

住宅 瑕疵担保 履行法

宅地建物取引業者の諸手続

- 資力確保措置状況の届出
- 買主への説明 など

平成21年9月

国土交通省

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 ~ ----- | 5 |
| 6. 履行法に基づく関連手続----- | 11 |
| 7. 新規契約の制限 ----- | 12 |
| 8. 買主への説明等 ~ ----- | 13 |
| 9. 監督処分と罰則 ----- | 16 |
| 10. 新築住宅の代理販売等を行う際の留意 ----- | 17 |
| 11. 宅建業法第49条帳簿に関する留意 ----- | 18 |
| 12. 関係法令 ----- | 19 |

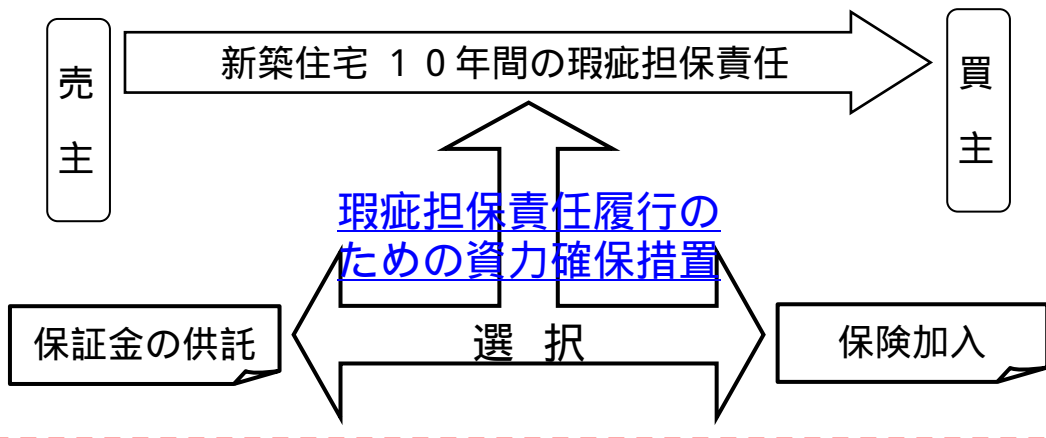
1. 住宅瑕疵担保履行法の概要

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

保証金の供託

選択

保険加入

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。

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（国交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、の瑕疵担保保証金の算定戸数から除外。

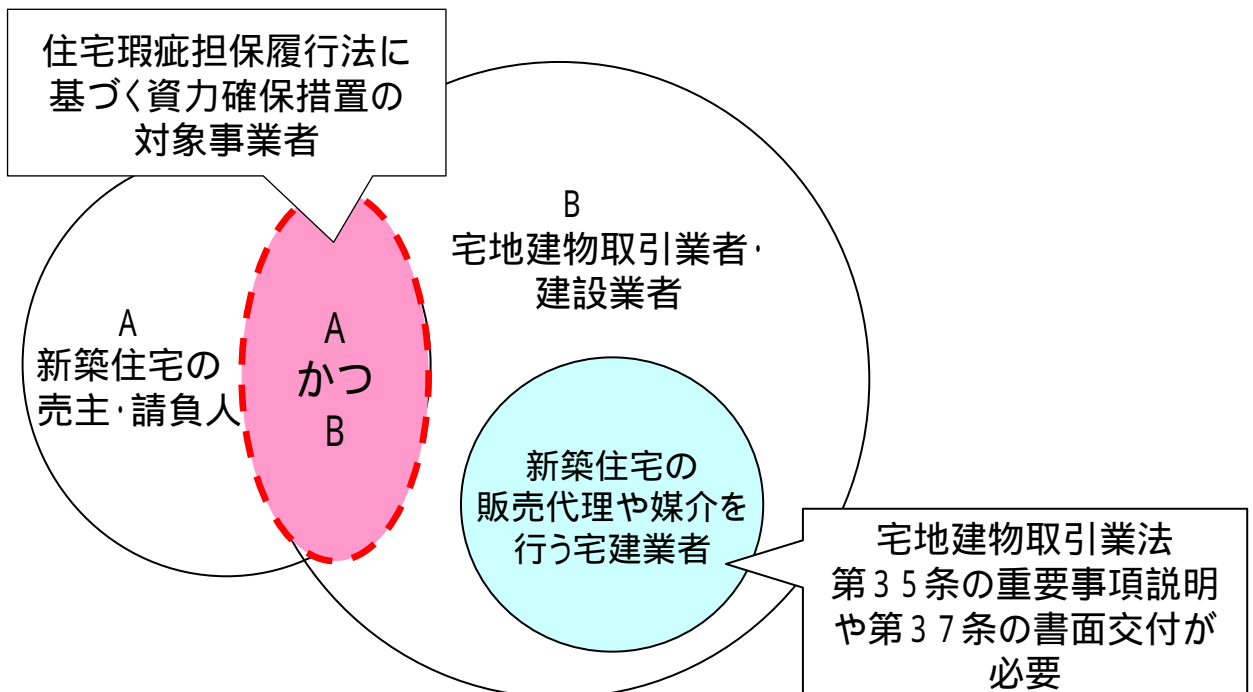
3. 対象となる事業者

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。

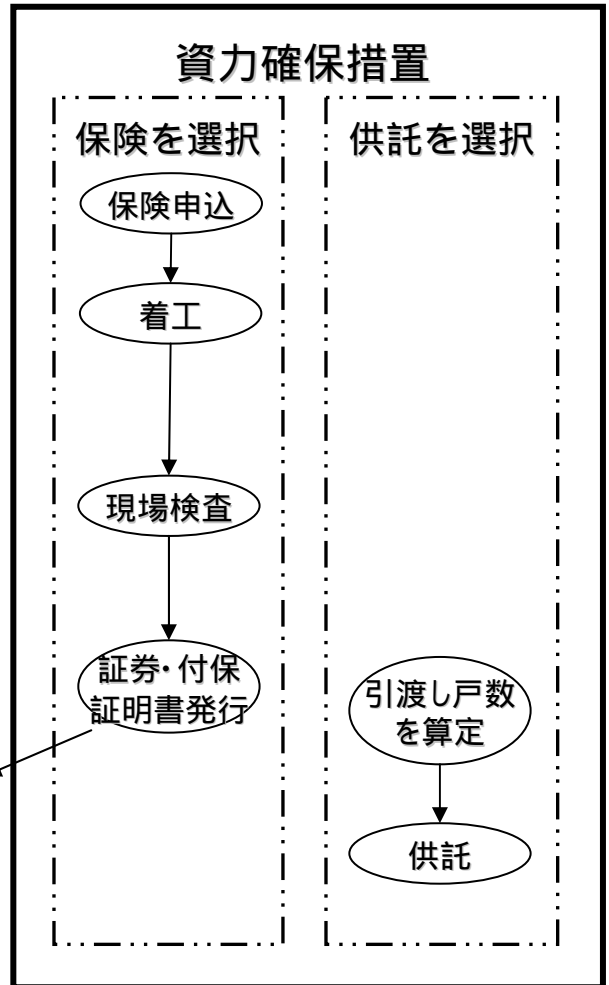
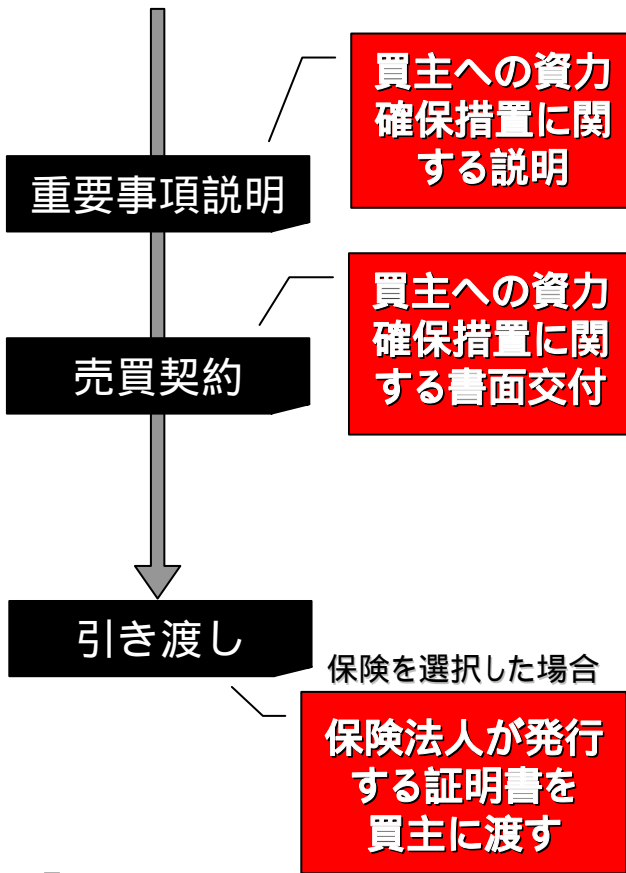
また、宅建業者が発注者となり、建設業者から新築住宅の引き渡しを受ける場合、建設業者には資力確保措置の義務はありませんので注意が必要です。



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への説明や免許行政庁への届出が必要になります。

取引業務の流れ



基準日(毎年3月31日と9月30日)

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 (手続概要)

年2回の基準日(3月31日と9月30日)ごとに、
保険や供託の状況について、
基準日から3週間以内(4月21日、10月21日)までに
免許行政庁への届出が必要になります。

この手続きは、新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者によって、
瑕疵担保責任の資力確保措置として、保証金の供託やこれに代わる
住宅瑕疵担保責任保険契約の締結が确实、適正に行われている
か、免許行政庁において把握し確認するためのものです。

[届出手続の概要] 詳細は各免許行政庁にご確認ください。

届出時期 --- 基準日から3週間以内(4月21日と10月21日)

行政機関の休日にあたるときはその翌日

届出先 --- 免許を受けている行政庁

(国土交通省地方整備局等、都道府県)

届出方法 --- 郵送又は窓口提出

届出書類

届出書(住宅瑕疵担保履行法施行規則に定める第7号様式)

引き渡し物件の一覧表(同施行規則に定める第7号の2様式)

供託書の写し

(新たに保証金を供託した場合)

保険法人が発行する保険契約を証する書面

(新たに保険加入をした場合)

[注意]

売買契約の他、建設業者として請負契約により新築住宅の引き渡しを
行った場合は、別途、許可行政庁に対して請負契約により引き渡した
新築住宅分についての届出が必要になります。

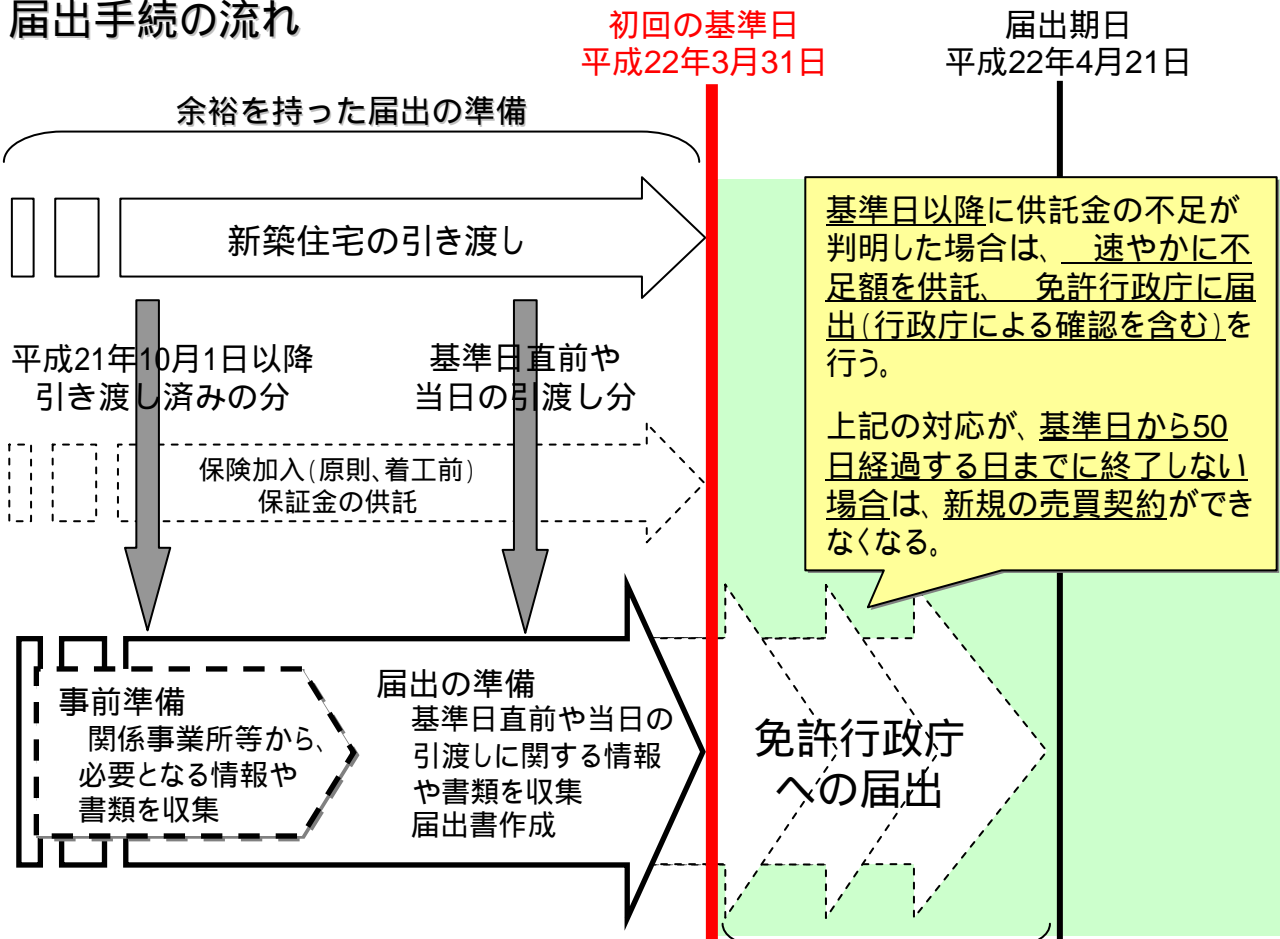
5. 資力確保措置状況の届出 (手続準備)

基準日の直前や当日に引き渡した新築住宅も、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。

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週間以内となっています。

特に、複数の事業所において引き渡しを行っている場合には、引き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ことが必要になります。

届出手続の流れ



5. 資力確保措置状況の届出 (届出書-1)

届出書の記載例

第七号様式 (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
の状況についての届出書

特定住宅販売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 震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 ●●●-●●●●-●●●●

(免許行政庁あて)
地方整備局長
北海道開発局長
沖縄総合事務局長
都道府県知事

●●県知事 殿

保険のみを選択した場合は、「全て保険のため
省略」と記載することにより、届出書のうち
「2」の点線内を省略して提出することが可能

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

5. 資力確保措置状況の届出 (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

共同分譲の戸数(55㎡以下の戸数を除く)を記載 ニ 137

②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 | 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 自社の負担割合を記載 百分率の場合は「%」と記載 | 77 | 46.2 |
| 2分の1 | 60 | 30 |
| 負担割合ごとの合計戸数を記載 | 合計戸数 | ホ 76.2 |

特例の適用前戸数
× 自社の瑕疵負担割合

(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つて、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 | ト 200 | 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

2-4 金銭の供託

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)

| 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)× 250,000,000円 |

5. 資力確保措置状況の届出 (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)

額面金額 - 発行金額

発行の日から償還の日までの年数

× (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) | | (計)ル |
| | | | | | | | | 14,000,000円 | | 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 |
| 株式会社ハウズジーマン | 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」+「ハ」+「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。

5. 資力確保措置状況の届出 (一覽表)

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覽表の提出が必要です。

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覽表
(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ヶ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項の算定特別適用後の戸数(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項の算定特別適用後の戸数(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つて、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項の算定特別適用後の戸数(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ヶ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、住宅販売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 | 住宅販売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。

6. 履行法に基づく関連手続

供託金が不足・超過した場合や供託所が変更になった場合には、免許行政庁との間で手続が必要になります。

特に、資力確保措置として供託を選択した事業者には、供託金が不足したり超過した場合、供託所が変更になった場合に、免許行政庁との間で、以下の手続が必要になります。

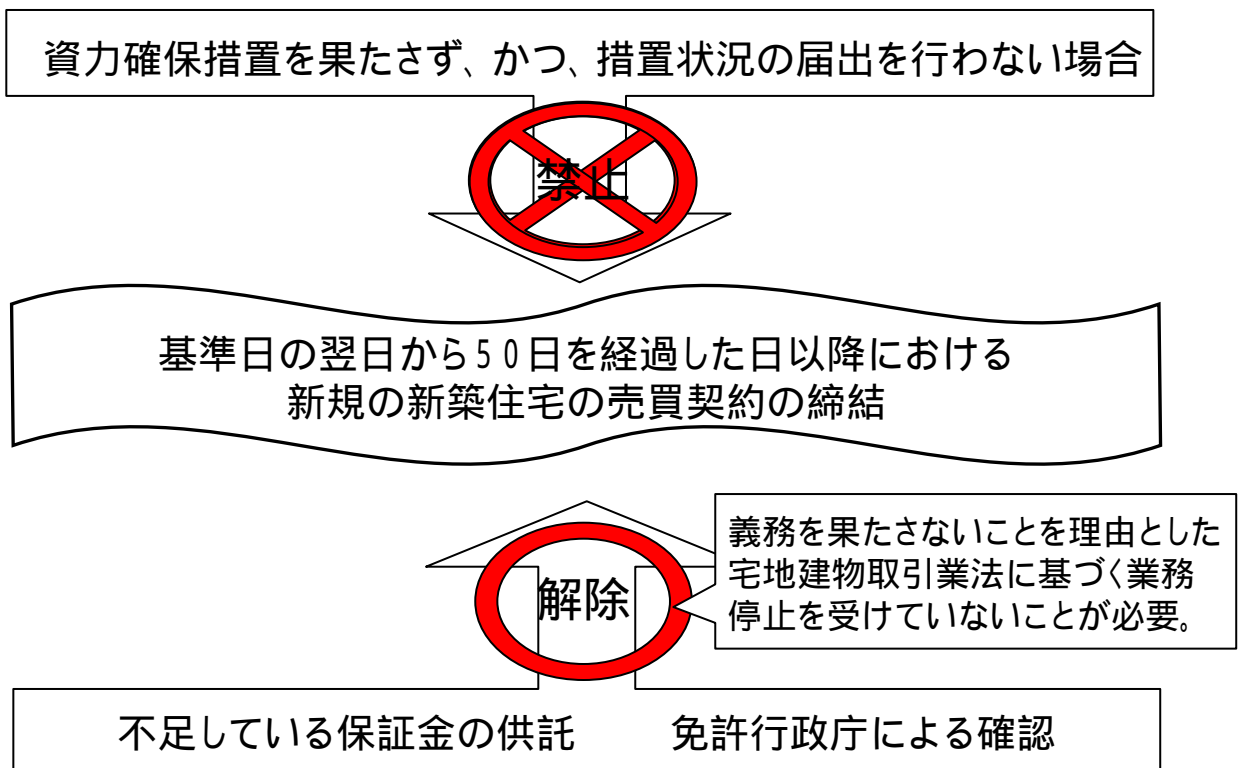
| 免許行政庁との間で必要となる手続 | |
|----------------------------------|---|
| 基準日において資力確保措置が十分に行われていなかったとき | 住宅販売瑕疵担保保証金の不足額の供託についての確認の申請 (第8号様式) [法第13条但書、規則第17条] |
| 還付その他の理由により、供託金が基準額に不足することになったとき | 住宅販売瑕疵担保保証金の不足額の供託についての届出 (第10号様式) [法第16条にて読替準用する第7条第2項、規則第22条にて読替準用する第10条] |
| 主たる事務所の移転により最寄りの供託所が変更になったとき | 住宅販売瑕疵担保保証金の保管替え等についての届出 (第11号様式) [規則第22条にて読替準用する第11条] |
| 基準日における保証金が当該基準日の基準額を超えたとき | 住宅販売瑕疵担保保証金の取戻しについての承認の申請 (第12号様式) [法第16条にて読替準用する第9条第2項、規則第22条にて読替準用する第12条] |

7. 新規契約の制限

資力確保措置やその状況に関する届出を行わない場合、基準日の翌日から50日を経過した日以降において、新たに売主となる新築住宅の売買契約を締結することが禁止されます。

資力確保措置が適正に行われるための仕組みとして、事業者が資力確保措置やその状況に関する届出を行わない場合、基準日の翌日から起算して50日を経過した日以降において、新たに売主となり新築住宅の売買契約を締結することが禁止されます。

この禁止を解除するには、資力確保措置を行い、免許行政庁の確認を受けることが必要になります。ただし、義務を果たさないことを理由とした、宅地建物取引業法に基づく業務停止の処分を受けていないことが必要です。



8. 買主への説明等 (全体像)

買主に対しては、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 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 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 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 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. 買主への説明等（保険を選択した場合）

保険加入を行う場合、宅建業法や住宅瑕疵担保履行法に基づき、買主に対して、
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、買主に対し、以下の説明等が必要になります。

そのうち と 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、 における買主に交付する書面（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 |
|--|---------------------------------------|---------------------------|---|
| | 契約締結まで | 宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項の説明 | <ul style="list-style-type: none">・ 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 |
| | 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 | <ul style="list-style-type: none">・ 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 |
| | 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. 買主への説明等（供託を選択した場合）

供託を行う場合、宅建業法や住宅瑕疵担保履行法に基づき、買主に対して、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、買主に対し、以下の説明等が必要になります。

そのうち については、 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、 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 |
|--|------------|-------------------------|--|
| | 契約締結まで | 宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項の説明 | <ul style="list-style-type: none">・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 |
| | 契約締結まで | 住宅瑕疵担保履行法第15条に基づく書面の交付 | <ul style="list-style-type: none">・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 |
| | 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 | <ul style="list-style-type: none">・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. 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、宅建業法に基づく監督処分も課せられることとなります。

住宅瑕疵担保履行法に違反した場合は、同法による罰則が科されるほか、宅地建物取引業の適正な実施の観点から、宅建業法に基づき、監督権を有する国土交通大臣又は都道府県知事から必要な監督処分も課されます。

最寄りの供託所への供託を行わない場合、保証金の不足額の供託を行わない場合などにも、監督処分等の対象となります。

| | | | | |
|-----------|--|-------------------------------------|--|----------------------------------|
| 違反例 | 資力確保措置を行わない [履行法11条1項] | 未届出、適正でない又は虚偽の届出 [履行法12条1項] | 法第13条違反(契約制限)で新規契約を締結 [履行法13条] | 契約締結までに供託に関する説明を行わない [履行法15条] |
| 住宅瑕疵担保履行法 | 新規契約の制限 | 新規契約の制限 ・50万円以下の罰金 ・法人に対し両罰規定 | ・1年以下の懲役若しくは100万円以下の罰金またはこれの併科 ・法人に対し両罰規定 | |
| 宅地建物取引業法 | 指示 [業法65条1項及び3項] | 指示 [業法65条1項及び3項] | 指示 [業法65条1項及び3項] | 指示 [業法65条1項及び3項] |
| | 1年以内の業務の全部又は一部の停止命令 [業法65条2項2号] | | 1年以内の業務の全部又は一部の停止命令 [業法65条2項2号] | |
| | <情状が特に重いととき> 免許の取り消し [業法66条1項9号] | | <情状が特に重いととき> 免許の取り消し [業法66条1項9号] | |

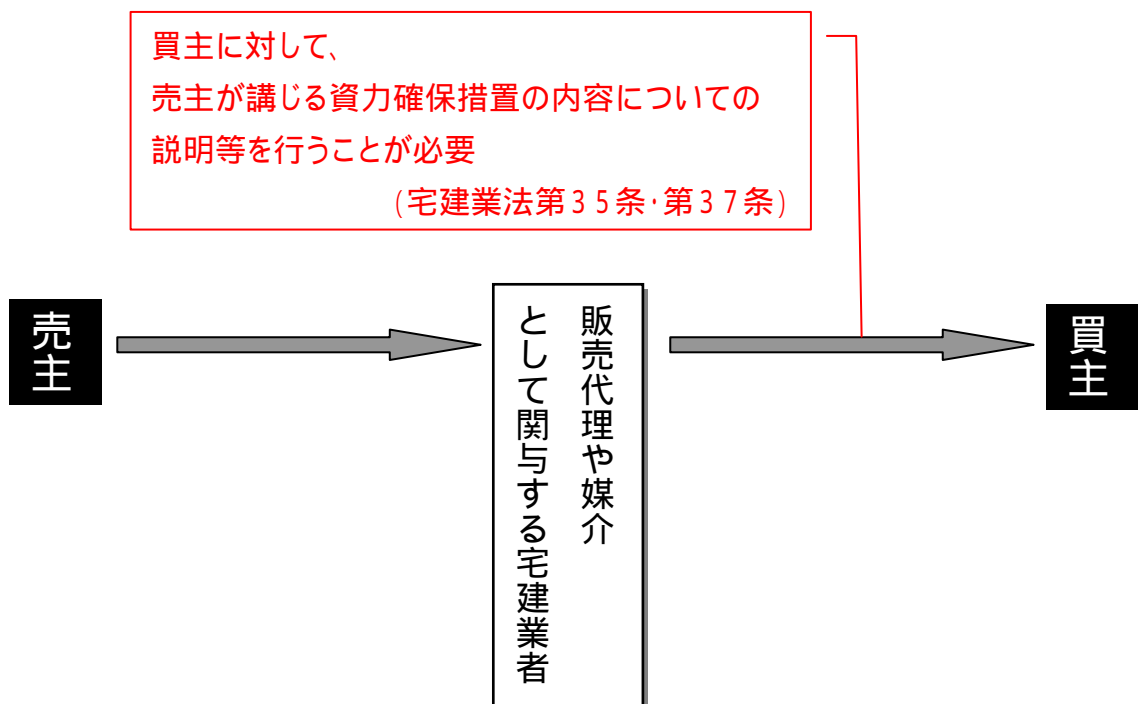
指示処分に従わないとき 業務停止処分。業務停止処分に違反したとき 免許取消

10. 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]



11. 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。

12. 関係法令

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)(抄)

(住宅販売瑕疵担保保証金の供託等)

- 第11条 宅地建物取引業者は、各基準日において、当該基準日前10年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について、当該買主に対する特定住宅販売瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしていなければならない。
- 2 前項の住宅販売瑕疵担保保証金の額は、当該基準日における同項の新築住宅(当該宅地建物取引業者が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場合における当該住宅販売瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く。以下この条において「販売新築住宅」という。)の合計戸数の別表の上欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる金額の範囲内で、販売新築住宅の合計戸数を基礎として、新築住宅に住宅品質確保法第95条第1項に規定する隠れた瑕疵があった場合に生ずる損害の状況を勘案して政令で定めるところにより算定する額(第13条において「基準額」という。)以上の額とする。
- 3 前項の販売新築住宅の合計戸数の算定に当たっては、販売新築住宅のうち、その床面積の合計が政令で定める面積以下のものは、その2戸をもって1戸とする。
- 4 前項に定めるもののほか、新築住宅の買主と2以上の自ら売主となる宅地建物取引業者との間で締結された売買契約であって、宅地建物取引業法第37条第1項の規定により当該宅地建物取引業者が特定住宅販売瑕疵担保責任の履行に係る当該宅地建物取引業者それぞれの負担の割合が記載された書面を当該新築住宅の買主に交付したものに係る販売新築住宅その他の政令で定める販売新築住宅については、政令で、第2項の販売新築住宅の合計戸数の算定の特例を定めることができる。
- 5 第1項の住宅販売瑕疵担保保証金は、国土交通省令で定めるところにより、国債証券、地方債証券その他の国土交通省令で定める有価証券をもって、これに充てることができる。
- 6 第1項の規定による住宅販売瑕疵担保保証金の供託は、当該宅地建物取引業者の主たる事務所の最寄りの供託所にするものとする。

(住宅販売瑕疵担保保証金の供託等の届出等)

第12条 前条第1項の新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、基準日ごとに、当該基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び同条第2項に規定する住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、国土交通省令で定めるところにより、その宅地建物取引業法第3条第1項の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事(信託会社等にあつては、国土交通大臣。次条において同じ。)に届け出なければならない。

2 前項の宅地建物取引業者が新たに住宅販売瑕疵担保保証金の供託をし、又は新たに住宅販売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て同項の規定による届出をする場合においては、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に関する書類で国土交通省令で定めるものを添付しなければならない。

(自ら売主となる新築住宅の売買契約の新たな締結の制限)

第13条 第11条第1項の新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、同項の規定による供託をし、かつ、前条第1項の規定による届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない。ただし、当該基準日後に当該基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の基準額に不足する額の供託をし、かつ、その供託について、国土交通省令で定めるところにより、その宅地建物取引業法第3条第1項の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事の確認を受けたときは、その確認を受けた日以後においては、この限りでない。

第14条(略)

(宅地建物取引業者による供託所の所在地等に関する説明)

第15条 供託宅地建物取引業者は、自ら売主となる新築住宅の買主に対し、当該新築住宅の売買契約を締結するまでに、その住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の所在地その他住宅販売瑕疵担保保証金に関し国土交通省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

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)(抄)

(住宅販売瑕疵担保保証金の供託等の届出等)

第16条 法第12条第1項の規定による届出は、基準日から3週間以内に、別記第7号様式による届出書により行うものとする。

2 前項の届出書には、当該基準日における法第11条第1項の新築住宅のうち、当該基準日前6月間に引き渡した新築住宅に関する事項を記載した別記第7号の2様式による一覧表を添付しなければならない。

3 法第12条第2項に規定する国土交通省令で定める書類は、次に掲げるものとする。

- 一 新たに供託した住宅販売瑕疵担保保証金の供託に係る供託物受入れの記載のある供託書の写し
- 二 新たに住宅瑕疵担保責任保険法人と締結した住宅販売瑕疵担保責任保険契約を証する書面

(住宅販売瑕疵担保保証金に関する説明事項)

第21条 法第15条の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の表示
- 二 令第6条第1項の販売新築住宅については、同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(同項に規定する販売瑕疵負担割合をいう。以下この号において同じ。)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

下線部分は平成21年10月1日から施行。

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）（抄）

（重要事項の説明等）

第35条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

一～十二（略）

十三 当該宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置で国土交通省令で定めるものを講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要

十四（略）

2・3（略）

（書面の交付）

第37条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

一～十（略）

十一 当該宅地若しくは建物の瑕疵を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、その内容

十二（略）

2・3（略）

(指示及び業務の停止)

第65条 国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許(第50条の2第1項の認可を含む。次項及び第70条第2項において同じ。)を受けた宅地建物取引業者が次の各号のいずれかに該当する場合又はこの法律の規定若しくは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。以下この条において「履行確保法」という。)第11条第1項若しくは第6項、第12条第1項、第13条、第15条若しくは履行確保法第16条において読み替えて準用する履行確保法第7条第1項若しくは第2項若しくは第8条第1項若しくは第2項の規定に違反した場合においては、当該宅地建物取引業者に対して、必要な指示をすることができる。

一・二 (略)

三 業務に関し他の法令(履行確保法及びこれに基づく命令を除く。)に違反し、宅地建物取引業者として不適当であると認められるとき。

四 (略)

2 国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該宅地建物取引業者に対し、1年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

一・一の二 (略)

二 第13条、第15条第3項、第25条第5項(第26条第2項において準用する場合を含む。)、第28条第1項、第32条、第33条の2、第34条、第34条の2第1項若しくは第2項(第34条の3において準用する場合を含む。)、第35条第1項から第3項まで、第36条、第37条第1項若しくは第2項、第41条第1項、第41条の2第1項、第43条から第45条まで、第46条第2項、第47条、第47条の2、第48条第1項若しくは第3項、第64条の9第2項、第64条の10第2項、第64条の12第4項、第64条の15前段若しくは第64条の23前段の規定又は履行確保法第11条第1項、第13条若しくは履行確保法第16条において読み替えて準用する履行確保法第7条第1項の規定に違反したとき。

三～八 (略)

3 都道府県知事は、国土交通大臣又は他の都道府県知事の免許を受けた宅地建物取引業者で当該都道府県の区域内において業務を行うものが、当該都道府県の区域内における業務に関し、第1項各号のいずれかに該当する場合又はこの法律の規定若しくは履行確保法第11条第1項若しくは第6項、第12条第1項、第13条、第15条若しくは履行確保法第16条において読み替えて準用する履行確保法第7条第1項若しくは第2項若しくは第8条第1項若しくは第2項の規定に違反した場合においては、当該宅地建物取引業者に対して、必要な指示をすることができる。

4 (略)

下線部分は平成21年10月1日から施行。

宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号）（抄）

（瑕疵担保責任の履行に関する措置）

第16条の4の2 法第35条第1項第十三号の国土交通省令で定める措置は、次の各号の一に掲げるものとする。

- 一 当該宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関する保証保険契約又は責任保険契約の締結
- 二 当該宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関する保証保険又は責任保険を付保することを委託する契約の締結
- 三 当該宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関する債務について銀行等が連帯して保証することを委託する契約の締結
- 四 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）第11条第1項に規定する住宅販売瑕疵担保保証金の供託

（帳簿の記載事項等）

第18条 法第49条に規定する国土交通省令で定める事項は、次のとおりとする。

一～七（略）

八 宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅（住宅の品質確保の促進等に関する法律第2条第2項に規定する新築住宅をいう。以下この条において同じ。）の場合にあつては、次に掲げる事項

イ 当該新築住宅を引き渡した年月日

ロ 当該新築住宅の床面積

ハ 当該新築住宅が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令（平成19年政令第395号）第6条第1項の販売新築住宅であるときは、同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（同項に規定する販売瑕疵負担割合をいう。以下この号において同じ。）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

ニ 当該新築住宅について、住宅瑕疵担保責任保険法人（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第17条第1項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人をいう。）と住宅販売瑕疵担保責任保険契約（同法第2条第6項に規定する住宅販売瑕疵担保責任保険契約をいう。）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ているときは、当該住宅瑕疵担保責任保険法人の名称

九（略）

2（略）

3 宅地建物取引業者は、法第49条に規定する帳簿（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。）を各事業年度の末日をもつて閉鎖するものとし、閉鎖後5年間（当該宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅に係るものにあつては、10年間）当該帳簿を保存しなければならない。

下線部分は平成21年10月1日から施行。

