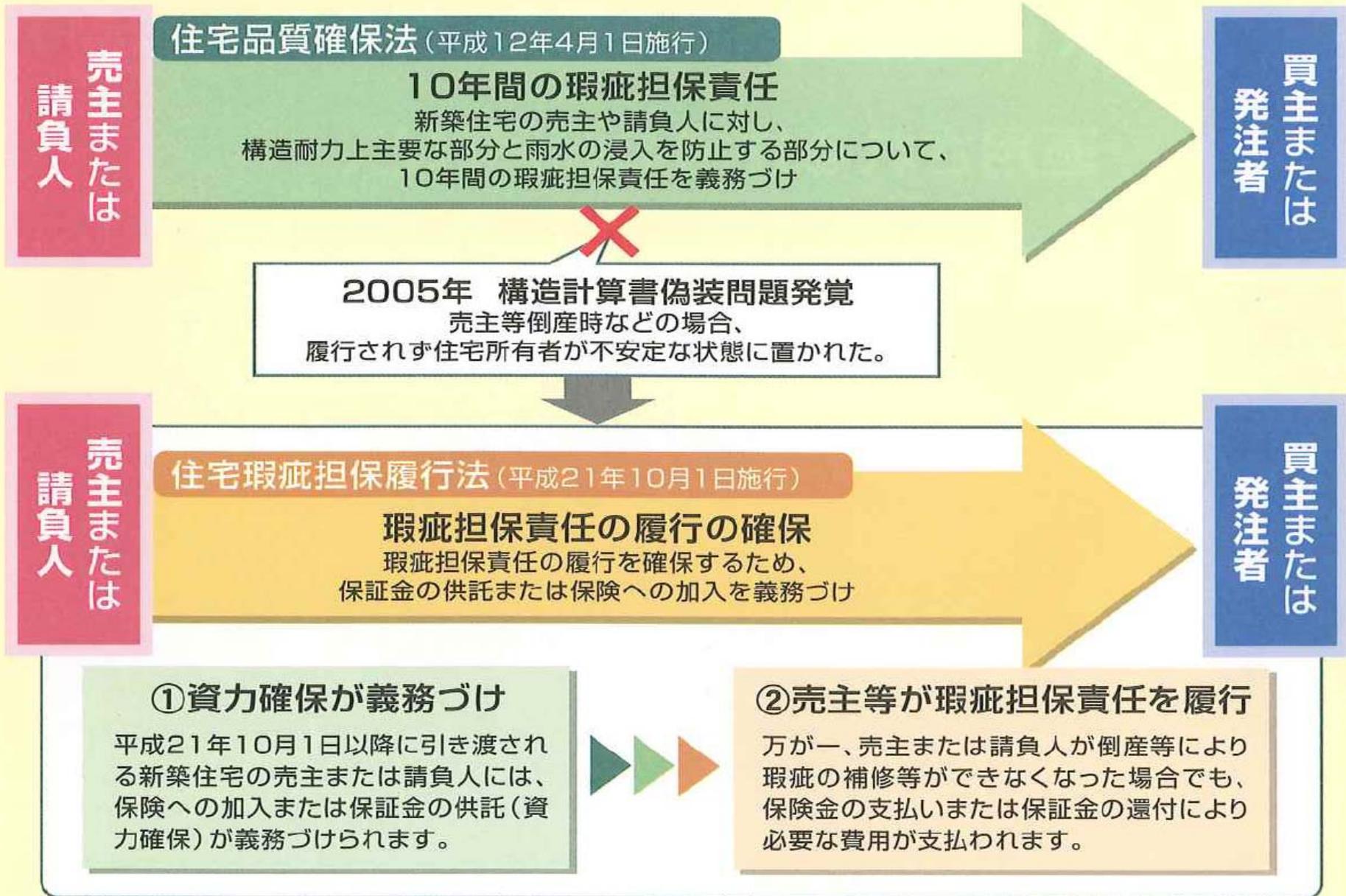


1. 住宅瑕疵担保履行法の概要(背景と目的)

「住宅品質確保法」と「住宅瑕疵担保履行法」

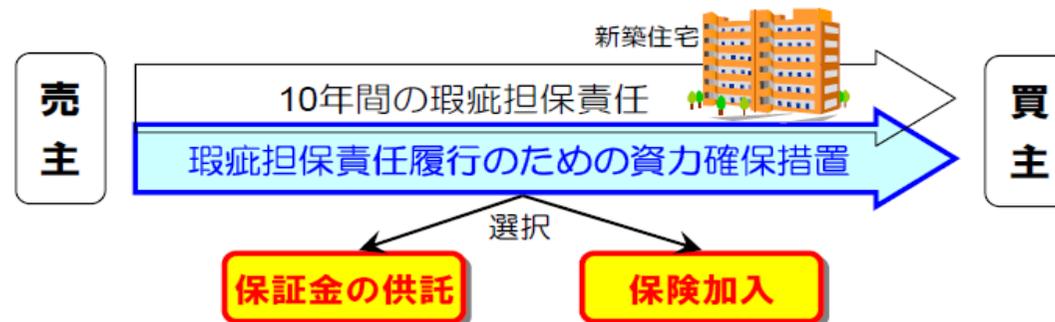


1. 住宅瑕疵担保履行法の概要(施行日とスケジュール)

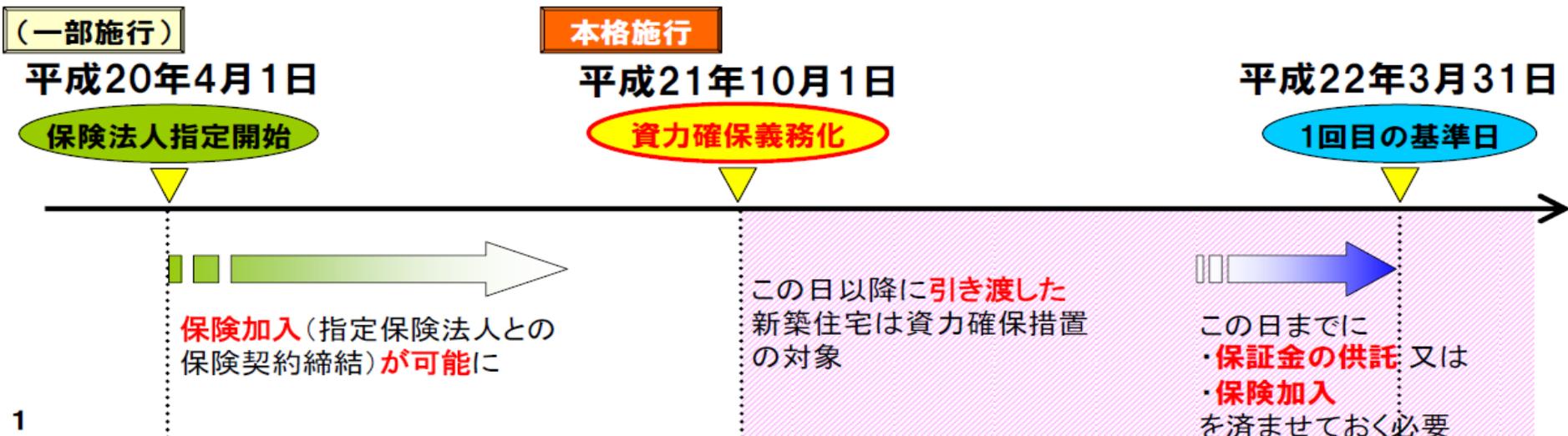
1. 住宅瑕疵担保履行法とは

○新築住宅を供給する事業者(新築住宅の売主である宅建業者等)に対して、瑕疵担保責任※1の履行を確保するため、「保証金の供託」または「保険加入」のいずれかの資力確保措置を義務付け。

※1 住宅品質確保法に定める新築住宅の売主等が負う10年間の瑕疵担保責任。具体的には、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分が対象。



2. 施行日と対応スケジュール



1. 住宅瑕疵担保履行法の概要(資力確保の方法)

- 事業者が義務付けられる資力確保措置の方法には、「保険への加入」と「保証金の供託」の2種類がある。

①保険への加入

「住宅瑕疵担保責任保険法人」に保険料を支払い、保険契約を締結するもので、売主等が瑕疵の補修などを行った場合に、その要した費用に対して保険金が支払われ、万一、売主等が倒産等により補修などができない場合には、住宅購入者に直接保険金が支払われるもの。

②保証金の供託

売主等が自らの資力で瑕疵担保責任に対応するもので、住宅品質確保法で定められた10年間の瑕疵担保責任をカバーする必要があるため、「基準日」から過去10年間に遡り、引き渡した新築住宅の戸数に応じて法令で定められた算定式により計算した額の保証金を、法務局等の供託所に預けおくもの。

保険と供託の仕組み

保険

個々の住宅について、保険契約を締結し、瑕疵により損害が発生した場合には保険金が支払われる



供託

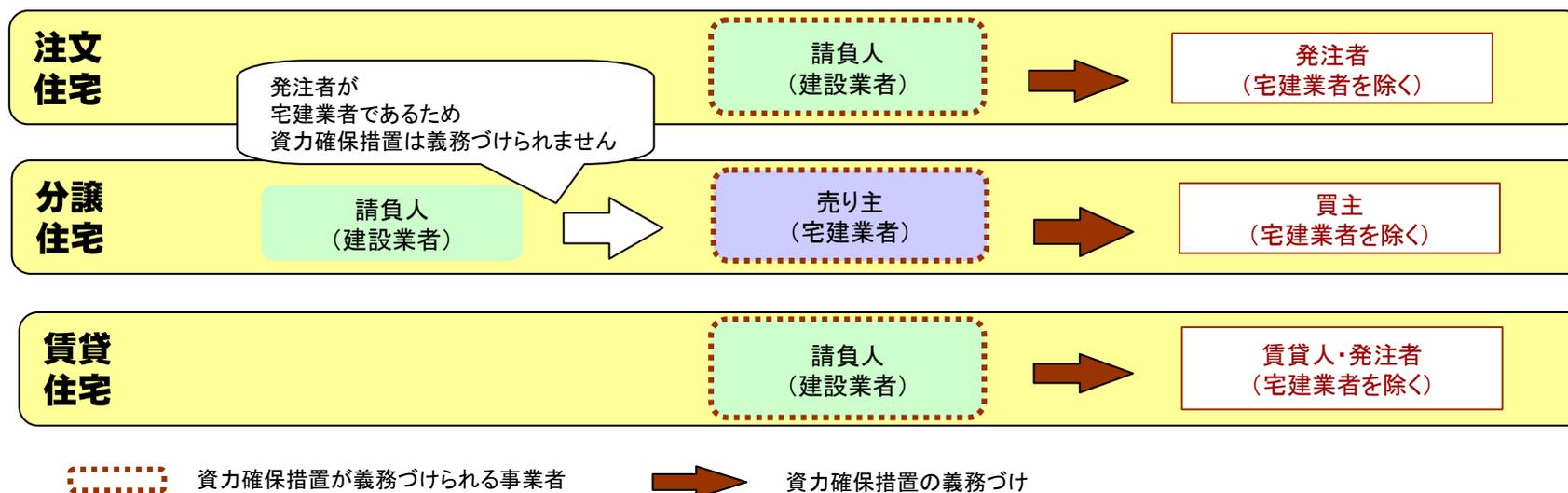
新築住宅の売主等に対し、住宅の供給戸数に応じた保証金の供託を義務付け



2. 対象となる事業者

平成21年10月1日以降に新築住宅を引き渡す場合、請負人となる建設業者（許可）と売り主となる宅地建物取引業者（免許）には、資力確保措置の義務が課されます。

ただし、宅建業者が発注者となり、建設業者から新築住宅の引き渡しを受ける場合、建設業者には資力確保措置の義務はありません。



【資力確保措置が義務付けられる建設業者・宅建業者】

新築住宅の請負人とは、建設業法（建築工事28業種の完成を請け負う営業）の許可を受けた建設業者

売り主とは、宅地建物取引業法（宅地建物の売買・交換・代理・媒介）の免許を受けた宅建業者

※建築工事業・大工工事業の許可を受けた建設業者が新築住宅の建設工事を請け負う場合が主な対象になります。ただし、それ以外の業種の許可を受けた建設業者が、新築住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分を施工する場合も対象になります。

義務づけられた事業者は、所管行政庁に対して届出書を年2回、基準日から3週間以内に届出することとなります。

3. 対象となる瑕疵担保責任の範囲

構造耐力上主要な部分

住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材(筋かい)、方づえ、火打材、その他これらに類するものをいう)、床版、屋根版又は横架材(はり、けたその他これらに類するものをいう)で、当該住宅の自重若しくは積載荷重、積雪、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるものとする。

■ 木造：在来軸組工法 戸建て住宅の例



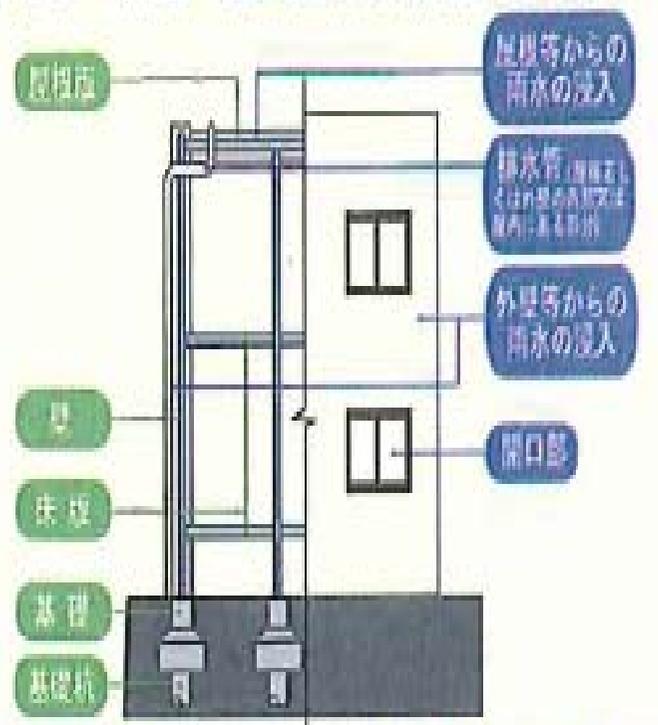
構造耐力上主要な部分

雨水の浸入を防止する部分

雨水の浸入を防止する部分

- ①住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具
- ②雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分

■ 鉄筋コンクリート造：壁式工法 共同住宅の例



構造耐力上主要な部分

雨水の浸入を防止する部分