

# 住宅瑕疵担保履行法について（宅建業者用）

## 【目次】

1. 住宅瑕疵担保履行法の概要
2. 資力確保措置
3. 行政庁への届出等
4. 宅建業法上の義務
5. 監督処分と罰則

## 1. 住宅瑕疵担保履行法の概要

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「履行法」という。）は、住宅の品質確保の促進等に関する法律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の履行を確保するための法律です。

具体的には、新築住宅の売主となる宅建業者に対し、資力確保措置を義務付けることにより、新築住宅の買主に対する瑕疵担保責任の履行を確実にすることを目的としています。

◎ 履行法の詳細については、以下の HP をご確認ください。

➡ [国土交通省 ～ 住宅瑕疵担保制度ポータルサイト ～](#)

◎ 履行法に関する Q & A については、以下の HP をご確認ください。

➡ [国土交通省 ～ 履行法に関する Q & A ～](#)

### ◇ 資力確保を義務付けられる対象者

資力確保措置が義務づけられるのは、所有者となる発注者に新築住宅を引き渡す「宅建業者（宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号。以下「宅建業法」という。）に基づき免許を受けている宅建業者）」です。

### ◇ 対象となる住宅

「新築住宅」とは、建設工事完了の日から起算して 1 年以内、かつ、人の居住の用に供したことの無い「住宅」を指します。

なお、「住宅」とは、「人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分」を指しますので、戸建住宅や分譲マンションはもちろん、賃貸住宅も対象となります。一方、事務所・倉庫・物置・車庫は「住宅」ではないため、対象となりません。

#### ◇ 対象となる時期

履行法の対象となるのは、平成 21 年 10 月 1 日以降に引き渡された新築住宅です。仮に、契約上の工期や工事完了の日が平成 21 年 10 月 1 日より前であっても、実際の「引渡し」がこの日以降であれば対象になります。

また、天候などによる工事の遅れにより、結果的に引き渡しが平成 21 年 10 月 1 日以降にずれ込んだ場合も対象となります。

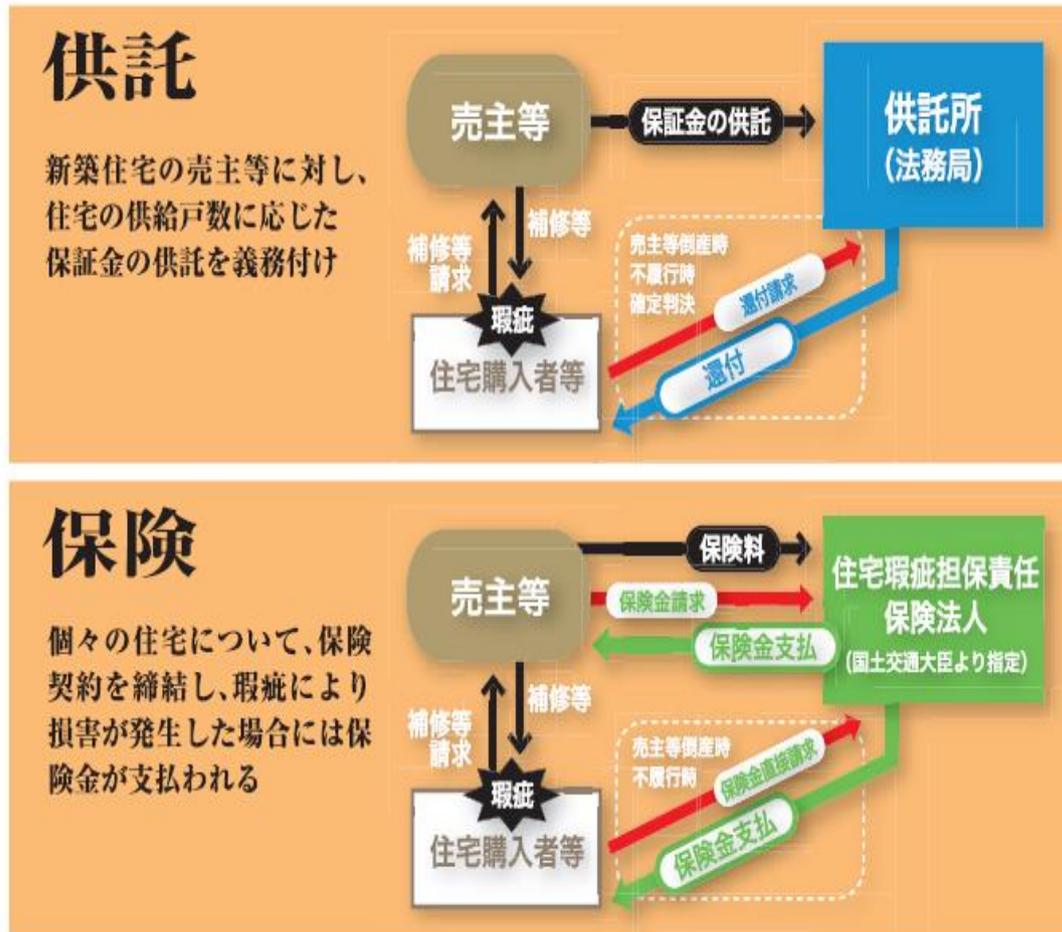
## 2. 資力確保措置

新築住宅を買主に引き渡す宅建業者は、資力確保措置が義務付けられます。資力確保の手段は、「供託」と「保険」の2種類があり、いずれかを選択することができます。また、組み合わせて利用することも可能です。

「供託」とは、過去の供託戸数に応じて算定された金額の現金等を供託所に預け置くものです。

「保険」とは、国土交通大臣が指定する住宅瑕疵担保責任保険法人との間で、瑕疵が判明した場合に保険金を支払うことを約した保険契約を締結するものです。

### 供託と保険のスキーム



◎ 「資力確保措置全般」については、以下のHPをご確認ください。

➡ [国土交通省 ～ 履行法に関するQ&A \(資力確保措置全般\) ～](#)

### ◇ 「供託」(保証金の供託)

毎年の基準日(3月31日)までに、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、業者の主たる事務所の最寄りにある供託所(法務局)へ供託する必要があります。

●供給戸数に応じた供託額（図①）

〈算定式〉 **供給戸数の合計** × **乗ずる金額** + **加える金額** = **供託金**

- 〈算定例〉 ①30戸の場合：30戸 × 80万円 + 3,000万円 = 5,400万円  
 ②500戸の場合：500戸 × 10万円 + 9,000万円 = 1億4,000万円  
 ③1000戸の場合：1000戸 × 8万円 + 1億円 = 1億8,000万円  
 ④1500戸の場合：1500戸 × 4万円 + 1億4,000万円 = 2億円  
 ⑤2000戸の場合：2000戸 × 4万円 + 1億4,000万円 = 2億2,000万円

〈算定式の注意〉  
 ※算定式にもとづき、算定した額が120億円を超える場合は120億円とする。  
 ※55㎡以下の住宅は、2戸をもって1戸と数える。  
 ※共同賃貸や共同分譲の場合にも特例がある。

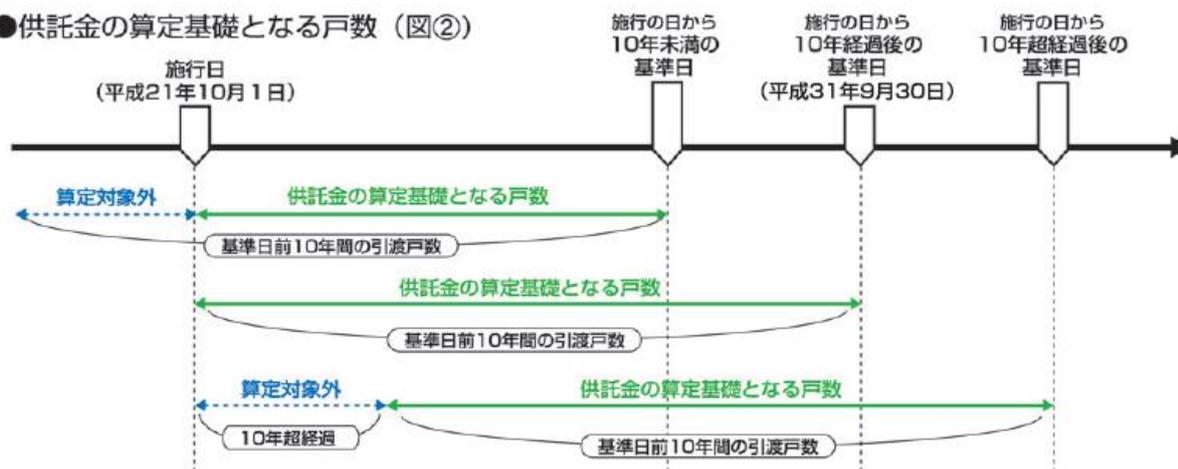
〈供給戸数に応じた供託額〉

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

〈年間500戸の新築住宅を引き渡す住宅供給業者の供託額のイメージ〉



●供託金の算定基礎となる戸数（図②）



供託は、通常は、業者自らの費用で瑕疵の補修を行うことを前提に、万が一、業者が倒産等により補修などができない場合には、買主に対して、その要した費用に相当する保証金の還付が行われます。

◎ 「保証金の供託」については、以下のHPをご確認ください。

➡ [国土交通省 ～ 履行法に関するQ&A（保証金の供託） ～](#)

#### ◇ 「保険」（指定保険法人との保険契約締結）

「保険」は、国土交通大臣から指定を受けた「住宅瑕疵担保責任保険法人（指定保険法人）」に保険料を支払い、保険契約を締結するもので、業者が瑕疵の補修などを行った場合に、その要した費用に対して保険金が支払われ、万が一、業者が倒産等により補修などができない場合には、買主に対し、直接保険金が支払われるものです。

##### ※ 指定保険法人（令和5年12月現在、五十音順）

- ・ (株)住宅あんしん保証 (03-3562-8120)
- ・ 住宅保証機構(株) (03-6435-8870)
- ・ (一財)住宅保証支援機構 (03-6280-7241)
- ・ (株)日本住宅保証検査機構 (03-6861-9210)
- ・ (株)ハウスジーマン (03-5408-8486)
- ・ ハウスプラス住宅保証(株) (03-4531-7200)

◎ 「保険」については、以下のHPをご確認ください。

➡ [国土交通省 ～ 履行法に関するQ&A（保険） ～](#)

◎ 「保険」に関するお知らせ情報については、以下のHPをご確認ください。

➡ [国土交通省 ～ 住宅瑕疵担保責任保険制度に関するお知らせ ～](#)

### 3. 行政庁への届出等

履行法の施行に伴い、平成 21 年 10 月 1 日以降、売主として、新築住宅を買主に引渡しした宅建業者は、免許を受けた行政庁に対し、次の届出を行う必要があります。

#### ◇ 供託又は保険の状況に係る届出（履行法第 12 条）

新築住宅を引き渡した宅建業者は、資力確保措置としての保証金の供託又はこれに代わる住宅瑕疵担保責任保険契約の締結状況について、毎年の基準日（3月31日）ごとに、免許を受けた行政庁へ届け出る必要があります。

なお、新築住宅を引き渡した宅建業者が「供託」や「保険」の資力確保措置を講じていない場合、又は免許を受けた行政庁への届出を行っていない場合は、基準日の翌日から起算して 50 日を経過した日以降、新たな売買契約を締結することができなくなります。また、これに違反して売買契約を締結したときは、1 年以下の懲役又は 100 万円以下の罰金に処せられるほか、宅建業法に基づく監督処分の対象となることがありますのでご注意ください。

#### ☆ 届出時期（期限）

基準日（3月31日）から3週間以内

※ したがって、届出期限は「4月21日」になります。

ただし、行政機関の休日に当たるときはその翌日が期限となります。

※ 引渡実績が「0件」の場合について

平成 21 年 10 月 1 日以降に新築住宅の引渡し実績があり、前回の基準日までに届出実績がある場合には、届出対象期間中に引渡実績が 0 件であっても、0 件である旨の届出手続きが必要となりますのでご注意ください。

(例)  
H21. 10. 1～22. 3. 31：引渡し実績 1 件、H22. 3. 31 基準日届出実施済み  
R3. 4. 1～ 4. 3. 31：引渡し実績 0 件、 R4. 3. 31 基準日には 0 件である旨の届出が必要

#### ☆ 届出先

愛媛県知事免許業者 → 所管する地方局建設部又は土木事務所

国土交通大臣免許業者 → 免許を受けた地方整備局

※ 大臣免許業者は、直接、地方整備局へ届出を行ってください。

#### ☆ 届出方法

窓口提出

※ 宅建業と建設業を兼ね、売買契約と請負契約の両方により新築住宅を供給する業者は、宅建業免許行政庁と建設業許可行政庁に対し、それぞれの供給分について、別々に届け出る必要があります。

#### ☆ 提出書類

① 届出書（施行規則第 7 号様式）

② 引渡し物件の一覧表（施行規則第 7 号の 2 様式）

③ 供託書の写し（新たに保証金を供託した場合）

④ 保険法人が発行する保険契約を証する書面（新たに保険契約を締結した場合）

※ 基準日前 1 年間に引き渡した新築住宅の戸数が 0 戸である場合、上記④の添付は不要。

◇ **瑕疵担保保証金の不足額の供託に係る確認申請**  
(履行法第13条但し書き)

各基準日において、適正に資力確保措置が行われていなかった場合は、速やかに不足額を供託し、その供託について、免許を受けた行政庁による確認を受ける必要があります。

なお、この確認が、基準日の翌日から起算して50日を経過する日までの間に終わらない場合は、確認が終了するまでの間、新たに自ら売主となる新規住宅の売買契約を締結することが禁止されますのでご注意ください。

☆ **申請時期**

特になし（不足額の供託後速やかに）

☆ **申請先**

愛媛県知事免許業者 → 所管する地方局建設部又は土木事務所

国土交通大臣免許業者 → 免許を受けた地方整備局

※ 大臣免許業者は、直接、地方整備局へ届出を行ってください。

☆ **申請方法**

窓口提出

※ 宅建業と建設業を兼ね、売買契約と請負契約の両方により新築住宅を供給する業者は、宅建業免許行政庁と建設業許可行政庁に対し、それぞれの供給分について、別々に申請する必要があります。

☆ **提出書類**

① 申請書（施行規則第8号様式）

② 供託書の写し（新たに供託した供託書の写し）

※ 届け出漏れ等に伴う申請の場合は、次の書類を合わせて提出してください。

・瑕疵担保保証金の供託及び保険契約の締結の状況について（施行規則第2号様式別紙）

・引渡し物件の一覧表（施行規則第7号の2）

◇ **瑕疵担保保証金の還付等による不足額の供託の届出**  
(履行法第16条において読み替えて準用する、同法第7条第2項)

引き渡しを受けた発注者は、宅建業者が瑕疵担保責任を負う期間内（10年間）において住宅の構造耐力上主要な部分等に瑕疵が判明したことによって損害を受けた場合、その損害賠償請求権に関して、宅建業者が供託している保証金から、他の債権者に先立って優先的に弁済を受ける権利があります。（履行法第14条）

この還付等により、供託している保証金に不足が生じた場合は、国土交通大臣から不足額が生じている旨の記載がされた還付通知書の送付を受けてから2週間以内に、また、還付以外の理由により、保証金に不足が生じた場合は、当該宅建業者において保証金が基準額に不足することとなったことを把握した日から2週間以内に不足額を供託し、その旨を免許を受けた行政庁に届け出る必要があります。

☆ **届出時期（期限）**

供託した日から2週間以内

☆ **届出先**

愛媛県知事免許業者 → 所管する地方局建設部又は土木事務所

国土交通大臣免許業者 → 免許を受けた地方整備局

※ 大臣免許業者は、直接、地方整備局へ届出を行ってください。

## ☆ 届出方法

窓口提出

※ 郵送の場合は当日消印有効

※ 宅建業と建設業を兼ね、売買契約と請負契約の両方により新築住宅を供給する業者は、宅建業免許行政庁と建設業許可行政庁に対し、それぞれの供給分について、別々に届け出る必要があります。

## ☆ 提出書類

① 届出書（施行規則第 10 号様式）

② 供託書の写し（不足する額の供託書の写し）

## ◇ 瑕疵担保保証金の保管替え等の届出

（履行法第 16 条において読み替えて準用する、同法第 8 条）

（履行法施行規則第 22 条において読み替えて準用する、同法施行規則第 11 条）

瑕疵担保保証金の供託をしている宅建業者は、その主たる事務所の移転により最寄りの供託所（法務局）が変更となる場合、次の対応が必要となります。

### I 金銭のみで供託を行っている場合

→ 保管替え（具体の手續は、供託所等にお問い合わせください。）

### II 有価証券又は有価証券及び金銭で供託を行っている場合

→ 新たに最寄りとなった供託所への供託（主たる事務所の移転後の最寄りの供託所に供託後、移転前の供託所から保証金を取り戻すことができます。）

上記の保証金の保管替え等を行った宅建業者は、遅滞なく、免許を受けた行政庁に対して、その旨を届け出る必要があります。

## ☆ 届出時期（期限）

保管替え又は供託後、遅滞なく

## ☆ 届出先

愛媛県知事免許業者 → 所管する地方局建設部又は土木事務所

国土交通大臣免許業者 → 免許を受けた地方整備局

※ 大臣免許業者は、直接、地方整備局へ届出を行ってください。

## ☆ 届出方法

窓口提出

※ 宅建業と建設業を兼ね、売買契約と請負契約の両方により新築住宅を供給する業者は、宅建業免許行政庁と建設業許可行政庁に対し、それぞれの供給分について、別々に届け出る必要があります。

## ☆ 提出書類

① 届出書（施行規則第 11 号様式）

② 供託書の写し（金銭のみで供託を行っている場合は、保管替え済の旨が記載されているもの、有価証券又は有価証券及び金銭で供託を行っている場合は、供託物の受入れの記載のあるもの）

## ◇ 瑕疵担保保証金の取戻しの承認申請

（履行法第 16 条において読み替えて準用する、同法第 9 条）

新築住宅の引渡し後 10 年が経過（瑕疵担保責任期間の満了）したことにより資力確保措置義務の対象戸数が減少し、基準日において供託した保証金が基準額を超えている場合、供

託事業者等は、当該超過額を取り戻すことができます。

その場合、免許を受けた行政庁に対して、取り戻しの承認を申請する必要があります。

☆ **申請時期**

基準日において保証金の基準額超過が判明したとき

☆ **申請先**

愛媛県知事免許業者 → 所管する地方局建設部又は土木事務所

国土交通大臣免許業者 → 免許を受けた地方整備局

※ 大臣免許業者は、直接、地方整備局へ届出を行ってください。

☆ **申請方法**

窓口提出

※ 宅建業と建設業を兼ね、売買契約と請負契約の両方により新築住宅を供給する業者は、宅建業免許行政庁と建設業許可行政庁に対し、それぞれの供給分について、別々に申請する必要があります。

☆ **提出書類**

申請書（施行規則第12号様式）

◇ **届出・申請窓口（愛媛県知事業者）**

届出・申請窓口	管内市町
愛媛県東予地方局四国中央土木事務所用地管理課 〒799-0404 四国中央市三島宮川四丁目6番55号 電話番号 0896-24-4455	四国中央市
愛媛県東予地方局建設部建築指導課 〒793-8516 西条市喜多川796番地1 電話番号 0897-56-0361	今治市、新居浜市、西条市、 上島町
愛媛県中予地方局建設部建築指導課 〒790-8502 松山市北持田町132番地 電話番号 089-909-8778	松山市、伊予市、東温市、 久万高原町、松前町、砥部町
愛媛県南予地方局八幡浜土木事務所管理課 〒796-0048 八幡浜市北浜一丁目3番37号 電話番号 0894-22-1550	八幡浜市、大洲市、内子町、 伊方町
愛媛県南予地方局建設部建築指導課 〒798-8511 宇和島市天神町7番1号 電話番号 0895-23-2987	宇和島市、西予市、松野町、 鬼北町、愛南町

## 4. 宅建業法上の義務

履行法と宅建業法の2つの法律に基づき、新築住宅を引き渡した宅建業者は、消費者保護の観点から、買主に対して、契約前に自らが取得する新築住宅が供託、保険いずれにより資力確保措置が行われるかを知らせておく必要があります。

これにより、万が一、瑕疵が判明したにもかかわらず、宅建業者が瑕疵担保責任を履行しない場合に置いても、買主は供託所に対する瑕疵担保保証金の還付請求や、保険法人に対する瑕疵担保責任保険の保険金の支払い請求を、直接行うことができるようになります。

### ◇ 買主に対する説明義務等（保険加入の場合）

保険加入を行う宅建業者は、宅建業法や履行法に基づき、買主に対して、保険の内容等に関する説明を行うことが必要になります。

	時 期	必要となる対応	内 容
保 ①	契約締結まで	宅建業法第 35 条に基づく重要事項説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保証法人の名称</li> <li>・保険期間</li> <li>・保険金額</li> <li>・保険の対象となる瑕疵の範囲</li> </ul>
保 ②	契約締結後、遅滞なく	宅建業法第 37 条に基づく書面の交付	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保証法人の名称</li> <li>・保険期間</li> <li>・保険金額</li> <li>・保険の対象となる瑕疵の範囲</li> </ul>
保 ③	保険法人から（保険証券と共に）付保を証明する書面の交付を受けた後、遅滞なく	履行法第 11 条第 2 項に基づく書面の交付	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保険証券又はこれに代わる書面</li> </ul>

注 1) 上記表のうち、保①及び保②のいずれについても、当該措置に係る契約の締結等に関する書類を別添として差し支えありません。具体的には、保険契約において、住宅取得者に対して説明・交付が求められる保険法人が作成する保険契約に係る重要事項説明書などを用いることとなります。また、保②については、当該内容を記載した契約書を交付することによって代替することが可能です。

注 2) 保③の「保険証券に代わる書面」とは、保険証券と共に保険法人から発行される保険付保証証明書のことです。なお、保険証券の発行申請時まで、保険法人から、保険法人が定める契約内容確認シートにより保険契約の内容について、買主の確認を得ることが求められます。

#### ◇ 買主に対する説明義務等（供託の場合）

供託を行う宅建業者は、宅建業法や履行法に基づき、買主に対して、供託に関する説明を行うことが必要になります。

	時 期	必要となる対応	内 容
供 ①	契約締結まで	宅建業法第 35 条に基づ く重要事項説明	・保証金を供託する旨 ・保証金を供託する供託所の名称及 びその所在地 ・共同分譲の場合の瑕疵負担割合
供 ②	契約締結まで	履行法第 15 条に基づ く書面の交付と説明	
供 ③	契約締結後、遅滞なく	宅建業法第 37 条に基づ く書面の交付	

注1) 上記表のうち、供①又は供②の説明の後、その後の事情等により、瑕疵負担割合の変更を要する場合は、買主の承諾を前提とし、再度の供①又は供②の説明を行う必要があります。

注2) 共②については、供①の宅建業法に基づく重要事項説明を行うことによって、代えることができます。また、供③については、当該内容を記載した契約書を交付することによって代えることができます。

また、履行法第 11 条第 4 項に規定されている共同分譲の場合の算定戸数に関する特例は、買主に対し、供③の書面の交付を行うことで、はじめて適用されます。

#### ◇ 宅建業法第 49 条に基づく帳簿の取扱いの変更

宅建業者については、宅建業法第 49 条の規定により、帳簿を備え、保存しなければならないこととなっていますが、この帳簿の記載事項についても、履行法の施行に伴い、宅建業法施行規則第 18 条が改正され、買主と締結した、自ら売主となる新築住宅に関する売買契約に関しては、取扱いが以下のとおり変更されています。

##### ☆ 記載事項の追加

買主と締結した自ら売主となる新築住宅に関する売買契約に関しては、帳簿に以下の事項を追加して記載することが必要となります。

##### <事業者が自ら売主となる売買契約を締結する場合に追加する記載事項>

- ・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の）保険法人の名称

##### ☆ 保存期間の変更

帳簿は、各事業年度の閉鎖後 5 年間の保存が必要とされていますが、そのうち、買主と締結した自ら売主となる新築住宅に関するものについては、10 年間の保存が必要となります。

## 5. 監督処分と罰則

新築住宅の引渡しを行う宅建業者が、資力確保措置義務など履行法に違反した場合は、同法による罰則等が科されるほか、宅建業法に基づく監督処分も課されることになります。

違反例	資力確保措置を行わない 【履行法第11条第1項】	届出を行わない、虚偽の届出を行った 【履行法第12条第1項】	契約の制限期間に新規契約を締結 【履行法第13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15条】
履行法	新規契約の制限	新規契約の制限		
		<b>罰則</b> ・ 50万円以下の罰金 ・ 法人に対し両罰規定	<b>罰則</b> ・ 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	
宅建業法	<b>指示処分</b> 【宅建業法第65条第1項及び第3項】	<b>指示処分</b> 【宅建業法第65条第1項及び第3項】	<b>指示処分</b> 【宅建業法第65条第1項及び第3項】	<b>指示処分</b> 【宅建業法第65条第1項及び第3項】
	<b>《情状が重いとき》 営業停止処分</b> （1年以内の営業の全部又は一部の停止処分） 【宅建業法第65条第2項第2号】		<b>《情状が重いとき》 営業停止処分</b> （1年以内の営業の全部又は一部の停止処分） 【宅建業法第65条第2項第2号】	
	<b>《情状が特に重いとき》 免許の取消</b> 【宅建業法第66条第1項第9号】		<b>《情状が特に重いとき》 免許の取消</b> 【宅建業法第66条第1項第9号】	

※ 最寄りの供託所への供託を行わない場合、保証金の不足額の供託を行わない場合などにも、監督処分の対象になります。

※ 指示処分に従わないとき → 営業停止処分  
 営業停止処分に違反したとき → 免許取消