



平成21年10月1日から、新築住宅の引渡しに、資力確保措置（保険への加入または保証金の供託）が義務付けられます。

住宅瑕疵担保履行法

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21年
10月1日から
(一部は平成20年4月1日に施行)



スタート

● 新築住宅を建設する
● 新築住宅を販売する
— 予定が
ありますか？

YES

● 注文住宅（請負）
● 分譲住宅（売買※1）
あなたが供給しようとしている
新築住宅は次のどれですか？

分譲住宅

あなたは免許を受けた
宅地建物取引業者
ですか？

YES

NO

検討を
おすすめ
します

特に保険加入や供託は義務付けられていませんが、消費者保護の観点や、工事遅延・売れ残り等の可能性も考慮の上、保険加入を検討されてはいかがでしょうか。

NO

注文住宅

あなたは許可を受けた
建設業者
ですか？

YES

その住宅の引渡しは
平成21年10月1日以降ですか？

YES

新築住宅を
引き渡すには

保険への加入
か
保証金の供託
が必要です。*2

保険は
事前申込が
必須！



保険加入や保証金の供託が必要な方へ

*1 賃貸用住宅の売買を含みます。 *2 宅地建物取引業者（不動産会社等）に引き渡す場合は除きます。

パンフ中面を
ご覧ください。

今まで以上の

新築住宅は安心もそえて 引き渡しましょう。



新築住宅の発注者や買主を保護するため、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)が平成21年10月1日に施行され、新築住宅の請負人や売主に資力確保措置(保険への加入または保証金の供託)が義務付けられます。

じゅうたくかしたんぼりこうほう

住宅瑕疵担保履行法により建設業者・宅建業者の方に義務

保険への加入義務 または 保証金の供託義務

新築住宅[※]の請負人である建設業者および売主である宅建業者(以下「売主等」といいます。)に、**保険**または**供託**による瑕疵担保責任の履行のための資力確保措置が義務付けられます。



組合せも可能

売主等は、**保険への加入**、**保証金の供託**、いずれかにより資力確保措置を講じることはもちろん、戸数の一部は保険に加入し、残りは供託するというように、組み合わせることもできます。

保険加入が供託をお願いします!



※「新築住宅」とは、建設工事の完了から1年以内で人が住んだことのないものをいいます。

保険への加入について

保険(住宅瑕疵担保責任保険)への加入とは?

新築住宅の売主等が、国土交通大臣の指定する保険法人との間で保険契約を締結し、瑕疵が判明した場合、その補修費用等が保険金によりてん補される制度です。
なお、保険は右記の条件を満たす必要があります。

発注者・買主による直接請求

売主等が倒産しててん補が行えない場合等は、発注者や買主は、保険法人に直接保険金を請求することができます。

保険契約の条件

1. 売主等が保険料を支払うものであること
2. 売主等の瑕疵担保責任の履行による損害をてん補すること
3. 売主等が相当の期間を経過しても瑕疵担保責任を履行しない場合には、発注者もしくは買主の請求に基づき損害をてん補すること
4. 保険金額が2,000万円以上であること
5. 10年以上の期間有効な契約であること等

(備考)保険法人について
国土交通大臣が、保険法人の業務に必要な損害保険及び建築に関する知見を有する法人を指定します(平成20年4月1日以降)。

保証金の供託について

供託する保証金の額

保証金の供託とは?

引き渡した新築住宅に瑕疵が判明した場合、売主等が自ら補修するのが原則ですが、倒産などにより補修が困難になった場合に備えて、現金や有価証券等を法務局などの供託所に預け置く制度です。

供託された保証金の取扱い

供託された保証金は、一定の条件を満たした時に新築住宅の発注者や買主からの請求により必要な金額が還付されます。

供給戸数(超~以下)	供託額
1	2000万円 × 戸数
1 ~ 10	200万円 × 戸数 + 1800万円
10 ~ 50	80万円 × 戸数 + 3000万円
50 ~ 100	60万円 × 戸数 + 4000万円
100 ~ 500	10万円 × 戸数 + 9000万円
500 ~ 1000	8万円 × 戸数 + 1億円
1000 ~ 5000	4万円 × 戸数 + 1億4000万円
5000 ~ 1万	2万円 × 戸数 + 2億4000万円
1万 ~ 2万	1万9000円 × 戸数 + 2億5000万円
2万 ~ 3万	1万8000円 × 戸数 + 2億7000万円
3万 ~ 4万	1万7000円 × 戸数 + 3億円
4万 ~ 5万	1万6000円 × 戸数 + 3億4000万円
5万 ~ 10万	1万5000円 × 戸数 + 3億9000万円
10万 ~ 20万	1万4000円 × 戸数 + 4億9000万円
20万 ~ 30万	1万3000円 × 戸数 + 6億9000万円
30万 ~	1万2000円 × 戸数 + 9億9000万円

(例)2000戸の場合 4万円×2000戸+1億4000万円=2億2000万円



供給戸数の考え方

供託額の算定のもととなる供給戸数とは、瑕疵担保責任を負っている住宅の戸数、すなわち過去10年間に引き渡した住宅の戸数です。

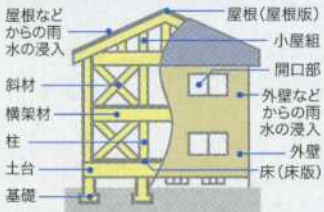
保険加入や保証金の供託が必要な方へ

対象となる瑕疵担保責任の範囲

住宅瑕疵担保履行法では、構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分に関する10年間の瑕疵担保責任を対象としています。

木造

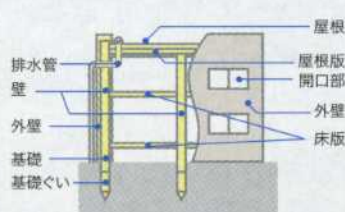
在来軸組工法の戸建住宅の例



2階建ての場合の骨組み
(小屋組、軸組、床組)等の構成

鉄筋コンクリート造

壁式工法の共同住宅の例



2階建ての場合の骨組み
(壁、床版)等の構成

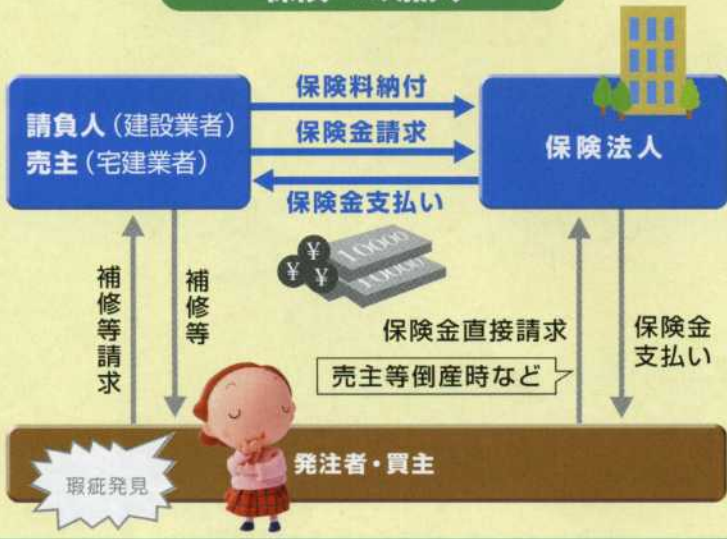
義務付けの対象事業者

売主等に資力確保措置が義務付けられるのは、所有者となる発注者または買主(宅建業者を除く)に新築住宅を引き渡す場合です。代表的なケースは次のとおりです。



付けられる主な内容

保険への加入



保証金の供託



保険加入、供託が済んだ後も
年2回の届出が必要です

保険契約の締結状況 および保証金の供託の 届出義務

建設業者は許可を受けた国土交通大臣または都道府県知事に、宅建業者は免許を受けた国土交通大臣または都道府県知事に対して、年2回の基準日(3月31日と9月30日)における保険契約の締結および保証金の供託状況を届け出なければいけません。

この届出を行わない場合、基準日から50日目以降、新築住宅の請負契約や売買契約を新たに締結することはできなくなります。



国土交通大臣または都道府県知事

届け出ない場合、新たな
売買契約等ができなくなります。



施行日と引渡し時期に注意しましょう。

- 資力確保措置の義務付け → 平成21年10月1日 から
- 保険法人の指定および紛争処理 → 平成20年 4月1日 から



法律のうち保険法人の指定および紛争処理に関する規定は平成20年4月1日から、資力確保措置の義務付けに関する規定は平成21年10月1日から、それぞれ施行されます。

新築住宅の売主等は、平成21年10月1日以後は、各基準日(毎年3月31日と9月30日)において、その基準日前10年間に引き渡した新築住宅の戸数に応じて資力確保措置を講じておく必要があります。

経過措置として、平成21年10月1日の施行日から10年を経過するまでの間は、施行日から各基準日までの間に引き渡した新築住宅の戸数に応じて資力確保措置を講じておけばよいとされています。



保険加入の準備

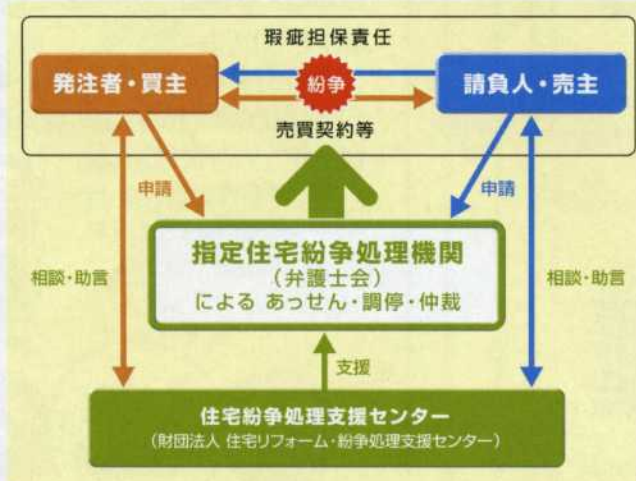
保険加入には基礎や躯体などの工事中に保険法人の検査を受ける必要があるため、**着工前に申し込む**必要があります。
引渡しが平成21年10月1日以降になる予定の住宅は、あらかじめ保険を申し込んでおく必要があります。また、**工期の延長や売れ残り**により引渡し時期がずれ込む可能性も考慮しておくことをおすすめします。



着工前に
保険申込みが
必要!



■ 保険契約を締結した住宅の紛争処理について (平成20年4月1日に施行)



保険に加入している新築住宅において、請負人・売主と、発注者・買主との間で紛争が生じた場合、指定住宅紛争処理機関(弁護士会)による紛争処理手続(あっせん、調停または仲裁)を利用することができます。



監 修：国土交通省住宅局住宅生産課／総合政策局建設業課・不動産業課

TEL.03-5253-8111 (代表) URL <http://www.mlit.go.jp/>

発行(連絡先)：(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

TEL.03-3261-4567 (代表) URL <http://www.chord.or.jp/>