

建設業法・宅地建物取引業法の改正(平成18年12月20日施行)に伴い
 ジャパンホームシールド高品質住宅保証システム等の利用者の皆様に必要なご対応について

平成18年12月20日に、次の改正建設業法・宅地建物取引業法が施行されます。

- ・【建設業法】建設工事の請負契約の締結に際し、工事の目的物の瑕疵を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置に関する定めをすときは、その内容を記載した書面を交付。
- ・【宅建業法】宅地建物取引業者は、取引の相手方等に対して、宅地又は建物の売買等の契約が成立するまでの間に、宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置等の有無等を取引主任者をして説明させなければならないものとする。また、契約の締結に際し、当該内容について定めがあるときは、遅滞なく、その内容を記載した書面を交付しなければならないものとする。

ジャパンホームシールド株式会社の高品質住宅保証システム(JHS 瑕疵保証システム・地盤保証システム)を利用される場合には、以下のようなご対応を頂くことにより改正法に適合できますので、ご案内申し上げます。(別紙の様式を利用しなくても、皆様がおつくりになっている書式等にこれらの内容を盛り込むことでも差し支えありません)

【JHS 高品質住宅保証システム(瑕疵保証システム・地盤保証システム)利用者様への対応】

	重要事項説明 (宅建業法第35条)	請負契約・売買契約 (建設業法第19条・宅建業法第37条)	備考
注文住宅、 賃貸住宅		(建設業法) 請負者(保証者=登録業者様)と注文者との間の工事請負契約約款に別紙記載の条項を追加してください。[別紙1] 追加記載条項の別紙として、保証内容記載書面を添付してください。[別紙2]	保証期間中に住宅所有者が第三者に住宅保証サービスの登録住宅を譲渡し、保証者がその譲受人の方に保証を継続する事を承認した場合については、宅建業法に基づく左記の説明・記載義務はありませんが、左記に準じてご説明等を行っていただくことにより、譲受人の方に保証等の内容をお伝えいただくことができます。
分譲住宅 (販売業者申請)	<p>売主(保証者=登録業者様)等が買主に説明する重要事項説明書の瑕疵担保責任の履行に関する措置を記載する欄に次のように記入してください。</p> <p>・措置を講ずるかどうか 「講ずる」 ・措置の内容 「ジャパンホームシールド株式会社の高品質住宅保証システム(別紙)を利用」</p> <p>重要事項説明書の別紙として、保証内容記載書面を添付してください。[別紙2]</p>	(宅建業法) 売主(保証者=登録業者様)と買主との間の売買契約約款に別紙記載の条項を追加してください。[別紙1] 追加記載条項の別紙として、保証内容記載書面を添付してください。[別紙2]	
分譲住宅 (建設業者申請)	<p>売主(被保証者)等が買主に説明する重要事項説明書の瑕疵担保責任の履行に関する措置を記載する欄に次のように記入してください。</p> <p>・措置を講ずるかどうか 「講ずる」 ・措置の内容 「ジャパンホームシールド株式会社の高品質住宅保証システム(別紙)を利用」</p> <p>重要事項説明書の別紙として、保証内容記載書面を添付してください。[別紙2]</p>	<p>(建設業法) 請負者(保証者=登録業者様)と注文者(売主)との間の工事請負契約約款に別紙記載の条項を追加してください。[別紙1] 追加条項の別紙として、保証内容記載書面を添付してください。[別紙2]</p> <p>(宅建業法) 売主(被保証者)と買主との間の売買契約約款の瑕疵担保責任を記載する欄に、品確法等に基づく売主の瑕疵担保責任の内容に加え、次のように追加記入してください。 売買契約約款の別紙として、保証内容記載書面を添付してください。[別紙2]</p>	

別紙1 高品質住宅保証システムに係る一戸建て住宅の追加条項

別紙2 保証内容記載書面