

問い一覧

- Q1 住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置が義務付けられましたが、その制度概要について具体的に教えてください。
- Q2 誰が資力確保措置を行わなければならないのですか。
- Q3-① 建設業者が発注者に対して行わなければならない説明などについて教えてください。
- Q3-② 宅建業者が買主に対して行わなければならない説明などについて教えてください。
- Q4 平成21 年10 月1 日から基準日(平成22 年3 月31 日)までの間、新築物件の引渡しはありませんでしたが、この場合も届出が必要ですか。
- Q5 いつから資力確保措置が必要になるのですか。
- Q6 届出書の様式について教えてください。また、届出書の入手方法について教えてください。
- Q7 届出書に連絡先(担当者名)の記載は必要ですか。
- 【中国地方整備局の取扱い】**
- Q8 届出書に添付する書類を教えてください。
- Q9 建設業と宅地建物取引業を営業していますが、届出書を合わせて作成しても構いませんか。
- Q10 一覧表などの記入欄を追加(削除)しても構いませんか。
- Q11 届出にはどのようなことに注意しなければなりませんか。
- Q12 いつまでに届出書を提出すればよいのでしょうか。
- Q13 郵便により届出書を提出する場合、いつまでに投函しなければなりませんか。また、普通郵便でも構いませんか。**【中国地方整備局の取扱い】**
- Q14 届出書を届出期間の前に提出できますか。**【中国地方整備局の取扱い】**
- Q15 届出書の提出先について教えてください。
- 【中国地方整備局の例を併記】**
- Q16 届出書の提出方法について教えてください。
- 【中国地方整備局の取扱い】**
- Q17 副本(届出書の写し)は必要ですか。**【中国地方整備局の取扱い】**
- Q18 副本は保存しなければなりませんか。**【中国地方整備局の取扱い】**
- Q19 受付期間中に届出書を窓口を持参すれば届出内容について確認していただけますか。**【中国地方整備局の取扱い】**

Q20 「令第3 条第2 項または法第3 条第3 項及び令第3 条第2 項の算定特例適用後の戸数」に小数点が生じた場合、どのように記載すればよいのでしょうか。

Q21 すべて保険のみで資力確保措置を行っている場合、届出書様式(第一号様式及び第七号様式)の「2 住宅建設(宅建業者の場合においては、住宅販売)瑕疵担保保証金の供託について」の欄には、何を記載するのでしょうか。

Q22 届出書を受理した旨の連絡はありますか。**【中国地方整備局の取扱い】**

Q23 基準日ごとの届出については、一旦届出を行った後は、基準日前6ヶ月間に新築物件の引渡し実績が無い期間が発生しても継続して必要ですが、保険加入の場合で引渡し実績が無い(保険加入の実績が無い)場合、保険法人からは保険契約締結証明書及び引渡し物件一覧表は届かないのか。

Q24 JV(共同企業体)で代表事務幹事会社が保険契約を締結したときの保険契約締結証明書及び引渡し物件一覧表はどこに届くのか。また、JVは誰が届出をおこなえばよいのか。

Q25 今回、3階建ての建物で1Fは駐車場、2Fはグループホーム(介護保険法に基づくもの)をおこなうところ3Fは老人福祉施設という建物を新築する場合の対象となる箇所は。

Q26 2年前に建築した住宅があるが、引渡しはまだのものは対象となるのか。

Q27 建売住宅で平成21年3月24日に竣工し、平成22年3月24日に売買契約がなされた場合は新築か。

Q28 届出書の書式にある主たる事務所の所在地とは。

複数の支店があるが、届出はどこが提出すべきか。

Q29 会社を廃業することになったが、保険法人から保険締結証明書が届いたが、行政庁へ届出の必要はあるか。

Q30 介護保険法に基づく小規模多機能型居宅介護施設は住宅瑕疵担保履行法の対象となるか。

Q31 独身寮やグループホームの戸数はどのように数えますか。

Q32 県知事許可(免許)から大臣許可(免許)へ許可換(免許換)となった場合は、届出はどこの行政庁へ提出すべきか。

(参考)用語の定義等

- 住宅瑕疵担保履行法の対象となる「新築住宅」とは、以下のとおりです。
住宅品質確保法第2条第2項に規定する「新築住宅」
 - ・ 建設工事完了日から起算して1年以内の住宅かつ人の居住の用に供したことのない住宅住宅品質確保法第2条第1項に規定する「住宅」
 - ・ 人の居住の用に供する家屋または家屋の部分、これらの共用部分
例 戸建住宅、分譲マンション、賃貸住宅(公営住宅、社宅等も含む)、介護保険法に基づくグループケアホーム、障害者自立支援法に基づくグループホーム・ケアホーム、別荘、ログハウス

以下 対象外

「新築住宅」ではない住宅

例 いったん居住後に転売された住宅

例 建設工事完了日から起算して1年を経過した住宅

「住宅」ではない建築物

例 事務所、倉庫、物置、車庫、ホテル・旅館等の人を宿泊させる営業のための施設、福祉事業を行うための施設(グループホーム等は除く)、小規模多機能型居宅介護施設、児童養護施設

「一時使用目的」の住宅

例 仮設住宅等

○ 引渡し

請負者又は売主は、売買代金受領と引き換えに、発注者又は買主へ物件を引き渡し、発注者又は買主のために所有権移転登記の申請を行うことをいいます。また、鍵の授受がおわっているもの。

○ 保険加入、供託の時期

保険は、原則、着工前に加入する必要があります。ただし、平成 22 年 3 月 31 日までは着工後であっても加入できる保険が用意されています。詳し

くは、各保険法人へお問い合わせください。

なお、各保険法人については、「国土交通省(<http://www.mlit.go.jp/>)」または「中国地方整備局(<http://www.cgr.mlit.go.jp/>)」のホームページをご覧ください。

また、供託は、平成 22 年 3 月 31 日までに引渡戸数に相応した保証金を本店所在地の法務局に供託することが必要です。供託は現金のほか、国債等の有価証券でも可能です。

なお、平成 22 年 3 月 31 日までに契約したとしても、引渡が平成 22 年 4 月 1 日以降になった新築住宅については、次回の基準日以降の届出になります。

- 施行日(21 年 10 月 1 日)以降に新築住宅を引き渡した業者は、毎年 3 月 31 日と 9 月 30 日(年 2 回の基準日)時点での保険や供託の状況をそれぞれの基準日から3週間以内に建設業の許可や宅地建物取引業の免許を受けた行政庁に届け出ることが必要です。
- なお、この届出を行わない場合は、この法律に定める罰則の適用や建設業法または宅地建物取引業法に基づく処分の可能性がある他、基準日の翌日から 50 日を経過した日以降、新たな新築住宅の請負契約や売買契約を締結できなくなります。

Q1 住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置(以下、単に「資力確保措置」といいます。)が義務付けられましたが、その制度概要について具体的に教えてください。

A1

- 新築住宅の発注者や買主を保護するため、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。以下「住宅瑕疵担保履行法」といいます。)が平成 21 年 10 月 1 日に施行されました。
- これにより、平成 21 年 10 月 1 日以降に新築住宅を引き渡す場合は、保険加入または保証金の供託のいずれかの方法により資力確保措置を行うことが義務付けられました。

Q2 誰が資力確保措置を行わなければならないのですか。

A2

- 資力確保措置を行わなければならないのは、新築住宅の請負人または売主のうち、建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)に基づく建設業の許可を受けた建設業者(以下「建設業者」といいます。)と宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号)に基づく宅地建物取引業の免許を受けた宅建業者(以下「宅建業者」といいます。)です。
- なお、軽微な建設工事のみを行う者(建設業の許可が不要な者)は資力確保措置を行う必要はありませんが、任意で加入できる保険は用意されています。

Q3-① 建設業者が発注者に対して行わなければならない説明などについて教えて下さい。

Q3-①

○ 保険加入の場合

- 建設業者が新築住宅を引き渡すに当たり、資力確保措置を保険加入により行った場合、発注者に対し、
 - ① 契約締結時、「保険法人の名称、保険期間、保険金額及び保険の対象となる瑕疵の範囲」を記載した「建設業法第 19 条に基づく書面（いわゆる請負契約書）」を交付
 - ② 保険法人から「住宅瑕疵担保履行法第 3 条第 2 項に基づく書面（保険証券またはこれに代わる書面）」の交付を受けた後、遅滞なく、当該書面を交付
- することが必要です。

○ 保証金の供託の場合

- 建設業者が新築住宅を引き渡すに当たり、資力確保措置を保証金の供託により行う場合、発注者に対し、「保証金を供託する旨、保証金を供託する供託書の名称、その所在地、（共同請負の場合はその瑕疵負担割合）」について、
 - ① 契約締結時まで、住宅瑕疵担保履行法第 10 条に基づく書面を交付して説明
 - ② 契約締結時、「建設業法第 19 条に基づく書面（いわゆる請負契約書）」を交付
- することが必要です。
- なお、①については、②の書面に記載することにより兼ねることができます。

Q3-② 宅建業者が買主に対して行わなければならない説明などについて
教えて下さい。

Q3-②

○ 保険加入の場合

- 宅建業者が新築住宅を引き渡すに当たり、**資力確保措置を保険加入により行った場合、買主に対し、**
 - ① 契約締結までに、「**保険法人の名称、保険期間、保険金額及び保険の対象となる瑕疵の範囲**（以下「**保険法人の名称等**」といいます。）」を記載し、宅建業法第 35 条に基づく**重要事項の説明を取引主任者が書面を交付して説明**
 - ② 契約締結後、遅滞なく、「**保険法人の名称等**」を記載した「宅建業法第 37 条に基づく書面の交付（いわゆる**売買契約書**）」を交付
 - ③ 保険法人から「住宅瑕疵担保履行法第 3 条第 2 項に基づく書面（**保険証券またはこれに代わる書面**）」の交付を受けた後、遅滞なく、**当該書面を交付**することが必要です。

○ 保証金の供託の場合

- 宅建業者が新築住宅を引き渡すに当たり、**資力確保措置を保証金の供託により行う場合、買主に対し、「保証金を供託する旨、保証金を供託する供託書の名称、その所在地及び共同請負の場合はその瑕疵負担割合」について、**
 - ① 契約締結まで、宅建業法第 35 条に基づく**重要事項の説明を取引主任者により、書面を交付して説明**
 - ② 契約締結まで、住宅瑕疵担保履行法第 15 条に基づく**書面を交付**
 - ③ 契約締結後、遅滞なく宅建業法第 37 条に基づく書面（いわゆる**売買契約書**）を交付することが必要です。
なお、②については、①の宅建業法に基づく重要事項の説明を行うことによって代替することが可能です。

Q4 平成 21 年 10 月 1 日から基準日(平成 22 年 3 月 31 日)までの間、新築物件の引渡しはありませんでしたが、この場合も届出が必要ですか。

A4

- 必要ありません。
- なお、1 度届出を行った者は、次の基準日までに引き渡した物件がなくとも、以降 10 年間、年 2 回の届出期間(Q12 参照)に届出書を提出することが必要です。

Q5 いつから、資力確保措置が必要になるのですか。

A5

- 資力確保措置が必要になるのは、住宅瑕疵担保履行法が施行された平成 21 年 10 月 1 日以降に、新築住宅を引き渡す場合です。
- なお、建設工事の請負契約または売買契約が平成 21 年 10 月 1 日より前であっても、引渡しが平成 21 年 10 月 1 日以降になる場合も資力確保措置が必要になります。

Q6 届出書の様式について教えてください。また、届出書の入手方法について教えてください。

A6

○ 届出書の様式は、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行規則(平成 20 年国土交通省令第 10 号)により規定されています。

○ なお、各届出書の様式は、「国土交通省(<http://www.mlit.go.jp/>)」または「中国地方整備局」のホームページに掲載しておりますのでこちらからダウンロードすることが可能です。

(<http://www1.cgr.mlit.go.jp/chisei/chiki/kensei/kensetu/kensetu09.htm>)

(この Q7 は中国地方整備局に提出が必要な者に限ります。)

Q7 届出書に連絡先(担当者名)の記載は必要ですか。

A7

- 法定様式の第一号等様式及び第七号等様式には、連絡先(担当者名)の記載欄はありませんが、補正等が生じた場合、当局から連絡する場合がありますので、第一号等様式及び第七号等様式の「ファクシミリ番号」欄の下に、担当者の所属・氏名を記載するようお願いします。

Q8 届出に必要な書類を教えてください。

届出手続きには、次に掲げる①から③の書類が必要です。

- ① 届出書
- ② 引渡し物件一覧表
- ③ 保険契約締結証明書、供託書の写し

なお、様式の正式名称については(A7)を参照して下さい。

A8

- 建設業者は、「①住宅建設瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結の状況についての届出書」(第一号様式(第五条関係))とともに、
 - 「②住宅建設瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結の状況一覧表」(第一号の二様式(第五条関係))
を添付することが必要です。
- 宅建業者は、「①住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況についての届出書」(第七号様式(第十六条関係))
とともに、
 - 「②住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況一覧表」((第七号の二様式(第十六条関係))
を添付することが必要です。
- さらに、建設業者及び宅建業者とも、
 - 基準日前 6 ヶ月間において新たに供託した場合は、「③住宅建設・販売瑕疵担保保証金に係る供託書の写し」
 - 基準日前 6 ヶ月間において新たに保険加入した場合は、「③住宅建設・販売瑕疵担保責任保険契約を証する書面」
を添付することが必要です。

Q9 建設業と宅建業を営業していますが、届出書を合わせて作成しても構いませんか。

A9

- 建設業と宅地建物取引業のそれぞれについて届出書を作成しなければなりません。
- なお、届出書の提出についても、建設業と宅建業の許可(免許)行政庁のそれぞれに行わなければなりません。

Q10 一覧表などの記入欄を追加(削除)して作成しても構いませんか。

A10

○ 必要に応じ、適宜、一覧表などの記入欄を追加(削除)しても構いません。

Q11 届出にはどのようなことに注意しなければなりませんか。

A11

- 資力確保措置や届出の対象には、基準日直前のみならず、基準日当日に引き渡した新築住宅も含まれます。
- また、届出の期限が基準日から3週間以内と短期間であるため、特に、複数の事業所において引渡しを行っている場合には、あらかじめ、引渡し物件に関する書類や情報を集約するなど、余裕を持って届出書類の準備を行う必要があります。

Q12 いつまでに届出書を提出をすればよいのでしょうか

A12

○ 年 2 回の基準日ごとに、資力確保措置の状況について、基準日から 3 週間以内に許可(免許)行政庁へ届出書の提出が必要となります。

○ 具体的には、

- 基準日が 3 月 31 日の場合は、4 月 1 日から 4 月 21 日まで
- 基準日が 9 月 30 日の場合は、10 月 1 日から 10 月 21 日まで
に許可(免許)行政庁への届出が必要となります。

※ ただし、4 月 21 日及び 10 月 21 日が行政機関の休日にあたるときは、その翌日となります。

(この Q13 は中国地方整備局に提出が必要な者に限ります。)

Q13 郵便により届出書を提出する場合、いつまでに投函しなければなりませんか。また、普通郵便でも構いませんか。

A13

- 郵便(いわゆるメール便を含む。以下同じ。)により届出書を提出する場合は、
 - 基準日が3月31日の場合は、4月1日から4月21日まで
 - 基準日が9月30日の場合は、10月1日から10月21日まで
に投函して下さい。
- また、送付の手段については、特に定めはありませんが、不着事故にならないよう確実に配達したことが証明できる手段(書留郵便等)により行うことをお勧めします。

(この Q14 は中国地方整備局に提出が必要な者に限ります。)

Q14 届出書を届出期間の前に提出できますか。

A14

○ できません。

○ 例えば、基準日が 3 月 31 日の場合、同日に新築住宅の引渡し戸数が確定しますので、この基準日を過ぎた 4 月 1 日以降(4 月 21 日まで)、届出書の提出をしていただくことになります。

(中国地方整備局の例を併記しています。)

Q15 届出書の提出先について教えてください。

A15

- 建設業者は、建設業の許可を受けた許可行政庁(国土交通大臣(地方整備局長)又は都道府県知事)へ提出する必要があります。
- 宅建業者は、宅地建物取引業の免許を受けた免許行政庁(国土交通大臣(地方整備局長)又は都道府県知事)へ提出する必要があります。
- なお、地方整備局及び都道府県ごとに提出先や提出方法が異なりますので、詳細については、直接、担当窓口へお問い合わせ下さい。

● 中国地方整備局に提出が必要な者

- ◇ ※中国地方整備局管内に主たる営業所(本社・本店等)を設置し、国土交通大臣(中国地方整備局長)の許可を受けている建設業者
- ◇ ※中国地方整備局管内に主たる事務所(本社・本店等)を設置し、国土交通大臣(中国地方整備局長)の免許を受けている宅建業者

※ 中国地方整備局管内

鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県

◇ 提出先及び担当課

住 所: 〒730-0013 広島県広島市中区八丁堀2-15

電話番号: 082-221-9231(代表) 内線 6153

◆ 建設業者(中国地方整備局管内の大臣許可業者)

中国地方整備局 建政部 計画・建設産業課 資力確保鑑定評価指導係
(内線 6153)

◆ 宅建業者(中国地方整備局管内の大臣免許業者)

中国地方整備局 建政部 計画・建設産業課 資力確保鑑定評価指導係
(内線 6153)

(この Q16 は中国地方整備局に提出が必要な者に限ります。)

Q16 届出書の提出方法について教えてください。

郵送または窓口提出(持参)により提出するようお願いします。

A16

- 中国地方整備局に提出が必要な者(Q15 参照)については、郵便または窓口提出のいずれも可能ですが、
- 届出期間が短いため窓口が混雑し、長時間お待ちいただくおそれがあること。
 - お待ちいただいたとしても、窓口において審査(業者名・押印等の確認は除きます。)を充分におこなえない可能性があること。
- から、郵便により提出することをお勧めいたします。

(この Q17 は中国地方整備局に提出が必要な者に限ります。)

Q17 副本(届出書の写し)は必要ですか。

A17

- 副本(届出書の写し。以下同じ)の提出については、特に定めはありません。
- なお、副本に收受印(受付印)の押印を希望する者については、次のとおり取り扱うこととします。
- ① 郵便やいわゆるメール便で届出書の提出を行う者は、
- 副本(なお、副本には届出書の添付書類の添付は不要とします。)
 - 返信用封筒(副本の重量の所要額(普通郵便または簡易書留)の切手を貼付し、宛名を明記のこと)
を届出書の正本を提出する際に同封して下さい。
- ② 窓口で届出書の提出を行う者は、
- 副本(なお、副本には届出書の添付書類の添付は不要とします。)
を届出書の正本を提出する際に持参し、その旨を告げて下さい。
- ※ 窓口においてコピー対応は行いません

(この Q18 は中国地方整備局に提出が必要な者に限ります。)

Q18 副本は保存しなければなりませんか。

A18

- 副本(收受印(受付印)の有無は問いません)の保存期間については、特に定めはありません。
- しかしながら、この制度は、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成 11 年法律第 81 号)に規定する新築住宅の請負人や売主が負う 10 年間の瑕疵担保責任の履行を義務付けたものであるため、少なくとも 10 年間は保存して下さい。
- また、住宅瑕疵担保履行法の規定とは別に、建設業法および宅地建物取引業法に規定される帳簿に記載し、これらの帳簿を 10 年間保存することが必要です。

(この Q19 は中国地方整備局に提出が必要な者に限ります。)

Q19 受付期間中に届出書を窓口を持参すれば、届出内容について確認していただけますか。

A19

- 受付期間中に届出書を窓口を持参したとしても、窓口において審査(業者名・押印等の確認は除きます。)は、一切行いません。
- なお、補正や是正措置等が生じた場合は、後日、担当課(Q15 参照)から連絡します。

Q20 「令第3条第2項または法第3条第3項及び令第3条第2項の算定特例適用後の戸数」に小数点が生じた場合、どのように記載すればよいのでしょうか。

A20

- 算定特例適用後の戸数に記載にあたり、小数点以下2位未満の端数が生ずる場合は、当該端数を切り上げて記載して下さい。
- 算定特例適用後の戸数に小数点が生じた場合の端数処理例
『33.333』の場合は → 『33.34』となります。

Q21 すべて保険のみで資力確保措置を行っている場合、届出書様式(第一号様式及び第七号様式)の「2 住宅建設(宅建業者の場合においては、住宅販売)瑕疵担保保証金の供託について」の欄には、何を記載するのでしょうか。

A21

- すべて保険のみで資力確保措置を行っている場合、「2 住宅建設瑕疵担保保証金の供託について」の記載は不要です。
- また、「2 住宅建設瑕疵担保保証金の供託について」の欄は、「すべて保険のため省略」とすることも可能です。

● 「すべて保険のため省略」とする場合の届出の記載例

- 1 基準日 平成 22 年 3 月 31 日
- 2 住宅建設瑕疵担保保証金の供託について
全て保険のため省略
- 3 1の基準日前 6 月間に住宅を新築する建設工事の請負契約に基づき(以下略)

(この Q22 は中国地方整備局に提出が必要な者に限ります。)

Q22 届出書を受理した旨の連絡はありますか。

A22

- 届出書の記載内容が適正である場合、当局からの連絡は行いません。
- 届出書の記載内容を補正する必要がある場合、または資力確保措置が適正に行われていない場合は、文書(ファクシミリによる場合を含みます。)により連絡します。

Q23 基準日ごとの届出については、一旦届出を行った後は、基準日前6ヶ月間に新築物件の引渡し実績が無い期間が発生しても継続して必要ですが、保険加入の場合で引渡し実績が無い(保険加入の実績が無い)場合、保険法人からは保険契約締結証明書及び引渡し物件一覧表は届かないのか。

A23

- 引渡し実績が無い場合でも、引渡し実績が有る場合と同様の書類を提出して下さい。

Q24 JV(共同企業体)で代表事務幹事会社が保険契約を締結したときの保険契約締結証明書及び引渡し物件一覧表はどこに届くのか。また、JVは誰が届出をおこなえばよいのか。

A24

- 保険法人からの保険契約締結証明書及び引渡し物件一覧表はJVで連名契約したすべての会社が発行されますので、届出は保険加入した会社がそれぞれに届出をして下さい。

Q25 今回、3階建ての建物で1Fは駐車場、2Fはグループホーム(介護保険法に基づくもの)3Fは老人福祉施設という建物を新築する場合の対象となる箇所は。

A25

- 住宅瑕疵担保履行法で対象となる新築住宅は、用語の定義にもあるように介護保険法に基づくグループホームは対象となっています。老人福祉施設は老人福祉法の事業を行うたのに建築されるものであれば対象外となります。共有する部分があればそちらも対象となります。保険法人の加入の場合は、保険会社の方にお問い合わせ下さい。

Q26 2年前に建築した住宅があるが、現在契約をおこない引渡しできたもの対象となるのか。

A26

- 新築の定義は1年とあるので、現在、契約をおこない今から引き渡しがされるのであれば対象外となります。
但し、新築住宅1年未満のものが対象となるので、売買契約の目的物が工事完了してから一年以内で、かつ、未入居の住宅であれば、新築住宅の売買となりますので、その後の引渡しの時点が工事完了日から1年を越えていた場合でも法の対象となります。

Q27 建売住宅で平成21年3月24日に竣工し、平成22年3月24日に売買契約がなされた場合は新築か。

A27

住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）では、【新築住宅】の定義は建設工事の完了の日から起算して1年と記載があるので、完了日のその日を含めて起算するので、3月23日までに契約されたものは新築ということになる。

Q28 届出書の書式にある主たる事務所の所在地とは。
複数の支店があるが、届出はどこが提出すべきか。

A28

建設業の許可、宅建業の免許の主たる営業所(事務所)の所在地を記入することとなり、届出も複数の支店等を取りまとめ、建設業、宅建業で申請している主たる営業所(事務所)が届出していただくこととなる。必ずしも本店とは限らない。

Q29 会社を廃業することになったが、保険法人から保険締結証明書が届いたが、行政庁への届出の必要はあるか。

A29

届出の基準日において、建設業の許可、宅建業の免許をもっている業者が対象となるので、その地点で許可・免許をもっていないのであれば、届出の必要はありません。ただし、その後、同一の者が許可・免許を再取得した場合は、それまでの供給実績や資力確保は再取得した事業者のものとして届出することとなる。

Q30 介護保険法に基づく小規模多機能型居宅介護施設は住宅瑕疵担保履行法の対象となるか。

A30

小規模多機能型居宅介護施設とは、平成18年4月の介護保険制度改正により創設された、地域密着型サービスの一つであり介護が必要となった高齢者が、今までの人間関係や生活環境をできるだけ維持できるよう「通い」を中心に「訪問」「泊まり」の3つのサービス形態が一体となり、24時間切れ間無くサービスを提供できるものである。

上記の内容から住居とは定義されないので、住宅瑕疵担保履行法の対象とならない。

同じような施設で共同生活介護(ケアホーム)は障害者につき、主として夜間において、共同生活を営むべき住居において入浴、排せつ又は食事の介護その他の厚生労働省令で定める便宜を供与することを目的とする施設と定義されている。(障害者自立支援法第四条第10項)

共同生活援助(グループホーム)は地域において共同生活を営むのに支障のない障害者につき、主として夜間において、共同生活を営むべき住居において相談その他の日常生活上の援助をおこなうことを目的とする施設と定義されている。(障害者自立支援法第四条第16項)

ケアホームとグループホームは住居において介護、日常生活の援助をおこなうということで住宅瑕疵担保履行法の対象となる。

p3の(参考)用語の定義等を参照

Q31 独身寮やグループホームの戸数はどのように数えますか。

A31

戸数の算定は、個々のユニットが独立した住居として利用可能なものと認められる場合には1戸と算定します。判断基準としては、構造上の独立性と利用上(機能上)の独立性の2つが必要とされます。

利用上の独立性とは、例えば

- ① 独立の外部への出入り口有無(他の住戸の専用部分を通らない出入口)、出入口の鍵の有無。
- ② 居住の用に供するために必要な設備の存在（上水道、トイレ、風呂等）
- ③ 他の住戸との共用施設がないこと。

等を総合的に考慮して決定されることになります。

(1)独身寮の場合

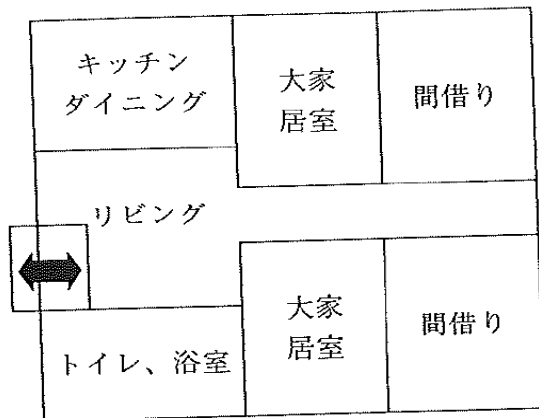
個室内に設備がない建物であっても、共用部分に必要な設備(キッチン、風呂等)がそろっている場合には、共用部分の設備を利用することにより、各個室が「独立して居住の用に供する」といえます。個室ごとに戸数を算定することとなる。

(2)グループホームの場合

グループホームの利用形態は「共同生活を営むべき住居」として運営されています。したがって、外部との出入口や居住に必要な設備は共用となっています。このように、グループホームは「共同生活」という点で独身寮と異なります。ただし、建物全体で1戸となるか、フロアごとに1戸となるかは、玄関階段の位置によって、各フロアが外部との出入り口を有していると考えられるかによって異なってきます。

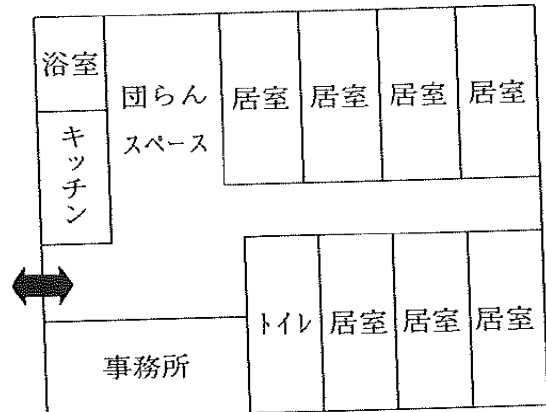
次頁参照

【独身寮】



寮は基本的にはそれぞれのユニットを1戸と数えます。ただし、上記のような間借りの場合、大家さんの家と共用する部分があることから全体で1戸と数えます。

【グループホーム】



グループホームは、住宅ではありますが、共同生活介護事業を行う施設として一体的な利用が行われるものであることに鑑み、原則として1戸と数えます。

*** グループホームの場合**
9部屋に対して、共同の浴室、
トイレ、キッチン等を備え付け
 ることが義務化されています。

基本的には9部屋に対して、1戸とみなす。
 参考……18部屋で2戸

Q32 県知事許可(免許)から大臣許可(免許)へ許可換(免許換)となった場合(又その逆の場合)は、届出はどこの行政庁へ提出すべきか。

A32

基準日(3月31日、9月30日)の地点で属する行政庁へ提出をお願い致します。

Q. 事例1……平成23年10月1日に広島県知事許可から国土交通大臣許可へ許可換となった建設会社の場合。(平成23年4月から9月までの実績分)

A. 事例1 基準日(平成23年9月30日)時点では、広島県知事の許可となるので、広島県へ提出をお願いいたします。

次回分(平成23年10月から平成24年3月までの実績分)は国土交通大臣許可となっているので、中国地方整備局へ提出をお願いいたします。

Q. 事例2……平成24年3月31日に国土交通大臣免許から山口県知事免許へ免許換となった宅建業者の場合。(平成23年10月から平成24年3月までの実績分)

A. 事例2 基準日(平成24年3月31日)時点では、山口県知事の免許となるので、山口県へ提出をお願いいたします。

次回分(平成24年4月から平成24年9月までの実績分)も、山口県へ提出をお願いいたします。

＊ なお、いずれの場合も行政庁間で、過去の届出の書類の移管手続きをおこないます。