

住宅瑕疵担保履行法に基づく届出について

1 住宅瑕疵担保履行法^{※1}の概要

新築住宅の買主を保護するため、平成21年10月1日以降、売主として買主に新築住宅を引き渡す宅地建物取引業者には、次のことが義務付けられました。

- ◆ 住宅品質確保法^{※2}で定める10年間の瑕疵担保責任^{※3}を確実に行うための資力確保措置（保証金の供託又は保険への加入）を講じること。
- ◆ 年2回の基準日（3月31日、9月30日）ごとに、引き渡した新築住宅の戸数、資力確保措置の状況等を東京都に届け出ること。

※1 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）

※2 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）

※3 構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分が対象となります。

2 届出の対象となる方

- ◆ 平成23年10月1日から平成24年3月31日までに、売主として、買主に「新築住宅」を引き渡した方
- ◆ 前回基準日（平成23年9月30日）に届出を行った方
平成23年10月1日から平成24年3月31日までに引き渡す新築住宅がない場合でも届出が必要です。

◎ 「新築住宅」とは、次の両方に当てはまる住宅です。

- ・ 人の居住の用に供したことの無い住宅
- ・ 建設工事の完了日から起算して1年以内の住宅

※ 売買契約時点が、工事完了後1年以内であるものは対象となります。

※ 新築住宅には、アパート・社宅等の賃貸用物件も含まれます。

◎ 販売代理・媒介業者は届出の対象になりません。

◎ 買主が宅地建物取引業者の取引は、対象になりません。

3 届出期間

「2 届出の対象となる方」に該当した場合は、

平成24年4月2日（月）から23日（月）まで
の間に届出を行う必要があります。

- ◎ 届出期間は基準日の翌日から3週間です。
- ◎ 一度届出の対象となった方は、その後の新たな新築住宅の引き渡し実績の有無にかかわらず、瑕疵担保責任の期間（10年間）は、各基準日ごとに届出が必要です。
- ◎ 次回の届出期間は、平成24年10月1日から22日までです。

4 届出方法・届出先

郵送又は窓口持参により、届出を行ってください。**受付窓口が大変混み合うことが予想されますので、郵送による届出をおすすめします。**ご来庁の際には、お時間に余裕を持ってお越しくくださるようお願いいたします。

◆ 郵送による届出の場合

- ◇ 必ず**簡易書留**をご利用ください。
- ◇ **宛先を「履行法担当」とし、封筒表面に「履行法届出書在中」と朱書き**してください。
- ◇ 届出期間内の消印有効です。

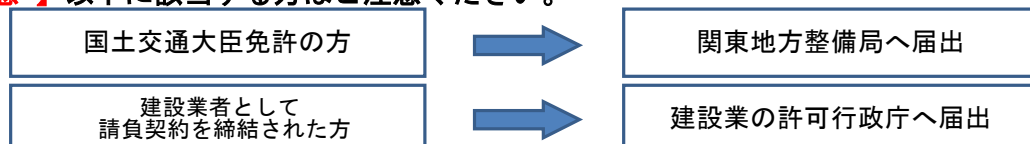
<送付先> 〒 163-8001
東京都新宿区西新宿2-8-1
東京都 都市整備局 住宅政策推進部 不動産課
履行法担当 行

◆ 窓口持参による届出の場合

- ◇ 受付時間は、届出期間内（土・日・祝日を除く。）の午前9時から午後5時までです。

<提出先> 東京都新宿区西新宿2-8-1 第二本庁舎3階 北側
東京都 都市整備局 住宅政策推進部 不動産課
履行法受付窓口

【注意】 以下に該当する方はご注意ください。



※ 詳細は、各免許・許可行政庁へお問い合わせください。

5 届出書類

届出期間内に、次の届出書類各1部を提出してください。
 副本の提出は不要ですが、届出を行う前に必ず届出書類一式の写しを作成し、10年間大切に保管してください。

◆ 平成23年10月1日から平成24年3月31日までに新築住宅を引き渡した場合

- ◇ 届出書類は、保険・供託の別により異なりますので、下表を参照してください。
- ◇ 保険に加入した場合、各保険法人が発行する、保険契約を証する書面「保険契約締結証明書」の明細を、内容を確認の上、一覧表（第7号の2様式）として提出してください。

	届出書 ※1 第7号様式	一覧表 ※2 第7号の2様式	保険契約を証する書面※3 【原本】	供託書 ※4 【写】
保険加入	○	○	○	
保証金の供託	○	○		○
保険と供託を併用	○	○	○	○

◆ 前回基準日に届出したが、今回引き渡した新築住宅がない場合

- ◇ 届出書(第7号様式)のみ、次の要領で作成して提出してください。
 - ・ 前回の届出が保険加入の場合は、「3」及び「4」の合計戸数欄に「0」と記載してください。
 - ・ 前回の届出が供託の場合は、「2-1」及び「4」の合計戸数欄に「0」と記載し、「2-2」から「2-7」までは、前回基準日の届出内容を記載してください。
 - ・ 前回、引渡戸数「0」で届出し、今回も引き渡した住宅がない場合も届出が必要です。

< チェック表 > 届出を行う前に、次の項目をご確認ください。

	チェック項目	チェック
1	届出書類は全て揃っていますか。	
2	届出書と一覧表に、基準日は記入してありますか。	
3	届出書と一覧表に免許番号・商号・代表者名等は記入してありますか。	
4	届出書と一覧表に代表者印(個人事業者の場合は個人印)の押印はしてありますか。	
5	届出書と一覧表等の戸数等は一致していますか。	

様式は東京都都市整備局のホームページからダウンロードできます。
 また、ホームページには、「住宅瑕疵担保履行法に基づく届出の手引」を掲載しています。記載例等、詳細はこの手引をご覧ください。

- 東京都都市整備局トップページ > 申請様式
 > 住宅瑕疵担保履行法 > 宅地建物取引業者の届出について
- URL <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>

※1 住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況についての届出書（第7号様式）

※2 住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況の一覧表（第7号の2様式）

※3 住宅販売瑕疵担保責任保険契約を証する書面（各保険法人が発行する「保険契約締結証明書」）

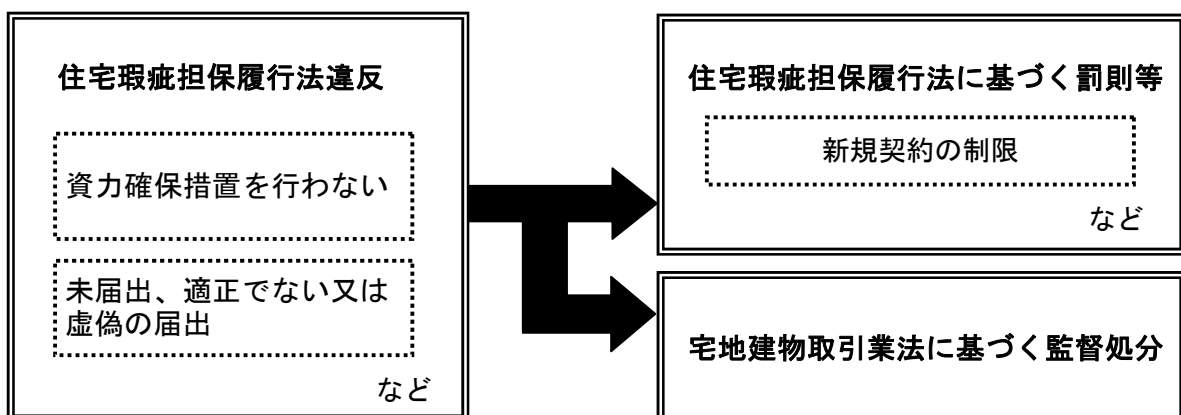
※4 住宅販売瑕疵担保保証金にかかる供託書

6 その他の注意点

- ◆ 宅地建物取引業者は、新築住宅の買主に対して、契約締結前に書面で、供託と保険のどちらで資力確保措置をするのか説明する必要があります。
- ◆ 宅地建物取引業者は、資力確保措置の状況について、宅地建物取引業法に基づき帳簿に記載の上、10年間保存する必要があります。
- ◆ 保険加入の場合、住宅の完成後、買主への引渡し前に、保険法人へ保険証券発行申請を行い、保険証券及び買主向けの証明書の発行を受けてください。
また、買主向けの証明書は、必ず買主に交付してください。
(保険契約については、申込みを行った保険法人へ直接お問い合わせください。)

7 監督処分及び罰則

- ◆ 資力確保措置や、その状況に関する届出を行わない場合、**基準日の翌日から50日を経過した日以降において、売主として新たに新築住宅の売買契約を締結することが禁止**されます。
- ◆ 住宅瑕疵担保履行法に違反した場合は、同法に基づく罰則が科されるほか、宅地建物取引業法に基づく監督処分も課されます。



＜お問い合わせ先＞
東京都 都市整備局 住宅政策推進部
不動産課 住宅瑕疵担保履行法担当
(03) 5320-5076