

事務連絡
令和3年8月19日

各業界団体の長 殿

国土交通省 不動産・建設経済局 建設業課
不動産業課
住宅局 住宅生産課

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の一部改正に伴う
基準日届出等の変更について

住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律（令和3年法律第48号。以下「改正法」という。）が、令和3年5月28日に公布され、令和3年9月30日より一部施行することとされています。

改正法により、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。以下「履行法」という。）についても一部改正されていますが、改正法による主な変更点は下記のとおりですので、貴団体におかれましては、改正法の円滑な施行に向け、貴団体傘下の建設業者及び宅地建物取引業者に対して、周知されるようお願いいたします。基準日の回数等について、国土交通省において別添のとおりパンフレットを作成しているため、適宜ご活用ください。

なお、基準日届出や保証金の供託の時期等が変更されることから、令和3年7月21日に各地方整備局等担当部局（経由して各都道府県担当部局）へ別紙のとおり通知しているほか、保険契約締結証明書を発行する住宅瑕疵担保責任保険法人に対しては、各保険法人から登録事業者へ周知を行うよう依頼をしています。

また、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行令（平成19年政令第395号。以下「履行法施行令」という。）及び特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行規則（平成20年国土交通省令第10号。以下「履行法施行規則」という。）については、施行日（令和3年9月30日）までに必要な改正をすることとしておりますが、改正後の届出様式等は国土交通省ホームページ等で公表する予定ですので、ご留意ください。

記

1. 基準日の回数について

履行法第3条第1項において、「基準日」は年2回（毎年3月31日及び9月30日）

日)とされていたが、改正法により、これを年1回(毎年3月31日)とされることになった。これに伴い、履行法第4条第1項又は第12条第1項の規定による住宅瑕疵担保保証金の供託及び住宅瑕疵担保責任保険契約の締結状況についての届出(基準日届出)についても年1回に変更となる。

また、届出時に添付すべき一覧表(履行法施行規則第1号の2様式又は第7号の2様式)に記載すべき新築住宅についても、基準日前「6月間」から基準日前「1年間」に引き渡した新築住宅と変更となる。なお、基準日ごとに住宅瑕疵担保責任保険法人から建設業者及び宅地建物取引業者に送付されている保険契約締結証明書についても、年1回の基準日ごとに基準日前1年間分の保険契約の状況を記載して送付することが予定されている。

これらは、令和3年9月30日に施行されることから、令和3年9月30日が基準日ではなくなり、届出は不要となる。また、令和4年3月31日の基準日においては、基準日前1年間分(令和3年4月1日から令和4年3月31日まで)に引き渡した新築住宅について一覧表に記載の上、当該基準日に係る住宅瑕疵担保保証金の供託及び住宅瑕疵担保責任保険契約の締結状況について届出を行うことになる。

2. 供託の時期について

履行法第3条第1項及び第11条第1項において、建設業者又は宅地建物取引業者は、各基準日において住宅瑕疵担保保証金の供託をしていなければならないこととされていたが、改正法により、各基準日から3週間を経過する日までの間において住宅瑕疵担保保証金を供託していればよいこととされた。

3. 書面の電子化について

履行法第3条第2項及び第11条第2項において、建設業者又は宅地建物取引業者は、住宅瑕疵担保責任保険人と保険契約を締結し、「保険証券又はこれに代わる書面」(いわゆる「保険付保証明書」)を発注者又は買主に交付した場合には、住宅瑕疵担保保証金の額の算定根拠となる新築住宅の戸数から除外できることとされていたが、改正法により、保険付保証明書を、書面の交付に代えて、電磁的記録により提供できることとされた(※なお、保険付保証明書の電子化の対応状況については、各保険法人により開始時期等の対応が異なる。)

また、履行法第10条及び第15条において、供託建設業者又は供託宅地建物取引業者は、供託所等の所在地を記載したものを発注者又は買主に書面で交付することとされていたが、履行法施行令及び履行法施行規則で定めるところにより、電磁的方法(電子メール、磁気ディスク等)により提供できることとされた。

なお、これらの手続については、従来どおり、書面による交付で行うこともできる。

以上