



API連携サービスのご案内

(入会希望会社向け)

不動産信用保証株式会社
営業部

目次

<項目>	<ページ番号>
1. 手付金等保証の入会ご案内	<u>3</u>
2. FIPS（手付金等保証システム）についてのご案内	<u>6</u>
3. FIPSを利用するメリット	<u>10</u>
4. 保証証書のシステム発行機能の概要	<u>13</u>
5. システム発行を利用するメリット	<u>15</u>
6. API連携サービスの概要	<u>17</u>
7. API連携サービスを利用するメリット	<u>19</u>
8. API連携サービスの利用における留意点	<u>22</u>
9. API連携サービスの利用開始までの手続き	<u>24</u>

1. 手付金等保証の入会ご案内

1. 手付金等保証の入会ご案内

入会資格

手付金等保証の入会資格は下記ア～エのいずれかを満たす会社に限られます。

- ア. 一般社団法人不動産協会に加盟している会社
- イ. 一般社団法人不動産協会に加盟している会社が出資している会社
- ウ. 当社に入会している会社と資本関係のある会社
- エ. その他、当社が承認した会社（ア～ウに準ずる会社）

また、ご入会に際して、当社所定の審査を通過する必要があります。

審査を通過されましたら、出資もしくは保証基金拠出をしていただいで、参加会社となります。

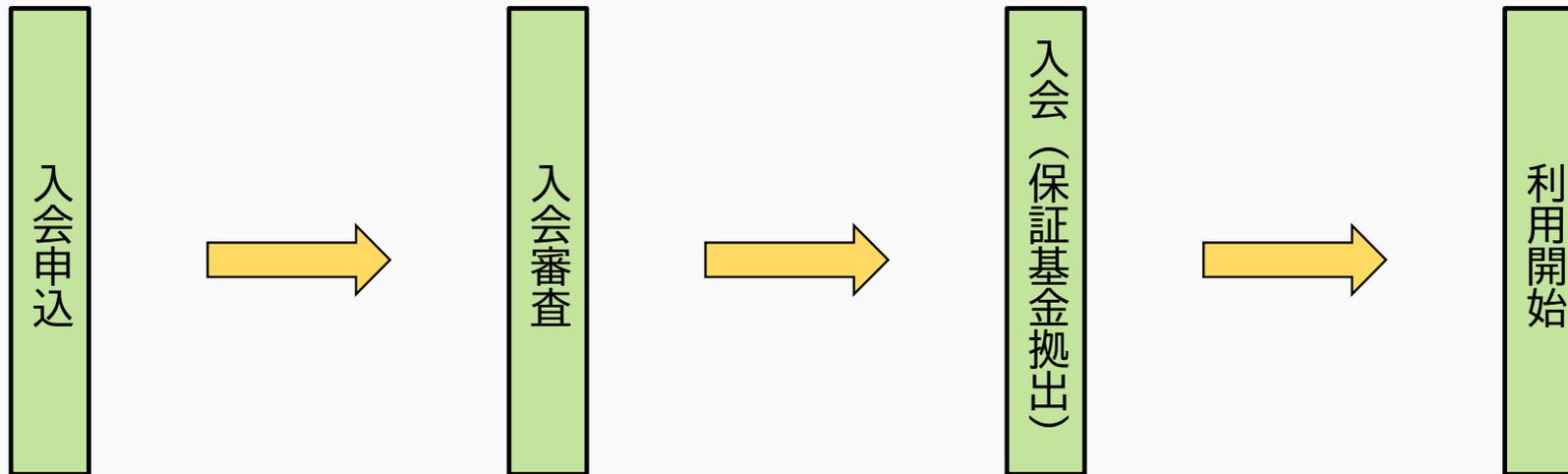
※ご入会に関する詳細は、別途資料にて個別に説明します。

1. 手付金等保証の入会ご案内

入会の流れ

利用開始までのお手続きの流れは下記のとおりです。

※利用開始後の流れや保証料等については、別途資料にて個別に説明します。



<入会審査に必要な書類>

- ①会社概要
- ②会社決算書（3期分）、
役員構成の分かる資料、株主名簿
- ③事業計画（供給戸数、利用予定戸数）

<出資・保証基金について>

当社が保証できる限度額は、出資・保証基金拠出額の40倍です。ご利用予定保証額の1/40程度を出資・拠出いただいております。

保証基金の見直すタイミング（基準時）を予め設定します。基準時に保証残高が40倍を超過している場合は、追加で拠出していただきます。また、保証残高が減少した際は、追加で拠出していただいた保証基金の返還に応じます。

2. FIPS（手付金等保証システム）についてのご案内

2. FIPS（手付金等保証システム）についてのご案内

サービス概要

FIPSは手付金等保証に関する手続きなどをWEB上で行えるサービスです。

目的別に以下の2つの画面をご利用いただけます。

※画面ごとにURLが異なるため、ログインの際はご注意ください。

不動産会社管理画面



担当者画面

- ・各会社が選任したシステム管理者の専用画面です。
- ・各担当者が担当者画面を使用するためのログインID・パスワードの発行、権限設定などの管理、IPアドレス制限やAPIパスフレーズの設定・変更が行えます。

- ・主に各担当者が利用する画面です。
- ・保証委託契約の申込み、保証証書の作成・発行・終了報告や各種書面の受取りなど、手付金等保証に関する手続きが行えます。

2. FIPS（手付金等保証システム）についてのご案内

主なサービス

FIPSの主なサービスは以下のとおりです。

(1)不動産会社管理画面のサービス

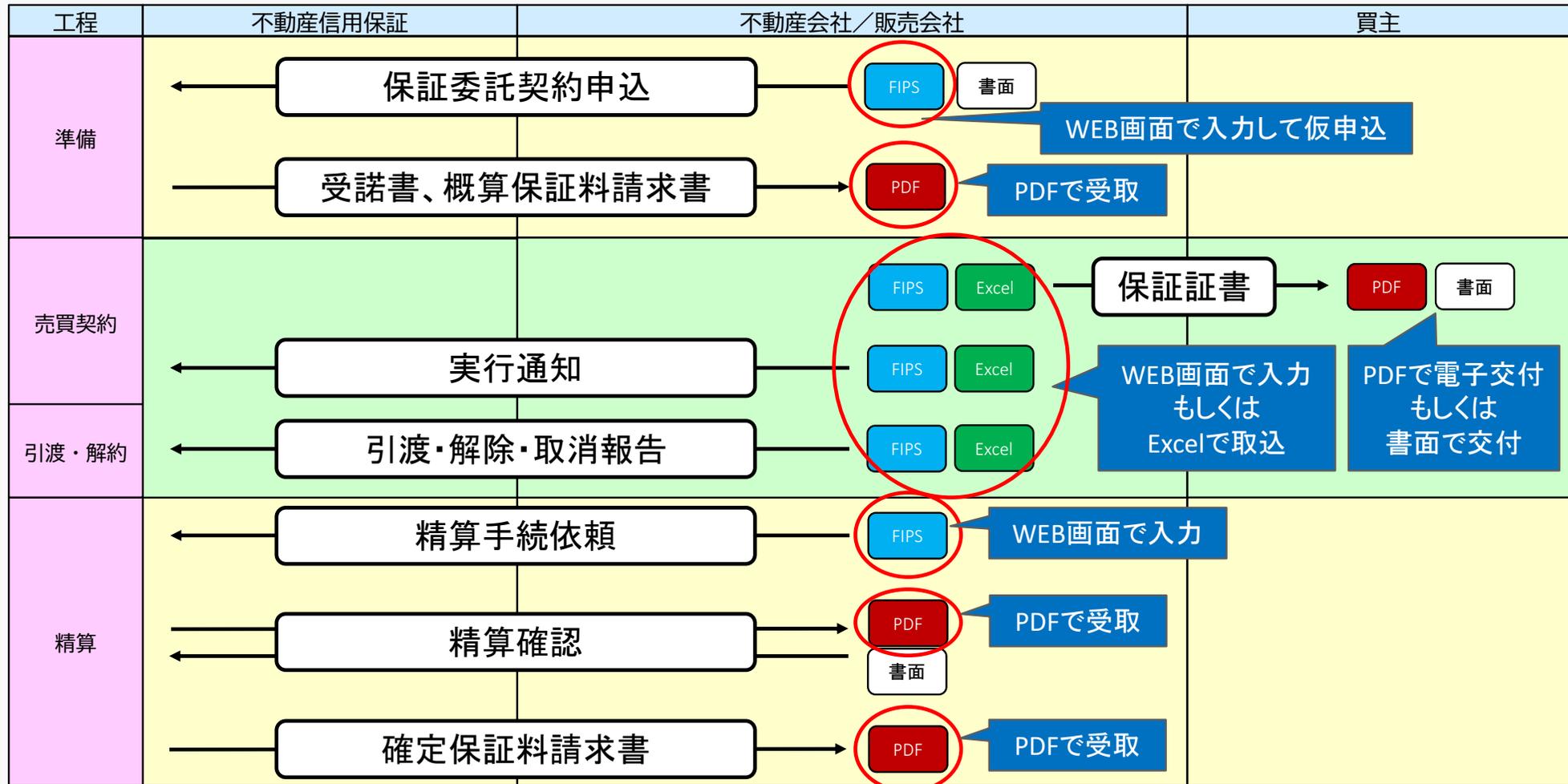
- ① 担当者のログインID・パスワードの発行や機能の割当 → 担当者アカウントの発行や権限付与を行えます。
- ② IPアドレス制限の設定 → 第三者からのアクセスを防止し、セキュリティが向上します。
- ③ APIパスフレーズの設定 → API連携サービスの利用に必要な設定を行います。

(2)担当者画面のサービス

- ① 保証委託契約の仮申込み → 物件情報が当社へ送信されます。
- ② 保証証書のシステム作成・発行 → 手書きや書面管理は不要です。電子交付も可能です。
- ③ 実行通知や引渡・解除・取消報告等の報告 → 手書きや書面の郵送は不要です。
- ④ 受諾書や請求書等の受取 → タイムスタンプが付与された電子文書でやり取りします。
- ⑤ 保証物件ごとの保証状況の照会 → 保証状況を一元管理できます。
- ⑥ 各種手続きのお知らせ機能（自動通知） → 事務手続きの漏れを防止します。

2. FIPS（手付金等保証システム）についてのご案内

手続きの流れとWEBサービス対象箇所



3. FIPSを利用するメリット

3. FIPSを利用するメリット

不動産会社管理画面のメリット

FIPSをご利用いただくと、不動産会社管理画面において下記のようなメリットがあります。

① タイムリーなアカウント発行

⇒各担当者のアカウントを自社で管理できるため、
タイムリーにアカウントの発行や削除を行えます。

② 担当者ごとの権限付与

⇒各担当者ごとに付与する権限を個別設定できます。

③ セキュリティ向上

⇒IPアドレス制限を設定すると、第三者からのアクセスを制限できます。

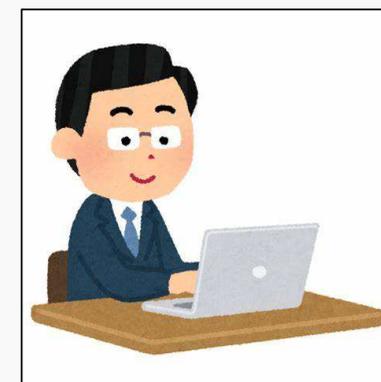
3. FIPSを利用するメリット

担当者画面のメリット

FIPSをご利用いただくと、担当者画面において下記のようなメリットがあります。

① 事務負担の軽減

⇒システム化により手書きが不要になります。
また、書面管理や郵送の事務負担が軽減されます。



② ペーパーレス化

⇒受諾書、請求書、精算確認書をWEB上で電子文書として受取できます。
保証委託契約申込、実行通知、引渡・解除・取消報告、精算手続依頼をWEB上で行えます。
※請求書は電子帳簿保存法に対応しております。

4. 保証証書のシステム発行機能の概要

4. 保証証書のシステム発行機能の概要

サービス概要

対象物件の保証証書をWEB上で作成・発行することができます。
保証証書の作成は2週間前から準備することができます。

【書面交付の場合】 ※後述するMusubellとの連携は不可

発行後すぐに印刷して買主に交付し、保全措置を講じられます。

【電子交付の場合】 ※後述するMusubellとの連携が可能

発行後すぐに買主に交付され、保全措置を講じられます。

※交付方法は、「買主マイページにアップロード」か
「メールに添付して送付」を選択できます。

<書面交付用>

貴重		保証証書		(保証証書番号)
				2300511
買主	住所 東京都港区赤坂2-17-47 赤坂霞山ビル5F			
氏名	山田 太郎	殿		
<small>※共有の場合、代表者が記載されている場合は共有者も保証されます。</small>				
東京都港区赤坂二丁目17番47号(赤坂霞山ビル) 不動産信用保証株式会社				
当会社は、手付金等保証契約款に、下記手付金等の金額につき保証の責に任じます。				
配 保証金額 (手付金等の金額) 金 1,000,000 円也				
保証証書交付日 (保証開始日)	2023/12/01	引渡予定日	2024/12/31	
保証対象物件 (物件名)	経営検討会レジデンス			
部屋・区画番号	101	物件番号	510013	
売主名	FIPS不動産株式会社			
<small>(ご注意)</small> 1. 本保証書は、保証書は紙質です。下記事項の全てが記載されているかをお確かめください。 ①次の事項の一つにでも記載がある場合は、 ②(1)売主名 (2)買主名 (3)保証対象物件 (物件名) (4)保証金額 (5)保証証書交付日 (6)引渡予定日 ③保証証書に記載がある場合、 2. 記載事項に誤りがある場合は不動産会社の担当者へ修正を依頼してください。 3. 保証の範囲および内容については、物件の手付金等保証契約書をよくお読みください。 (個人情報の利用目的) 当社は、お客様の個人情報を、宅建業法第41条及び第41条の規定する手付金等の保全業務として行う業務に必要と範囲内で利用いたします。				
https://www.fudoohh.co.jp				

<電子交付用>

貴重		保証証書		(保証証書番号)
				2300574
買主	住所 東京都港区赤坂2-17-47 赤坂霞山ビル5F			
氏名	山田 太郎	殿		
<small>※共有の場合、代表者が記載されている場合は共有者も保証されます。</small>				
東京都港区赤坂二丁目17番47号(赤坂霞山ビル) 不動産信用保証株式会社				
当会社は、手付金等保証契約款に、下記手付金等の金額につき保証の責に任じます。				
配 保証金額 (手付金等の金額) 金 1,000,000 円也				
保証証書交付日 (保証開始日)	2023/12/01	引渡予定日	2024/12/31	
保証対象物件 (物件名)	経営検討会レジデンス			
部屋・区画番号	101	物件番号	510013	
売主名	FIPS不動産株式会社			
<small>(ご注意)</small> 1. 本保証書は、保証書は紙質です。下記事項の全てが記載されているかをお確かめください。 ①次の事項の一つにでも記載がある場合は、 ②(1)売主名 (2)買主名 (3)保証対象物件 (物件名) (4)保証金額 (5)保証証書交付日 (6)引渡予定日 ③保証証書に記載がある場合、 2. 記載事項に誤りがある場合は不動産会社の担当者へ修正を依頼してください。 3. 保証の範囲および内容については、物件の手付金等保証契約書をよくお読みください。 (個人情報の利用目的) 当社は、お客様の個人情報を、宅建業法第41条及び第41条の規定する手付金等の保全業務として行う業務に必要と範囲内で利用いたします。				
https://www.fudoohh.co.jp				

5. システム発行を利用するメリット

5. システム発行を利用するメリット

システム発行のメリット

- ① 保証委託契約締結後、**すぐに保証証書の作成・発行**を行えます。
- ② 保証証書の**書面管理が不要**になります。
- ③ **手書きが不要**になります。
- ④ 1つの操作で**一括して保証証書を作成・発行**できます。
- ⑤ 急な契約内容の変更、誤記入した際の**修正が簡単**に行えます。
- ⑥ **実行通知が不要**になります。

6. API連携サービスの概要

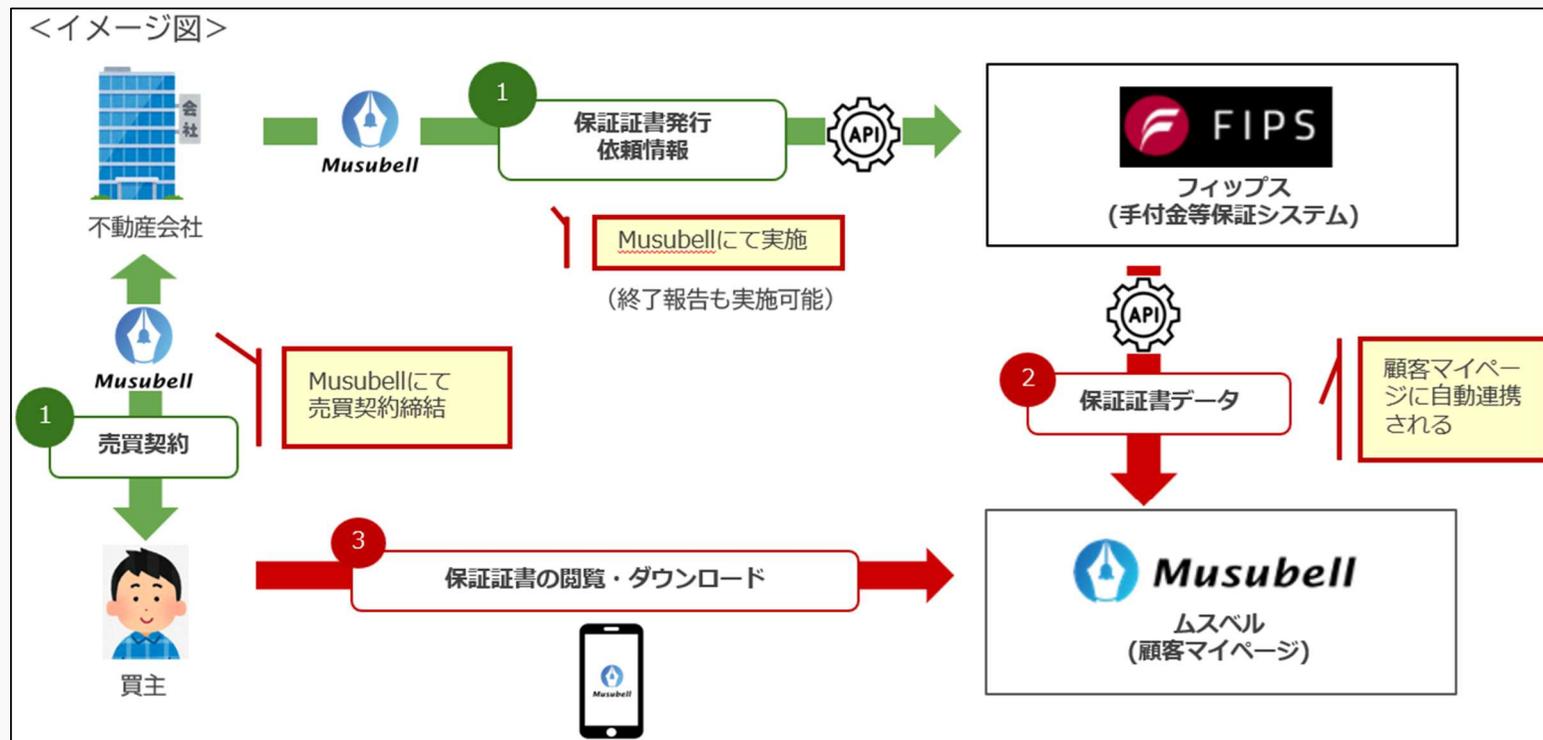
6. API連携サービスの概要

サービス概要

「FIPS」と「Musubell」がシステム連携して保証証書の電子交付を行うサービスです。
売買契約書と保証証書の作成、電子交付、受取までがMusubellで完結します。

また、保証証書の保証終了登録（引渡・解除・取消報告）もMusubellで行うことができます。

※ FIPSは、当社が提供する手付金等保証システム。Musubellは、株式会社デジタルガレージ（以下、「デジタルガレージ」）が提供する不動産契約業務システム。



7. API連携サービスを利用するメリット

7. API連携サービスを利用するメリット

不動産会社のメリット

FIPSだけでも電子交付機能はご利用いただけますが、API連携サービスをご利用いただくと下記のようなメリットがあり、更に利便性が向上します。

① 二重ログイン不要

⇒Musubellの操作だけで保証証書の作成・電子交付が完結します。

② 二重登録不要

⇒売買契約書作成時の登録情報を活用して、保証証書が作成されます。

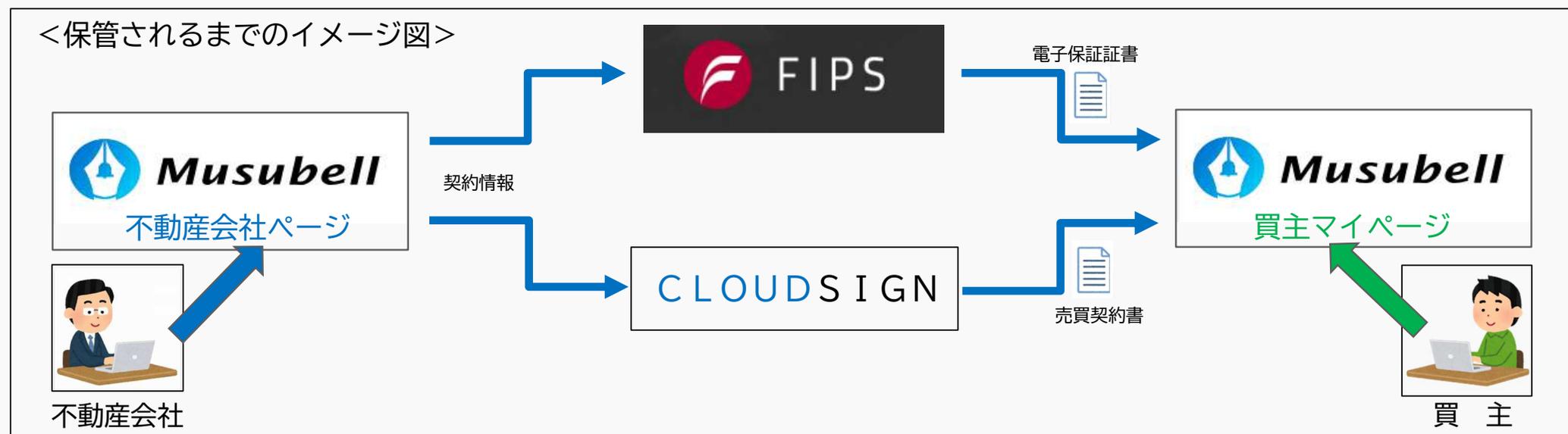
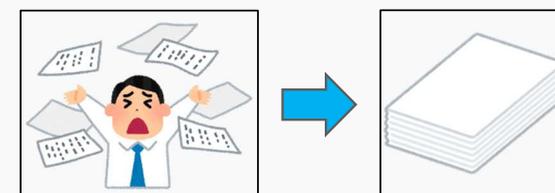


7. API連携サービスを利用するメリット

買主のメリット

① 書類管理の一元化

⇒保証証書が売買契約書と共にMusubellの買主マイページに保管されるため、一元的に管理することができます。



8. API連携サービスの利用における留意点

8. API連携サービスの利用における留意点

利用上の留意点

① 電子交付のみ対応

⇒Musubellでは書面交付には対応していません。

※書面交付の場合はFIPSでの操作が必要です。



② 電子交付の事前承諾

⇒電子交付の場合は、法令上、買主の事前承諾が必要です。

(宅地建物取引業法第41条第5項、宅地建物取引業法施行令第4条の2)

※不動産会社にて事前承諾を得る必要があります。

※売買契約書の事前承諾と同時に取得しても構いません。

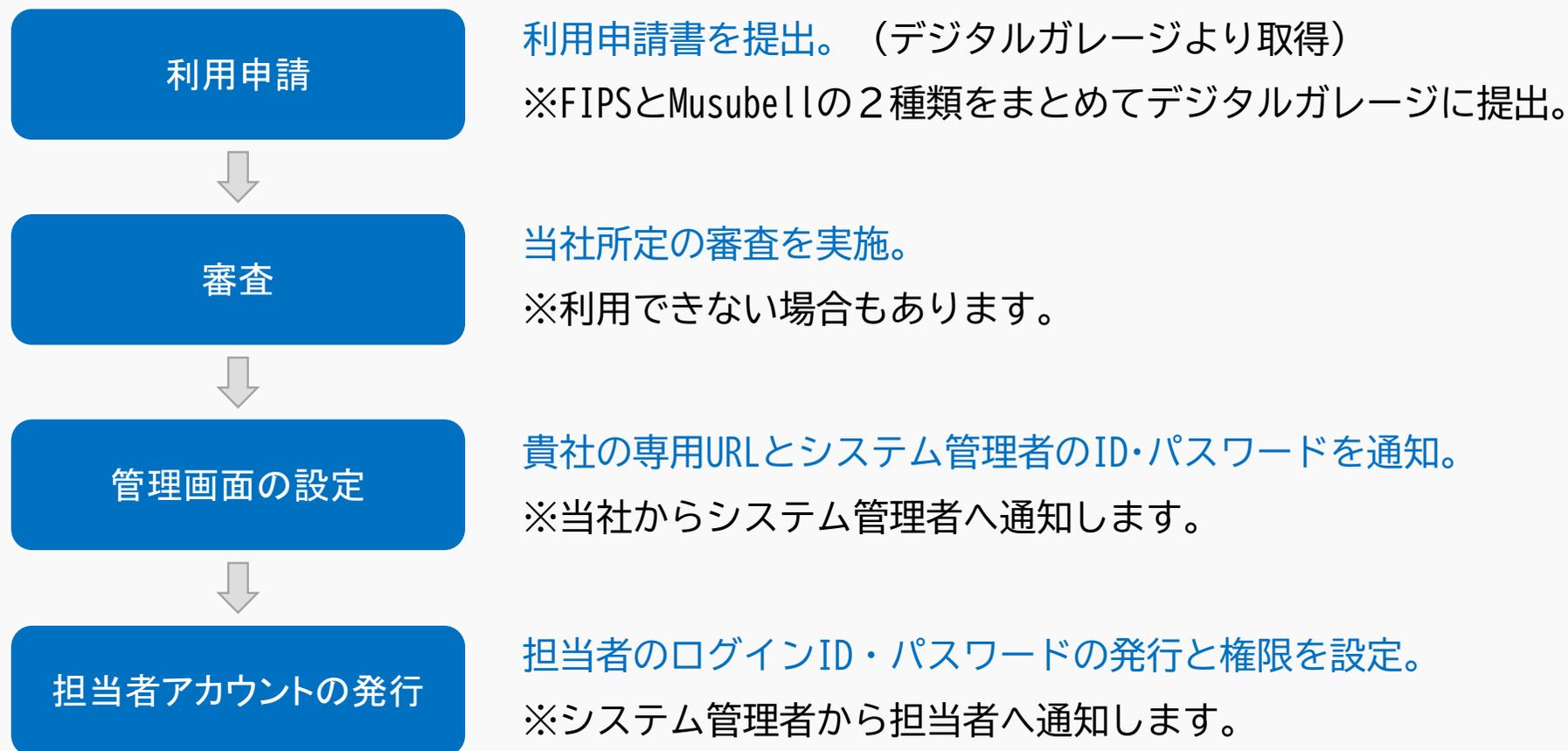
※FIPSの「ダウンロード」からサンプルを取得することができます。



9. API連携サービスの利用開始までの手続き

9. API連携サービスの利用開始までの手続き

手続きフロー（FIPSの利用開始まで）



9. API連携サービスの利用開始までの手続き

手続きフロー（API連携サービスの利用開始まで）

FIPSの利用開始

前ページのお手続きが完了すると、FIPSをご利用いただけます。

初期設定

FIPSで設定 ⇒ Musubellで設定

物件登録

【 FIPS 】 物件ごとに保証委託契約の締結。
【Musubell】 物件ごとにFIPS物件情報を登録。

9. API連携サービスの利用開始までの手続き

利用申請書の提出 (FIPS)

手付金等保証システム 利用申請書 兼 API連携サービス利用申請書 ㊂

不動産信用保証株式会社 御中

1 住所

会社名 法人印

当社は、貴社の『システム利用規約（不動産会社管理画面対応）』、『システム利用に関する管理規約（不動産会社管理画面対応）』及び『API連携サービス利用申請における確認事項』を承認のうえ、下記の短縮名、システム管理者及びAPI窓口担当者を定め、貴社が提供するWEBサービスの利用を申請します。
※本申請を以って、併せて保証証書のシステム発行機能の利用を申請します。
 ※システム管理者の記載欄が足りない場合には別紙の追加用紙をご提出ください。

記

(利用予定の不動産契約業務サービス名)
 musubell (株式会社デジタルガレージ)

2 (短縮名設定) ※専用URLの一部となりますので、ご注意ください。

短縮名	備考 (使用支店・部署など)
fudoushin	本社、大阪支店

(例) 短縮名No. 1の場合 管理者画面URL : http://www.fudoushin.co.jp/fudoushin/admin/
 担当者画面URL : http://www.fudoushin.co.jp/fudoushin/tk2/

3 (上記短縮名のシステム管理者) ※API窓口担当者はシステム管理者から各社専用URLに反映されます。

氏名	支店・所属部署など	API窓口担当者
電話	メールアドレス	
不動 太郎 090-9999-9999	本社、分譲事業部 t.fudou@fudoushin.co.jp	○
不動 花子 080-9999-9999	大阪支店、総務部 h.fudou@fudoushin.co.jp	

<保証会社使用欄>

承認日	部長	営業部

手付金等保証システム 利用申請書 兼 API連携サービス利用申請書

①法人印で可 ⇒ 実印でなくても構いません。原本をご提出ください。

②短縮名の設定 ⇒ 貴社専用URLの一部となります。

※「- (ハイフン)」等の記号は使用できません。

③システム管理者とAPI窓口担当者の選任

⇒システム管理者を選任し、その中からAPI窓口担当者を選任してください。

※システム管理者の役割

⇒担当者のログインID・パスワードの発行、権限設定などの管理、IPアドレス制限の設定を行います。

※API窓口担当者の役割

⇒APIパズフレーズの設定・変更を行います。また、API連携サービスに関する連絡窓口となります。

<注意事項>

⇒システム管理者(API窓口担当者を含む)は、不動産会社管理画面の全機能が利用可能です。選任にあたってはご注意ください。

9. API連携サービスの利用開始までの手続き

【参考】利用申請書の提出 (Musubell)

Musubell (ムスベル) 情報連携サービス 申込書

株式会社デジタルガレージ 宛

別紙1の利用規約及び別紙2の利用条件に同意し、下記のとおり、Musubell (ムスベル) 情報連携サービス (以下、「連携サービス」といいます。) の申し込みをいたします。また、企業ロゴが当社導入事例に掲載されることに同意します。

申込日	2023年 月 日		
本書の作成方法 (いずれかに○)	書面締結 (紙媒体の書面への署名又は記名押印)		
	電子締結 (電磁的記録の作成及び同意・申込みを証する電磁的措置)		
ご利用中の Musubell プラン (いずれかに○)	Musubell (ムスベル) for 仲介 ライトプラン		
	Musubell (ムスベル) for 新築分譲 SaaS 版		
お申し込みのプラン (いずれかに○)	KASHICAとのデータ連携		
※別紙2参照	FIPSとのデータ連携		
ご契約開始日	2023年 月 日 ※契約終了日は当社との間で締結している Musubell (ムスベル) の利用契約の終了日とします。また、Musubell (ムスベル) の利用契約が更新された場合には、連携サービスの利用契約も同一条件で自動的に更新されるものとします。		
連携店舗数			
フリガナ		フリガナ	
商号又は名称		代表者氏名	印
住所	〒 -		
	TEL	FAX	
〔「電子締結」の場合のみ〕	@		
電子署名用の電子メールアドレス	上記電子メールアドレスの保有者の属性 (いずれかに○)	上記の代表者本人 社内の決裁を経て所定の手続に従い代表者に代わって締結を行う権限を有している者	
担当者	フリガナ		
	氏名	役職	
	メールアドレス		

Musubell (ムスベル) 情報連携サービス 申込書

<Musubellの申込書における注意事項>

お申し込みのプランは「Musubell (ムスベル) for 新築分譲 SaaS 版」に○をしてください。

お申し込みのプランは「FIPSとのデータ連携」に○をしてください。

9. API連携サービスの利用開始までの手続き

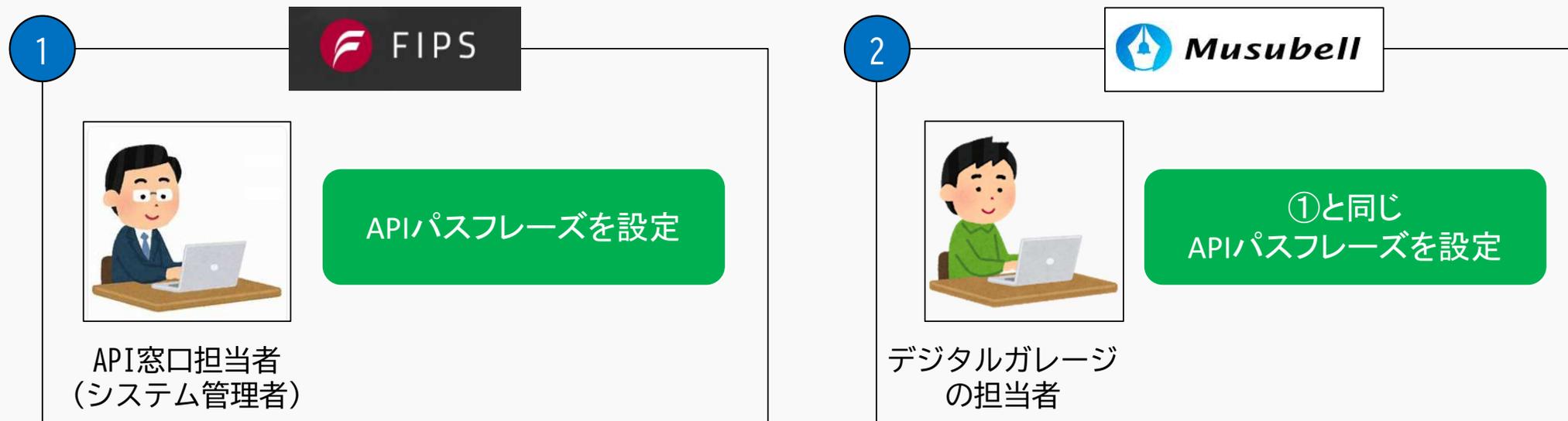
初期設定

API連携サービスを利用するために必要なAPIパスフレーズを設定します。

APIパスフレーズはAPI窓口担当者（システム管理者）が不動産会社管理画面にログインして設定します。

※詳細な設定方法については、別途資料をお渡しします。

※FIPSで設定後、デジタルガレージにAPIパスフレーズを連絡して、Musubell側の設定を依頼してください。



9. API連携サービスの利用開始までの手続き

物件登録（FIPS）

API連携サービスを利用するためには、対象物件を電子交付ができる設定にする必要があります。

【新規物件の場合】

WEB申込登録時に保証証書種別の「1. 電子+書面（システム発行）」を選択して登録してください。

【既存物件の場合】

対象物件の保証証書種別が「0. 書面（システム発行）」の場合は、保証委託契約の変更手続きにより、

「1. 電子+書面（システム発行）」に登録変更してください。

※変更申込書は「ダウンロード」メニューから取得できます。

※既存物件で4枚複写の保証証書を利用している場合はAPI連携サービスを利用できません。

<保証証書種別の確認方法>

「保証状況」タブ ⇒ 「保証状況照会」メニュー ⇒ 対象物件を選択 ⇒ 「状況」タブ

9. API連携サービスの利用開始までの手続き

【参考】物件登録 (Musubell)

Musubellで設定されている物件管理者が操作を行ってください。

①右上の歯車から対象物件を選択して、②FIPS会社情報を選択の上、③追加ボタンを押してください。

不動産DXプラットフォーム
Musubell for 新築

物件管理

物件一覧

ログ

集計 (電子署名)

監査ログ

物件詳細

基本情報 物件詳細 担当者 承認グループ 宅建士 手付金保証

FIPS会社情報

FIPS登録会社名 (会社短縮コード)
A参加会社 (asanka) 更新

FIPS物件情報

FIPS物件情報が登録されていません。

1 不動 太郎
物件管理者のみ表示されます。

2 プルダウンで選択できます。

3 + 追加

9. API連携サービスの利用開始までの手続き

【参考】物件登録 (Musubell)

④FIPS物件情報を入力して、⑤追加ボタンを押すと物件が登録されます。

※Musubellでは1つの物件につき1件物件登録されますが、FIPSでは同一物件でも未完成/完成/等価交換などの区分によって物件番号がそれぞれ採番されます。同一物件で複数の物件番号が採番されている場合は、物件番号ごとに登録してください。

The screenshot displays the Musubell web interface. On the left is a navigation menu with options like '物件管理', '物件一覧', 'ログ', '集計 (電子署名)', and '監査ログ'. The main content area shows '物件詳細' with tabs for '基本情報', '物件詳細', and '担当者'. Under 'FIPS会社情報', it lists 'FIPS登録会社名 (会社短縮コード)' as 'A参加会社 (asanka)'. The 'FIPS物件情報' section shows a message: 'FIPS物件情報が登録されていません。'. A modal window titled 'FIPS物件情報' is open, containing a form with the following fields:

- FIPS物件番号: 530004 (6 / 6 characters)
- FIPS物件名: 赤坂マンション (未完成・分譲) | (15 / 40 characters)

A blue button labeled '追加' is located at the bottom right of the modal. Red annotations highlight the input fields (labeled '4') and the '追加' button (labeled '5').



不動産信用保証 株式会社

REAL ESTATE GUARANTEE CO.,LTD.