

平成21年9月30日
国総動第56号

関係業界団体の長 あて

国土交通省総合政策局不動産課長

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の本格施行に際する
留意事項について

標記のことについては、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の施行について」（平成20年3月31日付け国総動第121号）において既に通知し、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「法」という。）及びその関係法令等（以下「法令等」と総称する。）の周知及び徹底を行うようお願いしているところですが、今般、法令等の本格施行を平成21年10月1日に控え、宅地建物取引業者において特に留意を要する事項について、当職において下記のとおり取りまとめましたので、通知します。

ついては、貴職におかれては、貴団体傘下の宅地建物取引業者に対し、特に下記の内容に留意の上、引き続き法令等の周知及び徹底を行うようお願いいたします。

記

1 資力確保措置の確実な実施について

宅地建物取引業者は、資力確保措置として住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結のいずれかを行う必要があるが、住宅販売瑕疵担保保証金の確保が確実でないときは、あらかじめ住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結することが望ましいこと。なお、住宅販売瑕疵担保責任保険への申込みは、現場検査があるため着工前に行われる必要があること（本年度内に限り、着工後又は完成後であっても引渡し前であれば加入可能な保険商品が用意されているが、保険料は通常より割高となる。）。

また、資力確保措置として住宅販売瑕疵担保保証金の供託を選択する場合は、最初の基準日（平成22年3月31日）前であっても、法施行日（平成21年10月1日）以降はいつでも供託が可能であること。

2 書面記載義務について

法の規定に基づく資力確保措置の内容については、宅地建物取引業法第35条の規定に基づき重要な事項として説明する必要があるほか、同法第37条の規定に基づき作成すべき書面に記載する必要があること。

3 対象となる住宅について

法にいう「住宅」とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分を用い、賃貸住宅（公営住宅を含む。）及び社宅についても、これに該当すること。

また、老人福祉法、介護保険法及び障害者自立支援法に基づく共同生活介護又は共同生活援助を行う住居（いわゆるグループホーム・ケアホーム）は、老人福祉法に基づく老人福祉施設や有料老人ホームと異なり、対象となる者が共同生活を営む住居において食事等の介護又は日常生活上の援助が行われるものとされていることから、法にいう「住宅」に該当すること。

4 法令等に違反した場合の監督処分及び罰則について

法令等に違反した場合、宅地建物取引業法の規定に基づく監督処分又は法の規定に基づく罰則の対象となりうることから、遺漏なく法の規定に基づく資力確保措置を講じておく必要があること。