

住宅瑕疵担保履行法にかかる届出手続（Q & A）

資力確保措置について

Q1 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。

A1 資力確保措置を行わなければならないのは、新築住宅の建設工事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（以下「建設業者」という。）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建業者（以下「宅建業者」という。）です。（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）第2条第3項、4項。以下同法）

なお、軽微な工事（1,500万円未満の建築一式工事又は、150㎡の木造住宅工事）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。

Q2 「住宅」とは？

A2 「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。（住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅品質確保法）第2条第1項）

Q3 「新築住宅」とは？

A3 「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。（住宅品質確保法第2条第2項）

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。

Q4 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。

A4 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。（住宅品質確保法第94条第1項、第95条第1項）

Q5 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。

A5 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。

Q6 全ての新築住宅の売買契約又は請負契約で資力確保措置の義務付けの対象となるのか。

A6 住宅瑕疵担保履行法の資力確保措置の義務付けの対象となるのは、売主又は請負人が宅建業者又は建設業者であって、かつ、買主又は注文者が業者以外のいわゆる消費者である場合です。（同法第2条第3項、4項）
そのため、建設業者と宅建業者との建設工事請負、宅建業者と別の宅建業者との売買は資力確保措置の義務付けの対象とはなりません。（同法第2条第6項第2号口、第7項第2号口）
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。

Q7 下請の事業者は、資力確保措置は必要ですか。

A7 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。

Q8 賃貸住宅も対象になるのですか。

A8 「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。

Q9 「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。

A9 「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。

Q10 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。

A10 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。

Q11 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？

A11 同法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。

Q12 供託又は保険による資力確保措置を行わないまま新築住宅の売買等の契約を行った場合、どうなるのでしょうか。

A12 同法においては、新築住宅を供給した建設業者及び宅建業者は、基準日において必要な資力確保措置を講じず、かつ、その後の届出をしなければ、当該基準日の翌日から 50 日を経過した日以降においては、新たに新築住宅の契約を締結することが禁じられます。(同法第 5 条、13 条)

この規定に違反して新たな売買等の契約を締結した場合には、1 年以下の懲役又は 100 万円以下の罰金に処されることとされています。(同法第 40 条)

また、建設業、宅建業の各業法に基づく監督処分の対象となります。(建設業法 28 条、宅地建物取引業法 65 条)

届出手続き全般について

Q13 新築住宅の引渡しをしていない場合でも、届出をする必要がありますか。

A13 同法が施行された平成21年10月1日以降に一度も新築住宅の引渡しをしたことが無い場合は、届出の必要がありません。最初に引渡しをした後の届出期間から、届出が必要となります。

Q14 資力確保措置を行ったので届出を行いました、次の1年間に新築住宅引渡しが無ければ、次回の届出は不要ですか。

A14 必要です。

1度でも届出を行った業者は、その後に新築住宅の引渡しを行っていても、届出の対象となった新築住宅の瑕疵担保責任の期間（10年間）は、年1回（4月）の届出を行う必要があります。

※引渡しが無い期間については、届出書のみ提出が必要です。（戸数0で届出、添付書類は不要）

Q15 保険に加入していますが、まだ引渡しをしていない場合でも届出は必要ですか。

A15 引渡し後の基準日（毎年3月末）から届出が必要となります。

Q16 建設業と宅建業を兼業している場合、どのように届出を行えばよいでしょうか。

A16 建設業と宅建業を兼業している場合は、下記の2点に注意して届出を行ってください。

① 届出書の様式が異なるのでご注意ください。（建設業者＝第1号様式、宅建業者＝第7号様式）

② 建設業許可と宅建業免許のそれぞれの窓口に届出を行ってください。

建設業分は建設業課へ、宅建業分は建築開発課へ届出を行ってください。

なお、建設業は三重県知事許可、宅建業は大臣免許の場合、建設業は三重県庁県土整備部建設業課、宅建業は中部地方整備局が窓口となります。

Q17 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。

A17 「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ようになります。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。

Q18 届出をしない場合はどうなりますか。

A18 資力確保措置（保険加入や保証金供託）及びその状況の届出を行わない場合は、基準日（毎年3月末）の翌日から50日を経過した日以降においては、新たに新築住宅の契約を締結することが禁じられます。（同法第5条、13条）

また、同法42条による罰則を受けるほか、建設業、宅建業の各業法に基づく監督処分の対象となります。（建設業法28条、宅地建物取引業法65条）

Q19 届出を行っていた業を、廃業した場合はどうなりますか。

A19 届出の基準日において、建設業又は宅建業の廃業届を行政庁へ提出している場合は、以後、履行法の届出は不要となります。（建設業の場合は全部廃業に限ります。）

なお、行政庁へ廃業届を出していない場合は、届出の義務が継続しますので、廃業した場合は遅滞なく廃業届の手続を行ってください。

Q20 届出はいつまでに行えばよいのでしょうか。

A20 年1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月末日）から3週間以内に各行政庁への届出が必要となります。（同法第4条、第12条）

Q21 （宅建業者のみ）中古住宅の仲介をした場合、届出はしなくてもいいのですか。

A21 届出の必要はありません。資力確保措置（保険加入や保証金供託）の必要もありません。

届出の提出方法について

Q22 届出書は持参しなければならないのですか。

A22 郵送または窓口持参としています。(窓口持参の場合でも、届出時に内容審査は行いません)。

郵送の場合は、簡易書留など確実な方法による提出が必要です。

※「住宅瑕疵担保履行法届出書在中」と朱書きで記載をお願いします。

郵送の場合は、当日消印有効とします。

【届出先】

(建設業者) 三重県知事許可業者 → 三重県県土整備部 建設業課 建設業班

(宅建業者) 三重県知事免許業者 → 三重県県土整備部 建築開発課 宅建業・建築士班

ともに、届出先住所は 〒514-8570 三重県津市広明町 13 番地

※各建設事務所では届出受付・経由は行いませんので、直接上記へ届け出てください。

※大臣許可・免許業者は、県ではなく、各地方整備局等に直接、届出をしてください。

なお、「保険のみ」で資力確保措置をとった建設業者に限り、電子申請でも可能です。電子申請で届出を行う場合は、下記リンクより、基準日届出の電子申請画面にジャンプしますので、必要な項目を入力の上、届出を行ってください。

[電子申請サイトへのリンク \(外部サイトへリンク\)](#)

Q23 ファックスで提出することはできますか。

A23 できません。持参または郵送にて提出してください。

Q24 県内の建設事務所に届け出たいのですが可能ですか。

A24 届出の受理は県庁の建設業課（建設業者）又は建築開発課（宅建業者）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。

Q25 届出書は折りたたんで封筒に入れてもかまいませんか。

A25 かまいません。

Q26 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。

A26 建設業と宅建業では窓口が異なりますので、お手数で申し訳ございませんが、別々の封筒で送付していただきますようお願いいたします。

Q27 三重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。

A27 提出する届出書に次の2つも同封して提出してください。同封されていない場合はご対応できない場合があります。

- ①受理印の押印をして欲しい様式（建設業者：第1号様式 宅建業者：第7号様式）
- ②返信用切手を貼付し、送付先を記載した返信用封筒

届出の記入方法、添付書類について

Q28 届出の記入例はありますか。

A28 建設業者、宅建業者別に記入例を用意しております。

(建設業者) [こちら](#)をご覧ください。(県HP)

(宅建業者) [こちら](#)をご覧ください。(県HP)

Q29 届出書の宛先に知事名は必要ですか。

A29 知事名は不要です。「三重県知事 殿」として提出してください。

Q30 添付書類は必要ですか。

A30 新築住宅を引き渡した場合は次の2つの添付書類が必要です。

①保険契約締結証明書(保険会社から発行されます)

②保険契約締結証明書【明細】(許可・免許番号、商号又は名称、氏名を記入してください。)(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、「0戸」での届出をする際は、添付書類は不要です。

Q31 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。

A31 [こちら](#)(国土交通省ホームページ)にて入手できます。

Q32 届出書の中の許可(免許)番号、商号又は名称、氏名などはスタンプを使用してもかまいませんか。

A32 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。

Q33 届出時の許可(免許)番号、商号又は名称などを記載するスペースが狭いのですが。

A33 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注意しながら、記入スペースを若干広げて記入してください。)

Q34 届出時の許可（免許）番号とは何を書くのでしょうか。

A34 建設業者は建設業の三重県知事許可番号（例：三重県知事（般-○）24-△△△△△）を、宅建業者は宅建業の三重県知事免許番号（例：三重県知事（○）第□□□号）を記載してください。

※法人番号や保険会社の事業者番号ではありません。

Q35 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のでしょうか。

A35 「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。

Q36 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のでしょうか。

A36 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。

Q37 「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。

A37 「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。そのため、保険会社に確認をお願いします。

Q38 複数の保険法人と保険契約を締結した場合、届出はどのように行えばいいですか。

A38 全社分の「保険契約締結証明書」、「保険契約締結証明書【明細】」が揃ってから届出を行ってください。

なお、1枚の届出書に保険契約を締結した全ての保険法人と引渡し戸数を記載し、全社分の「保険契約締結証明書」、「保険契約締結証明書【明細】」を添付してください。

Q39 各保険法人が発行する「保険契約締結証明書」はいつ頃届きますか。

A39 3月末日の基準日を過ぎてから10日程度で、各保険法人から貴社に郵送される予定です。書類が届きましたら、引渡し物件と相違がないかを確認して届出をしてください。

Q40 保険法人から、保険契約を締結した新築住宅が「0戸」の「保険契約締結証明書」が届きました。届出はどうすればよいのですか。

A40 当該基準日の前1年間に、引き渡した新築住宅がない（保険法人と保険契約を締結した実績がない）場合でも、過去に契約実績がある保険法人から「保険契約締結証明書」が発行されます。

この場合は、届出書（建設業者の場合は第1号様式、宅建業者は第7号様式）のみ作成して提出してください。なお、この契約締結証明書の添付は必要ありません。

また、届出書に記載した新築住宅が「0戸」の場合は「保険契約締結証明書」の添付は不要ですが、もし添付されていても、返却はしませんので御了承ください。

Q41 保険法人から送られてきた書類に「事業者変更申請書」があります。契約締結後に建設業の許可更新（宅建業の免許更新）を行いましたので、手続きは必要ですか。

A41 保険法人に対するお手続きとなります。保険法人の担当窓口までご確認ください。誤って、変更申請書を三重県に提出しないようにしてください。

届出後

Q42 届出後は審査結果が届きますか。

A42 適正な場合は通知しません。不備や補正が必要な場合のみ連絡をします。

その他

Q43 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。

A43 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月末日）→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（3月末日）から3週間以内（4月1日から4月21日まで）の提出となります。