

「住宅瑕疵担保履行法」のポイント解説
— 本法制定に伴って宅建業者に必要となる対応 —

平成20年3月

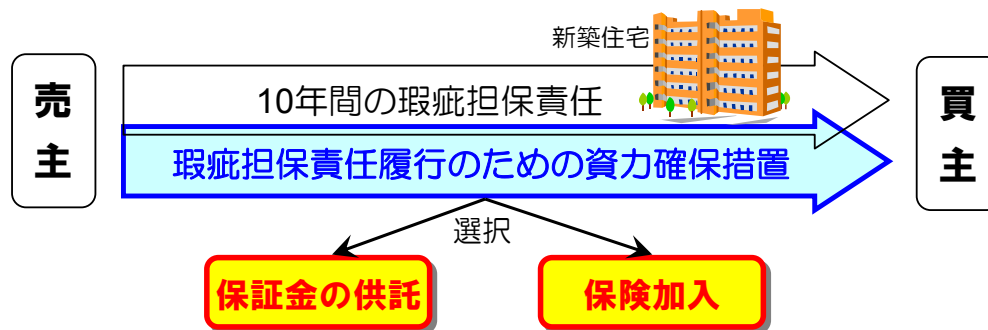


国土交通省

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

(一部施行)

平成20年4月1日

保険法人指定開始

保険加入（指定保険法人との
保険契約締結）が可能に

本格施行

平成21年10月1日

資力確保義務化

この日以降に引き渡した
新築住宅は資力確保措置
の対象

平成22年3月31日

1回目の基準日

この日までに
・保証金の供託 又は
・保険加入
を済ませておく必要

3. 新築住宅の販売を行う宅地建物取引業者の留意点

(1) 資力確保義務 **－「保証金の供託」か「保険加入」を選択－**

① **過去10年間の供給戸数に応じて「瑕疵担保保証金」を供託**

新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、瑕疵担保責任の履行を確保するために、**毎年の基準日(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を供託しなければならない。**

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の間で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**する。

つまり…

資力確保措置

保証金の供託

選択

保険加入

? 供託しなければならない「瑕疵担保保証金」の計算方法

過去10年間に引き渡した新築住宅の供給戸数から保険加入の新築住宅の戸数を引いたものを算定用の供給戸数とし、その戸数を所定の供託金算定式(施行令で規定)に代入して、その期に供託しなければならない瑕疵担保保証金の額を算出します。

経過措置により、施行日(平成21年10月1日)から10年間は、施行日から各基準日までに引き渡した新築住宅の戸数を基礎に算定すればよいこととされています。

<算定式> **供給戸数** × **乗ずる金額** + **加える金額** = **供託額**

算定例

【1回目の基準日(平成22年3月31日)】

基準日前半期間(平成21年10月1日～平成22年3月31日)での新築住宅の供給戸数が**300戸**(うち保険加入分が**100戸**)の場合

○供給戸数
 $300 \text{戸} - 100 \text{戸} = 200 \text{戸}$ ※保険加入分を引いて供給戸数を算出

○瑕疵担保保証金の額
 $\text{供給戸数}(200 \text{戸}) \times 10 \text{万円} + 9,000 \text{万円} = 1 \text{億}1,000 \text{万円}$

【2回目の基準日(平成22年9月30日)】

基準日前半期間(平成22年4月1日～9月30日)での新築住宅の供給戸数が**500戸**(うち保険加入分が**150戸**)の場合

○供給戸数
 $(300 \text{戸} + 500 \text{戸}) - (100 \text{戸} + 150 \text{戸}) = 550 \text{戸}$ 1回目の基準日における供託額

○瑕疵担保保証金の額
 $\text{供給戸数}(550 \text{戸}) \times 8 \text{万円} + 1 \text{億円} = 1 \text{億}4,400 \text{万円}$ 2回目の基準日における供託額

※供給戸数の合計に応じて、使用する算式が施行令で定められています。

<供給戸数に応じた供託額>

	供給戸数	乗ずる金額	加える金額
1	1戸以下	2,000万円	0円
2	1超10戸以下	200万円	1,800万円
3	10超50戸以下	80万円	3,000万円
4	50超100戸以下	60万円	4,000万円
5	100超500戸以下	10万円	9,000万円
6	500超1000戸以下	8万円	1億円
7	1000超5000戸以下	4万円	1億4,000万円
8	5000超1万戸以下	2万円	2億4,000万円
9	1万超2万戸以下	1万9,000円	2億5,000万円
10	2万超3万戸以下	1万8,000円	2億7,000万円
11	3万超4万戸以下	1万7,000円	3億円
12	4万超5万戸以下	1万6,000円	3億4,000万円
13	5万超10万戸以下	1万5,000円	3億9,000万円
14	10万超20万戸以下	1万4,000円	4億9,000万円
15	20万超30万戸以下	1万3,000円	6億9,000万円
16	30万戸超	1万2,000円	9億9,000万円

※床面積が55㎡以下の場合・共同分譲の場合には、別途算定特例があります。

? 「保証金の供託」や「保険加入」はいつから必要?

1. 平成21年10月1日以降に引き渡す新築住宅が対象

本法が本格施行される「平成21年10月1日以降」に「引渡し」を行う新築住宅が資力確保措置の対象です。したがって、平成21年10月1日より前に建築確認がされていたり、売買契約締結が済んでいても、その住宅の引渡しが平成21年10月1日以降のものは対象となります。

また、工事の遅延や売れ残り等の場合でも引渡しが平成21年10月1日以降であれば対象となるため、注意が必要です。

2. 【保証金の供託を選択した場合】法施行後初めての供託は平成22年3月31日までに

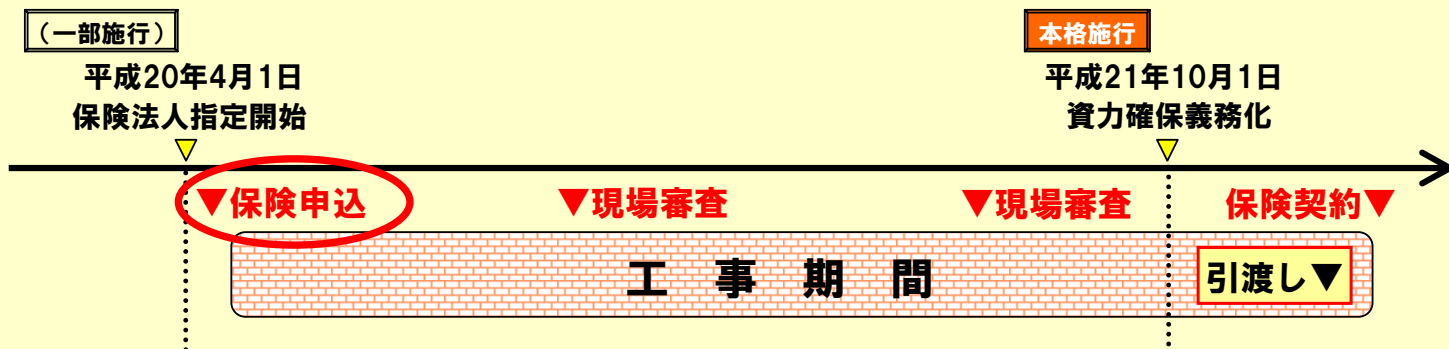
施行後初めて到来する「基準日」は平成22年3月31日です。この日までに、平成21年10月1日以降に引き渡した新築住宅の戸数に応じた瑕疵担保保証金の供託が必要です。

重要!

3. 【保険を選択した場合】保険加入の場合は前もって準備が必要

資力確保措置として「保険加入」を選択する場合、引渡し時になってから加入を申し込むことはできず、建築中の現場検査等が求められるなど、建物の着工前から申込手続をする必要があり、実際には法律が本格施行される前から義務化への対応が必要です。

平成21年10月1日以降の引渡しが想定される場合は、早めに保険加入の申込等必要な手続を済ませて下さい。早ければ平成20年4月に保険の引き受け主体(指定保険法人)が指定され、保険の受付業務が開始されますので、順次保険に加入することが可能です。



(2) 資力確保措置の状況についての届出義務 －毎基準日から3週間以内－

新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、**毎基準日から3週間以内**に、**保証金の供託又は保険加入の状況**について、宅地建物取引業の免許を受けた**国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。**

【届出に必要な書類】

- 届出様式（※施行規則に規定された届出様式を使用）
 - 帳簿の写し（※当該基準日前6月間に引き渡した新築住宅に関する帳簿）
 - 供託書の写し（※新たに保証金を供託した場合のみ）
 - 保険契約を証する書面（※新たに保険加入した場合のみ。書面は保険法人が発行）
- } 届出内容の根拠を示す資料として添付

? 帳簿の記載事項・保存期間が変更されます。

今回、新築住宅を販売する宅建業者に資力確保措置、及びその内容の届出が義務付けられることに伴い、宅地建物取引業法第49条に基づく「帳簿」の記載事項、保存期間が変更されます。

【記載事項】 **新築住宅の売買の場合**には、**下記の事項を追加**

・引き渡し年月日 ・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)保険法人の名称

【保存期間】 **新築住宅の売買の場合**には、**10年間保存**（←従来5年間）

(3) 重要事項説明での留意点 －供託 or 保険の内容について説明－

新築住宅の販売を行う宅地建物取引業者は、重要事項説明において、自らが講じる資力確保措置の内容について説明しなければならない。

資力確保措置	根拠法令	説明事項
保証金の供託の場合	宅建業法第35条第1項第13号 (施行規則第16条の4の2、ガイドライン) 住宅瑕疵担保履行法第15条 (施行規則第21条)	保証金の供託の概要(供託している供託所、その所在地、共同分譲の場合の瑕疵負担割合)
保険加入の場合	宅建業法第35条第1項第13号 (施行規則第16条の4の2、ガイドライン)	加入している保険の概要(保険法人の名称、保険期間、保険金額、保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲)

4. 保険住宅を第三者に譲渡する場合の売主・媒介業者の留意点

宅地建物取引業者が、指定保険法人が保険の引き受けを行っている新築住宅(以下「保険住宅」)を後に(中古住宅として)第三者に販売する場合又は当該住宅の売買の媒介を行う場合は、重要事項説明において当該住宅の保険の内容について説明することは必ずしも要しないが、当該住宅が保険住宅であり、当該保険が第三者に継承されることが判明している場合は、新築時の保険内容記載書面等を用いて、買主に当該保険の内容について説明することが望ましい。