住宅瑕疵担保履行法に基づく届出の手引き

NEW

建設業者・宅地建物取引業者の諸手続

- 資力確保措置状況の届出
- 発注者・買主への説明　など

平成２３年１０月

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

お　問　い　合　わ　せ　先

電話０８２－２２１－９２３１

担　当　者【　内　線　６　１　５　３　】

目　次

１．住宅瑕疵担保履行法の概要 ---------- 1

２．資力確保の仕組み ---------- 2

３．対象となる事業者 ---------- 3

４．新たに必要となる諸手続の流れ ---------- 4

５．資力確保措置状況の届出方法・届出先-------- 5

６．資力確保措置状況の届出について---------- 6

７．Ｑ＆A(届出編)(資力確保措置編)---------- 13

８．発注者・買主への説明等①～③ ---------- 16

９．注意点 ---------- 19

１０．監督処分と罰則 ---------- 20

１１．建設業法第４０条の３帳簿に関する留意----- 21

１２．宅建業法第４９条帳簿に関する留意---------- 22

１３．新築住宅の販売代理業を行う際の留意-------- 23

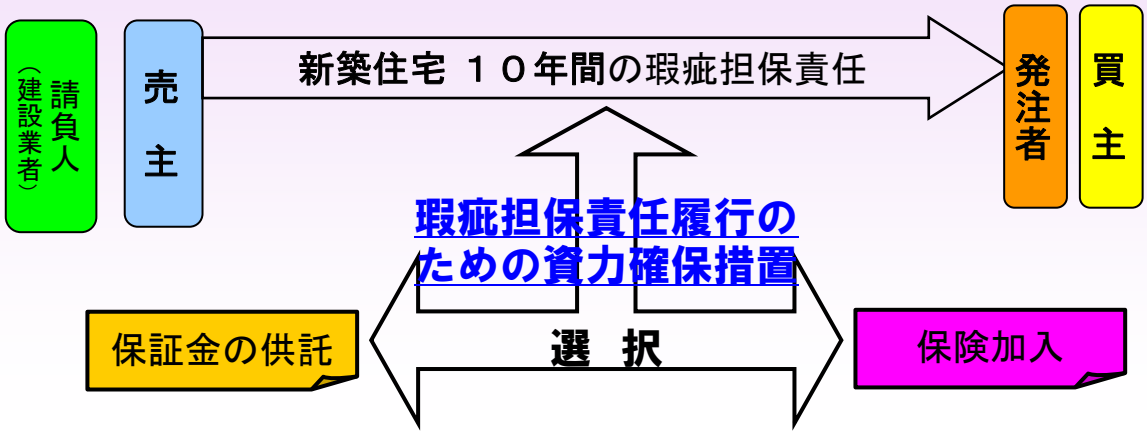
1．住宅瑕疵担保履行法の概要

住宅瑕疵担保履行法は、
住宅品質確保法に定める新築住宅の請負人や売主等が負う
１０年間の瑕疵担保責任の履行を確保するための法律です。

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

［対象］構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分

１瑕疵担保責任の履行のための資力確保の義務付け



２ 保険の引受主体の整備

３ 紛争処理体制の整備

新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の確保
⇒ **住宅購入者等の利益の保護**
円滑な住宅の供給

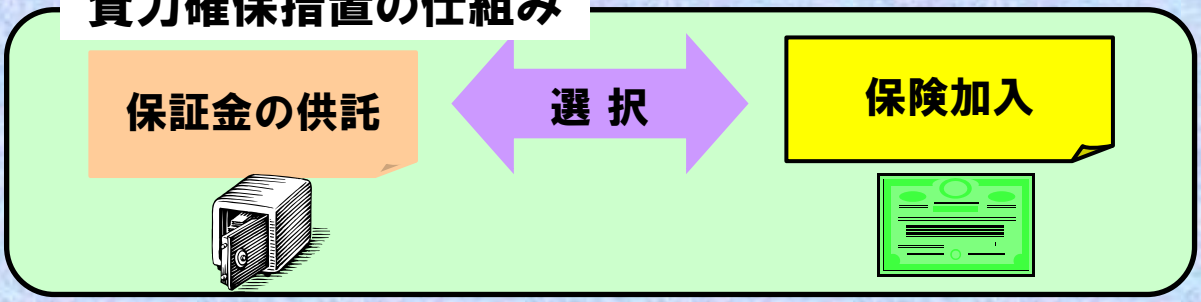
2. 資力確保の仕組み

新築住宅を引き渡すには、
「保険への加入」または「保証金の供託」が必要になります。

新築住宅の売主または請負人（宅地建物取引業者や建設業者）が、平成２１年１０月１日以降に、新築住宅を引き渡す際には、「住宅瑕疵担保責任保険への加入」または「住宅瑕疵担保保証金の供託」が必要になります。

なお、住宅瑕疵担保責任保険は、国土交通大臣が指定する保険法人と契約を締結することになります。

資力確保措置の仕組み



①過去10年間の供給戸数に応じて「住宅瑕疵担保保証金」を供託

毎年２回の基準日（３月３１日・９月３０日）において、過去１０年間に引き渡した新築住宅の供給戸数に応じて算定される瑕疵担保保証金（基準額以上）を供託。

②保険加入している新築住宅は供託金の算定戸数から除外

保険加入した新築住宅（国土交通大臣の指定を受けた保険法人と一定の要件に適合する保険契約を締結した新築住宅）については、①の瑕疵担保保証金の算定戸数から除外。

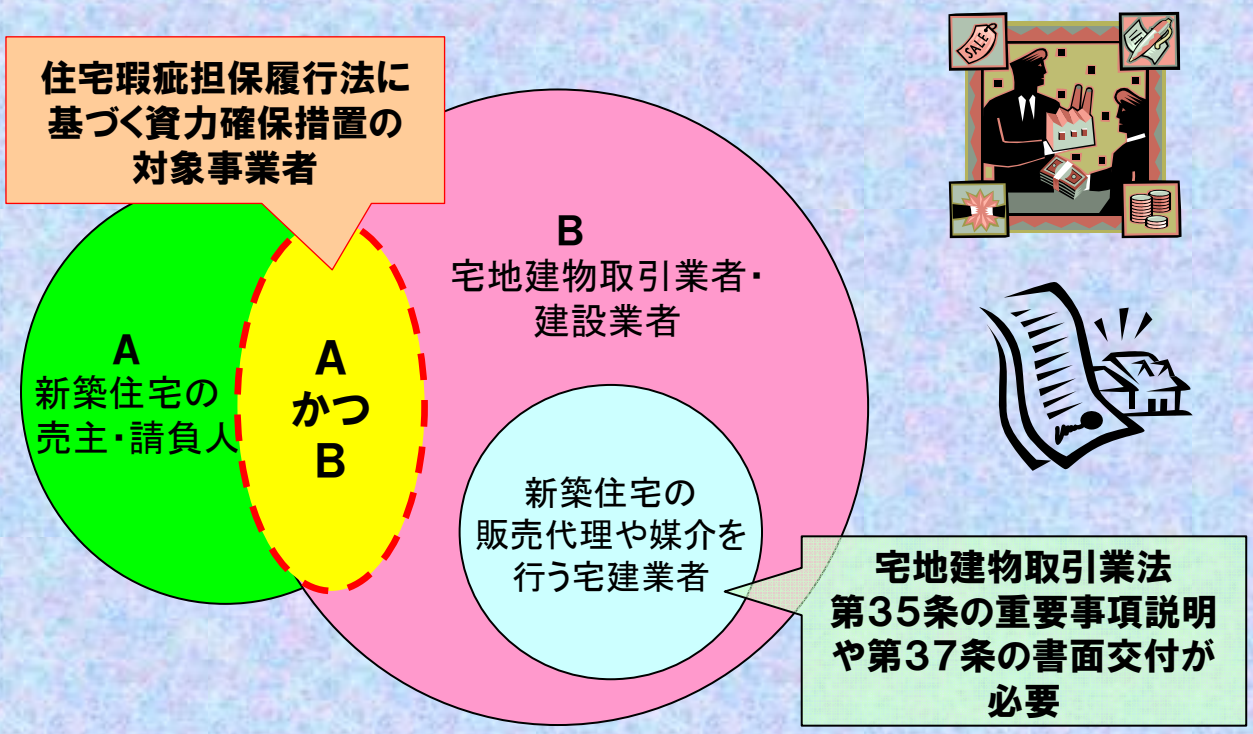
3. 対象となる事業者

所有者となる買主または発注者に
新築住宅を引き渡す宅地建物取引業者と建設業者には、
資力確保措置が義務付けられます。

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

なお、新築住宅の引き渡しにあたって、販売代理や媒介を行う宅地建物取引業者は、資力確保措置自体の義務は課されませんが、買主に対して、宅地建物取引業法第３５条の重要事項説明や同法第３７条の書面交付において対応が必要になります。

また、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ので注意が必要です。



4. 新たに必要となる諸手続の流れ

新築住宅を引渡す場合には、資力確保措置に加えて、
その措置についての買主や発注者への説明や許可・免許行政庁の届出が必要になります。

取引業務の流れ

重要事項説明

買主・発注者への資力確保措置に関する説明

請負・売買契約

買主・発注者への資力確保措置に関する書面交付

引き渡し

保険を選択した場合

保険法人が発行する証明書を買主・発注者に渡す

資力確保措置

保険を選択

保険申込 → 着工 → 現場検査 → 証券・付保証明書発行

供託を選択

引渡し戸数を算定 → 供託

基準日（毎年3月31日と9月30日）

許可・免許行政庁への届出

届出期限（基準日から3週間以内）

新築住宅の請負・売買契約締結禁止（基準日の翌日から50日を経過した日以降）

5. 資力確保措置状況の届出方法・届出先

ア 郵送による場合

◆届出期間内の**消印有効**です。

◆**封筒の表面に、「資力確保届出書在中」**と朱書きしてください。

◆多くの事業者の方からの届出を一斉に受け付けるのため、**受付窓口が混み合う可能性が予想されますので、郵送による届出をおすすめします。**

国土交通大臣　許可・免許　の方は
〈送付先〉〒７３０－００１３
広島市中区八丁堀２－１５
中国地方整備局　建政部　計画建設産業課
「資力確保届出　担当」行

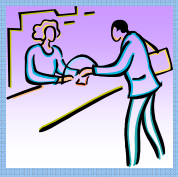
イ 窓口持参による場合

◆受付時間は、届出期間内（土・日・祝日を除く。）の午前9時15分から午後6時
★１２時から１３時までは受付を休止しますのでご注意下さい。

◆**封筒の表面に、「資力確保届出書在中」**と朱書きしてください。

◆ 多くの事業者の方からの届出を一斉に受付するため、**受付窓口が混み合う可能性が予想されますので、ご来庁の際には、お時間に余裕を持ってお越し下さいますよう宜しくお願いいたします。**

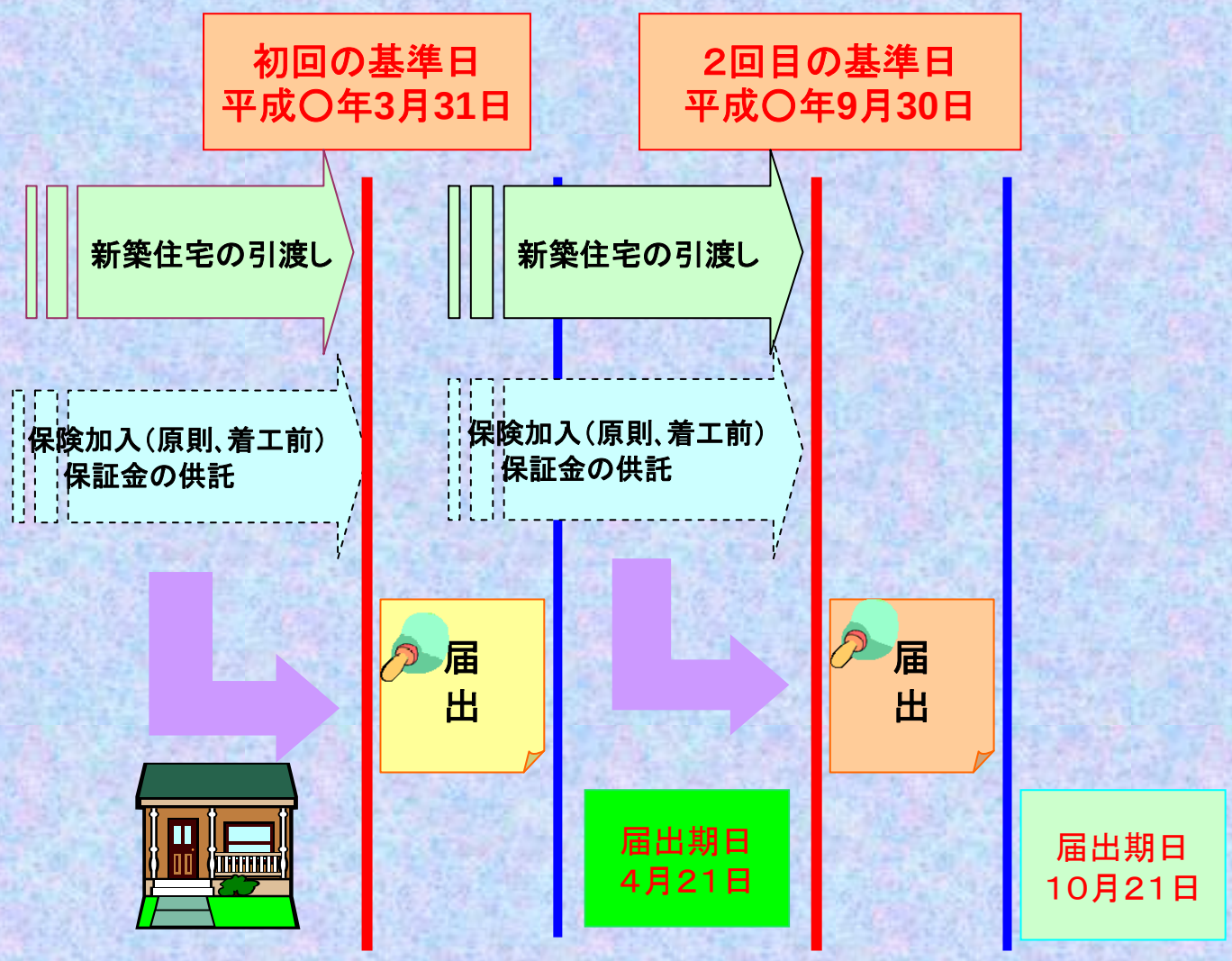
国土交通大臣　許可・免許　の方は
〈提出先〉広島市中区八丁堀２－１５
中国地方整備局　建政部　計画・建設産業課
資力確保・鑑定評価指導係



6. 資力確保措置状況の届出について

【１】届出期間

年２回の基準日（３月３１日、９月３０日）から３週間以内
資力確保措置と届出の対象になります。
届出書類の準備には、余裕をもった対応が必要です。



［注　意］

一度届出を行った場合には、次の６ヶ月間に新築住宅の引渡しが無くても
その届出の対象となった新築住宅に対する瑕疵担保責任が続いている期間
中（１０年間）は届出が必要となります

6. 資力確保措置状況の届出について

【2】届出書類

◆　届出書類は保険・供託の別により異なりますので、下記の表を参照してください。

	届出書	保険契約締結証明書の本紙	保険契約締結証明書（別紙明細）	供託書の写し
保険加入	①	②	③	
保証金の供託	①			②
保険と供託の併用	①	②	③	④

◆**黒色**のボールペン等（耐水性のもの）で記入してください。（鉛筆書きは不可）

◆**丸数字の記載がある**書類が提出書類です。届出期間内に、届出書類各１部を提出してください。提出にあたっては、①の届出書を一番上にしてください。

◆副本の提出は不要ですが、届出を行う前に必ず届出書類一式の写しを作成し、**１０年間大切に保管**してください。

◆届出を行う前に、書類の添付漏れ・記入漏れ・押印漏れ等がないか、必ずご確認下さい。

◆届出書の受理について、中国地方整備局からの通知はありません。

様式のダウンロード
中国地方整備局　建政部　のホームページからダウンロード出来ます。

http://www1.cgr.mlit.go.jp/chisei/chiki/kensei/kensetu/kensetu09_6.htm

6. 資力確保措置状況の届出③（届出書-1）

①**建設業者の方の場合**
「住宅**建設**瑕疵担保保証金の供託および住宅**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」
（左上に「**第一号様式**＜第五条関係＞」と記載のある書類です。）
②**宅地建物取引業者**の方の場合
「住宅**販売**瑕疵担保保証金の供託および住宅**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」
（左上に「**第七号様式**＜第十六条関係＞」と記載のある書類です。）

第一号様式（第五条関係）

建設業者の方の場合は第一号様式
宅建業者の方の場合は第七号様式

（保険の場合）

（Ａ４）

1

届出書の記載例

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

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第４条第１項の規定により、下記のとおり届け出ます。

平成２３年１０月　６日
記入する日付を記載

届出時の許可番号　国土交通大臣（○）第○○○号
商号又は名称　○○建設株式会社
郵便番号　〒000-0000
主たる事務所の所在地○○県○○市○○町0-0-0▲■ビル○階
氏名（法人にあっては、代表者の氏名）○○○○　印
電話番号　000-000-0000
ファクシミリ番号　000-000-0000

許可・免許行政庁

中国地方整備局長　殿

自社の情報を記載

記

１　基準日　平成23年9月30日

２　住宅建設瑕疵担保保証金の供託について
（すべて保険のため省略）

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発注者に引き渡した新築住宅のうち、住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券又はこれに代わるべき書面を発注者に交付した新築住宅について

住宅瑕疵担保責任保険法人名	戸数
■■■■保証	10
合計戸数	10

４　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発注者に引き渡した新築住宅の合計戸数　10

（略）

会社保有の情報と確認して作成してください。

※ 保険契約締結証明書【明細】

2

〒000-0000
○○県○○市○○町0-0-0
▲■ビル○階
○○建設株式会社 御中
ABCD0001

保険契約締結証明書
（住宅建設瑕疵担保責任保険契約用）

住宅瑕疵担保責任保険法人である■■■■■■■■■■■■■■■■は、下記の建設業者が基準日前６月間に建設工事の請負契約に基づき発注者に引き渡した新築住宅のうち、当住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結した内容について、下記のとおり証明致します。
なお、本証明書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第五条第三項第二号に規定する書面となります。

記

1. 建設業者　○○建設株式会社　様
2. 基準日　平成23年9月30日
3. 基準日前６月間に新築住宅を新築する建設工事の請負契約に基づき発注者に引き渡した新築住宅のうち、住宅瑕疵担保責任保険法人（■■■■保証）と住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結した数（合計）　10　戸
4. 保険付保住宅の明細　別紙のとおり

発行者（証明者）
住宅瑕疵担保責任保険法人
■■■■保証
印

3

【別紙】　1ページ（全1ページ）

保険契約締結証明書

ABCD0001

許可・免許番号
会社名、代表者名、代表者印

届出時の許可番号　○○県知事（○）第○○○号
商号又は名称　○○建設株式会社
※本証明書が複数枚にわたる場合は、各ページに許可番号・商号又は名称・氏名（法人にあっては、代表者の氏名）を記入してください。
氏名（法人にあっては、代表者の氏名）　○○○○　印
基準日　平成22年3月31日

住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結した新築住宅について

番号	請け負った建設工事の名称	工事施工の許可番号	発注者の氏名又は名称	引渡日	戸数	住宅瑕疵担保責任保険法人名	備考
1	○○邸新築工事	東京都千代田区長が第○－○	○○ ○○	平成21年10月4日	1	■■■■保証	
2	○○邸新築工事	東京都千代田区長が第○－△	○○ ○○	平成21年10月30日	1	■■■■保証	
3	○○邸新築工事	東京都千代田区長が第○－○	○○ ○○	平成21年12月2日	1	■■■■保証	
4	○○邸新築工事	東京都千代田区長が第○－○	○○ ○○	平成22年1月15日	1	■■■■保証	
5	○○邸新築工事	東京都千代田区長が第○－○	○○ ○○	平成22年2月3日	1	■■■■保証	
6	△△△△△△△△△マンション新築工事	東京都千代田区長が第○－△	○○ ○○	平成22年2月20日	5	■■■■保証	
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
				合計	10		

6. 資力確保措置状況の届出③（届出書-1）

届出書の記載例

第七号様式（第十六条関係）

（供託の場合）

（Ａ４）

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

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第１２条第１項の規定により、下記のとおり届け出ます。

平成●●年　４月　●日

届出時の免許証番号	●●県（●）第●●●号
商号又は名称	霞ヶ関不動産株式会社
郵便番号	●●●－●●●●
主たる事務所の所在地	●●県●●市●●町●丁目●番●号
氏名	国土　太郎　印
電話番号	●●●－●●●－●●●●
ファクシミリ番号	●●●－●●●－●●●●

自社の情報を記載

（許可・免許
行政庁あて）
〇〇地方整備局長
〇〇都道府県知事

中国地方整備局長　殿

記

１　基準日　平成●●年　３月　３１日

２　住宅販売瑕疵担保保証金の供託について

「販売新築住宅」とは、期間中に引渡したすべての新築住宅から保険契約が付された住宅を除いたもの

２－１　１の基準日前６月間に引き渡した販売新築住宅について

（１）販売新築住宅（その床面積の合計が令第５条に定める面積以下の販売新築住宅又は令第６条第１項に規定する販売新築住宅を除く。）の戸数

供託に係る新築住宅の戸数（55㎡以下と共同分譲の戸数を除く）を記載

イ　800

（２）①その床面積の合計が令第５条に定める面積以下の販売新築住宅（令第６条第１項に規定する販売新築住宅を除く。）の戸数

床面積55㎡以下の戸数（共同分譲の戸数を除く）を記載

ロ　60

②法第１１条第３項の算定特例適用後の戸数（ロ　×　０．５）

ハ　30

6. 資力確保措置状況の届出③（届出書-2）

（３）①令第６条第１項に規定する販売新築住宅（その床面積の合計が令第５条に定める面積以下の販売新築住宅を除く。）の戸数

ニ	137

共同分譲の戸数（55㎡以下の戸数を除く）を記載

令第６条第１項の書面に記載された２以上の宅地建物取引業者それぞれの販売瑕疵負担割合の合計に対する当該宅地建物取引業者の販売瑕疵負担割合の割合		令第６条第２項の算定特例適用前の戸数	令第６条第２項の算定特例適用後の戸数
５分の３		77	46.2
２分の１		60	30
	合計戸数	ニ 137	ホ 76.2

特例の適用前戸数×自社の瑕疵負担割合

自社の負担割合を記載
百分率の場合は「○%」と記載

負担割合ごとの合計戸数を記載

（４）①その床面積の合計が令第５条に定める面積以下の販売新築住宅であって、かつ、令第６条第１項に規定する販売新築住宅であるものの戸数

ヘ	200

②法第１１条第３項及び令第６条第２項の算定特例適用後の戸数

令第６条第１項の書面に記載された２以上の宅地建物取引業者それぞれの販売瑕疵負担割合の合計に対する当該宅地建物取引業者の販売瑕疵負担割合の割合		法第１１条第３項及び令第６条第２項の算定特例適用前の戸数	法第１１条第３項及び令第６条第２項の算定特例適用後の戸数
４分の３		80	30
２分の１		120	30
	合計戸数	ヘ 200	ト 60

特例の適用前戸数×自社の瑕疵負担割合×０．５

（５）住宅販売瑕疵担保保証金の算定の基礎となる販売新築住宅の合計戸数

イ ＋ ハ ＋ ホ ＋ ト ＝ チ	966.2

［1の基準日前の10年間に届け出た戸数（本様式「チ」の合計）］＋［今回の届出書「チ」に記載する戸数］を記載

２－２　１の基準日前１０年間に引き渡した住宅販売瑕疵担保保証金の算定の基礎となる販売新築住宅の合計戸数

リ	3,050.1

２－３　１の基準日における住宅販売瑕疵担保保証金の基準額

262,004,000円

当該基準日までに供託した全てについて記載
（２－５と２－６も同じ）

２－４　金銭の供託

供託所名	供託年月日	供託番号	供託金額
●●法務局	平成●年●月●日	第●●●号	176,000,000円
●●法務局	平成●年●月●日	第●●●号	74,000,000円
			(計)ヌ 250,000,000円

6. 資力確保措置状況の届出③（届出書-3）

国債証券 100%
地方債証券・政府保証債 90%
上記以外 80%
※割引債は、別記算式により算出した額を
加えた額を額面金額とし上記割合を乗ずる

（別記算式）

$$\frac{\text{額面金額} - \text{発行金額}}{\text{発行の日から償還の日までの年数}} \times (\text{発行の日から供託の日までの年数} + 4)$$

２－５　有価証券（振替国債を除く。）の供託

供託所名	供託年月日	供託番号	名称	回記号	番号	枚数	券面額	券面額計	割合	供託価額
●●法務局	平成●年●月●日	第●●●号	●●●	第●回	３１２～３３２	20枚	10万円	2,000,000円	100%	2,000,000円
●●法務局	平成●年●月●日	第●●●号	●●●	第●回	１０５～１２５	20枚	10万円	2,000,000円	90%	1,800,000円
●●法務局	平成●年●月●日	第●●●号	●●●	第●回	８３～１３３	50枚	20万円	10,000,000円	80%	8,000,000円
								(計) 14,000,000円		(計)ル 11,800,000円

２－６　振替国債の供託

供託所名	供託年月日	供託番号	銘柄	供託価額
●●法務局	平成●年●月●日	第●●●号	●●●●●	5,000,000円
				(計)ヲ 5,000,000円

２－７　１の基準日における住宅販売瑕疵担保保証金の合計額

ヌ ＋ ル ＋ ヲ ＝ 266,800,000円

３　１の基準日前６月間に自ら売主となる売買契約に基づき買主に引き渡した新築住宅のうち、住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券又はこれに代わるべき書面を買主に交付した新築住宅について

住宅瑕疵担保責任保険法人名	戸数
株式会社日本住宅保証検査機構	200
株式会社ハウスジーメン	165
合計戸数	365

４　１の基準日前６月間に自ら売主となる売買契約に基づき買主に引き渡した新築住宅の合計戸数　1,562

「イ」+「ロ」+「ニ」+「ヘ」+「3の合計戸数」を記載

注１　「販売新築住宅」とは、法第１１条第２項に規定する販売新築住宅をいう。
注２　「販売瑕疵負担割合」とは、令第６条第１項に規定する販売瑕疵負担割合をいう。
注３　２－１（３）②及び（４）②の戸数の記載に当たり、小数点以下２位未満の端数が生ずる場合にあつては、当該端数を切り上げて記載するものとする。
注４　２－２の合計戸数の記載に当たり、１の基準日前１０年間に届け出た本様式のチの値を合算して算出したものを記載するものとする。
注５　２－５の割合は、第１５条第１項各号に掲げる額面金額に対する割合を記載するものとする。

6. 資力確保措置状況の届出④（一覧表）

届出書とともに、基準日前６ヶ月間に引き渡した新築住宅の引き渡し物件を記載した一覧表の提出が必要です。

許可・免許番号を記入。会社名、基準日、代表者名、代表者印を忘れずに記入

第七号の二様式（第十六条関係）

（A4）

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の一覧表

（第一面）

届出時の免許番号　　商号又は名称　　基準日　　年　月　日

氏名（法人にあっては、代表者の氏名）　　印

１　住宅販売瑕疵担保保証金の供託の対象とすべき新築住宅について

整理番号	販売新築住宅の名称	販売新築住宅の所在地	販売新築住宅の住戸番号	買主の商号、名称又は氏名	引渡日	基準日前6月間に買主に引き渡した販売新築住宅の戸数								法第11条第4項に規定する書面に負担の割合が記載された宅地建物取引業者		
						販売新築住宅（その床面積の合計が令第5条に定める面積以下の販売新築住宅又は令第6条第1項に規定する販売新築住宅を除く。）の戸数	その床面積の合計が令第5条に定める面積以下の新築住宅（令第6条第1項に規定する販売新築住宅を除く。）の戸数（ア）	法第11条第3項の算定特例適用後の戸数（ア×0.5）	令第6条第1項に規定する販売新築住宅（その床面積の合計が令第5条に定める面積以下の販売新築住宅を除く。）の戸数（イ）	販売瑕疵負担割合	令第6条第2項の算定特例適用後の戸数（イ×販売瑕疵負担割合）	その床面積の合計が令第5条に定める面積以下の販売新築住宅であって、かつ、令第6条第1項に規定する販売新築住宅であるものの戸数（ウ）	販売瑕疵負担割合	法第11条第3項及び令第6条第2項の算定特例適用後の戸数（ウ×0.5×販売瑕疵負担割合）	免許番号	商号、名称又は氏名	販売瑕疵負担割合
1																
2																
3																
4																
合計																

注1　「販売新築住宅」とは、法第11条第2項に規定する販売新築住宅をいう。

注2　「販売新築住宅の住戸番号」の欄は、販売新築住宅が共同住宅又は長屋の場合にのみ記載するものとする。

注3　「販売瑕疵負担割合」とは、令第6条第1項に規定する販売瑕疵負担割合をいう。

注4　「合計」の欄は、各列の戸数の合計を記載するものとし、各面が複数頁にわたる場合には各面の最終頁に記載するものとする。

（第二面）

２　住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結した新築住宅について

整理番号	販売新築住宅の名称	販売新築住宅の所在地	販売新築住宅の住戸番号	買主の商号、名称又は氏名	引渡日	基準日前6月間に自ら売主となる売買契約に基づき買主に引き渡した新築住宅のうち、住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券又はこれに代わるべき書面を買主に交付した新築住宅の戸数	住宅瑕疵担保責任保険法人名
1							
2							
3							
4							
合計							

注　「合計」の欄は、各面が複数頁にわたる場合には各面の最終頁に記載するものとする。

7. Q&A(届出編)

Ｑ１　副本は必要ですか。

Ａ１　副本の提出は不要ですが、届出を行う前に必ず届出書類一式の写しを作成し、１０年間大切に保管してください。

なお、届出後、１０年間は基準日ごとに行政庁への届出が必要です。

Ｑ２　郵送による届出を行いましたが、整備局から受理書が届きません。

Ａ２　届出書の受理について、整備局から通知はありません。

Ｑ３　新築住宅の売買契約において、販売代理・仲介を行いました。資力確保措置及び届出の対象となりますか。

Ａ３　対象となるのは、請負者や売主として、新築住宅を引き渡した建設業・宅建業者です。

したがって、販売代理や仲介業者は対象となりません。なお、引き渡しにあたり、重要事項説明や書面の交付においての対応は必要となります。

Ｑ４　建設業と宅建業者の兼業していますが、資力確保措置状況について併せて届出でることができますか。

Ａ４　それぞれ様式が定まっているので資力確保措置は別に行う必要があり届出についても、別途、許可・免許行政庁へ届出を行ってください。

7. Q&A(届出編)

Ｑ５　複数の保険法人と保険契約を締結しました。届出はどのように行えばいいですか。

Ａ５　保険法人から送付される「保険契約締結証明書（保険契約を証する書面）」が全社分そろってから、届出を行ってください。なお、届出書（第５、７号様式）には保険契約を締結した全ての保険法人・引き渡し戸数を記載し、保険契約締結証明書の明細（第５、７号の２の様式として提出）については、保険法人ごとに１枚目に記名・押印してください。

Ｑ６　届出を行った後、次の基準日までの間には新築住宅の引き渡しがありませんでしたが、届出は不要ですか。

Ａ６　必要です。一度届出を行った後、その後の新たな新築住宅の引き渡し実績の有無にかかわらず、当初届出にかかる新築住宅に対する瑕疵担保責任の期間（１０年間）は、届出が必要です。

Ｑ７　届出をしない場合はどうなりますか。

Ａ７　資力確保措置や、その状況に関する届出を行わない場合、

基準点の翌日から５０日を経過した日以降において、自ら売主として新たに新築住宅の売買契約を締結することが禁止されます。また、住宅瑕疵担保履行法に違反した場合は、同法に基づく罰則が科されるほか、建設業法や宅地建物取引業法に基づく監督処分も課されます。

7. Q&A（資力確保措置編）

Ｑ１　住宅建設瑕疵担保責任保険の加入により、資力確保措置を行います。いつまでに保険法人へ申し込む必要がありますか。

Ａ１　建築中の現場検査等が必須のため、建物の着工前から申し込んでおく必要があります。保険の申し込みについて、詳しくは、各保険法人にお問い合わせください。

Ｑ２　保証金の供託により、資力確保措置を行います。保証金は、どこに供託すればいいですか。

Ａ２　主たる事務所（営業所）の最寄りの供託所になります。

Ｑ３　保証金はいつまでに供託する必要がありますか。

Ａ３　過去１０年間に引き渡した新築住宅の供給戸数に応じて算定する額を、直近の基準日（３月３１日、９月３０日）までに供託しておく必要があります。

なお、経過措置により、平成２１年９月３０日以前に引き渡したものは対象外となります。

〈例〉平成２２年１０月１日から平成２３年３月３１日までの間に引き渡す新築住宅について

↓

平成２３年３月３１日までに供託

＊基準日当日（この場合は平成２３年３月３１日）に引き渡す新築住宅も含みます。

8. 発注者・買主への説明等①（全体像）

買主や発注者に対しては、取得する新築住宅が、
供託、保険いずれにより資力確保措置が行われているか、
知らせておく必要があります。

消費者保護の観点からは、買主や発注者に対して、自らが取得する新築住宅が供託、保険のいずれにより資力確保措置が行われているかを知らせておく必要があります。

これにより、万一、瑕疵が判明したにもかかわらず、事業者が瑕疵担保責任を履行しない場合でも、買主や発注者は、住宅瑕疵担保保証金の還付請求、住宅瑕疵担保責任保険の保険金の支払い請求を行うことができます。

また、供託の場合、買主や発注者は、他の債権者に先立って、住宅瑕疵担保保証金から優先弁済を受ける権利を有することになります。

A　保険加入を行う場合	B　保証金を供託する場合
Ａ－１ 建設業法第１９条に基づく書面の交付（宅地建物取引業法第３５条に基づく重要事項説明） **［契約締結まで］**	Ｂ－１ 住宅瑕疵担保履行法第１０条　（宅地建物取引業法第３５条）に基づく重要事項説明 **［契約締結まで］**
Ａ－２ 住宅瑕疵担保履行法第3条第2項 宅地建物取引業法第３７条に基づく書面の交付 ［契約締結後、遅滞なく］	Ｂ－２　建設業法第１９条に基づく書面の交付 住宅瑕疵担保履行法第１５条に基づく書面の交付 ［契約締結まで］
Ａ－３ 住宅瑕疵担保履行法第１１条第２項に基づく書面の交付 ［保険法人から(保険証券と共に)付保を証明する書面の交付を受けた後、遅滞なく］	Ｂ－３ 宅地建物取引業法第３７条に基づく書面の交付 ［契約締結後、遅滞なく］

8. 発注者・買主への説明等②
（保険を選択した場合）

保険加入を行う場合、宅地建物取引業法、建設業法や住宅瑕疵担保履行法に基づき、買主や発注者に対して、保険の内容等について説明を行うことが必要になります。

保険加入を選択した場合には、買主や発注者に対し、以下の説明等が必要になります。

そのうち①と②においては、保険契約における重要事項説明書など、保険契約の内容を示した書類を別添として使用することになります。

また、③における買主、発注者に交付する書面（保険証券に代わる書面）は、保険法人から発行される保険付保証明書を使用することになります。

	時期	必要となる対応	説明等の内容
①	契約締結時（まで）	建設業法第１９条に基づく書面の交付。（宅地建物取引業法第３５条に基づく重要事項の説明）	・保険法人の名称 ・保険期間 ・保険金額 ・保険の対象となる瑕疵の範囲
②	契約締結後、遅滞なく	宅地建物取引業法第３７条に基づく書面の交付	・保険法人の名称 ・保険期間 ・保険金額 ・保険の対象となる瑕疵の範囲
③	保険法人から（保険証券と共に）付保を証明する書面の交付を受けた後、遅滞なく	住宅瑕疵担保履行法**第３条**（第１１条）第２項に基づく書面の交付	保険証券またはこれに代わる書面

8. 発注者・買主への説明等③
（供託を選択した場合）

供託を行う場合、宅地建物取引業法、建設業法や住宅瑕疵担保履行法に基づき、買主や発注者に対して、供託に関する説明を行うことが必要になります。

供託を選択した場合には、買主や発注者に対し、以下の説明等が必要になります。

そのうち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になります。

また、他の宅地建物業者と共同で引き渡す場合は、③において、共同分譲の場合の瑕疵負担割合を記載した書面を交付することで、供託金の算定特例（住宅瑕疵担保履行法第１１条第４項）の適用を受けることができます。

	時期	必要となる対応	説明等の内容
①	契約締結まで	住宅瑕疵担保履行法第１０条に基づく事前説明（書面の交付） 宅地建物取引業法第３５条に基づく重要事項の説明	・保証金を供託する旨 ・保証金を供託する供託所の名称、その所在地 ・共同請負（分譲）の場合の瑕疵負担割合
②	契約締結時（まで）	**建設業法第１９条に基づく書面の交付** **住宅瑕疵担保履行法第１５条に基づく書面の交付**	・保証金を供託する旨 ・保証金を供託する供託所の名称、その所在地 ・共同分譲の場合の瑕疵負担割合
③	契約締結後、遅滞なく	宅地建物取引業法第３７条に基づく書面の交付	・保証金を供託する旨 ・保証金を供託する供託所の名称、その所在地 ・共同分譲の場合の瑕疵負担割合

9. 注意点

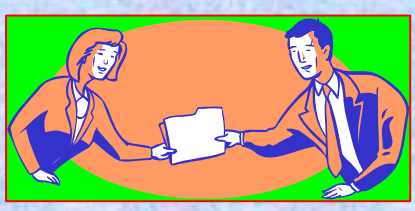
住宅の完成後、買主・発注者への引渡し前に、保険申込を行った保険法人へ保険証券発行の申請手続を行うことが必要です。

★ 保険証券発行の申請手続等、保険契約については、申込を行った保険法人へお問い合わせください。

この手続を行わないと、保険証券及び保険付保証明書（買主向けの証明書）が発行されず、また、行政庁へ資力確保措置の状況等に関する届出を行う際に必要な「保険契約締結証明書」等の書類の送付がなされません。保険証券及び保険付保証明書（買主・発注者向けの証明書）の申請手続をお忘れにならないよう、ご注意ください。

また、保険付保証明書は、必ず買主・発注者に交付してください。

注意



10. 監督処分と罰則

資力確保措置などの義務に違反した場合は、
住宅瑕疵担保履行法に基づく罰則等が科されるほか、建設業・宅建業法に基づく監督処分も課せられることになります。

住宅瑕疵担保履行法

違反例

資力確保措置を行わない

未届出、適正でない又は虚偽の届出

新規契約の制限

５０万円以下の罰金

１年以下の懲役若しくは１００万円以下の罰金又はこれの併料

建設業法・宅地建物取引業法

監督処分

- 指示
- 業務停止
- 許可・免許取消

※　指示処分に従わないとき　→　*業務停止処分*
　　業務停止処分に違反したとき　→　*許可・免許取消*

１１．建設業法第40条の3帳簿に関する留意

住宅瑕疵担保履行法の施行に伴って、
建設業法第４０条の３に基づく帳簿については、
記載事項と保存期間の取り扱いが変更されます。

建設業法施行規則第２６条の改正により、発注者と締結した住宅を新築する建設工事の請負契約に関しては、建設業法第４０条の３に基づく帳簿の取り扱いが、平成２１年１０月１日から、以下のとおり変更されています。

［記載事項の追加］

発注者と締結した住宅を新築する建設工事の請負契約に関しては、帳簿に以下の事項を追加して記載することが必要となります。

＜住宅を新築する建設工事の請負契約を締結する場合に追加する記載事項＞

- **床面積**
- **（共同請負の場合の）瑕疵担保負担割合**
- **（保険加入している場合の）保険法人の名称**

［保存期間の変更］

帳簿は建設工事の目的物の引き渡しをしたときから5年間の保存が必要とされていますが、そのうち発注者と締結した住宅を新築する建設工事に関するものについては**10年間の保存が必要**となります。

１２．宅建業法第４９条帳簿に関する留意

住宅瑕疵担保履行法の施行に伴って、
宅地建物取引業法第49条に基づく帳簿については、
記載事項と保存期間の取り扱いが変更されます。

宅地建物取引業法施行規則第１８条の改正により、事業者が自らが売主となり新築住宅の販売を行う場合には、宅地建物取引業法第４９条に基づく帳簿の取り扱いが、平成２１年１０月１日から、以下のとおり変更されます。

［記載事項の追加］

宅地建物取引業者が自ら売主となり新築住宅の販売を行う場合には、帳簿に以下の事項を追加して記載することが必要となります。

＜新築住宅を販売する場合に追加する記載事項＞

- **引渡し年月日**
- **床面積**
- **（共同分譲の場合の）瑕疵担保負担割合**
- **（保険加入している場合の）保険法人の名称**

［保存期間の変更］

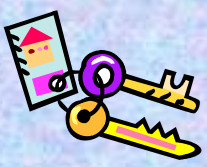
帳簿は各事業年度の閉鎖後5年間の保存が必要とされていますが、そのうち自ら売主となる新築住宅に関するものについては閉鎖後10年間の保存が必要となります。

１３．新築住宅の販売代理等を行う際の留意

新築住宅の販売代理、媒介等を行う宅建業者は、
宅建業法第35条に基づく重要事項説明や
第37条に基づく書面交付における対応が必要になります。

新築住宅の販売代理、媒介を行う宅地建物取引業者は、住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置自体は必要ありませんが、宅建業法第３５条に基づく重要事項説明及び第３７条に基づく書面交付において、売主が講じる資力確保措置の内容についての説明等が必要になります。

［新築住宅の売買］

買主に対して、
売主が講じる資力確保措置の内容についての
説明等を行うことが必要
（宅建業法第35条・第37条）

売主 → 販売代理や媒介として関与する宅建業者 → 買主