
英国の HIP 制度・住宅購入プロセスに関する調査
報告書

平成20年3月

財団法人 不動産流通近代化センター

目次

I.	HIP (HOME INFORMATION PACK) とは	1
1.	HIP が導入された背景や目的	1
	(1) HIP 導入の目的	1
	(2) HIP 導入の背景	1
2.	HIP (HOME INFORMATION PACK) の基本的仕組み	2
	(1) 対象となる住宅	2
	(2) 必要な書類と任意とされた書類	2
	(3) HIP 作成に要する費用	8
3.	HIP 作成に関連する主体と手続き	9
	(1) HIP 作成に関連する主体	9
	(2) HIP 取得までの手続き	11
4.	HIP 情報の管理	12
	(1) HIP の有効期間	12
	(2) HIP の記録と HIP 情報の電子化	12
	(3) HIP 規範 (HIP code) による管理	12
II.	イギリスの住宅購入プロセスの概要	14
1.	英国における住宅取引の基本的な仕組み	14
	(1) 英国における住宅取引システムの概要	14
	(2) HIP 導入後における住宅取引に関する専門家等の存在と役割	15
	(3) 専門家の報酬	34
	(4) 住宅取引に要するコストの試算	40
2.	英国における HIP 導入以前の住宅取引の概況	44
	(1) 不動産取引におけるステージ	44
	(2) 取引に要する期間	45
	(3) 住宅取引の連鎖	46
	(4) 消費者等の満足度	46
	(5) HIP 導入以前のソリシター、エージェントの役割	48
	(6) HIP 導入以前の具体的なプロセス	49

I. HIP (Home Information Pack) とは

『HIP (Home Information Pack) 』とは、売主が物件を市場に出す際に準備を義務付けられた情報書類一式のことであり、住宅取引が行われるたびに住宅の履歴情報が売主から買主に手渡されることになる。費用は売主が負担する。

対象は、England 及び Wales であり、Housing Act を根拠法に持つ。

2006年6月14日に試行開始され、2007年8月1日に全面施行となった。当初は市場に出された4室以上の寝室を持つ住宅が対象であったが、2007年9月には3室以上の寝室を持つ住宅が対象となり、同年12月14日には、住宅の規模にかかわらずに市場に出されるすべての住宅が対象となった。

なお、本報告書は、政府機関からリリースされている調査報告やパブリックコメント、各種団体、現地エージェントのホームページなど、信頼性の高い情報元からの既存データに基づいて作成しているが、情報元の情報内容の正確性までを保証するものではない。また、HIPに関しては、調査時点で最新の情報に基づいているが、今後、制度内容の更新が考えられる。

1. HIP が導入された背景や目的

(1) HIP 導入の目的

HIP 導入の目的としては、以下の2点があげられている。

- 住宅の売買プロセスにおける効果効率の改善
- 住宅からの炭酸ガス排出量の削減

(2) HIP 導入の背景

英国における住宅売買では、取引にかかる時間が長期に渡り、コストがかかるとともに、確実性に欠けることが問題視されていた。

この問題は「chain」と呼ばれている英国の住宅取引の特徴に代表される。住宅取得意向者は、保有物件を売却して新しく住居を取得するため、買い手であると同時に売り手でもある。その住宅取得意向者が購入しようとする物件の売り手も同様に買い手でもあることから、それらが幾重にも連鎖する。これがチェーンである。

売り手・買い手が署名する契約書は、交換が行われて初めて効力が生じるため、連鎖の一連の契約書が次々とスムーズに交換されず、どこかで取引の遅延が生じると、チェーンにつながれたそれぞれの契約が大きく遅延することになる。またはチェーンの一部の取引が未成立に終わると、チェーンにつながれた取引全体が失敗にいたることにもなりうる。この問題を解消するために、チェーン上にあるソリシター達は、契約の交換が同時に行われるように連絡を取りあうことになる。

住宅売買の60%はチェーンの一部になっているとの調査結果もあり、取引の長期化や不確実性の最大の問題になっている。

この問題を解消するためにも、取引の初動期に売り手側から一括で情報提供を行い、売り手側、買い手側の情報の非対称性を解消することにより、一つ一つの取引の確実性を高めていくことが必要となるのである。

2. HIP (Home Information Pack) の基本的仕組み

(1) 対象となる住宅

HIP は、新築・既存に限らず市場で売買される住宅に適用される¹。ただし、市場での売買が伴わないものや、非居住用の不動産・宿泊施設、フラットが伴ったショップなどの複合用途販売、“Right to buy(公共住宅の払い下げ)”などは適用の対象外となる。

2007年8月1日からは4つのベッドルーム以上の住宅、9月10日からは3つのベッドルーム以上の住宅が対象となり、それ以前に市場に出されている住宅は対象外となる。

(2) 必要な書類と任意とされた書類

HIP には、義務付けられた書類のほかに必要だが任意とされた書類がある。ここでは、HIP の公式ホームページの情報をもとに整理を行う。(サンプルについては、参考資料参照)

1) 義務づけられた書類(Compulsory items)

◆Home Information Pack Index

(コンテンツリスト・目録)

◆Energy Performance Certificate(EPC)

(省エネルギー性能証書)

新築住宅で、住宅が完成していない状態で市場に出されている住宅については、完成版であるEPCではなく“Predicted Energy Assessment”が求められる。

◆Sale statement

(権利関係や、登記の状況、引渡し時の住宅の状況(完全な空き家で即入居可能な状態で引き渡されるかなど))

◆ Evidence of title

(権原証書、地籍図)

◆Standard searches (標準的な調査報告書(上下水道など))

◆ Additional information for leasehold and commonhold sales

(共有部に関する情報、管理費用など)

(リースホールドに関する情報、契約書の写しや保険等の情報)

また、新築住宅で未完成の物件の場合は、その旨の報告

¹ Building Regulations 17C, Part L, 2006 のもとに建築された新築住宅については、EPCを作成するためのソフトウェアが開発段階であり、HIPの対象から除外されている。しかし、ソフトウェアが利用可能となった段階で適用される見込みである。

2) 必要だが任意とされた書類

◆Home Condition Report (HCR)

(住宅検査報告書)

担保評価に必要な情報も含まれており、融資主体の担保評価にも用いられる。

◆Home Use Form

(住宅利用状況に関する情報)

◆Home Contents Form

(設備部分や家具、電化製品等の付加情報)

◆Legal summary

(HIP の理解を促す説明書・概要書)

◆Other documents (その他の文書)

(保証書関係)

(地盤、土壌汚染、採掘エリアなどの立地条件などの情報)

出典：HOME BUYERS AND SELLERS GUIDE TO HOME INFORMATION PACKS

3) 義務付けられた書類の概要

◆Sale statement(取引に関する概要書)

□ 売り手の情報

- 氏名
- 立場（所有者、複数の所有者、遺産を売却する権限のある者、法的権限のある所有者以外の代表者（弁護士等）など）

□ 売却対象となる不動産の情報

- フラットかどうか。フラットの場合は建物のタイプ（転用住宅など）。
- 対象物件の所有形態（フリーホールド、リースホールド、コモンホールド）
- 家屋の所有権とともに販売されるのかどうか など

◆Energy Performance Certificate EPC (省エネルギー証書)

- 省エネルギー性能の評価（建物全体のエネルギー効率）
- 環境への影響度（CO₂排出に関するもの）
- 住宅全体のエネルギー消費量（電力換算 kWh）、炭素排出量（t-C）、および照明、暖房、給湯にかかる燃料コスト（現状と改善可能性）
- 住宅の省エネルギー性能に関連する部位、機器の概要（壁、天井、床、窓、主暖房、制御、二次暖房、給湯、照明）
- 住宅の省エネルギー性能を改善するための費用対効果
- より高い水準の省エネルギー性能を確保する手段
- 省エネルギー性能を高めるための手段（低コスト・高コストの手段、より高い水準にする場合の手段）
- 省エネルギー証書の取扱要領・解説、証明書に関する問い合わせ方法など

◆Evidence of title (権原証書)

- 登記されている不動産であれば、権原証書は登記簿や地籍図²の公式なコピーにより提供される。コピーは、土地登記所によって有料で提供されており、法定での証拠能力がある。
- 登記簿に記載される基本情報は固有の登記番号、登録されているオーナーの住所・氏名、抵当権者、購入（支払）価格（2000年4月1日から登記情報として登録されている。）などである。

※登記されていない場合は、登記を確認する公式なインデックスマップの調査 (Search of Index map) などを行わなければならない。調査結果により、財産の所有権と販売する権利が証明されることが必要となる（通常、15年程度遡る）。

<参考>入手にかかる費用

◇電子情報によるコピーの提供

登記簿に記載された全ての内容のコピー（リースを除く）	£ 5
登記簿のコピー	£ 3
タイトルプランのコピー	£ 3
賃貸契約の場合のコピー	£ 10

◇書面の提供（郵送）によるコピーの提供

登記簿に記載された全ての内容のコピー（リースを除く）	£ 10
賃貸契約の場合のコピー	£ 20
登記簿のコピー	£ 6
タイトルプランのコピー	£ 6
タイトルプランの検査証明書のコピー	£ 6

◇その他

占有地の境界線の判定が必要な場合の調査	£ 80
負担登記 (land charges applications) について	£ 2 (一名検索あたり)
	£ 1 (公式なコピー、FAX)

出典：Land Registry 「Land Registration fee order」 <http://www.landreg.gov.uk/publications/?pubtype=8>

◆Standard searches (標準的な調査報告書)

□ ローカルサーチ

- ローカルサーチは地方自治体の土地担当部署に要求することができる。NLIS (National Land Information Service) ³channel や民間の調査会社を利用してこれらの情報は入手できる。

□ 上下水道に関する調査

- 上下水道に関する検査は上水の供給者に要求することができる。また、NLIS (National Land Information Service) channel を利用して入手

² 地籍図：地籍図 (title plan) は、登記した時点における最新の測量図 (ordnance survey map) を用いて、登記されている所有財産の範囲を明らかにする。登記所では、不動産の登記情報とともに調べることを薦めている。

³ NLIS：住宅取引を迅速に行うことを目的とした e-conveyancing (電子不動産譲渡) の導入を推進している組織。利用者は、地方自治体、土地登記所、環境省、石炭局、水道設備会社などからの様々な情報が得られる。2001年に発足して以来、すでに1200万件以上の検索が行われている。イングランドとウェールズを対象に、HIPのための全てのローカルサーチの情報は、NLIS Channels (認可された3つのチャンネルがある) を通して電子データとして入手可能である。NLISが提供する情報は権原証書及び(上下水道などの)標準的な調査報告書。

することも可能。

◆ Additional information for leasehold and commonhold sales

□ 共有部に関する情報(コモンホールド⁴の場合)

販売する不動産がコモンホールドである場合は次の情報をHIPに含めなければならない。

- 個別の登記簿抄本、共有部分に関するタイトルプラン (title plan)、登記簿に付託されたコモンホールド コミュニティ ステイトメント (commonhold community statement) の公式なコピー
- コモンホールド コミュニティ ステイトメント (commonhold community statement) で説明されたもの以外について、コモンホールドを管理するための規則及びその変更
- 管理業者やその他のコモンホールドを管理する責任者の詳細
- 所有地もしくは共有部分での役割分担の詳細 など

□ リースホールド⁵に関する情報(リースホールドの場合)

売却対象の不動産がリースホールドである場合は、HIPに賃貸契約書のコピーと全ての賃貸契約の変更についての情報を含める必要がある。賃貸契約書は不動産取得時に提供されている。もし、不動産が登記されていれば、公式なコピーの入手情報、裁判において証拠能力のある賃貸契約書は、土地登記所から入手できる。リースホールドの不動産については、その他に下記の情報が必要となる。

- 管理費の情報
- 現在の賃貸人、もしくは不動産を管理する責任者の詳細
- 管理規則
- 建物を含む不動産の管理補修などの詳細と費用 など

これらの全ての書類は、地主もしくは建物の管理者から提供されているものであるが、どれか紛失している場合は、地主もしくは建物の管理者からコピーを入手することになる。

⁴ 1996年、建物区分所有権を支えるために、コモンホールドという権利が設定され、共有部分管理所有が行えるようになった。

⁵ 英国には、絶対所有権であるフリーホールドに対し、定期所有権であるリースホールドの概念がある。コモン・ローに基づき、リースは土地（下部）から建物・空間（上部）の全てに及ぶ。

4) 必要だが任意とされた書類の概要

◆Home Condition Report :HCR(住宅検査報告書)

住宅検査報告書は、認可されたホームインスペクターにより作成され、不動産の状態についての所見が報告される。住宅ローンの融資を受けるときの融資主体による評価にも用いられる。

- 住宅の建築年、リフォーム、増改築などを行った時期の報告。
- 住宅の階数、建て方などの建物概要。
- 各検査項目について、リフォームの必要性を3段階で評価。
- 居住者の健康面や安全面で注意すべき箇所についてのコメント。
- 住宅の外部仕様、内部仕様とその状態についてのコメント。
- 電気、ガス、上下水道、暖房など不動産に付帯したサービスの状況報告と一般的な助言。
- 敷地の周りのフェンスや塀、温室、車庫、スポーツ施設、駐車場など付属施設について、敷地及びその境界を対象とした所見の報告。 など

◆Home Use Form(住宅利用状況に関する情報)

住宅利用状況に関する情報については、基本的に売り主が作成する書類であり、下記の内容についての情報が記載されている。

□ 全ての不動産について

- 対象不動産の建物の建て方、所有地へのアクセスの状況、電気、ガス、水道設備の有無など売却対象の不動産の概要

□ 境界線について

□ 売却対象不動産上における他者のアクセス状況について

- 所有期間内の建替えや他に家主がいる場合に変更計画を立てたとき、建築許可が得られたかどうかなど不動産に対する変更について
- 配偶者や親戚など、他に不動産に有する法的権限を持ったものがあるかどうか。不動産の利用にあたっての近隣住民の対応など不動産の占有と利用に関する申告。
- 保険証券、補償、保障

□ 共有部分の不動産について

- 共有コミュニティの説明
- 他の共有組合との関係
- 共有資産と準備金に対する負担
- 不動産の修繕維持について

□ リースホールド不動産について(基本的に共有部分と類似質問)

◆Home Contents Form(設備部分等の付加情報)

設備部分や家具、電化製品の付加情報は、潜在的購入者にとって必要な範囲で売り手が作成する。

- 住宅設備については、暖房設備床材、壁材、建具などの有無及び種類が記され、売却時に設備が付帯しない場合はその旨が申告される。

- 家具（備え付け家具を含む）、電化製品、庭木や物置などについては、売却対象に含めるかどうか申告される。

◆Legal summary(リーガルサマリー)

HIPに含まれる複雑な書類について、買い手に対して法律上の解説等を加えている概要書。

◆Other documents (その他の文書)

以下に示す調査は任意の調査であるが、住宅取引を迅速に行うため、その情報をHIPに含めることが薦められている。

- 保証書関係
- 石炭鉱業の行われていた地域での採掘調査
- 道路の権利関係
- 地盤の調査
- 洪水、土壌汚染など災害や公害について、実際もしくは潜在的な危険性に関する調査

5) 各ドキュメントの情報提供元または作成者について

HIPプロバイダーが、売主側の要求によりドキュメントの収集を行い、売主側にそれを提供する。各々のドキュメントの情報提供元及び作成者は下表の通りである。

HIP の書類		HIPプロバイダーへのドキュメント提供者
◆Home Information Pack Index		HIPプロバイダー、売り手
◆Sale statement		売り手
◆ Evidence of title		土地登記所 (Land Registry)
◆Standard searches*	ローカルサーチ (Local enquiries)	地方自治体 (Local Authority)、自治区議会 (Borough council)、民間の調査会社
	上下水道に関する情報 Drainage and water enquiries	水道会社、民間の調査会社
◆Energy Performance Certificate(EPC)		DEA
◆Additional information for leasehold and commonhold sales		売り手、土地登記所 (Land Registry)
◆Home Condition Report(HCR)		ホームインスペクター
◆Home Use Form		売り手
◆Home Contents Form		売り手
◆Legal summary		ソリシター
◆Other documents (特定の地域の買い手によって要求される採掘調査や環境調査、洪水の危険性の調査など。)		売り手、土地登記所 (Land Registry)、地方自治体 (Local Authority)、民間の調査会社など

出典:各種資料より価値総合研究所作成

(3)HIP 作成に要する費用

費用に関しては政府により定められるものではなく、市場で決定されるものとしている。

HIPにかかる費用は、600～1000ポンドかかるといわれていたが、HIP施行から1ヶ月後の9月10日に政府が発表した内容では、HIPにかかる費用（HIPの書類一式を集めるのにかかる手数料）の平均は£300～350+VAT程度となっている。

HIPプロバイダーの多くは、EPCを除く義務付けられた書類を集める費用として、200+VAT程度～（コピー代を含む）を設定している（リースの場合は£50+VAT程度を加算している）。オプションとなる書類の収集や登記されていない場合など調査が必要なものについては個々に料金を設定している。また、EPCの費用は、各社£95+VAT程度から設定されており、建物の規模に応じて増額される。

下記は個別HIPプロバイダーの具体的な料金設定の例である。

例1 「Quidos」の場合

・義務付けられた書類（EPC、上下水道を除く）	£ 179+VAT
・EPC（住宅の規模に応じて価格が決まっており、100万ポンド以上の不動産については交渉価格）	£ 95～155+VAT
・オプションとされた書類について	
ソリシターによる Legal summary	£50+VAT～
現況平面図	£ 80+VAT～
環境調査 など	£ 30+VAT～
書面によるコピーの提供	各 £ 20

例2 「The Conveyancing Report Agency」の場合

・HIPの義務付けられた書類 （書面によるコピーを含まない場合は各£20引き）	£ 299+VAT
・EPCを含まないHIPの費用	£ 195+VAT
・Estate Agent / Solicitor Financed 2 hard copies	£ 299+VAT
・Home Condition Report（4寝室以上）	£ 200～£250+VAT
・土地登記所の賃貸契約書類	£ 20（VAT含む）
・環境調査、炭鉱、スズに関する周辺の土壌汚染調査など	£ 15+VAT～
・登記されていない土地について	
ソリシターの標準的なエピソードタイトルの証明	£ 50+VAT
リースホールド所有権の場合	£ 50+VAT

出典: Quidos HP, <http://www.quidos.co.uk/>

: The Conveyancing Report Agency http://www.craresearches.co.uk/sample-reports/CRA_HIP_PRICING.pdf

□ 罰金

HIPなしに市場に出された場合には、200ポンド（約4万4,000円）の罰金が科される。上限は500ポンド（Schedule 8 to the 2004 Actより）となっており、エステートエージェントに対しては500ポンド、売り手個人に対しては200ポンドと設定されている（2007年5月Regulation35）。

出典: THE HOME INFORMATION PACK REGULATIONS 2007:PROCEDURAL GUIDANCE
Regulation 35: Amount of penalty charge

3. HIP 作成に関連する主体と手続き

(1) HIP 作成に関連する主体

1) HIP provider

HIP providerとは、その名の通りHIPを提供する主体であり、その組織としてAHIPP(Association of Home Information Pack Providers)がある。

AHIPPに加盟したHIPプロバイダーは、PCCB(Property Codes Compliance Board)が管理するCode of Practice for HIP Providers(HIP Code)に登録することが勧められている(義務ではない)。

2) Solicitor、Licensed conveyancer

ソリシターやライセンストコンベヤンサーは、主にエージェントを介して買い手から売り手に対して行われるオファー以後の法的な手続きに関与する専門家(資格保有者)のことである(エージェントは任意の職業である)。この両者は「コンベヤンサー“Conveyancer”」と呼ばれており、不動産売買(所有権移転)に関する法的な手続きは“Conveyancing”と呼ばれている。

HIPの作成においては、HIPプロバイダーとともに、HIPに必要な資料の収集を行う。ソリシターやライセンストコンベヤンサーや主に権原証書などの法的要素の部分の資料を取り扱うことになる。

3) Domestic Energy Assessor

DEAは、EPC(Energy Performance Certificate)の提供者であり、政府が認定する組織に属していることが必要となる。組織としては以下のようなものがある。

- BRE (Buildings Research Establishment)
- Elmhurst
- NES
- Northgate
- RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)
- EPC Ltd
- Quidos
- Home Inspector Certification Ltd

出展 <http://www.homeinformationpacks.gov.uk/>

4) Home Inspector

ホームインスペクターは、前記したEPCやオプション資料となるHCR(Home Condition Report)の提供者である。ホームインスペクターは、City and GuildsやABBE⁶により認可される。HCRを提供するためには、政府が認定した組織に属したホームインスペクターに限られている。検査人が登録している組織としては以下の3つがある。

- BRE (Buildings Research Establishment)
- RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)
- SAVA (Surveyors and Valuers Accreditation Ltd)

5) Local authority

地方自治体 (Local authority) の土地担当部署 (Local Land Charges department) などが標準的な調査報告書 (Standard searches) のローカルサーチの情報を提供する。

6) Land Registry

登記されている不動産に関しては、登録情報のコピーを提供する。登記されていない場合は、インデックスマップ調査 (Search of the Index Map) などの結果を提供する。

⁶ ABBE、City and Guilds : 住宅検査、エネルギー評価、住宅担保評価を行うための訓練を終えた者に対して、ホームインスペクターとして業務を行うことを認可する組織。

(2)HIP 取得までの手続き

売り手側は物件を市場に出す際に、HIP providerにHIP提供を依頼する。

HIP providerはソリシターやDEAなどとともに必要な資料を準備し、売り手側にHIPを渡す。売り手側はマーケティング開始から28日以内に必要な書類を準備する必要がある。

買い手側は目ぼしい物件があった際には、売り手側にオファーし（主にエージェントを通して）、売り手側は買い手側にHIP（コピー）を提供する。オファーからHIP提供までの期間は概ね14日間とされている。

施行後のモニタリング調査では、HIPの準備に要した日数が7日～10日、EPCが2日～4日と報告されている。

買い手側は受け取ったHIP資料を元に購入の検討を行い、売買の手続きに移行する。

<HIP 導入前の手続き>

HIPが導入される以前では、エージェントを介して買い手から売り手へのオファーが行われた後に、買い手側のコンベヤンサーが行う必要情報書類の収集や、担保査定評価とは別に、必要に応じて買い手側の費用負担による住宅検査(building surveyやhomebuyer's survey)を行うことにより、買い手側が当該物件に対する情報収集を行っていた。

それらはオファーの後に順次行われることになり、収集された情報の内容如何によっては、オファーが取り下げられることになる。すなわち、買い手側の判断のために行われる住宅検査等の情報収集に要した買い手側のコストは無駄な負担となるわけである。

4. HIP 情報の管理

(1) HIP の有効期間

不動産が市場にある間は、HIPを更新する必要がない。しかし、売り手側は任意で更新することができる。

もし、一旦販売を中止した後、再び市場に出す場合には、新しくHIPを作成する必要がある。しかし、再び市場に出す日が、一番初めに売りに出した日から一年以内であればHIPを更新する必要はない。または、買い手からのオファーがありその後売買が成立しなかった場合では、売買が失敗してから28日以内であればHIPを更新する必要はない。もちろん任意で更新することも可能である。

(2) HIP の記録と HIP 情報の電子化

1) HIP 規範(HIP code)、Search 規範(Search code)における情報の保有規定

HIP 規範とSearch 規範によって、HIPプロバイダー及び調査報告書の提供者には、提供したHIPを6年間保有することが定められている。

ただし、HIP 規範、Search 規範への登録は任意。

2) HIP の電子情報による提供について

英国政府は1999年から電子政府の導入を進めている。HIPについては、HIPプロバイダーが提供するHIPは基本的に電子情報による提供でよい。また、電子情報の場合、コピー分の費用は請求されない。

HIPに含まれる権原証書 (Evidence of title) や標準的な調査報告書 (Standard Search) については、NLISを通じて電子情報として、土地登記所や環境局をはじめとした当局の保有する情報が入手できる。

(3) HIP 規範 (HIP code) による管理

HIP規範は、HIPの情報を受け取る売り手、買い手、コンベイヤンサー、融資主体などを保護するため、HIPプロバイダーが最低限守るべき基準を定めたものである。HIP規範に従って作成されたHIPにはHIP規範のロゴが入れられており、HIPの情報が保証されたものであることをPCCB⁷が保証する。PCCBに登録した (HIP規範に従うことに同意した) HIPプロバイダーは、PCCBの基準とともに関連法や規則を順守する。



⁷ Property codes compliance board (PCCB) : 民間の調査組織が、HIP code、Search code に従っていることを保証する役割を担う。主な活動は、加入者への規範 (code) の説明 (情報提供)、定期的な規範 (code) の見直し、加入組織などが規範 (code) に従っているかどうかの監査、加入組織の管理など。ただし、HIP を提供される売り手、潜在購入者、融資主体と HIP プロバイダーの間に入って紛争などを処理することはない。

HIP 規範には、HIPの提供期限を守ることや、サービスに関する規定（料金の表示など）、調査人の訓練、保険への加入、質問やクレームへの迅速な対応などHIPプロバイダーが守るべき規範が示されている。また、HIPの情報の品質に係る事項や法律に基づいた取り扱い情報の保護についても約束されている。以下に示すのは、HIP規範に示された「HIPの情報について」の箇所の抜粋である。

- 住宅検査報告書（HCR）が認可されたホームインスペクターにより作成されたものであること。
- 省エネルギー証書（EPC）が認可されたホームインスペクター又は公認の Domestic Energy Assessors が作成したものであること。
- 地方自治体（local authorities）、上下水道設備会社（water and sewerage companies）、(statutory authorities)、Search 規範（Search code）⁸に同意している民間の調査会社により作成されたものであること。
- HIP 規範に従う HIP プロバイダーは、HIP の情報を最低 6 年間保有しなければならない。

⁸ Search 規範（Search code）：Search 規範は、標準的な調査報告書を受け取る売り手、買い手、コンベイヤンサー、融資主体などを、保護するため、民間の調査業者に対する行動規範を定めている。Search code に従って作成された調査報告書には Search code のロゴが入れられており、報告書の情報が保証されたものであることを PCCB が保証する。Search 規範には、提供する報告書、質問への回答、調査人の訓練、保証、クレーム対応等について、記載されている。