

○いただいたご意見の概要と国土交通省の考え方

※以下では、次の略称を用いております。

- ・ 履行確保法：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）
- ・ 住宅瑕疵担保保証金：住宅建設瑕疵担保保証金及び住宅販売瑕疵担保保証金

番号	ご意見の概要	国土交通省の考え方
1	<p>(1. 関係)</p> <p>住宅瑕疵担保責任保険契約の内容について、発注者及び買主に保険金を支払う場合、免責金額をなくしてほしい。</p>	<p>損害のてん補については、その濫訴の防止という観点から、発注者及び買主の損害をてん補する場合でも、戸建住宅では「10万円」、共同住宅等では「50万円」又は「10万円×戸数」のいずれか低い額の免責額を設けることとしています。</p>
2	<p>(3. 関係)</p> <p>法第4条第1項又は第12条第1項の規定による届出の期間について、届出を行う建設業者又は宅地建物取引業者、届出を受ける国土交通大臣又は都道府県知事の業務が円滑に行われるよう適切な期間を設定して頂きたい。</p>	<p>建設業者又は宅地建物取引業者が必要な書類を整えるために要する時間、それらを国土交通大臣又は都道府県知事に郵送等するのに要する時間、さらには届出を受けた国土交通大臣又は都道府県知事において届出の内容を確認するのに要する時間等を勘案し、基準日から3週間以内に届出をしなければならないことと規定しています。</p>
3	<p>(3. 関係)</p> <p>届出の添付書類である「帳簿の写し」について、各基準日ごとに基準日前10年間分の帳簿の写しを添付することとすると、作業が膨大となり、また、毎回大部分が前回の基準日に提出したものと重複することとなるため非効率である。したがって、基準日前直近の6か月間分の帳簿の写しを添付するようにしていただきたい。</p>	<p>各基準日において添付しなければならない帳簿の写しは、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ (建設業者の場合) 基準日前6月間に住宅を新築する建設工事の請負契約に基づき発注者に引き渡した新築住宅に関するもの ・ (宅地建物取引業者の場合) 基準日前6月間に自ら売主となる売買契約に基づき買主に引き渡した新築住宅に関するものと規定しています。
4	<p>(3. 関係)</p> <p>届出の添付書類である「帳簿の写し」について、帳簿の写しを提出することとなると事務作業が膨大となるため、必要事項を記載した一覧表のようなものでも、当該帳簿の写しとして認めていただきたい。</p>	<p>建設業法第40条の3又は宅地建物取引業法第49条に基づく帳簿の写しでなければ、添付書類として求められる帳簿の写しとは認められません。</p>
5	<p>(3. 関係)</p> <p>届出の添付書類である「帳簿の写し」は、事務所ごとに提出することを認めて頂きたい。</p>	<p>住宅瑕疵担保保証金の供託等の措置は、事業者単位で供給戸数を集計して必要な措置を講じることを前提としているため、その内容の届出に係る書類についても各事業者ごとに（本店等においてまとめた上で）提出するものとしています。</p>
6	<p>(3. 関係)</p> <p>住宅瑕疵担保保証金の供託等の届出等について、建設業者及び宅地建物取引業者の届出先はどこになるのか。新設窓口等が設置され</p>	<p>建設業者についてはその許可を受けた国土交通大臣（各地方整備局等）又は都道府県知事の建設業所管部局において、また、宅地建物取引業者についてはその免許を受けた国土交通大臣（各地方整備局等）又は都道府県知事の宅地建物取引業所</p>

	るのか。	管部局において、本法に基づく届出の受理等が行われます。
7	<p>(3. 関係)</p> <p>「当該住宅瑕疵担保責任保険法人が当該住宅瑕疵担保責任保険契約の締結について証する書面」とは具体的に何か。</p>	各基準日において、保険法人が住宅瑕疵担保責任保険契約を締結していることを証する書面を各事業者あてに交付することを予定しています。
8	<p>(12. 関係)</p> <p>現在、宅建業者等が、財団法人住宅保証機構（以下「機構等」という。）の運営する「住宅性能保証制度」を利用しようとする際、機構等に対して業者登録を行わなければならない、その際「登録料」が必要となっている。</p> <p>今後、履行確保法に基づく保険法人が指定された場合についても、現行と同様「業者登録」の仕組みが継続されると考えられるが、その際「業者登録」に係る費用については、無料としていただき、宅建業者等が、複数指定されると想定される保険法人を、比較検討し、選択を容易に行える環境を創出していただきたい。</p>	<p>保険料、検査手数料及びその他保険等の業務に関する料金の算出方法に関する事項については、各保険法人が、業務規程に記載し国土交通大臣の認可を受けなければなりません。業者登録料についても、その必要性等を審査のうえ、認可することとなります。</p> <p>また、保険法人の指定後、公示をはじめ、国土交通省 HP やパンフレット等での周知を図りたいと考えております。</p>
9	<p>(12. 関係)</p> <p>保険法人が、保険契約者である宅建業者等に対して、当該宅建業者等が届出に係る当該基準日の直前の基準日から当該基準日までの半年間に引き渡した新築住宅に係る保険契約一覧を証明書として無料で発行する事項を、業務規程に追加していただきたい。</p>	履行確保法第4条第1項及び第12条第1項に規定する届出に関して、保険法人は、各基準日において、住宅瑕疵担保責任保険契約を締結していることを証する書面を保険契約者あてに交付することを予定しています。
10	<p>(12. 関係)</p> <p>業務規程に記載する「保険料等の算出に関する事項」として、以下の項目について住宅瑕疵担保責任保険法人に指導して欲しい。</p> <p>(1) 毎年の損害率等を参考に翌年以降の保険料を定期的に見直すこと</p> <p>(2) 業者登録年数等による保険料の割引制度を導入すること</p>	<p>保険法人が設定する保険料等については、その算出方法の適正性等について国土交通大臣が認可することとなります。さらに、保険法人への報告徴収や立入検査によって、適正な業務の運営を図る予定です。</p> <p>保険料の割増引については、各保険法人がリスクに応じて設定するものと考えます。</p>
11	<p>(14. 関係)</p> <p>帳簿に記載すべき事項として、「住宅の建設工事の発注者又は買主が変更になった場合の氏名若しくは名称及び連絡先等」を追加しておくべきではないか。</p>	施行規則では、履行確保法第19条第1号及び第2号の保険契約の当事者である住宅の建設工事の発注者又は当該住宅の買主の氏名及び連絡先等としております。

12	<p>(16. 関係)</p> <p>保険料の運用について、保険料は、収益項目であり省令において運用方法を規定すべきものではない。運用方法を規定するとすれば、保険法人の資産(財産)の運用方法とすべきと思われる。</p>	<p>保険料として収納した金銭その他の資産の運用について規定することとしています。</p>
13	<p>(17. 関係)</p> <p>保険法人が指定を取り消された場合、国土交通大臣が指定する保険法人に再保険契約等を引き継ぐものとする旨記載されているが、ここでいう「再保険契約」とは、履行確保法第19条第3号の再保険契約(他の保険法人が引き受けた保険契約に係る再保険契約)のみを対象としているのか。</p>	<p>履行確保法第30条第1項又は第2項の規定による指定の取消しを受けた保険法人は、履行確保法第19条第1号から第3号までの保険契約を国土交通大臣が指定する保険法人に引き継ぐこと等が必要となります。</p> <p>ご指摘のとおり、引き継ぐことが必要な再保険契約は履行確保法第19条第3号の再保険契約のみを対象としています。</p>
14	<p>(19. 関係)</p> <p>建設業者の備置する帳簿の保存期間について、平成18年に建設業法と同様に改正された建築基準法及び建築士法との整合性をとって頂きたい。</p>	<p>平成18年法律第114号による建設業法の改正において、建設業者は、その営業所ごとに、その営業に関する一定の図書を保存しなければならないこととされました(平成20年3月24日現在未施行)。その保存を要する期間については、瑕疵担保期間等を勘案して定められることとなっております。</p>
15	<p>(19. 及び20. 関係)</p> <p>新築住宅の床面積とは、何ををもって「新築住宅の床面積」とするのか。</p>	<p>建設業者の請負契約又は宅地建物取引業者の売買契約の締結の時点において、建設業者又は宅地建物取引業者が把握可能なものとする必要があるため、各階ごとに壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積とします。</p> <p>なお、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(平成13年国土交通省総動発第3号)において、その旨を規定することとします。</p>
16	<p>(20. 関係)</p> <p>重要事項説明の際に瑕疵担保責任の履行に関する措置に関して、住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結する予定であると説明したが、諸事情により結果的に住宅販売瑕疵担保保証金の供託をすることとなった場合、宅地建物取引業法違反(重要事項説明義務違反)に当たるのか。</p>	<p>宅地建物取引業法の重要事項説明義務違反に当たるかどうかは、各免許行政庁において個別具体的に判断することとなりますが、消費者保護の観点から、宅地建物取引業者は誠実に対応する必要があると考えます。</p>
17	<p>(20. 関係)</p> <p>履行確保法に基づく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について、両者には消費者保護の観点から差異があると考えられるので、その相違点について説明されるようにすべきである。</p>	<p>消費者保護の観点からは、住宅販売瑕疵担保保証金の供託と住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結に差異はありません。</p>

18	<p>(20. 関係)</p> <p>履行確保法に基づく資力確保措置として住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結を選択した場合、その旨を宅地建物取引業法に基づく重要事項説明において説明する必要はあるのか。</p>	<p>履行確保法に基づく住宅販売瑕疵担保責任保険契約は宅地建物取引業法施行規則第16条の4の2第2号に規定する措置に該当するため、従来の任意の保険に加入されている場合と同様に、重要事項説明においてその概要を説明する必要があります。</p> <p>なお、住宅販売瑕疵担保保証金を供託する場合についても、瑕疵担保責任の履行に関して講じた措置として、重要事項説明において、その概要を説明することとしています(宅地建物取引業法施行規則第16条の4の2に第4号を新設)。</p>
19	<p>事業者が履行確保法の内容を理解できるよう体制を整備してほしい。</p> <p>ホームページ等による情報公開だけでなく、各都道府県に相談窓口を設置し、説明できる方を早期に養成してほしい。</p>	<p>法の内容、制定経緯等については、国土交通省のホームページに、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律コーナー」(HP アドレス： http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html) を設け周知を図っております。</p> <p>また、履行確保法の内容説明用のパンフレット等により各都道府県にも周知を図ってまいります。</p>