



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



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

● 新築住宅は次のどれですか？
● 分譲住宅（売買）

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

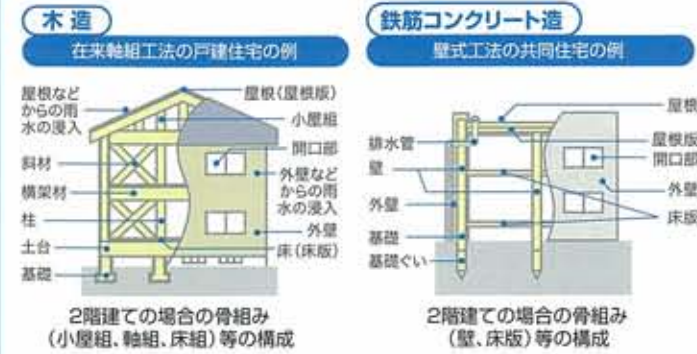
新築住宅は安心もそえて 引き渡しましょう。

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。

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付けられる主な内容

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。



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。



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。

ポイント 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がもちろん、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。

保険加入か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

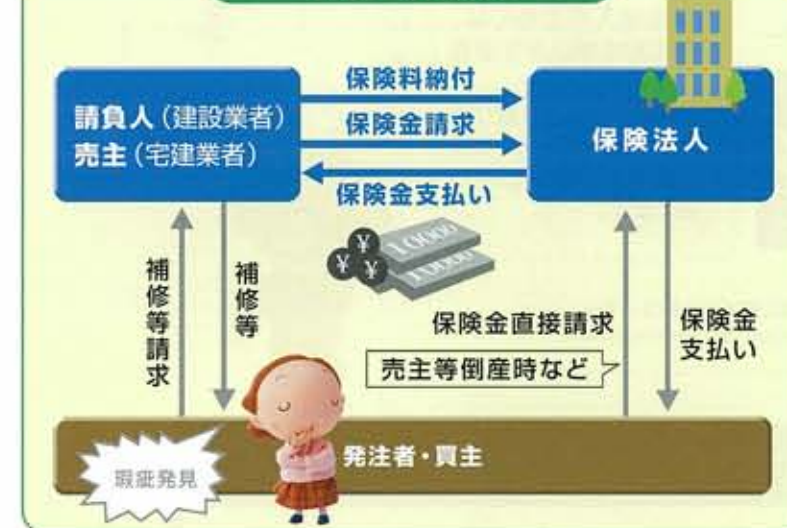
売主等が倒産してて補修が行えない場合等は、発注者や買主は、保険法人に直接保険金を請求することができます。

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。

保険への加入



保証金の供託について

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等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。

供託する保証金の額

供給戸数の区分	供託額(合計)	計算方法
1戸以下	~ 2000万円	2000万円 × 戸数
1戸 ~ 10戸	2000万円 ~ 3800万円	2000万円 × 戸数 + 1800万円
10戸 ~ 50戸	3800万円 ~ 7000万円	80万円 × 戸数 + 3000万円
50戸 ~ 100戸	7000万円 ~ 1億0000万円	60万円 × 戸数 + 4000万円
100戸 ~ 500戸	1億0000万円 ~ 1億4000万円	10万円 × 戸数 + 9000万円
500戸 ~ 1000戸	1億4000万円 ~ 1億8000万円	8万円 × 戸数 + 1億0000万円
1000戸 ~ 5000戸	1億8000万円 ~ 3億4000万円	4万円 × 戸数 + 1億4000万円
5000戸 ~ 10000戸	3億4000万円 ~ 4億4000万円	2万円 × 戸数 + 2億4000万円
10000戸 ~ 20000戸	4億4000万円 ~ 6億3000万円	1.9万円 × 戸数 + 2億5000万円
20000戸 ~ 30000戸	6億3000万円 ~ 8億1000万円	1.8万円 × 戸数 + 2億7000万円
30000戸 ~ 40000戸	8億1000万円 ~ 9億8000万円	1.7万円 × 戸数 + 3億0000万円
40000戸 ~ 50000戸	9億8000万円 ~ 11億4000万円	1.6万円 × 戸数 + 3億4000万円
50000戸 ~ 100000戸	11億4000万円 ~ 18億9000万円	1.5万円 × 戸数 + 3億9000万円
100000戸 ~ 200000戸	18億9000万円 ~ 32億9000万円	1.4万円 × 戸数 + 4億9000万円
200000戸 ~ 300000戸	32億9000万円 ~ 45億9000万円	1.3万円 × 戸数 + 6億9000万円
300000戸超	45億9000万円 ~ 120億0000万円	1.2万円 × 戸数 + 9億9000万円

保証金の供託



供給戸数の考え方 供託額の算定のもととなる供給戸数は、瑕疵担保責任を負っている住宅の戸数、すなわち過去10年間に引かれた住宅の戸数です。

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、その基準日から3週間以内に届け出なければいけません。

資力確保を行わない場合や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

資力確保や届出を怠った場合、
新たな売買契約等ができなくなります。



保険加入や保証金の供託が必要な方へ

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日に施行されており、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。

ポイント 保険加入の準備

● 対応スケジュール



！ 保険加入のためには、着工前の申込みが必要です。
！ 工事遅延や売れ残り等にも十分留意して、保険加入を検討する必要があります。

保険法人の一覧はこちら

国土交通省ホームページ「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律コーナー」

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>

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



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。

