

住宅瑕疵担保責任保険法人業務規程の認可基準案

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21条第1項に規定する保険等の業務に関する規程の認可は、当該認可の申請に係る保険等の業務に関する規程が、この基準に定める要件に適合するものでなければ、してはならないものとする。

1. 保険等の業務を行う時間及び休日に関する事項

- (1) 休日を定める場合はその休日が明確に定められていること。
- (2) 保険等の業務を実施する時間が明確に定められていること。
- (3) 保険等の業務を実施する日及び時間が保険を申込もうとする者及び保険金を請求しようとする者等にとって著しく利便性を欠くものでないこと。

2. 保険等の業務を行う事務所の所在地

- (1) 全ての事務所の所在地が定められていること。
- (2) 全ての事務所について業務を行う区域が明確に定められていること。

3. 保険契約の締結に関する事項

- (1) 被保険者又は保険の目的の範囲及び保険の種類が定められていること。
- (2) 保険金額及び保険期間が適正に定められていること。
- (3) 被保険者又は保険の目的の選択及び保険契約の締結の手續に関する事項が定められていること。
- (4) 保険金及び払い戻される保険料等に関する事項が定められていること。
- (5) 保険証券、保険契約の申込書及びこれらに添付すべき書類に記載する事項が定められていること。
- (6) 保険契約の特約に関する事項が定められていること。
- (7) 保険金額、保険の種類又は保険期間を変更する場合の取扱いに関する事項が定められていること。
- (8) 保険証券について適切に分類可能な番号を付すことが定められていること。

4. 保険契約の内容に関する事項

- (1) 普通保険約款とし、以下に掲げる事項が定められていること
 - イ 保険金の支払事由
 - ロ 保険契約の無効原因
 - ハ 保険者としての保険契約に基づく義務を免れるべき事由
 - ニ 保険契約者又は被保険者が保険約款に基づく義務の不履行のために受けるべき不利益
 - ホ 保険契約の全部又は一部の解除の原因及び当該解除の場合における当事者の有する権利及び義務
- (2) 前項の普通保険約款が以下に掲げることを満たすものであること

- イ 保険契約の内容が、保険契約者等の保護に欠けるおそれのないものであること
- ロ 保険契約の内容に関し、特定の者に対して不当な差別的取扱いをするものでないこと。
- ハ 保険契約の内容が、公の秩序又は善良の風俗を害する行為を助長し、又は誘発するおそれのないものであること。
- ニ 保険契約者等の権利義務その他保険契約の内容が、保険契約者等にとって明確かつ平易に定められたものであること。

5. 保険料、手数料及び登録料（以下「保険料等」という。）の收受に関する事項

- (1) 保険料等の収納方法が定められていること。
- (2) 保険料等の納付に要する費用を負担する者が定められていること。
- (3) 特定の者に対して不当な差別的取扱いをするものでないこと。
- (4) 保険の申込みを取り下げた場合の保険料等の取扱いが定められていること。

6. 保険募集に関する事項

- (1) 保険募集の方法について、別紙1の基準に従い、適切に定められていること。
- (2) 保険募集を委託する場合、手数料がその役割に見合った適切な水準に定められていること

7. 保険引受に当たっての検査に関する事項

- (1) 設計基準、施工基準、検査マニュアル等を適正に定めることとしていること。
- (2) 検査業務に関し専任管理者を任命し、適正な業務の管理を行うこととしていること。
- (3) 検査の内容が別紙2の基準に従い適切に定められていること。
- (4) 検査業務を委託する場合、手数料がその役割に見合った適切な水準に定められていること。

8. 保険金の支払に関する事項

- (1) 保険金の支払に当たっての損害の調査及び査定に関することが適切に定められていること
- (2) 損害の調査及び査定を行う者の能力の向上を図るための措置について適正に定められていること。
- (3) 損害の調査を委託する場合、手数料がその役割に見合った適切な水準に定められていること。

9. 保険料等及び責任準備金の算出方法に関する事項

- (1) 以下の事項が記載されたものであること
 - イ 保険料等の計算の方法（その計算の基礎となる係数を要する場合においては、その係数を含む。）に関する事項
 - ロ 責任準備金の計算の方法（その計算の基礎となる係数を要する場合においては、その係数を含む。）に関する事項

ハ 純保険料に関する事項

- (2) 保険料及び責任準備金の算出方法が保険数理に基づき、合理的かつ妥当なものであること。
- (3) 保険料及び責任準備金の算出方法が、保険数理に関して必要な知識及び経験を有する者が関与し、適正に定められたものであること。
- (4) 再保険に付す場合、再保険金の回収を確実にする措置が講じられている再保険者の引受によるものである等、適切に安全の確保された再保険であること。
- (5) 保険料等に関し、特定の者に対して不当な差別的取扱いをするものでないこと。
- (6) 手数料及び登録料について、合理的な根拠に基づき、適正に算出されたものであること。
- (7) 保険料等の割増引を定める場合、合理的なものであるとともに、他の割増引制度との均衡、保険契約者間の公平性確保等に照らし適切なものであること。

10. 保険等の業務の実施及び管理の体制に関する事項

- (1) 保険等の業務の基本的な実施方法について定められていること。
- (2) 保険等の業務を行う体制について定められていること。
- (3) 保険等の業務を行う際に携帯する身分証及びその携帯について定められていること
- (4) 原則として全国で業務を行うこととされていること。
- (5) 原則として、全ての規模・工法・構造を対象とすること。ただし、大規模物件については、共同引受によることができるものとする。
- (6) 現場検査員、技術管理員について事業計画に応じ、指定方針に基づく必要な人数を確保し、適正な配置がなされていること。
- (7) 保険等の業務の運営、責任、権限及びこれらの維持の方法が定められていること。
- (8) 保険契約の締結に先立ち、業者の登録を行う場合は、登録の実施方法が定められていること。
- (9) 事務を委託する場合の委託内容、手数料を適正に定めることとされていること。

11. 法第25条の帳簿その他保険等の業務に関する書類の管理に関する事項

- (1) 法第25条に定める帳簿について、適切に備え付け、保存することとされていること。
- (2) 過去20事業年度に保険証券を発行した住宅に関する書類・図面及び保険事故に関する資料・データを保存することとされていること。
- (3) 保険等の業務に関する書類等の保存に関し、災害等に備えた適切な危機管理体制が整備されていること。

12. 保険等の業務に係る秘密の保持に関する事項

- (1) 業務の実施における秘密の保持に関する事項が定められていること。
- (2) 文書の保存における秘密の保持に関する事項が定められていること。
- (3) 業務を委託する場合における秘密の保持に関する事項が定められていること。

1 3. 保険契約に関する苦情及び紛争の処理に関する事項

- (1) 保険契約に関する苦情及び紛争に対する基本的な対応方針が定められていること。
- (2) 保険契約に関する苦情及び紛争に対する対応窓口が設けられ、保険契約者その他の関係者が利用しやすいものとなっていること。
- (3) 法第33条において読み替えて適用する住宅品確法第71条の規定により紛争処理機関から説明又は資料の提出を求められた場合の対応が定められていること。
- (4) 法第33条の規定に基づく住宅瑕疵担保責任保険契約にかかる新築住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争について、紛争処理機関からの通知により和解案又は調停案について意見の照会を受けた場合は、これに応じて意見を提出することとされていること。
- (5) 前項に基づき紛争処理機関から照会を受けた紛争について和解が成立した場合、その結果を尊重することとされていること。また、当該和解に係る保険給付に関し、売主等から紛争処理の申請がなされた場合、これに応じることとされていること。
- (6) 住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争について、紛争処理機関から利害関係人としての参加を求められた場合、これに応じることとされていること。
- (7) 前項に基づき紛争処理に利害関係人として参加した場合、特段の理由がない限り紛争処理機関から提示された和解案又は調停案を受け入れることとされていること。
- (8) 法第2条第5項第2号ロ及び同条第6項第2号ロの規定に基づく発注者又は買主(発注者等)からの請求に関する紛争について、発注者等から紛争処理機関に対して、保険法人を被申請人とする紛争処理の申請がなされた場合で、建設業者等が相当の期間を経過してもなお特定住宅瑕疵担保責任を履行していない場合には、原則として紛争処理に応じることとされていること。

1 4. 経理に関する事項

- (1) 支払備金の考え方について、保険数理に関して必要な知識及び経験を有する者が関与し、適正に定められていること。
- (2) 区分経理の考え方について適切に定められていること。
- (3) 保険料の運用方法が適切に定められていること。

1 5. 保険等の業務の公正かつ的確な実施を確保するための措置に関する事項

- (1) 法令等を遵守し業務を行うことが定められていること。
- (2) 保険等の業務の実施に関する記録の作成と保存を適正に行うことが定められていること。
- (3) 次に掲げる者が建築主である住宅又は設計、工事監理、施工、販売、販売代理及び媒介を行う住宅について、当該役職員(業務を委託している場合は委託先の役職員を含む。以下この項において同じ。)をその現場検査及び損害調査に関与させないこととされていること。

イ 保険法人の役職員

ロ 保険法人の役職員の所属する企業(過去2年間に所属していた企業を含む)

- (4)原則として年1回以上の内部監査を実施することが定められていること。
- (5)保険法人の役職員及びその委託先等における不祥事件に関し、国土交通大臣への報告などの的確な対応を行うことが定められていること。
- (6)保険法人の概況及び組織に係る情報の開示が図られていること。
- (7)前項の開示の場所及び方法が保険契約者等が容易に閲覧可能なものであること。

16. その他保険等の業務に関し必要な事項

- (1)法第2条第5項第2号ロ及び同条第6項第2号ロに規定する発注者及び買主（以下、「発注者等」という。）に対する当該規定に基づく損害のてん補に関する事項の説明について適正に定められていること。
- (2)保険契約者及び発注者等に対する紛争処理に関する事項の説明について適正に定められていること。
- (3)法第19条第4号及び第5号の業務の内容について定められていること。
- (4)保険契約者に対して、法第4条第1項及び法第12条第1項に規定する届出に関し、保険契約の締結を証する書面を交付することが定められていること。
- (5)その他保険等の業務を公正かつ的確に実施するために必要な事項が定められていること。

(別紙1)

住宅瑕疵担保責任保険法人による保険契約の締結及び募集に関する基準

第1 用語の定義

- 一 この指針において「保険募集人」とは、保険法人の役員若しくは使用人、保険取次店又はその役員若しくは使用人をいう。
- 二 この指針において「保険取次店」とは、保険法人の委託を受けて、その保険法人のために保険契約の締結の取次又は媒介を行う者で、その保険法人の役員又は使用人でないものをいう。
- 三 この指針において「保険募集」とは、保険契約の締結の代理、取次又は媒介を行うことをいう。

第2 保険募集の制限

保険法人の保険契約の募集は、次に掲げる基準に適合するものでなければならない。

- 一 保険契約の締結又は募集に関して、次に掲げる行為を行ってはならない。
 - イ 保険契約者又は被保険者に対して、虚偽のことを告げ、又は保険契約の契約条項のうち重要な事項を告げない行為
 - ロ 保険契約者又は被保険者に対して、保険料の割引、割戻しその他特別の利益の提供を約し、又は提供する行為
 - ハ 保険契約者若しくは被保険者又は不特定の者に対して、一の保険契約の契約内容につき他の保険契約の内容と比較した事項であって誤解させるおそれのあるものを告げ、又は表示する行為
- ニ イからハに定める行為のほか、保険契約者、被保険者、保険金額を受け取るべき者その他の関係者の保護に欠けるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める行為
- 二 次のイ及びロに掲げる者がそれぞれイ及びロに定める保険募集を行う場合を除くほか、何人も保険募集を行ってはならない。
 - イ 保険法人の役員若しくは使用人 その保険法人のために行う保険契約の締結の代理、取次又は媒介
 - ロ 保険取次店又はその役員若しくは使用人 その保険契約の保険者となるべき保険法人のために行う保険契約の締結の取次ぎ又は媒介

第3 役員又は使用人の名簿の備え付け

保険法人は、保険取次店の役員又は使用人のうち、保険募集を行う者の氏名、生年月日及び所属する保険取次店の名称を記載した名簿を備え付けなければならない。

第4 保険取次店の名簿の備え付け

保険法人は、保険取次店の名称、所在地、代表者を記載した名簿を備え付けなければならない。

ならない。

第5 保険法人による募集に関する措置

保険法人は、保険募集人の公正な保険募集を行う能力の向上を図るための措置を講じなければならない。

(別紙2)

住宅瑕疵担保責任保険法人による保険引受に当たっての検査基準

第1 保険法人の検査の考え方

保険契約者によるモラルハザードを防止し、保険制度の安定運営を図るため、保険契約を締結しようとする住宅に係る工事中の検査（以下単に、「検査」という。）を適正に行うための基準について定めるものである。

第2 用語の定義

- 一 この基準において、「検査」とは、モラルハザードを防止し、保険制度の安定運営を図るため、検査マニュアル等に基づき、適正な工事が行われているかを確認することをいう。
- 二 この基準において、「現場検査員」とは、保険法人の役員若しくは職員、検査機関の役員若しくは職員で、保険引受に当たっての住宅の検査を行う者をいう。
- 三 この基準において、「検査機関」とは、保険法人の委託を受けて、その保険法人が保険契約を締結する住宅の検査を行う者で、その保険法人の役員又は職員でないものをいう。

第3 検査を行うべき時期

原則として、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分に関する以下の時期に行うものとする。

一 階数が3以下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ってはその設置時)
- ・躯体工事の完了時又は下地張りの直前の工事の完了時

二 階数が4以上（地階を含む）の建築物である住宅

- ・基礎配筋工事完了時
- ・最下階から数えて2階及び3に7の自然数倍を加えた階の床の躯体工事の完了時
- ・屋根工事の完了時

ただし、建築基準法第7条の3第1項又は第7条の4第1項の規定により同法第7条の3第1項各号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っては、床の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とすることができる。

第4 現場検査員の資格

現場検査員は、建築士又は建築基準適合性判定資格者検定合格者とする。ただし、2級建築士、木造建築士にあっては、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ものとする。

第5 現場検査員の名簿の備え付け

保険法人は、現場検査員の氏名、生年月日、資格及び、検査機関の役員又は職員である場合は当該検査機関の名称を記載した名簿を備え付けなければならない。

第6 検査機関の名簿の備え付け

保険法人は、検査機関の名称、所在地、代表者を記載した名簿を備え付けなければならない。

第7 保険法人による検査に関する措置

保険法人は、現場検査員の適正な検査を行う能力の向上を図るための措置を講じなければならない。

第8 現場検査員が関係する物件の検査について

現場検査員は、自らが設計・施工・工事監理に関わる住宅及び自らが所属する法人(過去2年間に所属した法人を含む。)が設計・施工・工事監理を行う住宅の検査を行わないものとする。

第9 検査に係る特例について

①一定の品質管理が見込まれる場合の自主検査について

一定の品質管理が見込まれると国土交通大臣が認める場合については、現場検査員以外の者による検査に代えることができる。ただし、少なくとも1回以上の現場検査員による検査を行うものとする。

②離島等について

離島や僻地などについて、検査時期、検査回数、検査方法について特例を設けることができるものとする。ただし、一定の安全性を確保するための措置を講じるものとする。

③その他の検査について

この基準による他、同等の安全性等が確保できる方法として、国土交通大臣が認める方法によることができる。