



住宅瑕疵担保履行法の概要

茨城県土木部監理課建設業担当

住宅瑕疵担保履行法について

1 「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

住宅を新築する建設工事の発注者及び新築住宅の買主の利益の保護を図るため、平成 21 年 10 月 1 日に「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）（住宅瑕疵担保履行法）」が施行され、施行日以降に新築住宅を引き渡す新築住宅の請負人となる建設業者と売主となる宅地建物取引業者に、10 年間の瑕疵担保責任の履行を確保するための資力確保措置が義務づけられました。

2 義務付けの対象事業者

- (1) 注文・賃貸住宅の請負人（建設業法の許可を受けた建設業者）
- (2) 分譲住宅の売主（宅地建物取引業法の免許を受けた宅建業者）

※業者同士の取引は対象外



3 対象となる瑕疵担保責任の範囲

住宅品質確保法で定める 10 年間の瑕疵担保責任の範囲と同じです。

新築住宅（戸建住宅、分譲マンション、賃貸住宅、グループホーム、ケアホーム等）の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分です。

4 資力確保の 2 つの方法

資力確保の手段は「供託」と「保険」の 2 種類があります。

「供託」は、請負人等が自らの資力で瑕疵担保責任に対応するものであり、供給した戸数に応じて算定された額の保証金を 10 年間、「供託所」に預け置くもので、一旦供託すると 10 年間は基本的には取り戻すことが出来ません。

「保険」は、保険法人に保険料を支払い、保険契約を結ぶので、保険料は掛け捨てになります。

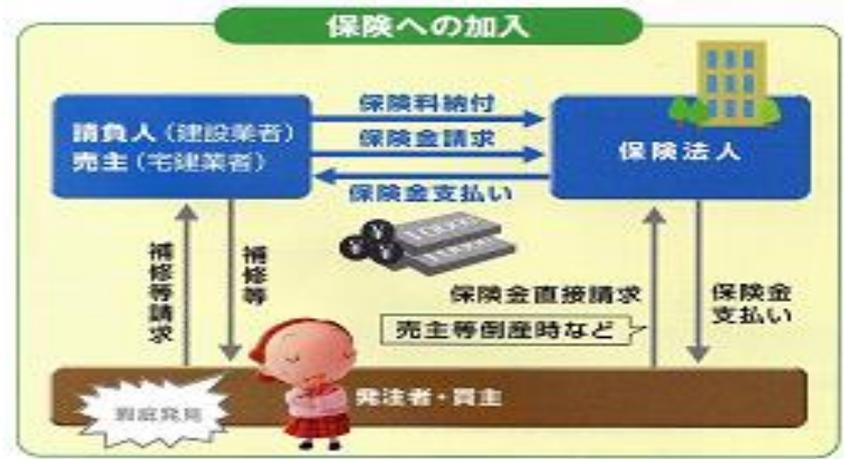
5 供託

供託する保証金の額（供託額）

供給戸数	供 託 額
1	2,000 万円×戸数
1 超～10 以下	200 万円×戸数+1,800 万円
10 超～50 以下	80 万円×戸数+3,000 万円
50 超～100 以下	60 万円×戸数+4,000 万円
100 超～500 以下	10 万円×戸数+9,000 万円
500 超～1,000 以下	8 万円×戸数+1 億円
・・・	・・・

6 保険

保険は、国土交通大臣が指定した「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す。請負人等が瑕疵の補修などを行った場合は、その要した費用に対して保険金が支払われます。万一、請負人等が倒産等により補修が出来ない場合には、住宅発注者に直接保険金が支払われます。



(1) 住宅瑕疵担保責任保険法人

国土交通大臣の指定を受けた保険法人は次のとおりです。

- ア 株式会社住宅あんしん保証 (TEL : 03-3562-8120)
- イ 住宅保証機構株式会社 (TEL : 03-6435-8870)
- ウ 株式会社日本住宅保証検査機構 (TEL : 03-6861-9210)
- エ 株式会社ハウスジーマン (TEL : 03-5408-8486)
- オ ハウスプラス住宅保証株式会社 (TEL : 03-4531-7200)

※上記法人には保険申込みを行える取次店があります。詳しくは各法人にお問い合わせください。

(2) 保険の料金

保険料は、各保険法人によって異なります。また、一定要件（戸数や事業者数）を満たす場合、割引等のメニューも用意されています。

(3) 保険加入のタイミング

保険加入においては、原則として保険法人の現場検査を工事中に実施するため、保険は着工前に申し込むことが必要です。

7 重要事項の説明義務

(1) 供託の場合

請負契約締結時まで、保証金の供託をしている供託所の名称・所在地等について書面を交付

(2) 保険の場合

(契約締結時)

建設工事請負契約の内容を記載する書面に保険契約の内容（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）を記載

(保険証券発行時)

保険法人が発行する「保険付証明書」を交付

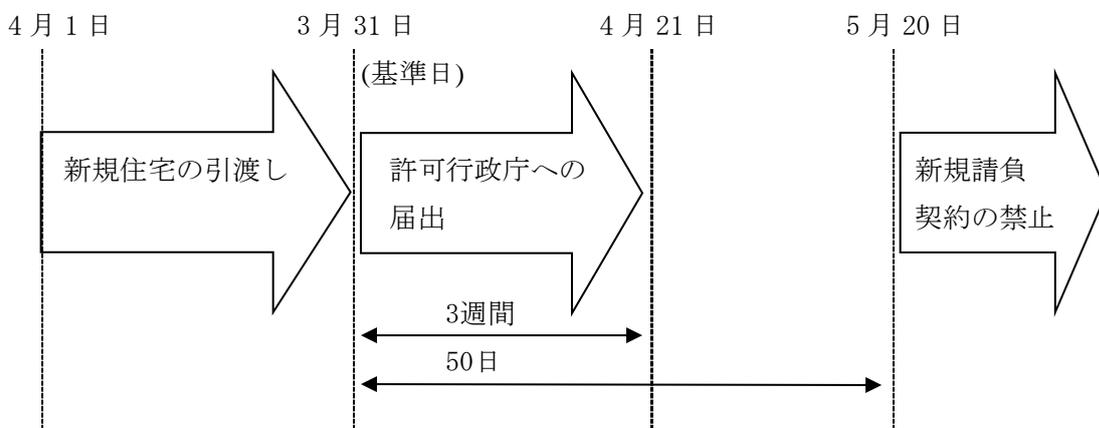
8 許可行政庁への届出

新築住宅を引渡した建設業者や宅建業者による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確実、適正に行われているかを把握し確認するため、年1回*の基準日（**3月31日**）ごとに、供託や保険の状況について、基準日から3週間以内（**4月21日**）までに許可行政庁への届出が必要となります。本県においては、建設業者は監理課へ、宅建業者は建築指導課へそれぞれ郵便により届け出ることとしています。

なお、この届出を行わない場合、基準日から50日を経過した日以降、新築住宅の請負契約や売買契約を新たに締結することが禁止されます。

※令和3年9月30日より改正住宅瑕疵担保履行法が施行され、基準日が年1回となりました。

(1) 手続きの流れ



(2) 届出先

(茨城県知事建設業許可業者の場合)

〒310-8555 茨城県水戸市笠原町978番6

茨城県 土木部 監理課 建設業グループ

(茨城県知事宅建業免許業者の場合)

〒310-8555 茨城県水戸市笠原町978番6

茨城県 土木部 都市局 建築指導課 監察・免許グループ

(国土交通大臣建設業許可業者の場合)

〒330-9724 埼玉県さいたま市中央区新都心2番地1 さいたま新都心合同庁舎2号館

国土交通省関東地方整備局 建政部 建設産業第一課 ※県を經由せずに、直接、関東地方整備局へ。

(3)届出方法

郵 送（簡易書留郵便など確実な方法により提出願います。）

ア 提出部数は**1部**です。

イ 封筒の表に『住宅瑕疵担保履行法届書在中』と朱書きしてください。

ウ 届出書控えが必要な場合は、返信用の切手を貼付した封筒を同封の上、**2部**提出してください。

1部は受付印を押してお返しします。【注：届出の内容が適正であることの証明ではありません。】

(4)届出書類

ア **届出書（第一号様式）** 「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」

イ **一覧表（第一号の二様式）** 「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の一覧表」

※保険のみの場合、保険法人の発行する「**保険契約締結証明書【明細】**」でも可

ウ **供託書の写し**（基準日前6月間において新たに保証金を供託した場合）

エ 保険法人が発行する「**保険契約締結証明書**」（**原本**）

※基準日時点で引き渡した新築住宅の合計戸数が「1戸」以上の場合は、上記ア、イ、ウ（または、エ）の書類の提出が必要です。

※基準日時点で引き渡した新築住宅の合計戸数が「0戸」であった場合には、上記アのみ提出が必要です。

※アの届出書を作成する際には、住宅瑕疵担保責任保険法人名を忘れずに記載していただくか、エの「保険契約締結証明書」を添付していただくようお願いいたします。

◆注意事項（提出前に再度ご確認をお願いします。）

- ・押印する場合は、法人であれば代表者印が押印してあるか。
- ・提出書類が全て揃っているか。
- ・届出時の許可番号の欄に建設業許可番号が記載されているか。

届出書の内容等に不備がある場合、再提出をお願いする場合があります。

9 監督処分と罰則

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、建設業の適正な実施の確保の観点から、建設業法に基づき必要な監督処分も課されることとなります。

違反例	資力確保措置を行わない [履行法第3条第1項]	届出を行わない 虚偽の届出をした [履行法第4条第1項]	契約の制限期間に新規契約を締結 [履行法第5条]	契約締結までに供託に関する説明を行わない [履行法第10条]
住宅瑕疵担保履行法	新規契約の制限	新規契約の制限 罰則 ・50万円以下の罰金 ・法人に対し両罰規定	罰則 ・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	
建設業法	指示処分 [業法第28条第1項及び第4項(第1項第9号該当)]	指示処分 [業法第28条第1項及び第4項]	指示処分 [業法第28条第1項及び第4項(第1項第9号該当)]	指示処分 [業法第28条第1項及び第4項]
	<情状が重いととき> 営業停止処分 1年以内の営業の全部又は一部の停止命令 [業法第28条第3項(第1項第9号該当)]		<情状が重いととき> 営業停止処分 1年以内の営業の全部又は一部の停止命令 [業法第28条第3項(第1項第9号該当)]	
	<情状が特に重いととき> 許可の取り消し [業法第29条第1項]		<情状が特に重いととき> 許可の取り消し [業法第29条第1項]	