

## 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律について

### 【特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の概要】

平成 21 年 10 月 1 日以降に新築住宅を引き渡す場合、宅地建物取引業者は、買主の保護として資力確保のため、保険加入又は供託が必要となります。

#### <買主の皆様へ>

宅地建物取引業者は、保険加入又は供託について重要事項説明書に記載のうえ説明し、また売買契約書にも記載する必要があるため、必ず確認しましょう。

なお、供託の場合は、平成 21 年 10 月 1 日（宅地建物取引業法の改正施行）から義務付けとなりますが、施行前から対応していくことが望まれます。（別表 1 参照）

#### <宅地建物取引業者の皆様へ>

1 宅地建物取引業者は、保険加入又は供託が必要となります。

保険に加入する場合、施工段階で検査を受けるため、着工前に「住宅瑕疵担保責任保険法人」に申込みを行う必要があります。

供託する場合、年 2 回の基準日（3 月 31 日と 9 月 30 日）において保証金を供託する必要があります。

2 宅地建物取引業者は、保険加入又は供託について重要事項説明書に記載のうえ説明し、また売買契約書にも記載する必要があります。

なお、供託の場合は、平成 21 年 10 月 1 日（宅地建物取引業法の改正施行）から義務付けとなりますが、施行前から対応していくことが望まれます。（別表 1 参照）

3 宅地建物取引業者は、年 2 回の基準日（3 月 31 日と 9 月 30 日）における資力確保の状況について、免許を受けた国土交通大臣又は茨城県知事に、基準日から 3 週間以内に届け出なければなりません。

1 の資力確保措置や 3 の資力確保状況に関する届出を行わない場合、基準日の翌日から 50 日を経過した日以降において、新たに新築住宅の売買契約を締結することが禁止されるほか、宅地建物取引業法に基づく監督処分も課せられることとなります。

詳細は、[国土交通省のホームページ](#)をご覧ください。

**<別表1> 買主への説明等（宅建業法施行前後での注意点）**

- ・ 保険を選択した場合は、既に、平成 19 年 12 月の宅地建物取引業法の改正により同法第 35 条と第 37 条の説明等の対応が必要となっています。
- ・ 供託を選択した場合は、平成 21 年 10 月 1 日（宅地建物取引業法の改正施行）から買主への説明等が必要になりますが、施行前においても、対応していくことが望まれます。

	施行前 (平成 21 年 10 月 1 日前)	施行後 (平成 21 年 10 月 1 日後)
保険加入 による措置 の場合	宅建業法第 35 条の重要事項説明 必 要  宅建業法第 37 条の書面交付 必 要	宅建業法第 35 条の重要事項説明 必 要  宅建業法第 37 条の書面交付 必 要
保証金供託 による措置 の場合	宅建業法第 35 条の重要事項説明 <u>講ずる予定である旨</u> <u>記載・説明することが望ましい</u>  宅建業法第 37 条の書面交付 <u>講ずる予定である旨</u> <u>記載することが望ましい</u>	宅建業法第 35 条の重要事項説明 必 要  宅建業法第 37 条の書面交付 必 要