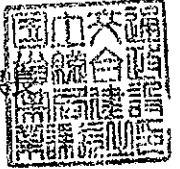




国総建第355号
平成20年3月31日

(社)全国建設業協会会長 殿

国土交通省総合政策局建設業課



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

「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「住宅瑕疵担保履行法」という。)は平成19年5月30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施行令」(平成19年政令第395号)は同年12月27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施行規則」(平成20年国土交通省令第10号)及び「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第3条第3号及び第14条第3号の規定に基づき、住宅建設瑕疵担保保証金又は住宅販売瑕疵担保保証金に充てることができる社債券その他の債権を定める告示」(平成20年国土交通省告示第345号)は本年3月24日に、それぞれ公布され、いずれも保険法人(住宅瑕疵担保履行法第17条第1項に規定する保険法人をいう。)の指定に関する規定は本年4月1日から、建設業者に関する義務規定は平成21年10月1日から施行される。

また、これに伴い、建設業法施行規則(昭和24年建設省令第14号)が改正され、平成21年10月1日から施行される。

については、貴団体におかれては法令の遵守に遺漏なきを期するよう、別添資料を参照の上、下記の点について貴団体傘下事業者への周知徹底方お願いする。

記

(資力確保措置の対象となる新築住宅)

1. 建設業者は、住宅を新築する建設工事の請負契約に基づいて平成21年10月1日(建設業者に関する義務規定の施行日)以降に発注者に引渡しを行う新築住宅について、住宅建設瑕疵担保保証金の供託又は住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結による資力確保措置を講じなければならないこと。

(住宅建設瑕疵担保保証金の供託を選択する場合の留意点)

2. 資力確保措置として住宅建設瑕疵担保保証金の供託を選択する場合、法の施行後初めて到来する「基準日」は平成22年3月31日であり、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合計個数に応じた住宅建設瑕疵担保保証金の供託が必要とな

ること。

また、住宅を新築する建設工事の発注者に対して、当該建設工事に係る請負契約を締結する際に、住宅建設瑕疵担保保証金の供託所の所在地等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こと。

(住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結を選択する場合の留意点)

3. 資力確保措置として住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結を選択する場合、当該保険契約の締結に至るまでの建設工事期間中に保険法人からの現場検査等が求められることから、当該建設工事の着工前から当該保険契約の申込手続を開始する必要がある、建設業者に関する義務規定の施行日である平成 21 年 10 月 1 日以前からの対応が必要となること。

また、住宅を新築する建設工事の発注者に対して、保険法人の名称等の事項を記載した書面を交付しなければならないこと。

なお、住宅建設瑕疵担保責任保険の引き受け主体となる保険法人は平成 20 年 4 月以降に指定され、順次、保険加入の受付業務を開始する予定である。

(営業所の帳簿について)

4. 営業所に備え付けられる帳簿について、新築住宅の請負契約に係るものについては、帳簿の記載事項として、当該住宅の床面積の合計、共同請負の場合の各建設業者の負担すべき瑕疵担保責任の割合、住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結した保険法人の名称が追加されるとともに、当該帳簿の保存期間が 10 年に延長されること。

(無許可業者の取扱い)

5. 軽微な建設工事のみを請け負うことを営業とする、許可を受けないで建設業を営む者については、本法による資力確保措置の義務付けの対象外であること。

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

平成20年3月

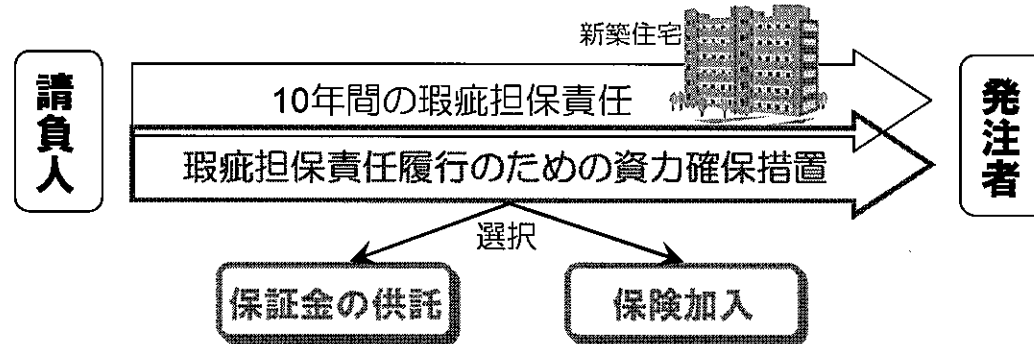


国土交通省

1. 住宅瑕疵担保履行法とは

○新築住宅を供給する事業者(住宅の新築工事の請負人である建設業者等)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住宅の新築工事の請負人等が負う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. 住宅の新築工事の請負を行う建設業者の留意点

(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建設業者は、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

$$300戸 - 100戸 = 200戸$$

※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

$$供給戸数(200戸) \times 10万円 + 9,000万円 = \mathbf{1億1,000万円}$$

【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

$$(300戸 + 500戸) - (100戸 + 150戸) = 550戸$$

1回目の基準日における供託額

2回目の基準日における供託額

○瑕疵担保保証金の額

$$供給戸数(550戸) \times 8万円 + 1億円 = \mathbf{1億4,400万円}$$

※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㎡未満の場合・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、請負契約の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

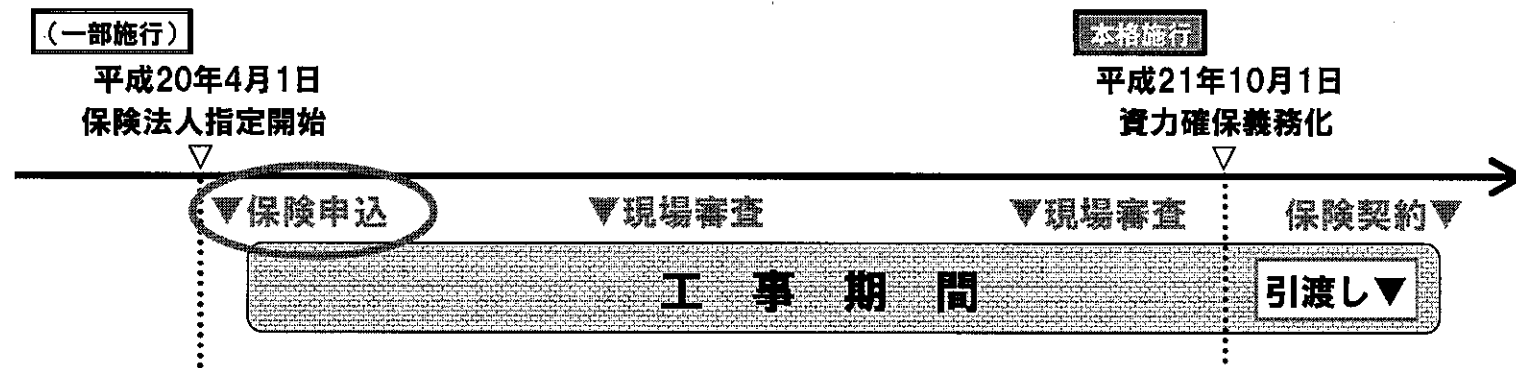
施行後初めて到来する「基準日」は平成22年3月31日です。この日までに、平成21年10月1日以降に引き渡した新築住宅の戸数に応じた瑕疵担保保証金の供託が必要です。

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ます。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建設業者は、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、建設業の許可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、住宅の新築工事を請け負う建設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、建設業法第40条の3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】 住宅を新築する建設工事の請負契約の場合には、下記の事項を追加

・引き渡し年月日 ・床面積 ・(共同請負の場合の)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】 住宅を新築する建設工事の請負契約の場合には、10年間保存（←従来5年間）

(3) 請負契約を締結する際の留意点 — 供託 or 保険の内容について明示 —

住宅の新築工事を請け負う建設業者は、当該請負契約を締結する際に、自らが講じる資力確保措置の内容について発注者に明示しなければならない。

資力確保措置	根拠法令	明示の方法
保証金の供託の場合	建設業法第19条第1項第12号 住宅瑕疵担保履行法第10条 (施行規則第13条)	保証金の供託の概要(供託している供託所、その所在地、共同請負の場合の瑕疵負担割合)
保険加入の場合	建設業法第19条第1項第12号	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、保険の対象となる瑕疵の範囲)