

# 住宅瑕疵担保履行法に関するQ & A

## 資力確保措置について

Q 1 誰が資力確保措置（保険への加入又は保証金の供託）を行わなければならないのですか。

A 1 資力確保措置を行わなければならないのは、新築住宅の請負人又は売主のうち、建設業法に基づく建設業の許可を受けた建設業者と、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業の免許を受けた宅地建物取引業者です。

なお、軽微な工事のみを行うため建設業許可が不要な業者は資力確保措置を行う必要はありませんが、任意で加入できる保険は用意されています。

Q 2 下請の事業者は、資力確保措置は必要ですか。

A 2 発注者との関係では、元請の事業者が請負契約全体に関して瑕疵担保責任を負っていますので、下請の事業者が資力確保措置を行う必要はありません。

Q 3 建築工事業や大工工事業以外の専門工事業の建設業者は、資力確保措置は必要ですか。

A 3 建築工事業や大工工事業以外の業種の許可を受けた建設業者であっても、新築住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分を施工する場合には、資力確保措置を行う必要があります。

Q 4 建設業者が自社の社長の自宅を新たに建設する場合、資力確保措置を行う必要はありますか。

A 4 個人である社長と会社である建設業者との間で新築住宅の建設工事の請負契約が締結されている場合には、資力確保措置の対象となります。

一方、個人事業主である社長が自宅を建設する場合は、瑕疵担保責任が生じませんので、資力確保措置を行う必要はありません。

Q 5 発注者や買主が宅地建物取引業者の場合、義務付けの対象とはならないと聞いたのですが。

A 5 新築住宅の発注者や買主が免許を受けた宅地建物取引業者である場合には、資力確保措置の義務付けの対象とはなりません。こうした新築住宅については、保険加入の義務はなく、また、保証金の供託にあたっては供託金を算定する戸数から除外することとなります。

Q 6 「新築住宅」とは？

A 6 「新築住宅」とは、新たに建設された「住宅」であって、建設工事の完了から1年以内で、かつ、人が住んだことのないものをいいます。したがって、この新築住宅に該当しない中古住宅が売買の対象である場合には、資力確保措置の義務付けの対象とはなりません。

Q 7 賃貸住宅も対象になるのですか。

A 7 「住宅」とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分をいいますので、賃貸住宅も対象となります。この賃貸住宅には、民間賃貸住宅のみならず、公営住宅や公務員宿舎なども含まれます。

Q 8 「母屋」とは別に「別棟」を建てる場合には、「新築住宅」として資力確保措置の対象となりますか。

A 8 「別棟」であっても、人の居住の用に供する家屋であれば、「住宅」に該当し、対象となります。

Q 9 建築確認上の「増築」ですが、住宅瑕疵担保履行法の「新築住宅」に該当することはありますか。

A 9 建築確認上の「増築」であっても、従来からの家屋から独立した住戸として建てられた住宅については、「新築住宅」に該当する場合があります。

Q10 発注者や買主が資力確保措置は必要ないという考えの場合でも、事業者は資力確保措置を行わなければならないのですか？

A10 この法律に基づく資力確保措置については、発注者又は買主の意思にかかわらず義務となります。

## 届出が必要な方について

Q11 資力確保措置を行ったので届出を行いましたが、次の6ヶ月に新築住宅の引渡しが無ければ、次回の届出は不要ですか？

A11 一度基準日における届出を行った場合には、その届出の対象となった新築住宅に対する瑕疵担保責任が続いている期間中（10年間）は実績がゼロ戸でも届出が必要となります。

Q12 年2回の届出では、同じ物件について、何度も届け出ることとなるのですか。

Q12 同じ物件について、何度も届け出る必要はありません。保険加入の場合、届出書には、基準日前6月間に引き渡した新築住宅について記載すれば足ります。

Q13 建設業許可と宅建業免許を両方取得していますが、「建築条件付き宅地売買」の場合、建設業と宅建業のどちらの届出が必要となるのですか。

A13 「建築条件付き宅地売買」の場合、建物の建築工事は請負契約となりますので、新築住宅を引き渡した時点で、建設業者として届け出ることになります。なお、「宅地の売買」は、住宅瑕疵担保履行法の対象にはなりません。

## 届出の提出方法について

Q14 届出書は持参しなければならないのですか。

A14 郵送または持参にてお願いします。郵送の場合は、事故による紛失を防ぐため、簡易書留での発送をお願いします。

Q15 ファックスで提出することはできますか。

A15 できません。持参または郵送にて提出してください。

Q16 県内の建設事務所に届け出たいのですが可能ですか。

A16 届出の受理は県庁の都市総務課のみで行っております。郵便でも受理しますので、ご理解をお願いします。

Q17 届出はいつまでに行えばよいのでしょうか。

A17 年2回の基準日毎に、資力確保措置の状況について、基準日（毎年3月31日・9月30日）から3週間以内に各行政庁への届出が必要となります。愛知県知事許可・免許に係る建設業者・宅建業者の方は、愛知県都市整備局都市基盤部都市総務課へ届出てください。

Q18 届出書は折りたたんで封筒に入れてもかまいませんか。

A18 かまいません。

Q19 建設業許可と宅建業免許の両方を持ち、両方の届出をする場合、同じ封筒に入れても大丈夫ですか。

A19 愛知県都市整備局都市基盤部都市総務課の場合、建設業も宅建業も同じ窓口で事務を行っております。同じ封筒に入れていただいてもかまいません。

## 届出の記入方法、添付書類について

Q20 届出の記入例はありますか。

A20 [こちら](#)をご覧ください。

Q21 添付書類は必要ですか。

A21 新築住宅を引き渡した場合は次の添付書類が必要です。

- ・ 保険契約締結証明書の原本（必ず原本を提出してください。コピーでは受理できません）（保険会社から発行されます）
- ・ 保険契約締結証明書【明細】（許可・免許番号、商号又は名称、氏名を記入し、押印が必要です。）（保険会社から発行されます。）

なお、新築住宅の引渡しがなく、ゼロ戸での届出をする際は、添付書類は必要ありません。

Q22 供託にて資力確保措置を行います。届出の様式はどこで入手できますか。

A22 [こちら（国土交通省ホームページ）](#)にて入手できます。

Q23 届出書の中の許可（免許）番号、商号、氏名などはスタンプを使用してもかまいませんか。

A23 必要事項がすべて記載されていれば、スタンプを使用してもかまいません。

Q24 届出時の許可（免許）番号、商号または名称などを記載するスペースが狭いのですが。

A24 手書きの場合は、記入例を参考に、所定の記入欄に納めてください。パソコン等で作成の場合は、字の大きさを少し小さくするなどの工夫をお願いします。それでも入りきらないようでしたら、必要事項の記入もれがないように注意しながら、記入スペースを若干広げて記入をしてください。

Q25 届出時の許可（免許）番号とは何を書くのでしょうか。

A25 建設業者は建設業の愛知県知事許可番号を、宅建業者は宅建業の愛知県知事免許番号を記載してください。

Q26 保険会社が発行する「保険契約締結証明書」、「保険契約締結証明書【明細】」を紛失してしまい、届出書の提出ができません。どのようにしたらいいでしょうか。

A26 「保険契約締結証明書」及び「保険契約締結証明書【明細】」は保険会社が発行する書類です。紛失された場合は、保険会社に再発行の相談をしてみてください。

Q27 一度届出を提出しましたが、引渡し件数に誤りがあることが判明しました。どのようにしたらよいでしょうか。

A27 お手数ですが、再度書類を作成していただき、提出をしてください。提出の際は、「再提出（引渡し件数の訂正）」とメモをつけてくださいますようお願いいたします。

Q28 「保険契約締結証明書」、「保険契約締結証明書【明細】」が届きません。

A28 「保険契約締結証明書」、「保険契約締結証明書【明細】」は保険会社が発送します。保険会社に確認をお願いします。

## その他

Q29 保険を選択した場合、保険申し込みから行政庁への届出までの流れを教えてください。

A29 保険申し込み（物件の着工前）→着工→現場検査（基礎配筋工事完了時・躯体工事完了時など）→工事完了→保険証券の発行申請→保険証券の交付→発注者・買主への保険付保証明書の交付（※保険付保証明書の交付と物件の引渡しの時期は、多少前後することがあります。）→物件の引渡し→基準日（毎年3月31日又は9月30日）→保険契約締結証明書の発行→行政庁への届出書提出

- ・ 基準日が3月31日の場合は4月1日から4月21日までの提出
- ・ 基準日は9月30日の場合は10月1日から10月21日までの提出となります。

Q30 愛知県の受理印のある控えを希望します。どのようにすればよいのでしょうか。

A30 届出書に提出する届出書とは別に次の書類も封入して提出してください。

- ・ 受理印の押印をしてほしい様式（建設業者第一号様式 宅建業者第七号様式）
- ・ 返信用切手を添付し、送付先を記載した返信用封筒