものとみなして計算する。

(2) 当該工事の出来形に準ずべき当該工事の仮設物、搬入資材等請負者から代替履行业者に譲渡されたものがあるときは、それに相当する当該工事の既済部分があつたものとみなして計算する。

2 第1項に掲げるもののほか当該工事に関し、請負者から代替履行业者に譲渡されたものがあるときは、機構及び代替履行业者は、協議してその額を決定するものとします。

3 機構は、第1項及び第2項の算定にあたって当該工事の出来形の検査に立会うものとします。

(免責)

第4条 請負者が代替履行业者に保証金を得させる目的をもって故意に工事請負契約に基づく債務を履行しなかったと機構が認めるときは、機構は、代替履行业者が自ら信義に反せず誠実であること等を証明しない限り、第1条に規定する保証金相当額を支払いません。

(通知義務)

第5条 代替履行业者は、次の各号の一に該当する場合には、遅滞なく、その旨を機構に通知しなければなりません。

(1) 工事請負契約書及びその附属書類の記載事項に重大な変更があつたときまたは当該工事に関して機構の保証金の支払に影響を及ぼすべき事実が生じたとき。

(2) 代替履行业者が、当該工事を完成させた場合における求償に関し、請負者に保証人を立てさせまたは担保物件を提供させたとき、及び請負者から既に提供されもしくは提供することを約された担保物件に変動が生じ、またはこれに変更を加えもしくはこれを処分しようとするとき。

2 機構は、代替履行业者が正当な理由がなくて第1項の規定に違反したときは、その違反がなかったならば機構が第8条第1項の規定による権利の行使により取得することができた金額のうち、その違反により取得できなくなった金額を、保証金相当額より控除し、またはその金額の支払を代替履行业者に請求することができます。

(保証金相当額の支払請求)

第6条 代替履行业者は、保証金相当額の支払を受けようとするときは、当該請負契約に係る工事を完成したのち、遅滞なく支払金請求書、請求金額を証明する書類及び請負者に対する求償関係資料を作成し、その他機構の要求する書類を機構に提出しなければなりません。

(支払の時期)

第7条 機構は、第6条に規定する書類一式を受領した日の翌日から起算して30日以内に保証金相当額を支払います。ただし、特別の事情がある場合には、代替履行业者と協議のうえ、別の取り扱いをすることができるものとします。

(代位権)

第8条 機構は、代替履行业者に保証金相当額を支払ったときは、その支払った金額の範囲内において、かつ、代替履行业者の権利を害さない範囲において、代替履行业者が請負者に対して有する権利を代位取得するものとします。

2 代替履行业者は、保証金相当額を受領したときは、機構の取得する第1項の権利を保全または行使するため必要な書類を機構に交付しなければなりません。

3 代替履行业者は、機構が第1項の規定により将来取得することのある権利を保全するため、請負者に保証人を立てさせること、担保を供することその他の必要な措置をとるべきことを請求したときは、これに応じなければなりません。

4 機構は、代替履行业者が正当な理由がなく第2項または第3項の規定に違反したときは、その違反がなかったならば機構が第1項の規定による権利の行使により取得できた金額のうちその違反により取得できなくなった金額を、保証金の額より控除し、またはその金額の支払を代替履行业者に請求することができるものとします。

(求償額を超えた保証金の返還)

第9条 代替履行业者は、請負者に対して求償することができる金額を超えて求償債権の代価として保証金を受領したときは、その超えて受領した金額を機構に返還しなければなりません。

(調停及び裁定)

第10条 機構の支払うべき保証金について、機構と代替履行业者との間に紛争が生じた場合における調停及び裁定に関しては、機構の支払うべき保証金について機構と発注者との間に紛争が生じた場合に準ずるものとします。

(他の規則との関係)

第11条 この約款に規定のない事項については、この約款に反しない限り、住宅完成保証業務規則（以下「業務規則」という）の規定を準用します。

(管轄裁判所)

第12条 この約款に関する訴訟、和解及び調停については、機構の事務所または主契約に定める工事場所を管轄する裁判所を管轄裁判所とすることに同意します。

(準拠法)

第13条 この約款及び業務規則に規定のない事項については、日本国の法令に準拠するものとします。

住宅完成保証契約約款

目 次

- 第 1 条 用語の定義
- 第 2 条 保証内容
- 第 3 条 保証対象の範囲
- 第 4 条 保証期間
- 第 5 条 工期の変更
- 第 6 条 保証書の交付
- 第 7 条 保証金の範囲
- 第 8 条 保証債務を履行しない場合
- 第 9 条 戦争・天災などの取り扱い
- 第 10 条 保証債務の消滅
- 第 11 条 通知義務
- 第 12 条 保証契約の合意解除
- 第 13 条 保証事故発生後の義務等
- 第 14 条 保証債務履行の請求
- 第 15 条 保証債務履行の時期
- 第 16 条 保証金の分担
- 第 17 条 求償及び代位
- 第 18 条 譲渡及び質入れの禁止
- 第 19 条 調停及び裁定
- 第 20 条 管轄裁判所
- 第 21 条 準拠法

住宅完成保証契約約款

住宅保証機構株式会社（以下「機構」という。）は、発注者及び請負者との間に締結された保証書記載の工事請負契約（以下「主契約」という。）に関し、請負者が倒産等その責めに帰すべき事由により住宅の工事を継続できなくなったと機構が認める場合（以下「保証事故」という。）に、発注者に対し保証書及びこの約款の規定するところにより、以下の保証を行います。

（用語の定義）

第1条 本保証約款において、次の各号に掲げる用語は、それぞれ各号の定義に従います。

（1）前払金

保証委託者に支払済みの自己資金及び機構が承認する金融機関等の融資制度に基づく融資金をいいます。

（2）代替履行业者

発注者が主契約に基づく請負者の権利義務を継承する第三者をいいます。

（3）主債務

主契約に基づく保証委託者の債務をいいます。

（4）再契約代金

主契約と同一の内容で新たに完成させるのに必要として機構が認めた金額をいいます。

（5）重複保証契約

保証契約内容の一部または全部について、他の完成保証契約もしくは類似の保険契約を締結していることをいいます。

（6）保証債務

住宅完成保証委託契約及び住宅完成保証契約に基づき機構が発注者または代替履行业者に対して負う保証金支払義務をいいます。

（保証内容）

第2条 保証事故が発生した場合において、機構は、保証書の内容に基づき、工事が継続できなくなったことにより生ずる次の各号に規定する損害について、第7条に規定する金額の範囲で、発注者に保証金を支払います。ただし第8条の場合を除きます。

また、発注者が代替履行业者のあっせんを希望する場合は、機構が当該業者をあっせんします。

（1）増嵩工事費用

当該工事の再契約代金と当該工事の未完成部分に相当すると機構が認めた請負代金相当額との差額。

ただし、再契約代金額には、次のイ及びロの金額は含まれません。

イ、再契約代金を確定するまでに発注者の責めに帰すべき事由によって建設工事の目的物及び建設工事材料に生じた損害の回復に要する金額

ロ、主契約締結時において一般に予知することのできない事由に基づく経済事情の著しい変動による増価額

（2）前払金返還債務

前払金のうち保証委託者が返還すべき金員がある場合の返還債務不履行により発注者が被る損害。

2 第1項の規定に基づき代替履行业者が主債務を履行する場合には、機構は、前項にかかわらず、第7条に規定する金額の範囲内で、代替履行业者に保証金を支払うものとします。

3 保証事故発生の有無は、機構の判断によることとします。

4 機構が、第1項に従って保証金額を支払った場合、又は第2項に従って代替履行业者に保証金額を支払った場合、機構の保証債務は消滅します。また、機構は、発注者に保証金額を支払う場合は、発注者に代わり、主契約の解除権を行使することができます。

（保証対象の範囲）

第3条 保証対象の範囲は、発注者と請負者との間に交わした主契約の内容とします。

2 機構は、次の各号を保証の対象としません。

- (1) 請負者の工事遅延損害金支払債務
 - (2) 機構に届けのない約定等により加重された請負者の債務
 - (3) 請負者が主契約の工事の施工のため発注者以外の者と締結した工事下請負、資材購入、雇用その他一切の契約及びこれらの契約から生じる一切の債務
 - (4) 出来形部分が種類または品質に関して主契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であり、かつその契約不適合が保証事故発生時に明らかでない場合における、当該契約不適合に係る損害
- 3 主契約締結後に発生した主契約の変更、追加等については、契約当事者の通知に基づき機構が承認した場合にのみ保証の対象となります。

(保証期間)

- 第4条 この約款に規定する機構の保証期間は、機構が保証を適当と認めて、当該住宅の工事に関して当初予定されていた工期（以下「工期」という。）のうち保証書を発行した日から、工期の最終日までの期間とします。
- 2 機構は、保証事故に該当する事実が保証期間中に発生した場合にのみ、保証します。
 - 3 機構が保証書を発行した日から、保証期間末日の7ヶ月後の応答日（応答日がない場合は暦日で前日とする。）まで（以下「保証責任期間」という。）に発注者から第13条第1項に定める書面により保証債務の履行の請求を受けなかった場合は、保証債務は、消滅するものとします。

(工期の変更)

- 第5条 発注者は、工期の変更をしようとするときは、事前に、遅滞なく、機構に通知するものとします。
- 2 機構が第1項の通知を受け、これを承認したとき、保証期間は、工期の変更に応じて変更されたものとみなします。

(保証書の交付)

- 第6条 機構は、保証書を請負者を通じ、発注者に交付します。
- 2 次の各号に該当する保証書は無効とします。ただし機構の責に帰すべき事由による場合はこの限りではありません。
 - (1) 保証書記載事項の全部または一部の記入をせずに交付された保証書
 - (2) 保証書記載事項の全部または一部が手書きの保証書
 - (3) 保証書記載事項に改竄または訂正のある保証書
 - (4) 写しによる保証書
 - (5) 印紙税法による所定の印紙の貼付及び機構の捺印のない保証書

(保証金の範囲)

- 第7条 機構が第2条の規定により発注者または代替履行業者に支払う保証金の額は、その金額が保証書記載の保証限度額を超えるときは、当該記載金額を限度とします。
- 2 発注者が、請負者から、違約金、損害賠償金等の名目いかんを問わず、金銭等の授受を受けているときは、保証金の額からそれらの金額を控除します。

(保証債務を履行しない場合)

- 第8条 機構は、次の各号に該当する場合、保証債務の履行をいたしません。もしくは保証債務を履行した後、発注者に対し損害賠償を請求します。
- (1) 発注者が機構に提出する書類等において機構が重要と認める事実不实の記載を行った場合
 - (2) 発注者が機構に損害を与える行為を行った場合
 - (3) 発注者の責めに帰すべき事由により工事継続が著しく困難となった場合

(4) 第11条第4項に該当する場合

(5) 第14条第2項に該当する場合

2 発注者は、保証書記載事項が主契約の内容と異なることを発見した場合は、保証事故発生の前後を問わず、すみやかに訂正の申し出を行わなければなりません。

3 発注者が第2項の申し出を行わない場合において、その告げざる事実が当該工事に関して機構の保証金支払義務の発生に重大なる影響を及ぼすと機構が判断する場合には、機構は保証債務の履行をいたしません。この場合において、機構がすでに保証債務を履行しているときは、発注者に対し損害賠償を請求することができます。

4 第3項の規定は、次の各号の場合には適用しません。

(1) 機構が保証契約締結の当時、異なる事実を知りまたは重過失によりこれを知らなかったとき。

(2) 主契約当事者の何れかが、保証事故の発生を知る前に保証書の記載事項につき、書面をもって更正を機構に申し出て、機構がこれを承認したとき（この場合機構が承認するのは、保証契約締結の当時、発注者が更正すべき事実を機構に告げても、機構が保証契約を締結していたと認めるときに限るものとします。）

(戦争・天災などの取り扱い)

第9条 次の各号に該当する場合は、請負者の責めに帰すべき工事継続不能とはみなされず、保証事故とはいたしません。

(1) 戦争、外国の武力行使、革命、政権奪取、内乱、武装反乱その他これらに類似の事変または暴動に基づく社会的もしくは経済的混乱によって工事継続が不能となった場合

(2) 地震、噴火、津波、洪水、高潮または台風に基づく社会的もしくは経済的混乱によって工事継続が不能となった場合

(3) 核燃料物質（使用済燃料を含みます。以下同様とします。）もしくは核燃料物質によって汚染された物（原子核分裂生成物を含みます。）の放射性、爆発性その他の有害な特性の作用またはこれらの特性に起因する事故に基づく社会的もしくは経済的混乱によって工事継続が不能となった場合

(保証債務の消滅)

第10条 機構が保証債務を履行したときのほか、次の各号に該当するときは、機構の保証債務は消滅します。

(1) 第4条第3項に該当するとき。

(2) 主債務の不履行に基づき、機構の保証債務に相当または、上回ると機構が認める損害賠償を請負者が履行したとき。

(3) 主契約の解除等により発注者が当事者でなくなったとき。ただし第2条第4項の規定により機構が解除権を行使する場合はこの限りではありません。

(通知義務)

第11条 発注者は、この契約に定めるほか、次の各号の事実が発生したときは、遅滞なく、機構に通知するものとします。

(1) 保証契約内容の一部または全部について重複保証契約を締結しようとするとき、または、重複保証契約が他にあることを知ったとき。

(2) 工期の変更を知ったとき。

(3) 設計変更にともなう主契約の契約変更を行ったのを知ったとき。ただし、軽微な変更は除きます。

(4) 工事の全部または一部の施工の中止を知ったとき。

(5) 工事の工法の変更を知ったとき。

(6) 工事の目的物または工事に用いる資材もしくは機器の重大な損害の発生を知ったとき。

(7) 工事の施工にともない請負者が第三者に損害を及ぼし、または損害賠償請求を受けたことを知ったとき。

(8) 保証書の記載事項に重要な変更を加えようとするとき、または重要な変更が生じたことを知ったとき。

(9) 発注者が破産、民事再生、特別調停の申立てをし、もしくは破産、民事再生、特別調停の申立てをされたとき。

(10) 発注者の財産につき強制換価手続が開始され、もしくは仮差押命令が発せられ、または保全差押としての通知が発せら

れたことを知ったとき。

(1 1) 発注者が取引金融機関もしくは手形交換所の取引停止処分を受けたとき、またはその他支払の停止があったとき。

(1 2) 請負者の倒産等、住宅の工事が継続できなくなる請負者の責めに帰すべき事実が発生したことを知ったとき。

(1 3) 請負者につき、破産、民事再生、会社更生手続開始、会社整理開始、特別調停申請もしくは特別清算開始の申立てがあったことを知ったとき。

(1 4) 請負者の財産につき強制換価手続の開始、仮差押命令、または保全差押としての通知が発せられたことを知ったとき。

(1 5) 請負者が取引金融機関もしくは手形交換所の取引停止処分を受けたことを知ったとき、またはその他支払の停止があったことを知ったとき。

(1 6) 請負者の商号、名称もしくは代表者名または組織形態、住所が変更されたことを知ったとき、及び請負者が法人の場合には代表者が変更されたことを知ったとき。

(1 7) 請負者が中小企業基本法に定める中小企業者たる住宅建設業者でなくなったことを知ったとき。

(1 8) 請負者の所在が不明となったことを知ったとき。

(1 9) 請負者から請負代金債権の譲渡の通知を受けたとき。または、これを知ったとき。

(2 0) その他保証金支払に重大な影響を及ぼすような行為または事実の発生を知ったとき。

2 発注者は、主契約を解除しようとするときは、遅滞なく、書面をもって機構に通知するものとします。

3 発注者は、機構が保証債務を履行するうえで必要となる場合を除き、次の各号の行為を承諾することはできません。ただし、事前に書面をもってその旨を機構に通知し、機構が書面をもって承認した場合はこの限りではありません。

(1) 請負者が発注者に対して有する債権を譲渡する行為

(2) 請負者が発注者に対して有する債権を他の債務のための担保権の目的とする行為

(3) 請負者が発注者に対して有する債権の請求及び受領の権限を機構以外の者に委任する行為

(4) 請負者が工事の目的物、検査済の工事材料（製造工場などに保管されている製品を含む。）または建築設備の機器等を第三者に譲渡し、もしくは貸与し、または抵当権その他の担保の目的に供する行為

4 機構は、発注者が正当な理由なく第1項から第3項までの通知義務を履行しない場合は、保証債務の履行を行いません。この場合において機構が発注者の通知義務の不履行を知らずに保証金を支払い、またはすでに保証金を支払っているときは、発注者に損害賠償を請求することができます。ただし、機構の負担する危険が増大しないと機構が認めたとき、機構が請負者から通知を受けたときまたは機構が通知を不要と認めるときは、この限りではありません。

(保証契約の合意解除)

第12条 発注者は、機構に事前の通知を行い、機構の承認を受けることによりこの保証契約を解除することができます。

2 機構は、発注者の承諾を得て、この保証契約を解除することができます。

3 本条の規定により保証契約が解除された場合、保証契約は成立の時点に遡って無効とします。

(保証事故発生後の義務等)

第13条 請負者の倒産等、住宅の工事が継続できなくなる請負者の責めに帰すべき事実が発生したときは、発注者は次の各号の事項を行わなければなりません。

(1) 遅滞なく機構に事実の発生を通知するとともに、機構が説明または証明を要求した事項については、すみやかに、かつ、誠実にその説明もしくは証明をすること。

(2) 保証事故発生の実事または損害額を確認するために、機構が発注者の帳簿その他の書類について行う調査に協力すること。

(3) 損害の防止軽減に努めること。

(4) 工事現場の保全を図ること。

(5) 請負者または第三者（保証人を含みます。）に求償することができる場合には、その権利の行使または保全について遅滞なく必要な手続きを行うこと。

- 2 保証事故が発生した場合機構は、工事の目的物、工事の目的物の所在する土地、検査済の工事材料（製造工場などに保管されている製品を含む。）または建築設備の機器等につき、単独で保全に必要な措置を取ることができます。
- 3 保証事故が発生した場合において、機構が発注者の求めに応じて代替履行業者のあっせんをし、当該代替履行業者について発注者が同意したときは、発注者は、主契約において請負者が有する一切の権利及び義務を当該業者に対し承継させることに同意しなければなりません。ただし次の各号に定めるものを除きます。
 - (1) 主契約に基づく請負代金債権のうち請負者に既に支払われた分
 - (2) 請負者が施工した工事に関して生じた発注者及び第三者への修補義務又は損害賠償義務
- 4 発注者が正当な理由がなく第1項及び第3項に違反したときは、第1項第1号もしくは第2号または第3項の場合にはすべての損害額について、第1項第3号ないし第5号の場合には防止・軽減することができたと認められる損害額もしくは機構が保証金を支払う責のないものと認めた部分について、機構は保証金を支払いません。各場合において、機構が発注者の違反を知らずに保証金を支払い、またはすでに保証金を支払っているときは、発注者に損害賠償を請求することができます。

(保証債務履行の請求)

第14条 発注者は、保証債務の履行を請求しようとするときは、機構が保証事故を認定した日から30日以内または機構が承認した猶予期間内に次の書類を保証書に添えて機構に提出しなければなりません。

- (1) 代替履行請求書兼債権譲渡承諾書
- (2) 工事請負契約書
- (3) 請負者発行の金銭受領書
- (4) 発注者の印鑑証明書及び住民票
- (5) その他機構が保証債務履行について必要と認める書類

- 2 機構は、発注者が正当な理由がなく第1項の手続をしない場合、または発注者が第1項の書類に故意に不実の記載をし、もしくはその書類もしくは証拠を偽造もしくは変造したときは、保証債務を履行しません。この場合において機構がこれらの事実を知らずに保証債務を履行し、またはすでに履行していたときは、発注者に損害賠償を請求することができます。

(保証債務履行の時期)

第15条 機構は、発注者から第14条に規定する書類一式の提出をもって保証債務履行の請求を受けた日の翌日から起算して30日以内に第2条に規定する保証債務の履行を開始します。ただし、この期間内に必要な協議及び調査を終えることができないときその他の特別の事由がある場合においては、この期間を延長し調査等を終了した後、遅滞なく保証債務の履行を開始します。

(保証金の分担)

第16条 機構は、保証金を支払う場合において、主債務につき重複保証契約が存在するときは、この保証契約の保証金額の全保証金額に対する割合により算出した金額を負担するものとします。

(求償及び代位)

- 第17条 機構は、保証債務を履行したときは、その支払った保証金の額を限度として、請負者に対して求償権を取得します。
- 2 機構は、第1項の求償権を行使するため、発注者の権利を害さない範囲内において、発注者が請負者に対して有する一切の権利を代位取得するものとします。また、発注者は機構の代位取得に関し必要な手続を取ります。

(譲渡及び質入れの禁止)

第18条 発注者は、機構の承認を得ないで、保証金の支払請求権を譲渡または質入れすることはできません。

(調停及び裁定)

第19条 機構の支払うべき保証金について、機構と発注者との間に争いが生じたときは、当事者双方は、書面をもって各1名の調停人を選定して、調停人の判断に委ねることができます。

2 第1項の調停人の間に意見の一致を見ないときは、各調停人が協議して選定する1名の裁定人にこれを裁定させることとします。

3 機構及び発注者は、各々その要した調停の費用(調停人に対する報酬を含む。)を負担し、裁定のために要した費用(裁定人に対する報酬を含む。)については、折半してこれを負担するものとします。

(管轄裁判所)

第20条 この保証契約に関する訴訟、和解及び調停については、機構の事務所または主契約に定める工事場所を管轄する裁判所を管轄裁判所とすることに同意します。

(準拠法)

第21条 この約款に規定のない事項については、日本国の法令に準拠するものとします。

(付則) 発注者と機構との事前協議

本保証契約に関して、機構の保証責任について影響を及ぼす事態が生じた場合には、発注者は、その都度機構と協議を行い、発注者は、機構の指示に従うものとします。

住宅完成保証制度に係る追加特約条項

目 次

第1条 総則

第2条 契約の保証

第3条 権利・義務の譲渡などの禁止

第4条 下請負人の通知

第5条 損害保険

第6条 工事施工済部分の所有権

第7条 保証の請求

住宅完成保証制度に係る追加特約条項

(総則)

第1条 本特約においては発注者を「甲」、請負者を「乙」といい、甲及び乙を「当事者」という。

2 当事者は機構標準約款を用いずに工事請負契約を締結するにあたり、本特約第2条から第7条の条項を当該工事請負契約約款に追加し、甲乙間の工事請負契約上本特約条項を優先適用するものとする。

(契約の保証)

第2条 乙は、工事請負契約の締結と同時に、機構に対し、機構が定める住宅完成保証委託契約約款に基づく保証委託をしなければならない。

2 甲及び乙は、前項の保証委託により、甲と機構との間に機構が定める住宅完成保証契約約款の内容の保証契約が成立することを確認する。

(権利・義務の譲渡などの禁止)

第3条 当事者は第7条に定める場合のほか、次の各号に該当する行為を自ら行いもしくは承認することはできない。やむを得ず行うときは、事前に書面をもってその旨を機構に通知し、その承認を得なければならない。

(1) この契約から生ずる債権または債務を、第三者に譲渡する行為

(2) この契約から生ずる債権を他の債務のための担保権の目的とする行為

(3) この契約から生ずる債権の請求及び受領の権限を機構以外の者に委任する行為

(4) この契約の目的物、検査済の工事材料（製造工場などにある製品を含む。以下同じ）・建築設備の機器等を第三者に譲渡する行為もしくは貸与する行為。または抵当権その他の担保の目的に供する行為

2 甲が第1項の規定に違反した場合、機構は第7条に定める保証債務を履行しない。乙が第1項の規定に違反した場合、それらに起因する損害について機構に対し損害賠償する義務を負う。

(下請負人の通知)

第4条 甲及び機構は、乙に対して、下請負人等の商号または名称その他必要な事項の通知を請求することができる。

(損害保険)

第5条 乙は、契約の目的物、工事材料・建築設備の機器などに建設工事保険及びその他の保険を付したときは、すみやかにその旨を甲に通知する。

(工事施工済部分の所有権)

第6条 工事施工済部分（工事現場に搬入された建築資材等を含む。）は、甲の所有に帰するものとし、乙は工事が完成し引渡し完了するまで当該部分について善良なる管理者の注意をもって管理するものとする。

(保証の請求)

第7条 第2条に規定する保証委託により甲と機構との間に保証契約が成立した場合において、乙がその責めに帰すべき事由によりこの契約に基づく債務を履行することができなくなったと機構が認めるとき（以下「保証事故」という。）は、この契約が甲もしくは乙により解除されない限りにおいて、甲は、保証契約の規定に基づき、機構に対して、他の建設業者を選定し、工事を完成させるよう請求（以下「代替履行の請求」という。）することができる。

2 甲から代替履行の請求があった場合、乙が甲に対して有する請負代金債権（前払金、部分払金または部分引渡に係る請負代金債権として既に乙に支払われたものを除く。以下同じ）は、当事者間において何らの意思表示を要さず機構に譲渡される。

- 3 乙は、第1項の規定により機構が選定した建設業者（以下「代替履行业者」という。）に対し、保証契約の規定に基づき、第2項に定める権利を除く全ての権利及び義務を承継させるとともに、必要な措置を講ずるものとする。ただし次の各号に定める権利及び義務は承継しない。
- (1) 請負代金債権のうち前払金、部分払金または部分引渡しに係る請負代金として乙に既に支払われたもの。
 - (2) 乙が施工した工事に関して生じた甲または第三者への損害賠償債務
- 4 機構は代替履行业者に請負代金債権を譲渡する。
- 5 甲は、機構が代替履行业者を選定した場合には、代替履行业者が請負代金債権を機構より承継すること、及び第3項に定める権利及び義務を乙から承継することを承諾する。
- 6 第1項の規定による甲の請求があった場合において、保証契約に基づき、機構から保証金が支払われたときには、この契約に基づいて甲が乙に対して有する一切の債権は、当該保証金の額を限度として、機構に移転する。



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人

住宅保証機構株式会社

〒105-0011

東京都港区芝公園3-1-38芝公園三丁目ビル

TEL : 03-6435-8870 FAX : 03-3432-0571

<https://www.mamoris.jp/>