

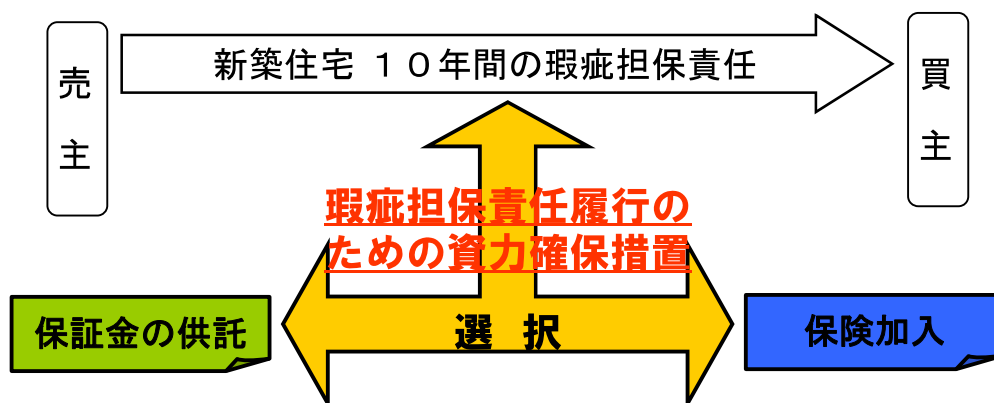
1. 住宅瑕疵担保履行法の概要

住宅瑕疵担保履行法は、
住宅品質確保法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。

住宅品質確保法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

[対象] 構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分

1 瑕疵担保責任の履行のための資力確保の義務付け



2 保険の引受主体の整備

3 紛争処理体制の整備

新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の確保



住宅購入者等の利益の保護
円滑な住宅の供給

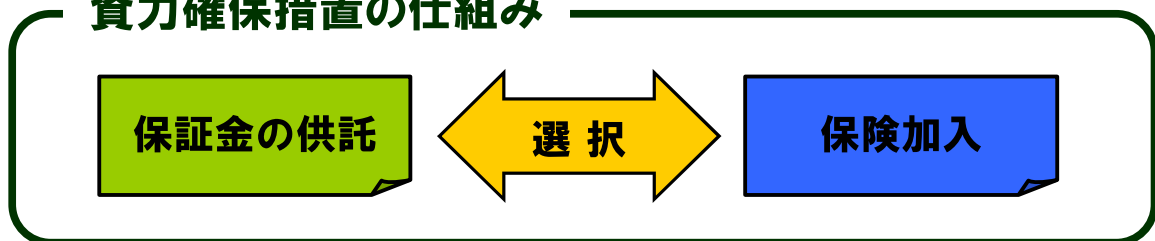
2. 資力確保の仕組み

新築住宅を引き渡すには、
「保険への加入」または「保証金の供託」が必要になります。

新築住宅の売主（宅地建物取引業者）が、平成21年10月1日以降に、新築住宅を引き渡す際には、「住宅販売瑕疵担保責任保険への加入」又は「住宅販売瑕疵担保保証金の供託」が必要になります。

なお、住宅販売瑕疵担保責任保険は、国土交通大臣が指定する保険法人と契約を締結することになります。

資力確保措置の仕組み



①過去10年間の供給戸数に応じて「住宅販売瑕疵担保保証金」を供託

毎年 〇〇の基準日（3月31日）において、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住宅販売瑕疵担保保証金（基準額以上）を供託。

②保険加入している新築住宅は供託金の算定戸数から除外

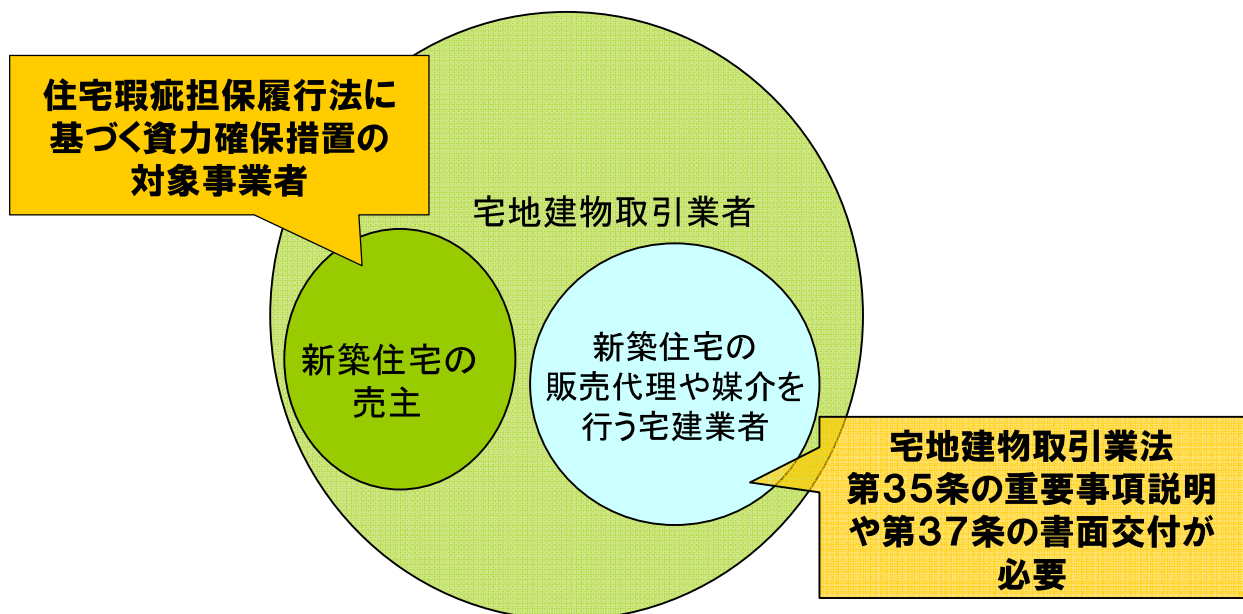
保険加入した新築住宅（国交大臣の指定を受けた保険法人と一定の要件に適合する保険契約を締結した新築住宅）については、①の住宅販売瑕疵担保保証金の算定戸数から除外。

3. 対象となる事業者

所有者となる買主に
新築住宅を引き渡す宅地建物取引業者には、
資力確保措置が義務付けられます。

平成21年10月1日以降に新築住宅を引き渡す場合、売主となる宅地建物取引業者には、資力確保措置の義務が課されます。

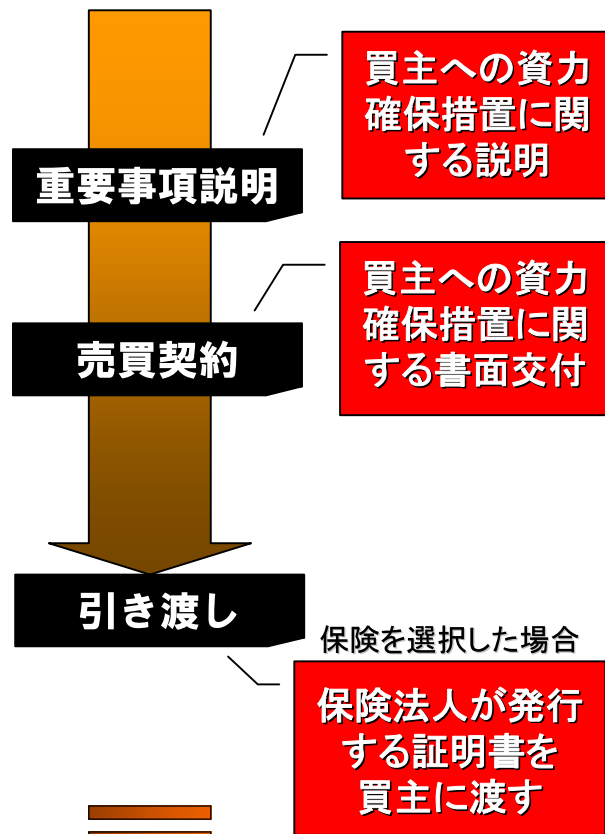
なお、新築住宅の引き渡しにあたって、販売代理や媒介を行う宅地建物取引業者は、資力確保措置自体の義務は課されませんが、買主に対して、宅地建物取引業法第35条の重要事項説明や同法第37条の書面交付において対応が必要になります。



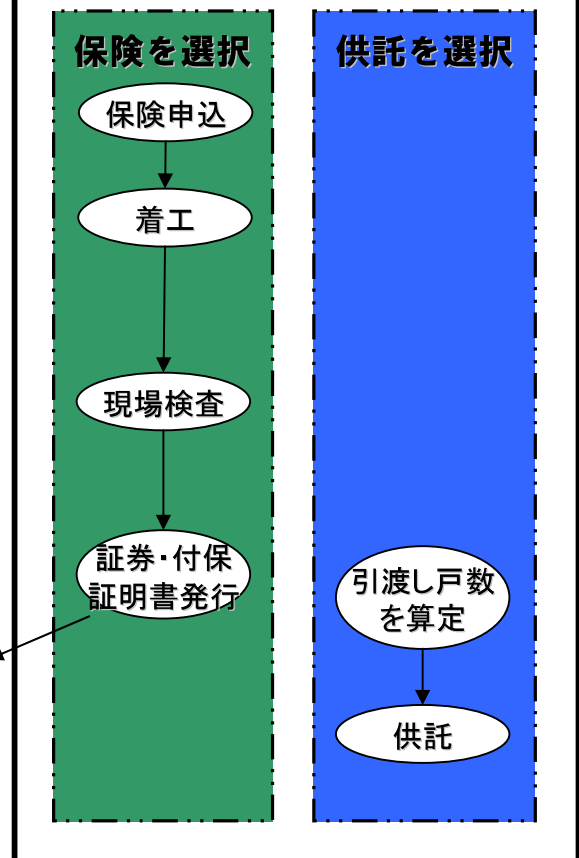
4. 新たに必要となる諸手続の流れ

新築住宅を引渡す場合には、資力確保措置に加えて、その措置についての買主への説明や免許行政庁への届出が必要になります。

取引業務の流れ



資力確保措置



基準日(毎年3月31日)

免許行政庁への届出

届出期限(基準日から3週間以内)

新築住宅の売買契約締結禁止(基準日の翌日から50日を経過した日以降)