

住宅瑕疵担保履行法届出等の手引き ～建設業者向け～



岡山県土木部監理課

<https://www.pref.okayama.jp/soshiki/59/>

I	制度の概要について	1
1	資力確保措置の仕組み	1
2	資力確保措置の対象	2
	(1) 資力確保措置の義務付けの対象	2
	(2) 資力確保措置の対象となる住宅	2
3	諸手続の全体像	3
	(1) 許可・免許行政庁との間の手続の概要	3
	(2) 新規契約の制限	5
	(3) 発注者、買主との間の手続の概要	5
II	諸手続について	7
1	届出書・申請書作成上の注意	7
	(1) 提出方法	7
	(2) 提出部数	7
	(3) 提出先	7
	(4) 書類の入手方法	7
	(5) その他	8
2	基準日における住宅建設瑕疵担保保証金の供託等の届出	9
	(1) 手続の概要	9
	(2) 第1号様式の記入要領	9
	(3) 第1号の2様式の記入要領	11
	(4) 留意事項	11
3	住宅建設瑕疵担保保証金の不足額の供託に係る確認申請	14
	(1) 手続の概要	14
	(2) 第2号様式の記入要領	14
	(3) 第2号様式別紙の記入要領	15
	(4) 留意事項	15
4	住宅建設瑕疵担保保証金の還付等による不足額の供託の届出	16
	(1) 手続の概要	16
	(2) 第4号様式の記入要領	16
	(3) 留意事項	17
5	住宅建設瑕疵担保保証金の保管替え等の届出	18
	(1) 手続の概要	18
	(2) 第5号様式の記入要領	18
	(3) 留意事項	18
6	住宅建設瑕疵担保保証金の取戻しの承認申請	20
	(1) 手続の概要	20
	(2) 第6号様式の記入要領	20
	(3) 留意事項	20

7	住宅建設瑕疵担保責任の承継があった場合の申出	22
	(1) 組織変更	22
	(2) 合併	22
	(3) 分割	22
	(4) 事業譲渡	22
III	履行法施行に伴う注意事項について	23
1	新規契約の制限（履行法第5条関係）	23
	(1) 制度の概要	23
	(2) 禁止の解除等	23
	(3) 留意事項等	24
2	住宅建設瑕疵担保保証金の還付（履行法第6条）	24
	(1) 制度の概要	24
	(2) 還付通知書の送付	24
3	発注者、買主との間の手続	25
	(1) 手続の概要	25
	(2) 発注者との間の手続	25
	(3) 留意事項等	26
4	帳簿の取扱変更	26
5	監督処分	27

各様式のダウンロード及び記入例は、国土交通省ホームページをご確認ください。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/jigyousya/download.html>

(国土交通省>住宅瑕疵担保制度ポータルサイト>住宅事業者の方向け情報>関係書類のダウンロード)

I 制度の概要について

1 資力確保措置の仕組み

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、平成 17 年に発覚した構造計算書の偽装問題を受け、先行的に対応されている建築確認・検査の強化、建築士の業務の適正化等についての法整備（建築行政の面からの措置）に続くものとして制定されました。

新築住宅の購入者等の利益の保護を図ることを目的とし、住宅品質確保法（以下「品確法」という。）に定める新築住宅の売主及び請負人が負う 10 年間の瑕疵担保責任（特定住宅瑕疵担保責任）を実現するために、その裏付けとなる資力確保措置を建設業者及び宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）に義務付けるものです。

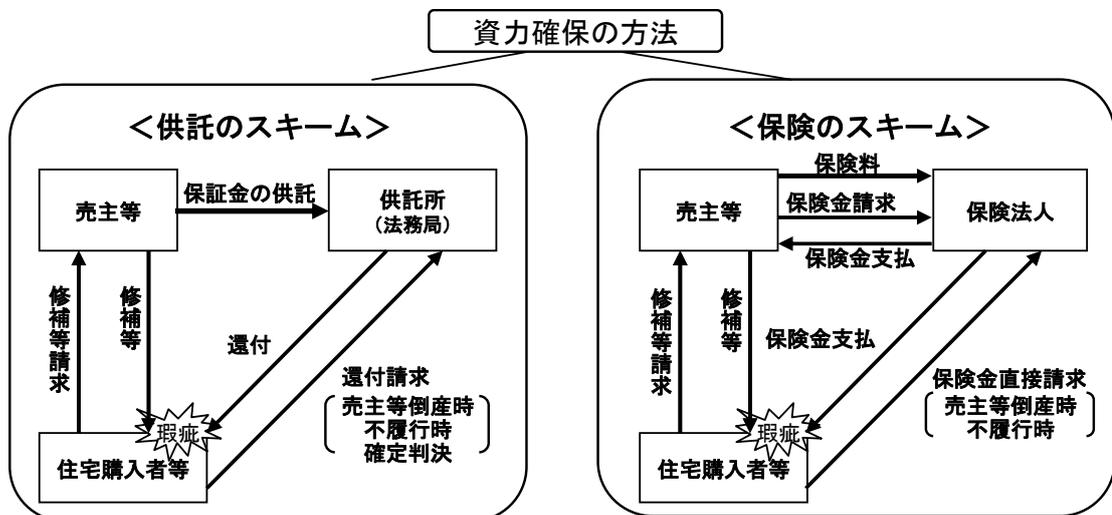
事業者には義務付けられる資力確保措置の手段には、「保証金の供託」と「保険への加入」の 2 種類があります。

① 保証金の供託

売主等が自らの資力で瑕疵担保責任に対応するもので、品確法で定められた 10 年間の瑕疵担保責任をカバーする必要があるため、「基準日」から過去 10 年間に遡り、引き渡した新築住宅の戸数に応じて法令で定められた算定式により計算した額の保証金を、法務局等の供託所に預けおくもの。

② 保険への加入

「住宅瑕疵担保責任保険法人」に保険料を支払い、保険契約を締結するもので、売主等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、万一、売主等が倒産等により補修などができない場合には、住宅購入者に直接保険金が支払われるもの。



また、事業者に対しては、上記の資力確保措置を行うことに加え、その措置状況について、許可・免許を受けている行政庁に届け出ること、さらには、発注者や買主に対して資力確保措置に係る説明等を行うことが義務付けられています。

2 資力確保措置の対象

(1) 資力確保措置の義務付けの対象

履行法は、建設業法に基づき許可を受けている建設業者と宅地建物取引業法（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（信託会社及び金融機関の信託業務の兼営等に関する法律第1条第1項の認可を受けた金融機関であって、宅地建物取引業を営むものを含む。以下同じ。）が、一般の消費者と契約を締結した場合に資力確保措置の義務が生じ、新築住宅の発注者や買主が宅建業者である場合は、資力確保措置の義務は生じません。

また、宅建業者が、新築住宅の売買に、販売代理や媒介業務として関与した場合には、資力確保措置の義務の対象外ではあるが、宅建業法第35条に基づく重要事項説明と同法第37条に基づく書面交付において、売主が講じる資力確保措置の内容についての買主等に対する説明等が必要となります。

さらには、宅建業者が、中古住宅の販売代理や媒介業務を行う場合には、（一般の履行法の施行に伴って新たに対応が発生したものではないが、）当該中古住宅が資力確保措置の義務の対象外であることから、宅建業法第35条に基づく重要事項説明において措置を講じない旨、説明することが必要となっています。なお、中古住宅を自ら売主として販売する場合も同様です。

(2) 資力確保措置の対象となる住宅

履行法に基づく資力確保措置の義務が課される住宅は、品確法に基づく新築住宅です。同法第2条第2項では「新たに建設された住宅で、人の居住の用に供したことの無いもの（建設工事の完了の日から起算して1年を経過したものを除く）」と定義されており、言い換えると、住宅のうち「①建設工事完了の日から起算して1年以内のもの」でかつ「②人の居住の用に供したことの無いもの」ということとなります。

「住宅」とは、「人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分」（品確法第2条第1項）であり、「家屋の部分」には、人の居住の用に供する家屋の部分との共用に供する部分を含むこととされており、例えば、事務所と住居が混在している併用マンションにおいて、全部の共用部分（壁や柱などの躯体部分）も住宅に当たります。

以下、注意を要する例を掲げますが、住宅に該当するか否かの判断が難しいものは、契約内容等によって判断することとなります。

<住宅に該当する例>

- ・グループホーム（認知症対応型共同生活介護）
- ・高齢者専用賃貸住宅
- ・分譲リゾートマンション
- ・賃貸住宅、社宅・官舎

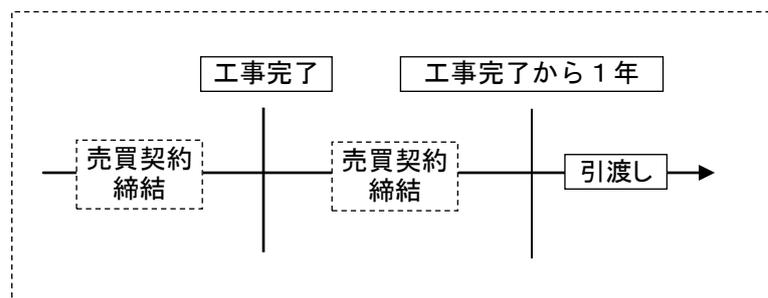
<住宅に該当しない例>

- ・一時使用目的のために建設された仮設住宅
- ・人を宿泊させるホテル、旅館等の施設
- ・老人福祉法により設置される特別養護老人ホーム、有料老人ホーム

また、「建設工事の完了」とは、施工業者による検査を含む工事の全工程が終了して、発注者や買主への引渡しを残すのみという段階を指しますが、何らかの事情で引渡しができない状態である場合は、検査が終わっていたとしても、工事完了とはみなされず、個々の工事の状況を踏まえて判断されることとなります。

なお、「人の居住の用に供したことの無いもの」において、特に投資用マンション（賃貸用）などについては、入居実態があるか否かにより判断することとなります。事業者が入居実態を確認できない場合は、新築住宅となり資力確保措置の対象となります（事業者側の立証責任）。また、「人の居住」には、「不動産の公正競争規約」における新築住宅の考え方と同様に、居住のみならず事務所等の他の利用（モデルハウスやオープンハウスとしての利用は除く。）も含むこととなります。

また、新築住宅の売買において、1年を超過しているか否かの判断は、契約時点で判断することとなります。つまり、契約時点で工事完了から1年未滿かつ未入居の住宅については、仮に引き渡し時が1年を経過していたとしても、新築住宅であり、履行法に基づく義務の対象となります。



3 諸手続の全体像

(1) 許可・免許行政庁との間の手続の概要

履行法においては、建設業法及び宅建業法に基づき建設業・宅地建物取引業を営むことの許可（※）・免許を受けている事業者に対し、新築住宅を引き渡す場合に、瑕疵担保責任の履行の確保のための措置を義務付けています。

※建築工事業・大工工事業の許可を受けた建設業者が新築住宅の建設工事を請け負う場合が主な対象です。ただし、それ以外の業種の許可を受けた建設業者が、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行する場合も対象となります。

そのため、許可・免許行政庁においては、履行法の適正な施行、さらには、各業の適正な実施の観点から、上記措置が確実かつ適正に行われているかを把握、確認等することが必要となっているため、事業者は行政庁へ次のような手続を行わなければなりません。

①	新築住宅を引き渡した時	[履行法第4条、第12条] 各基準日における住宅建設・販売瑕疵担保保証金の供託等の届出等 (第1号、第7号様式)
②	基準日において資力確保措置が十分に行われていなかった時(供託・届出義務を忘れたときを含む)	[履行法第5条、第13条] 住宅建設・販売瑕疵担保保証金の不足額の供託についての確認の申請 (第2号、第8号様式)
③	還付その他の理由により、保証金が基準額に不足することになった時	[履行法第7条(第16条による準用含む)] 住宅建設・販売瑕疵担保保証金の不足額の供託についての届出 (第4号、第10号様式)
④	主たる事務所の移転等により最寄りの供託所が変更となった時	[履行法第8条(第16条による準用含む)] 住宅建設・販売瑕疵担保保証金の保管替え等についての届出 (第5号、第11号様式)
⑤	基準日における保証金が当該基準日の基準額を超えた時	[履行法第9条(第16条による準用含む)] 住宅建設・販売瑕疵担保保証金の取戻しについての承認の申請 (第6号、第12号様式)

なお、上記のほかに、履行法第6条及び第14条に基づく、住宅建設・販売瑕疵担保保証金に係る「他の債権者に先立って弁済を受ける権利を有することについての確認申請」手続がありますが、これについては、許可行政庁ではなく国土交通省住宅局において手続を行うこととなります。

(2) 新規契約の制限

資力確保措置が適正でない場合や当該措置に係る行政庁への届出がなされない場合は、基準日の翌日から起算して50日経過した日以降、「新たに住宅を新築する建設工事の請負契約」や「新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約」の締結が禁止されることのほか、履行法に基づく罰則や各業法に基づく監督処分の対象にもなります。

(3) 発注者、買主との間の手続の概要

発注者や買主等の消費者保護の観点からは、自らが取得する新築住宅がどのように瑕疵担保責任の資力確保措置が講じられているかを知ることが重要です。そこで、履行法においては、事業者は、買主等に対して、供託、保険のいずれにより資力確保措置を講じているか説明等を行うことを義務付けています。

① 建設業者の場合

建設業者は、履行法と建設業法を根拠とし、発注者に対し資力確保措置に関する説明・書面交付を行うこととなります。

保険加入を行う場合	保証金を供託する場合
履行法第3条第2項に基づく書面の交付 (期限：保険法人から(保険証券と共に)付保を証明する書面交付を受けた後、遅滞なく)	履行法第10条に基づく書面(※)の交付・説明 (期限：契約締結まで) ※令和3年9月30日から電磁的方法による提供が可能となりました。
建設業法第19条に基づく書面の交付 (期限：契約締結に際して)	建設業法第19条に基づく書面の交付 (期限：契約締結に際して)

② 宅建業者の場合

宅建業者は、履行法と宅建業法を根拠とし、買主に対し資力確保措置に関する説明・書面交付を行うこととなります。

保険加入を行う場合	保証金を供託する場合
宅建業法第35条に基づく重要事項説明 (期限：契約締結まで)	宅建業法第35条に基づく重要事項説明 (期限：契約締結まで)
宅建業法第37条に基づく書面の交付 (期限：契約締結後、遅滞なく)	履行法第15条に基づく書面の交付・説明 (期限：契約締結まで) ※宅建業法第35条に基づく重要事項説明で代替可能
履行法第11条第2項に基づく書面の交付 (期限：保険法人から(保険証券と共に)付保を証明する書面交付を受けた後、遅滞なく)	宅建業法第37条に基づく書面の交付 (契約締結後、遅滞なく)

II 諸手続について

※ 以下は建設業者向けに作成しています。

1 届出書・申請書作成上の注意

(1) 提出方法

郵送又は窓口提出（郵送の場合で提出期限がある場合は当日消印有効）

※郵送で届出等をされる場合は、返信用封筒を必ず同封してください。

(2) 提出部数

正本1部、副本1部の計2部

※副本1部は受付印を押印後、提出者にお返しします。

(3) 提出先

岡山県土木部監理課建設業班（県庁6階）

〒700-8570 岡山市北区内山下2-4-6

直通電話 086-226-7463

受付時間 9時から11時30分まで、13時から16時30分まで
（閉庁日を除く）

※大臣許可業者は中国地方整備局に届け出てください。

※建設業と宅建業を兼ねて営業し、請負契約と売買契約により新築住宅を供給している場合、売買契約による供給分は、建築指導課に別途届け出てください。

(4) 書類の入手方法

届出書・申請書等の入手については、下記URLからダウンロードしてください。（国土交通省ホームページ）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/jigyousya/download.html>

（国土交通省＞住宅瑕疵担保制度ポータルサイト＞住宅事業者の方向け情報＞関係書類のダウンロード）

なお、履行法規則様式のとおりであれば、パソコン等で自作していただいても構いません。

(5) その他

- 全ての書類に押印は必要ありません。
- 提出書類は、ホッチキスや黒ひも等で長辺（左側）を綴ってください。
- 提出書類はペン又はボールペンで作成してください。副本は印影（押印は不要ですが）等を含めてコピーを利用しても構いません。
- 記入ミスで訂正する場合は、訂正箇所にも二重線を引いて訂正してください。ホワイト（修正液・修正テープ等）は使えません。
- 手数料は不要です。
- 官公署に提出する書類の作成代行を業務として行うことは、行政書士にのみ認められています（別途法律で定めのある場合を除きます。）。公認会計士・税理士等の資格を有する者でも、別途行政書士会への登録を経なければ行政書士として活動することは禁じられています。第三者に申請作業を委託する場合には、相手方が行政書士として登録されている者であることを十分確認してください。お近くの行政書士を知りたい場合は、岡山県行政書士会までお問い合わせください。

岡山県行政書士会

〒700-0822

岡山市北区表町3-11-50-501 ハレミライ千日前5F

TEL: 086-222-9111

FAX: 086-222-9150

<https://www.okayama-gyosei.or.jp/>

- 行政書士には申請書類の作成を委託するほか、申請手続そのものを委託し、行政書士の責任において代理申請をすることもできます。この場合は委任を行う申請者による委任状を正本に添付してください。
- なお、代理申請を正式に行った場合には、当課から提出書類等をお送りする際に代理人宛に発送することができますが、そうでない場合には、行政書士宛に送付することはできません。

2 基準日における住宅建設瑕疵担保保証金の供託等の届出

(履行法第4条関係)

(1) 手続の概要

新築住宅を引き渡した建設業者により、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が、確実かつ適正に行われているか、許可権者であり監督権者である行政庁によって把握し確認するための手続です。

具体的には、新築住宅を引き渡した建設業者が、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の状況について、許可・免許を受けている国土交通大臣又は都道府県知事に届け出ます。

(提出時期)

- ・ 4/1 から 4/21 (休日の場合は翌営業日)

※基準日は令和4年から3月31日のみ

(提出書類)

- ・ 届出書 (履行法施行規則に基づく第1号様式)

(添付書類)

- ・ 住宅建設瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結の状況の一覧表 (第1号の2様式)
(基準日前1年間において引き渡した新築住宅)
- ・ 住宅建設瑕疵担保保証金に係る供託書の写し
(基準日前1年間において新たに供託した場合)
- ・ 住宅建設瑕疵担保責任保険契約を証する書面
(基準日前1年間において新たに保険加入した場合)

(2) 第1号様式の記入要領

- ・ 供託がなく保険契約のみの場合は、「2 住宅建設瑕疵担保保証金の供託について」欄の記載を省略した様式をご利用ください。
- ・ 「届出時の許可番号」欄は、現在有効な許可のうち最も古い許可番号(年度)を記入します。
- ・ 「2 住宅建設瑕疵担保保証金の供託について」欄は、住宅建設瑕疵担保保証金の供託を行った新築住宅について記入します。したがって、住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結した新築住宅は除いて記入してください。

- ・建設新築住宅の戸数の区分については、次のとおりです。

	イ	ロ	ニ	ヘ	3
履行確保	供託	供託	供託	供託	保険
床面積	55㎡超	55㎡未満	55㎡超	55㎡未満	全て
請負方法 (担保分担)	単独請負	単独請負	共同請負	共同請負	全て

- ・共同請負の建設瑕疵負担割合は、分数又は%で記入します。
- ・共同請負の戸数の記入に当たり、小数点以下2位未満の端数が生ずる場合は、当該端数を切り上げて記入します。
- ・「2-2 1の基準日前10年間に引き渡した住宅建設瑕疵担保保証金の算定の基礎となる建設新築住宅の合計戸数」は、基準日前10年間に届け出た本様式のチの値を合算した戸数を記入します。
- ・「2-3 1の基準日における住宅建設瑕疵担保保証金の基準額」は次の算定式により計算して記入します。なお、算定式により計算した金額が120億円を超える場合は、120億円となります。

基準額 = 10年間の合計戸数 × 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	備考
1戸以下	2,000万円	0円	
1超10戸以下	200万円	1,800万円	
10超50戸以下	80万円	3,000万円	
50超100戸以下	60万円	4,000万円	
100超500戸以下	10万円	9,000万円	
500超1000戸以下	8万円	1億円	
1000超5000戸以下	4万円	1億4,000万円	
5000超1万戸以下	2万円	2億4,000万円	
1万超2万戸以下	1万9,000円	2億5,000万円	
2万超3万戸以下	1万8,000円	2億7,000万円	
3万超4万戸以下	1万7,000円	3億円	
4万超5万戸以下	1万6,000円	3億4,000万円	
5万超10万戸以下	1万5,000円	3億9,000万円	
10万超20万戸以下	1万4,000円	4億9,000万円	
20万超30万戸以下	1万3,000円	6億9,000万円	
30万超	1万2,000円	9億9,000万円	120億円が上限

- ・「2-4 金銭の供託」「2-5 有価証券（振替国債を除く。）の供託」「2-6 振替国債の供託」欄は、基準日現在に供託している建設瑕疵担保保証金について全て記入します。なお、前回届出時以降、保証金の還付や取戻しがあった場合には、その額をマイナスで記入します。
- ・「2-5 有価証券（振替国債を除く。）の供託」の券面額欄は、割引債の場合には、発行価額に次の算式により計算して得た額を加えた額を記入します。また、分離元本国債（ストリップス債）による供託の場合も、割引債と同様の取扱いとなりますが、次の算式の「発行価額」を「購入価額（証券会社から取得した価額）」「発行の日から」を「購入日（証券会社から取得した日）から」と読み替えて算出します。
- ・「2-5 有価証券（振替国債を除く。）の供託」の割合欄は、次の区分により記入します。
 - 国債証券…100%
 - 地方債証券又は政府がその債務について保証契約した債権…90%
 - 上記以外の債権…80%
- ・「4-1の基準日前1年間に住宅を新築する建設工事の請負契約に基づき発注者に引き渡した新築住宅の合計戸数」は、イ、ロ、ニ、へ及び「3の合計戸数」を合算した戸数を記入します。

（3）第1号の2様式の記入要領

- ・供託がなく保険契約のみの場合は、保険法人から提供された一覧表をご確認の上、必要事項を記入して、そのまま添付してください。
- ・「届出時の許可番号」欄は、現在有効な許可のうち最も古い許可番号（年度）を記入します。
- ・「工事現場の所在地」欄は、地番までご記入ください。
- ・建設新築住宅の戸数の区分については、第1号様式の記入要領をご参照ください。
- ・「法第3条第4項に規定する書面に負担の割合が記載された建設業者」欄は、共同請負した（建設瑕疵担保責任を分担した）他の建設業者の許可番号、商号等及び他の建設業者の負担割合を記入します。

（4）留意事項

① 確認結果

届出の確認結果については、資力確保措置が不十分であった場合には別紙1によりその旨連絡しますので、不足額を速やかに供託し、第2号様式を提出してください。なお、届出等と資力確保措置が適切になされていない場合は、基準日の翌日から起算して50日を経過した日以降の新規契約が禁止されますので、ご注意ください。

また、適正であった場合には、副本をお返しします。

② 実績がない期間における届出義務

一度届出を行った建設業者は、その後新たな新築住宅の引き渡し実績がない場合でも、当初届出に係る新築住宅に対する瑕疵担保責任の期間（10年間）は、届出を行わなければなりません。

保険契約のみの場合も同様ですので、「実績なし」として第1号様式を提出してください。

ただし、この場合は保険契約締結証明書の添付は不要です。

③ 許可換えの場合の取扱い

許可換えの申請中でも、基準日において新たな行政庁による許可を付与されていない場合は、従前の許可行政庁に届出を行わなければなりません。

なお、新たな許可を付与された場合は、従前の許可行政庁から新たな行政庁へ届出済の書類等は引き継がれます。

④ 組織変更の取扱い

相続や個人から法人への組織変更等があった場合には、それまでの供給実績や資力確保は相続者等に承継されることとなります。

この場合、相続・承継に係る書面（相続や譲渡契約等に係る書面など）を確認する必要がありますので、別途ご相談ください。

⑤ 企業再編の取扱い

合併や会社分割、事業譲渡等が行われ、それまでの供給実績や資力確保が承継される場合は、③と同様に承継に係る書面（株主総会議事録、事業譲渡契約書等）を確認する必要がありますので、別途ご相談ください。

⑥ 失効・廃業後に再取得した場合の取扱い

建設業の許可を失効し、又は、廃業した後に同一の者が許可を再取得した場合、それまでの供給実績や資力確保は、再取得した建設業者のものとして取り扱われます。

再取得後に届け出る際は、従前の供給実績や資力確保も含めて記入してください。

⑦ 有価証券による供託の場合

有価証券の償還期間の到来により、有価証券が差し替えることとなります。到来により不足額が発生した場合は、第4号様式で届け出ることとなりますが、到来前に有価証券の差し替えを行った場合は、第

1号様式に記入します。

⑧ 許可保有状況毎の届出の要否

請負契約締結時に許可を有する場合は、資力確保措置が義務付けられ、届出を行わなければなりません。

一方、契約の締結時に許可を有していなかった者は、事後的に許可を取得した場合であっても、当該契約に関しては資力確保措置の対象となりません。

他方、契約の締結時に許可を有していた者が、資力確保措置を講ずる前に許可を失効・廃業した場合は、その契約に関する住宅の引き渡しについての資力確保措置の義務は生じますが、届出を行う必要はありません。

3 住宅建設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5条関係)

(1) 手続の概要

新築住宅を引き渡した建設業者が、各基準日において、適正に資力確保措置を行っていない場合、速やかに不足額を供託し、その供託について、行政庁による確認を受ける必要があります。

なお、上記の確認が、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、新たに住宅を新築する建設工事の請負契約を締結することが禁止されます。

(提出時期)

- ・特になし（不足額の供託後速やかに）

(提出書類)

- ・申請書（第2号様式）

(添付書類)

- ・住宅建設瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について（第2号様式別紙）
- ・住宅建設瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結の状況の一覧表（第1号の2様式）
（基準日前1年間において引き渡した新築住宅）
- ・住宅建設瑕疵担保保証金に係る供託書の写し（不足額分）

(2) 第2号様式の記入要領

- ・「届出時の許可番号」欄は、現在有効な許可のうち最も古い許可番号（年度）を記入します。
- ・「1 直前の基準日における住宅建設瑕疵担保保証金の基準額」欄は、直前の基準日後に提出した第1号様式の「2-3 1の基準日における住宅建設瑕疵担保保証金の基準額」欄の金額を記入します。
- ・「2 直前の基準日において供託していた住宅建設瑕疵担保保証金について」欄は、直前の基準日後に提出した第1号様式の「2-4 金銭の供託」「2-5 有価証券（振替国債を除く。）の供託」「2-6 振替国債の供託」「2-7 1の基準日における住宅建設瑕疵担保保証金の合計額」欄の内容を記入します。
- ・「3 直前の基準日における住宅建設瑕疵担保保証金の基準額に不足する額」欄は、「1」の額から「2（4）」額を控除した額を記入します。
- ・「4 新たに供託した住宅建設瑕疵担保保証金について」欄は、直前

の基準日後に行った、「3」の不足額に係る供託を記入します。

- ・「4（2）有価証券（振替国債を除く。）の供託」の券面額及び割合欄については、第1号様式の記入要領をご参照ください。

（3）第2号様式別紙の記入要領

- ・「1 基準日」から「2-3 1の基準日における住宅建設瑕疵担保保証金の基準額」、「3 1の基準日前1年間に住宅を新築する建設工事の請負契約に基づき発注者に引き渡した新築住宅のうち、住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券又はこれに変わるべき書面を発注者に交付した新築住宅について」及び「4 1の基準日前1年間に住宅を新築する建設工事の請負契約に基づき発注者に引き渡した新築住宅の合計戸数」欄は、直前の基準日後に提出した第1号様式の「1」から「2-3」、「3」及び「4」欄の内容を記入します。
- ・「2-4 金銭の供託」「2-5 有価証券（振替国債を除く。）の供託」「2-6 振替国債の供託」欄は、第2号様式「2 直前の基準日において供託していた住宅建設瑕疵担保保証金」欄の内容に「4 新たに供託した住宅建設瑕疵担保保証金について」欄の内容を加えて記入します。

（4）留意事項

① 審査結果

確認申請の審査結果については、資力確保措置が不十分であった場合には別紙2により連絡しますので、不足額を速やかに供託し、再度第2号様式を提出してください。なお、届出等と資力確保措置が適切になされていない場合は、基準日の翌日から起算して50日を経過した日以降の新規契約が禁止されますので、ご注意ください。

また、資力確保措置が適正に行われていることが確認できた場合には、確認通知書（別紙3）及び副本を送付します。なお、新規契約禁止の解除には行政庁における確認が必要なため、解除される日は、不足額の供託の日や申請書の受付日ではなく、確認通知書の通知日となります。

② 未届け業者の確認申請

基準日における供託等の届出等を行っていない建設業者が、基準日以降に資力確保措置を行い、確認申請を行う場合には、本申請と同時に「2 基準日における住宅建設瑕疵担保保証金の供託等の届出」手続も行ってください。

4 住宅建設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7条関係)

(1) 手続の概要

保証金の還付その他の理由により、保証金の基準額に比して不足が生じた場合、発注者・買主の保護の観点から、速やかに不足額の供託がなされることが必要です。

保証金の還付により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た日から2週間以内に不足額を供託し、その旨を許可行政庁に届け出ることとなります。

還付以外の理由により不足が生じた場合は、当該建設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、その旨を許可行政庁に届け出ることとなります。

(提出時期)

- ・ 供託した日から2週間以内

(提出書類)

- ・ 届出書 (第4号様式)

(添付書類)

- ・ 住宅建設瑕疵担保保証金に係る供託書の写し (不足額分)

(2) 第4号様式の記入要領

- ・ 「届出時の許可番号」欄は、現在有効な許可のうち最も古い許可番号(年度)を記入します。
- ・ 「1 法第6条第1項の権利の実行により、国土交通大臣又は都道府県知事から通知書の送付を受けた日」欄は、還付通知書の到達日を記入します。
- ・ 「2 直前の基準日における住宅建設瑕疵担保保証金の基準額」欄は、直前の基準日後に提出した第1号様式の「2-3 1の基準日における住宅建設瑕疵担保保証金の基準額」欄の金額を記入します。
- ・ 「3 直前の基準日において供託していた住宅建設瑕疵担保保証金について」欄は、直前の基準日後に提出した第1号様式の「2-4 金銭の供託」「2-5 有価証券(振替国債を除く。)の供託」「2-6 振替国債の供託」「2-7 1の基準日における住宅建設瑕疵担保保証金の合計額」欄の内容を記入します。ただし、第2号様式を提出している場合は、様式第2号別紙の「2-4 金銭の供託」「2-5 有価証券(振替国債を除く。)の供託」「2-6 振替国債の供託」「2-7 1の基準日における住宅建設瑕疵担保保証金の合計額」

欄の内容を記入します。

- ・「4 法第6条第1項の権利の実行その他の理由により還付された住宅建設瑕疵担保保証金の額」欄は、還付通知書に記載された金額を記入します。
- ・「5 法第6条第1項の権利の実行その他の理由により生じた住宅建設瑕疵担保保証金の不足額」欄は、次の算式により計算した額を記入します。
「2」－「3（4）」＋「4」
- ・「6 新たに供託した住宅建設瑕疵担保保証金について」欄は、「5」の不足額に係る供託を記入します。
- ・「6（2）有価証券（振替国債を除く。）の供託」の券面額及び割合欄については、第1号様式の記入要領をご参照ください。

（3）留意事項

① 提出時期等

国土交通大臣から還付通知書の送付を受けた建設業者は、還付通知書の送付を受けた日から2週間以内に供託し、供託を行った日から2週間以内に許可行政庁へ届出を行わなければなりません。

② 確認結果

届出の確認結果については、資力確保措置が不十分であった場合には別紙4によりその旨連絡しますので、不足額を速やかに供託し、再度第4号様式を提出してください。

また、適正であった場合には、副本をお返しします。

③ 還付以外の理由により不足が生じた場合

保証金が不足する還付以外の理由としては、供託している有価証券の償還期間の到来や保険法人から保険契約を解除された場合等が想定されますが、こうした場合も本届出を行う必要があります。

記入方法や必要書類については、別途ご相談ください。

5 住宅建設瑕疵担保保証金の保管替え等の届出

(履行法第8条関係)

(1) 手続の概要

供託建設業者の主たる事務所の移転により最寄りの供託所が変更となる場合、建設業者は次の対応が必要となります。

- ・ **金銭のみで供託を行っている場合**

保管替え（具体の手続は供託規則及び国土交通省・法務省令による）

- ・ **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せる）

建設業者は、上記の保証金の保管替え等を行った際には、遅滞なく、許可行政庁に対して、その旨を届け出ます。

(提出時期)

- ・ 保管替え又は供託後、遅滞なく

(提出書類)

- ・ 届出書（第5号様式）

(添付書類)

<金銭のみで供託を行っている場合>

- ・ 保管替え済の旨が記載されている供託書の写し（保管替え手続の終了後に供託所から交付）

<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>

- ・ 供託物の受入れの記載のある供託書の写し

(2) 第5号様式の記入要領

- ・ 「届出時の許可番号」欄は、現在有効な許可のうち最も古い許可番号（年度）を記入します。
- ・ 「1 主たる事務所の所在地の変更年月日」欄は、登記年月日ではなく、所在地を変更した年月日を記入します。

(3) 留意事項

- ・ 主たる事務所の所在地変更があっても、最寄りの供託所の変更を伴わない場合は、履行法上は報告等の手続は必要ありませんので、建設業法上の変更手続を行ってください。
- ・ 主たる事務所の所在地の変更により、許可換えの場合（許可行政庁が

変更になる場合)は、許可換え後、新たな許可行政庁へ本届出を行ってください。なお、許可換え前に提出した書類等は、原則として、行政庁間で引き継がれます。

- 「商号又は名称」等の変更についても、履行法上は報告等の手続は必要ありませんので、建設業法上の変更手続を行ってください。
- 届出内容が適正であった場合には、副本をお返しします。
- 届出内容に不備等がある場合はその旨ご連絡しますので、補正の上再提出してください。

6 住宅建設瑕疵担保保証金の取戻しの承認申請

(履行第9条関係)

(1) 手続の概要

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、供託建設業者又は当該建設業者であった者若しくはその承継人(以下「事業者等」という)は、当該超過額を取り戻すことが可能となります。

本手続は、その取戻しの前提として、行政庁が事業者等からの申請に基づき取戻しについて承認を行うものです。

(提出時期)

- ・基準日において保証金の基準額超過が判明したとき
※次の基準日が到来するまでの間のみ申請できます。

(提出書類)

- ・申請書(第6号様式)

(2) 第6号様式の記入要領

- ・「届出時の許可番号」欄は、現在有効な許可のうち最も古い許可番号(年度)を記入します。
- ・「1 基準日」欄は、直近の基準日を記入します。
- ・「2 1の基準日における住宅建設瑕疵担保保証金の合計額」欄は、直前の基準日後に提出した第1号様式の「2-7 1の基準日における住宅建設瑕疵担保保証金の合計額」欄の額を記入します。
- ・「3 1の基準日における住宅建設瑕疵担保保証金の基準額」欄は、直前の基準日後に提出した第1号様式の「2-3 1の基準日における住宅建設瑕疵担保保証金の基準額」欄の金額を記入します。
- ・「5 取戻しをしようとする住宅建設瑕疵担保保証金について」欄は、直前の基準日後に提出した第1号様式の「2-4 金銭の供託」「2-5 有価証券(振替国債を除く。)の供託」「2-6 振替国債の供託」のうち、取戻しをしようとする供託の内容を記入します。

(3) 留意事項

① 審査結果

承認申請の審査結果については、申請に問題がなければ、住宅建設瑕疵担保保証金取戻承認書(第6号の2様式)及び副本を送付しますので、当該承認書を持って供託所で取戻し手続を行ってください。

申請に不備等がある場合はその旨ご連絡しますので、補正の上、再

提出してください。

なお、取戻し可能額がない場合は、申請の取下げ手続を行ってください。取下げ手続が行われない場合は、住宅建設瑕疵担保保証金取戻承認不可書（別紙5）を交付します。

② 承継人の認定

「供託建設業者であった者」とは、廃業等により建設業許可が失効している者であり、「承継人」とは、供託建設業者の権利義務を引き継いだ者を指します。

これらの者の認定に当たっては、別途関係書類等の提出が必要となりますので、事前にご相談ください。

③ 最寄りの供託所の変更に伴う取戻し

主たる事務所の移転により最寄りの供託所の変更があった場合、有価証券を供託している建設業者は、移転後に最寄りの供託所に供託を行った後、移転前の供託所から保証金の取戻しを行うことができます。

この場合、本承認申請の手続は不要です。

7 住宅建設瑕疵担保責任の承継があった場合の申出

相続があった場合、個人から法人に組織変更した場合、あるいは、合併や会社分割等の企業再編が行われ場合等で、住宅建設瑕疵担保責任の承継があった場合は、承継した事業者の引き渡し戸数や供託実績も含めて、届出等を行う必要があります。

承継後初めて届出等を行う場合は、次の書類を併せて提出してください。

なお、建設業新規許可申請の際に組織変更の申出を行う場合や、企業再編に伴い入札参加資格承継申請を行う場合には、併せて、住宅建設瑕疵担保責任の承継がある旨申し添えてください。この場合、次の書類の提出は不要です。

(1) 組織変更

- ・住宅瑕疵担保責任の承継申出書（別紙6）
- ・前事業主の事業打ち切りの（仮）決算書
- ・法人設立（承継人の事業開始）時の貸借対照表
- ・総会議事録及び引継明細書（個人←→法人の場合）の写し
- ・他相続権者の同意書（個人→個人の場合）
- ・戸籍謄本（個人→個人の場合）
- ・前事業主の許可に係る建設業の廃業届（未提出の場合）

(2) 合併

- ・住宅瑕疵担保責任の承継申出書（別紙6）
- ・合併契約書の写し
- ・消滅会社及び承継会社の合併承認の株主総会等議事録の写し
- ・合併後の承継会社の登記簿謄本（写し可）
- ・消滅会社の建設業の廃業届（未提出の場合）

(3) 分割

- ・住宅瑕疵担保責任の承継申出書（別紙6）
- ・分割契約書（分割計画書）の写し
- ・分割会社及び承継会社の分割及び承継承認の株主総会等議事録の写し
- ・会社分割後の分割会社及び承継会社の登記簿謄本（写し可）
- ・労働者の協議の有無の確認できるものの写し
- ・債権者保護手続きの分かるもの（官報や新聞広告等）
- ・分割会社の分割する業種の廃業届（未提出の場合）

(4) 事業譲渡

- ・住宅瑕疵担保責任の承継申出書（別紙6）
- ・譲渡契約書の写し
- ・譲渡会社及び承継会社の譲渡承認の株主総会等議事録の写し
- ・譲渡後の承継会社の登記簿謄本（写し可）
- ・譲渡会社の廃業届（未提出の場合）

Ⅲ 履行法施行に伴う注意事項について

1 新規契約の制限（履行法第5条関係）

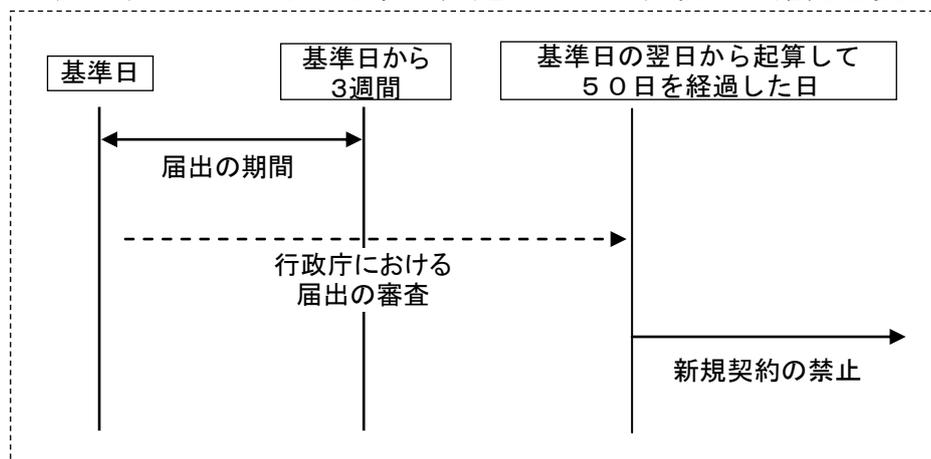
（1）制度の概要

履行法は、新築住宅を引き渡す建設業者に資力確保の措置を義務付け、住宅購入者等の利益の保護を図ることを目的としています。

そのため、基準日において、資力確保措置を行わない、その措置の届出を行わないといった法の趣旨目的に反する建設業者は、履行法に基づく罰則や建設業法に基づく監督処分の対象になるほか、当該基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後において、新たに住宅を新築する建設工事の請負契約・新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約の締結を行うことが禁止されます。

（新規契約の禁止期間）

基準日(3/31):5/21 から不足額の供託について行政庁の確認を受けるまで



（2）禁止の解除等

資力確保措置を行わない、その措置の届出を行わないといった建設業者は、行政庁からの連絡の有無にかかわらず、当該基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後に新規契約の締結が禁止されます。

また、禁止を解除するためには、建設業者は、不足している保証金の供託を行い、許可行政庁の確認を受けることが必要です。

確認の手続は、「3 住宅建設・販売瑕疵担保保証金の不足額の供託に係る確認申請（第2号様式）」によることとなりますが、実務的には、行政庁による審査後、確認通知書の受領をもって禁止が解除されることとなります。

なお、解除に当たっては、当該義務を果たさないことを理由に建設業法に基づく営業停止処分を受けていないことが必要です。

(3) 留意事項等

履行法に基づく資力確保措置状況の届出等は、全ての建設業者が同じ期間（基準日から3週間以内）に行うこととなっていますので、審査・確認に時間を要することもあります。

したがって、禁止の回避に当たっては、禁止期間到来間近での提出ではなく、できるだけ早く資力確保措置及び確認申請を行ってください。

2 住宅建設瑕疵担保保証金の還付（履行法第6条）

(1) 制度の概要

引き渡しを受けた買主等は、建設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、建設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を有します。還付を受けることができる場合は、次のとおりです。

- i 建設業者は倒産していないが、裁判等により瑕疵に基づく損害賠償請求権について強制執行し得る債務名義を取得したとき
- ii 和解等により建設業者が責任の存在と内容を公正証書等によって認めており、当事者間で争いが無いことが証明されるとき
- iii 売主、請負人が死亡した場合や建設業者の倒産等により建設業者側の権利能力が消滅し、損害賠償責任の履行が困難と認められるとき

なお、上記のうち i 及び ii の場合は、「債務名義(又は公正証書等)を有する場合における住宅建設瑕疵担保保証金の還付を受ける額についての技術的確認の申請書（保証金規則第1号）により、国土交通大臣の技術的確認を受けることが必要となります。また、iii の場合は、「住宅建設瑕疵担保保証金について他の債権者に先立って弁済を受ける権利を有することについての確認申請書」（第3号様式）により、国土交通大臣の確認を受けることが必要です。これらの確認申請については、国土交通省住宅局において取り扱われます。

(2) 還付通知書の送付

新築住宅の買主等が保証金から還付を受けた結果、保証金の不足が確認された場合、国土交通大臣（住宅局）から、当該不足額が記された還付通知書が送付されます。なお、不足していないことが確認された場合は、「還付があった旨」のみの内容が送付されます。

不足があった場合は、「4 住宅建設瑕疵担保保証金の不足額の供託の届出（第4号様式）」 手続を行ってください。

3 発注者、買主との間の手続

(1) 手続の概要

消費者保護の観点からは、発注者に対して、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。そのために、建設業者には情報提供が求められています。

これにより、万一、瑕疵が判明したにもかかわらず、建設業者が瑕疵担保責任を履行しない場合においても、発注者は、供託所に対する住宅瑕疵担保保証金の還付請求や保険法人に対する住宅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ます。

(2) 発注者との間の手続

履行法と建設業法の2つの法律を根拠に、発注者に対し、資力確保措置に関する説明等が建設業者に義務付けられています。保険加入と供託の場合におけるそれぞれの扱いは次のとおりです。

① 保険加入を行う場合

保①	建設業法第19条に基づく書面の交付 (期限：契約締結に際して)
	(内容)加入している保険の内容(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)
保②	履行法第3条第2項に基づく書面の交付 (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)
	(内容)保険証券又はこれに代わる書面

上記のうち保①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。また保①においては、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。

建設業者には、保険証券の発行申請時まで、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、発注者の確認を得ることが保険法人から求められます。

建築工事完了前などで、保険契約の締結がされていない場合は、保険契約を締結する予定であることとその見込みの概要について説明を行うこととなります。

なお、保②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付保を証明するものです。

② 保証金を供託する場合

	履行法第10条に基づく書面の交付と説明 (期限：契約締結まで)
供①	(内容)保証金を供託する旨、保証金を供託する供託所の名称、その所在地、共同請負の場合の瑕疵負担割合
	建設業法第19条に基づく書面の交付 (期限：契約締結に際して)
供②	(内容)保証金を供託する旨、保証金を供託する供託所の名称、その所在地、共同請負の場合の瑕疵負担割合

上記のうち供①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、発注者の承諾を前提とし、再度の説明が必要です。なお、供①の説明は従来書面のみでしたが、令和3年9月30日から電磁的方法による提供が可能となりました。

供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。また、履行法第3条第4項に規定されている共同請負の場合の算定戸数に関する特例は、発注者に対し供②の書面交付を行うことで、初めて適用されます。

(3) 留意事項等

履行法第3条第4項に規定されている共同請負の場合における保証金の算定戸数に関する特例は、保証金の分割負担を認めているものであり、瑕疵担保責任自体は、それぞれの建設業者が全債務を負担する連帯債務であることに注意してください。

4 帳簿の取扱変更

建設業法施行規則第26条及び第28条の改正により、発注者と締結した住宅を新築する建設工事の請負契約に関しては、建設業法第40条の3に基づく帳簿の取扱いが、平成21年10月1日から、以下のとおり変更されています。

○ 記載事項の追加

- ・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の) 保険法人の名称

○ 保存期間の変更

帳簿は当該建設工事の目的物の引渡しをしたときから5年間の保存が必要とされていますが、そのうち発注者と締結した住宅を新築する建設工事に係るものについては10年間の保存が必要となります。

5 監督処分

履行法は、新築住宅を引き渡す建設業者に資力確保の措置を義務付け、住宅購入者等の利益の保護を図ることを目的としています。

そのため、基準日において、資力確保措置を行わない、その措置の届出を行わないといった法の趣旨目的に反する建設業者は、履行法に基づく罰則はもとより、建設業法に基づく監督処分の対象にもなります。

本県では、「岡山県建設業者等の不正行為等に対する監督処分の基準」を定め、不正行為等に厳正に対処することとしています。

<監督処分基準の概要>

違反事由	処分内容
履行法5条違反 (新規契約禁止期間中の契約締結)	15日以上営業停止処分
履行法第3条第1項、第7条第1項違反 (供託義務違反)	指示処分 →指示処分に従わない場合は、 7日以上営業停止処分
履行法第3条6項、第4条第1項、第7条第2項、第8条第1項、第8条第2項、第10条違反 (届出義務違反、発注者への説明義務違反等)	指示処分



住宅瑕疵担保履行法届出等の手引き

～建設業者向け～

平成 22(2010)年 10 月 1 日初版発行

※最終改訂日は PDF ファイルの保存日時でご確認ください。

編集： **岡山県土木部監理課建設業班**

〒700-8570 岡山市北区内山下二丁目 4 - 6

Tel. (086)226-7463 Fax. (086)224-2217

E-Mail: kanri@pref.okayama.lg.jp

<https://www.pref.okayama.jp/soshiki/59/>

この手引の記事を転載される際には引用元を必ず明記してください。