

④保険契約締結証明書編		更新日時
Q ④-1	住宅供給業者が届出をする資力確保の状況とはどのような事項ですか。	
A ④-1	<p>新築住宅を供給する住宅供給業者に課される供託等の届出は、自らが負っている瑕疵担保責任の履行の確保のための措置が適正に行われている旨を示すためのものでもあります。</p> <p>そのため、それぞれの住宅供給業者は、本法により義務付けられる住宅瑕疵担保保証金の供託又は住宅瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について届け出ることとなります。</p> <p>具体的には、それぞれの基準日ごとに、基準日前6月間に引き渡した新築住宅の戸数、そのうち供託により履行確保措置を講じた戸数及び保険加入により履行確保措置を講じた戸数とそれらの新築住宅の一覧表、供託書の写し又は保険法人の証明書などを届け出ることとなります（4条、12条・規則5条2項及び3項、同16条2項及び3項）。</p>	2011/7/30
Q ④-2	届出書（第一号様式・第七号様式）はどこに提出すればよいでしょうか。	
A ④-2	<p>基準日における届出手続き等については、 都道府県知事の許可、免許を受けている業者：都道府県の担当部署 国土交通大臣の許可、免許を受けている業者：地方整備局の担当部署 ※具体的な届出先については、以下、国土交通省ホームページにてご確認ください。</p> <p><国土交通省ホームページ> http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/01-rikouhou-files/8-todokede.files/image/06-todokedesaki.htm</p>	2011/7/30
Q ④-3	届出は郵送でも可能でしょうか。	
A ④-3	<p>可能です。</p> <p>住宅供給をした事業者（建設業者、宅建業者）は、毎年基準日（3月31日、9月30日）から3週間以内に建設業法の許可又は宅建業法の免許を受けている行政庁に届出をする必要があります。</p> <p>その場合には、担当窓口に必要な書類を直接提出する方法だけでなく郵送で提出する方法もあります。</p>	2011/7/30
Q ④-4	保険又は供託を行ったので届出を行いました、次の6か月間に新築住宅の引渡しがなければ次回の届出は不要ですか。	
A ④-4	<p>本法は瑕疵担保責任を確実に履行可能とするための制度を定めたものです。前提となっている瑕疵担保責任の存続期間は10年間であるため、資力確保措置も10年間継続されている必要があります。</p> <p>資力確保措置が10年間継続されていることをチェックするために、一度基準日における届出を行った場合でも、引渡後10年間は、半年に1回の基準日毎に届出が必要となります。</p>	2011/7/30
Q ④-5	住宅供給業者が資力確保の状況について届出をしなかったり、届出内容に虚偽があった場合に制裁措置はありますか。	
A ④-5	<p>本法により履行確保措置が義務付けられる建設業者又は宅地建物取引業者（住宅供給業者）の資力確保措置実施状況については、建設業者又は宅地建物取引業者を監督する立場にある国土交通大臣又は都道府県知事によって確認が適切になされる必要があります。</p> <p>その確認のためには、住宅供給業者から必要な事項を届けてもらう必要があります、それを怠って届出を行わなかったり、あたかも適正に義務を履行しているかの如く虚偽の届出を行ったりすることは、国土交通大臣又は都道府県知事からの適切な監督行為を妨げるとともに、それらの業者から住宅を購入した消費者の利益を害するものであるため、許されるものではありません。</p> <p>したがって、本法においては、必要な届出を行わなかったり、虚偽の届出を行った者は、50万円以下の罰金に処されることとされています（41条、43条）。</p> <p>また、業の適正な運営がなされるよう建設業法又は宅地建物取引業法に基づく指示処分等の対象ともなります（建設業法28条、宅地建物取引業法65条）。</p>	2011/7/30
Q ④-6	供託又は保険による資力確保を行わないまま新築住宅の売買等の契約を行った場合の制裁措置はないのですか。	
A ④-6	<p>本法は、新築住宅の供給業者に供託又は保険加入による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。</p> <p>それにもかかわらず、義務付けられた供託又は保険加入による資力確保措置を講ずることなく新築住宅の売買等の契約を行おうとすることは、本法の趣旨目的を著しく損なうものであり容認されるものではありません。</p> <p>そのため、本法においては新築住宅を供給した建設業者及び宅地建物取引業者は、基準日において必要な資力確保措置を講じずに、かつ、その旨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な売買等の契約をしてはならないこととされています（5条、13条）。</p> <p>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（39条、43条）。</p> <p>また、業の適正な運営がなされるよう建設業法又は宅地建物取引業法に基づく指示処分、営業停止処分等（この場合、指示処分を経ずして営業停止処分となることもある。）の対象ともなります（建設業法28条・宅地建物取引業法65条）。</p>	2011/7/30

④保険契約締結証明書編		更新日時
Q ④- 7	基準日において供託又は保険による資力確保が十分に行われていなかった場合でも、その後必要な資力確保を行ったときには新築住宅の売買等の契約を行うことができますか。	
A ④- 7	<p>本件に基づく資力確保措置の実施の状況については、建設業者又は宅地建物取引業者からの届出を受け、その監督権者たる国土交通大臣又は都道府県知事が年2回の基準日ごとに定期的に確認を行う仕組みとされています。</p> <p>保険による資力確保については新築住宅の引渡しを行う前に保険契約の締結がなされているのが通常ですので、適正に届出を行えば足りると考えられます。</p> <p>一方、供託による資力確保については、引き渡した新築住宅の供給実績に応じて事後的に供託を行うこととなるのが一般的と思われます。その場合には、基準日までには必要な供託金を供託しておくことが義務付けられており、それを行わない場合には基準日の翌日から50日経過後は新たな売買等の契約を行うことができなくなります。</p> <p>ただし、基準日において、その引渡戸数に対し供託金が不足していたとしても、基準日後に不足する額の供託を行い、その旨について国土交通大臣又は都道府県知事の確認を受けることができた場合には、その後においては新たな売買等の契約の禁止は解除されます（5条、13条・規則6条、同17条）。</p> <p>この場合の禁止の解除に当たっては、供託又は保険加入による資力確保が十分に行われていなかったこと等の理由による建設業法又は宅地建物取引業法の規定に基づく営業停止処分を受けていない状態であることが前提となります。</p>	2011/7/30
Q ④- 8	本法における「基準日」とはいつですか。また、「基準日」とはどのような意味をもつのですか。	
A ④- 8	<p>基準日については、年に2回、3月31日及び9月30日が設定されています（3条1項）。</p> <p>住宅供給業者に対しては、本法に基づき新築住宅の瑕疵担保責任の履行のために必要な資力を供託等により確保することを義務付けています。しかし、新築住宅を一戸引き渡すたびにその都度許可権者に届出をしなければいけないとすることは、非効率であり適切とはいえません。</p> <p>したがって、一定のまとまった期間（半年）ごとに定期的に届出を行えばよいこととし、その区切りとなる日として毎年2回の基準日が設定されています。</p>	2011/7/30
Q ④- 9	保険を選択した場合、保険申込みから行政庁への届出までの流れを教えてください。	
A ④- 9	<p>保険申込み（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31日または9月30日）→行政庁への届出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基準日が3月31日の場合は、4月1日から4月21日まで ・基準日が9月30日の場合は、10月1日から10月21日まで <p>という手続きの流れになります。</p>	2011/7/30
Q ④- 10	行政庁への届出には、手数料などの費用が掛かりますか。	
A ④- 10	届出に関する手数料など行政庁へ支払う費用は掛かりません。ただし、届出に要する郵便料などの費用は事業者の負担となります。	2011/7/30
Q ④- 11	年2回の届出では、同じ物件について何度も届け出るようになるのですか。	
A ④- 11	<p>同じ物件について何度も届け出る必要はありません。</p> <p>保険加入の場合、届出書には、基準日前6月間に引渡しした新築住宅について記載すれば足ります。</p> <p>供託の場合、届出書には、基準日前6月間に引渡しした新築住宅について記載する外、基準日前10年間に引渡しした新築住宅の戸数とその戸数に応じた供託の状況について記載する必要があります。</p>	2011/7/30
Q ④- 12	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。（※）宅地の売買契約に停止条件を付した契約です。条件は、建物の建築工事の請負契約の締結で、建物の請負契約の成立をもって宅地の売買契約の効力が発生します。	
A ④- 12	「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。	2011/7/30

④保険契約締結証明書編		更新日時
Q ④- 13	建設業許可と宅建業免許を両方取得している場合、「保険契約締結証明書」と「住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約用【明細】」は、保険法人から別々に郵送されるのですか。	
A ④- 13	建設業と宅建業における新築住宅の引渡し実績に応じて、建設業についてはオレンジ色の封筒で、宅建業については青色の封筒で、それぞれ送付されます。	2011/7/30
Q ④- 14	行政庁への届出に必要な書類を教えてください。	
A ④- 14	届出手続きには、次に掲げる①から③の書類が必要となります。 ◇建設業者の場合 ① 届出書（住宅瑕疵担保履行法施行規則に定める第1号様式） ② 引渡し物件一覧表※1（同施行規則に定める第1号の2様式） ③ 保険契約締結証明書※2または供託書の写し※3 ◇宅建業者の場合 ① 届出書（住宅瑕疵担保履行法施行規則に定める第7号様式） ② 引渡し物件一覧表※1（同施行規則に定める第7号の2様式） ③ 保険契約締結証明書※2または供託書の写し※3 ※1 基準日前6月間に保険証券および保険付保証書の発行を受け、保険付保証書を発注者・買主に交付した場合、保険法人から発行される保険契約締結証明書【明細】に自社の情報を記名・押印すれば、引渡し物件一覧表として利用することができます。 ※2 基準日前6月間に保険証券および保険付保証書の発行を受け、保険付保証書を発注者・買主に交付した場合、保険法人から発行される保険契約締結証明書を提出して下さい。 ※3 基準日前6月間に新たに保証金を供託した場合、当該供託に係る供託書の写しを提出して下さい。	2011/7/30
Q ④- 15	届出書の様式の入手方法について教えてください。	
A ④- 15	国土交通省または弊社ホームページに掲載していますので、適宜ダウンロードしてお使い下さい。なお、パソコンを持っていない方やホームページからのダウンロード方法が分からない方は、各行政庁にご相談下さい。	2011/7/30
Q ④- 16	3月31日基準日の際、保険を選択して届出を行った事業者が、4月1日～9月30日の間に新たに新築住宅を引き渡した実績がなかった場合にも、保険法人から書類が送付されるのですか。	
A ④- 16	3月31日基準日（4月の届出時）に係る住宅瑕疵担保責任保険を締結し、かつ、4月1日～9月30日の間に新たに新築住宅を引き渡した実績がなかった場合、各保険法人から以下の書類が送付されます。 ① 届出手続きの流れの説明資料 ② 保険契約締結証明書（「新築住宅の引き渡し戸数が0戸」という内容） ③ 新築住宅引渡し戸数が0件の事業者の方への大切なお知らせ なお、上記②保険契約締結証明書（「新築住宅の引き渡し戸数が0戸」という内容）は行政庁へ提出する必要はありません。	2011/7/30
Q ④- 17	複数の保険法人と契約している場合、各保険法人から郵送される「住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約用【明細】」を一つにまとめ、別途「引渡し物件一覧表」として作成する必要がありますか。	
A ④- 17	各保険法人から郵送される「住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約用【明細】」を一つにまとめる必要はありません。 各保険法人からそれぞれ郵送される「住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約用【明細】」の内容を確認し、それぞれに自社の情報を記名・押印すれば、そのまま引渡し物件一覧表として利用できます。	2011/7/30
Q ④- 18	保険契約締結証明書（明細）に記載されている住所等の内容が一部間違っている場合のどのような手続きを行えばよろしいのでしょうか。	
A ④- 18	戸数の変更以外は、事業者が自身で修正することが可能です。その場合は「取り消し線+訂正印」により修正願います。	2011/7/30
Q ④- 19	保険契約締結証明書が2種類（オレンジ色および青色の封筒）送られてきたが、まとめて申請してよいのでしょうか。	
A ④- 19	建設業許可と宅地建物取引業者免許の2つを持っている住宅事業者の場合には、行政庁への届出先が建設業者と宅地建物取引業者でそれぞれ異なることから2種類の保険契約締結証明書が必要となります。	2011/7/30
Q ④- 20	0戸の締結証明書が届いたが、届出手続きはどのようにしたらよいのでしょうか。	
A ④- 20	0戸でも届出は必要となります。届出書を作成の上、行政窓口へご提出ください。なお、戸数が0戸の場合は、届出書のみ提出し、締結証明書の提出は必要ありません。	2011/7/30