

● 住宅瑕疵担保履行法の 29 年度の実施状況について

表記について 8 月 9 日国土交通省から報道資料が公開された。この法律により、新築住宅の発注者及び購入者の保護を図る目的で、平成 21 年 10 月 1 日以降に、発注者・買主等に新築住宅を引き渡した建設業者（請負業者）及び宅地建物取引業者（販売業者）は保証金の供託又は住宅瑕疵担保責任保険への加入いずれかの方法により資力確保措置を講じることが義務づけられる。

これによると、届け出戸数は 7 割が建設業者、3 割が宅地建物取引業者であるが、いずれの事業者も、平均的な引渡戸数は 20 戸から 30 戸程度、保証金の供託より保険加入を選ぶ場合が多いことを読み取ることができる（図表）。

（図表）平成 29 年度 1 年間における資力確保措置の実施状況

		建設業者	宅地建物取引業者	合計
①引き渡した新築住宅戸数		621,743(70.4) [100]	261,923(29.6) [100]	883,666(100) [100]
内訳 (戸、%)	保証金供託	302,827(34.3) [48.7]	116,587(13.2) [44.5]	419,414(47.5) [47.5]
	保険への加入	318,916(36.1) [51.3]	145,336(16.4) [55.5]	464,252(52.5) [52.5]
②事業者数		28,954(78.2)	8,050(21.8)	37,004(100)
③=①/② (戸；平均)		21.5	32.5	23.9

(注) 1. ( ) は、引渡新築住宅戸数及び事業者数を 100 とした場合の、建設業者、宅地建物取引業者の内訳割合。  
2. [ ] は、引き渡し新築住宅戸数を業者の種類別に 100 とした時の保証方法別の内訳を示す。

上記の義務者は年 2 回の基準日（毎年 3 月 31 日及び 9 月 30 日）ごとに、それぞれ引き渡した新築住宅の戸数及び資力確保の実施状況を許可または免許を受けた所管行政庁（国土交通大臣又は都道府県知事）に届け出なければならない。

これに違反したり、虚偽の届出をすると行政処分の対応となり、50 万円以下の罰金に処せられることがある。また、宅地建物取引業者が供託等の資力確保措置を講じ、かつ、基準日から 3 週間以内に届け出をしなければ、基準日の翌日から起算して 50 日を経過した日以降においては、新たな売買契約を締結することが禁止される。

また、宅地建物取引業者は、自ら売主になる新築住宅の買主に対し、売買契約が成立するまでの間に、住宅販売瑕疵担保保証金を供託している供託所の所在地等について、書面を交付して説明しなければならない。