



キタケイ・レポート

地域に根ざした住まいづくり・地域住宅産業を支援します。

特集 1 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律」制定へ！

住宅の売主に「保証金の供託」又は「保険契約」の義務付け！

今回住宅の取得者である消費者を保護する観点から、瑕疵のある住宅の補修など、住宅の売主が瑕疵担保責任を確実に履行できるようにするために、「保証金の供託」や「保険契約の締結」を義務付ける法律が制定されます。

(1) 瑕疵担保責任履行についての対策の経緯

住宅の品質確保の促進等に関する法律の制定と耐震強度偽装事件の発生

平成12年4月に消費者保護の観点から品確法が施行され、住宅の供給者に新築住宅の「基本構造部分」について、10年間の瑕疵担保責任が義務付けられましたが、平成17年11月に住宅の構造計算書偽装事件が発生し、売主側が倒産し資力がないために、売主の瑕疵担保責任が履行されないという問題が生じました。

建築物の安全確保の対策と法改正

このため社会資本整備審議会建築分科会において、「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について」検討が行なわれ、必要な法改正が行われました。

A. 建築基準法及び宅地建物取引業法の一部改正

第一弾として、昨年6月に建築基準法などの一部改正が行われ、住宅の売主や管理建築士などに対して、瑕疵担保責任履行が可能な保証保険契約の締結など、その他必要な措置がなされているかどうかについて、販売時の重要事項として買主に説明すること、および書面にてその内容を交付することなどが義務付けられました。

B. 建築士法の一部改正

また第二弾として昨年12月に、建築士法の一部改正が行われ、設計・工事管理契約締結前に管理建築士などによる瑕疵担保責任履行についての措置など、重要事項の説明並びに書面の交付の義務付けが行われました。

瑕疵担保責任履行のための資金確保についての検討

しかしながら、売主が瑕疵担保責任の履行のための措置の有無を開示したとしても、それ自体が消費者への実質的な保護にはつながらず、やはり売主に資金的な裏づけを用意させる必要性が高まりました。

そこで、国土交通大臣の私的諮問機関である住宅の瑕疵担保責任研究会で、瑕疵担保責任履行の実効の確保について、どのようにして資金的な裏づけを用意させるか、さまざまな方法のうちどの方法が具体的に組みやすく信頼性があるのかなどが検討されました。4回に亘る会合の後、昨年7月に「瑕疵担保責任研究会報告書」がまとめられ、実行性の確保のための提言がなされました。

目次

特集1	「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律」制定へ！ 住宅の売主に「保証金の供託」又は「保険契約」の義務付け！
特集2	『データにみる』住宅を取り巻く環境 第4回 住宅取得者の姿(4) リフォームの活発化

(2) 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律」の制定

上記の研究会の提言をもとに、今回「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律」が作成され、国会に提出されました。

新法の目的

今回の新しい法律は、瑕疵担保責任の履行に資金的な裏づけを持たせる方法として、住宅供給者や住宅の販売を行う宅地建物取引業者に対して、「保証金の供託」又は「保険契約の締結」を義務付けました。又保険契約においては、引き受けを行う保険法人を国土交通大臣が指定することが定められ、保険の内容には、売主等が瑕疵担保責任を履行しなかった場合でも、買主は損害を補填されることになっております。

これにより、新築住宅の買主の利益を保護して、円滑な住宅の供給を図ることを目指しています。

新法の内容

この法律では、右記のように四つの事柄が取り決められています。

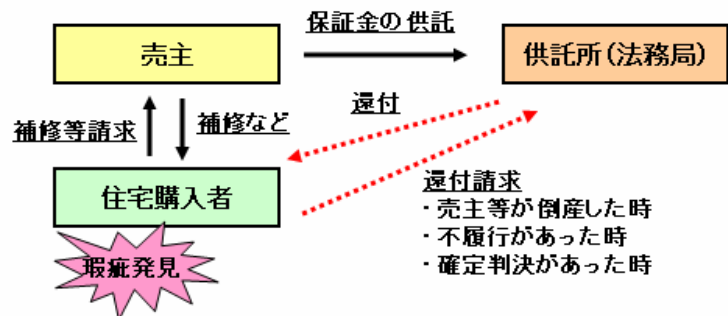
「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律」の内容

- 建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託に関する事
- 宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託に関する事
- 住宅瑕疵担保責任保険法人の指定に関する事
- 住宅瑕疵担保責任保険契約に係わる紛争の処理体制に関する事

(3) 瑕疵担保保証金の供託

瑕疵担保保証金の供託は、住宅を建設する工務店・ハウスメーカーなどの建設業者に対しては、「住宅建設瑕疵担保保証金」として又、住宅の販売を行う宅地建物取引業者等に対しては「住宅販売瑕疵担保保証金」として義務付けられました。この保証金の供託に関して、次のような点が細かく決められています。

供託のスキーム



出典：国土交通省「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律」資料より弊社作成

供託の対象住宅

毎年3月31日および9月30日を「基準日」として、この「基準日以前の10年間に」「建設し、引渡しを行った新築住宅」が対象になります。

品確法で、「住宅供給者の瑕疵担保責任が10年間義務付けられていること」が基本となっています。

供託金の額

対象となる住宅の合計戸数に応じて定められた金額の範囲内で、実際の引渡しした住宅の戸数を基礎として算出されます。供託金の水準は、右表のように取り決められています。

例えば、年間500棟供給するビルダーの場合、初年度は1億4千万円の供託金が必要となり、その後1年ごとに供託金が増加します。10年後では5,000棟になりますので、3億4千万円の供託が必要で、1棟あたり、68,000円の供託金の額に相当します。

今回法律で定められた、保険契約を行い、買主に保険証書又はこれに代わる書類を交付した（保険を利用した）住宅は、供託金の額を算出する住宅戸数算出の際には、10年間に引き渡しを行った供託の対象となる戸数から差し引かれます。

瑕疵担保保証金の供託金の水準 (対象：住宅建設瑕疵担保保証金 住宅販売瑕疵担保保証金)

供給戸数の累計	保証金の額の範囲
1戸	2,000万円以下
～10戸	～3,800万円以下
～50戸	～7,000万円以下
～100戸	～1億円以下
～500戸	～1億4千万円以下
～1,000戸	～1億8千万円以下
～5,000戸	～3億4千万円以下
～10,000戸	～4億4千万円以下
～20,000戸	～6億3千万円以下
～30,000戸	～8億1千万円以下
～40,000戸	～9億8千万円以下
～50,000戸	～11億4千万円以下
～100,000戸	～18億9千万円以下
～200,000戸	～32億9千万円以下
～300,000戸	～45億9千万円以下
300,001戸以上	～120億円以下

供託金および供託の場所

現金が基本となりますが、国債証券、地方債証券、その他国土交通省令で定めた有価証券での供託も可能です。供託の場所は、事務所のある最寄の供託所（法務局）になります。

供託の届出と契約の制限

基準日ごとに供託および保険契約の状況について届出しなければなりません。

保証金の供託およびその届出をしなければ、「基準日の翌日から 50 日後」から新たな住宅の請負契約あるいは売買契約の締結が禁止されます。違反者は 1 年以下の懲役又は 100 万円以下の罰金が課されます。

供託金の還付および不足額の充当

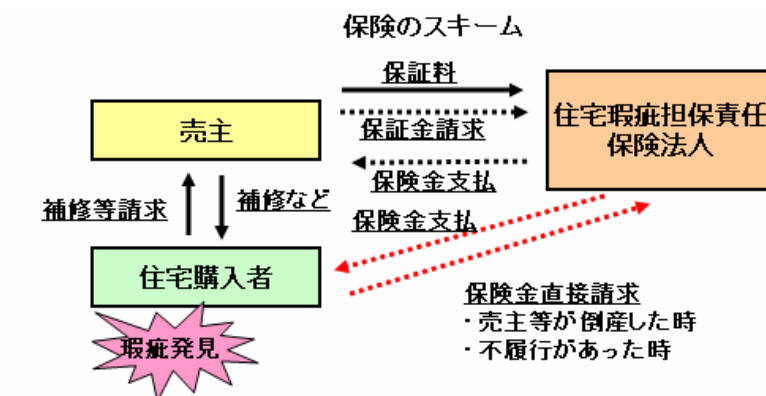
瑕疵があった場合、住宅の買主はその損害賠償請求権に関して、供託金から他の債権者に先立って弁済を受ける権利があります。

供託者は、供託金が不足している場合は、二週間以内に不足額を供託する必要があります。

(4) 住宅瑕疵担保責任保険法人との保険契約の締結

この法律では、国土交通大臣が住宅瑕疵担保責任保険を引き受ける保険法人を指定することになっております。保証金と同様に、住宅の建設を行う建設業者には「住宅建設瑕疵担保責任保険」の契約を、又住宅の販売を行う宅地建物取引業者には、「住宅販売瑕疵担保責任保険」の契約を行い、保険料を支払うことを義務付けています。

保険料率については未定で、今後取り決めが行われることになります。



出典：国土交通省「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律」資料より弊社作成

この法律で規定された住宅瑕疵担保責任保険は、次のような要件に適合している保険契約のことをいいます。

保険の契約者

契約を行い保険料の支払いを行うのは、建設業者および宅地建物取引業者であること。

保険の内容

建設業者又は宅地建物取引業者が、住宅の品質確保の促進法に規定された担保責任を履行するために蒙った損害の補填すること。

建設業者又は宅地建物取引業者が、相当の期間を経過しても、瑕疵担保責任を履行しないときに、住宅の発注者又は買主の請求に基づいて、その損害を補填すること。

損害の補填額

損害を補填するための保険金額が 2,000 万円以上であること。

保険の有効期間

新築住宅の引き渡し後 10 年間有効であること。

契約の解除および変更

国土交通大臣の承認を受けた場合を除き、変更および解除はできないこと。

(5) 法律の施行および経過措置

施行日

この法律は、公布の日から 1 年以内の政令で定める日から施行されます。但し、「保証金の供託の義務化」に

関する事柄は、交付の日から2年6ヶ月以内の政令で定める日から施行されます。

経過措置

保証金の供託の義務化については、施行の日から10年を経過するまでの期間は、経過措置として、施行日からそれぞれの基準日までの間に引渡しが行われた新築住宅を、対象とします。つまり、供託金の額を決める際の対象となる住宅については、「基準日からそれ以前10年間に引き渡した住宅」とされていますが、経過措置期間中は、これを基準日から義務づけが始まった施行日まで遡って計算すれば良いということです。

検討

施行後5年目に施行状況の検討を行い、必要措置を講じることとなります。

特集 2 『データにみる』住宅を取り巻く環境

第4回 住宅取得者の姿(4) リフォームの活発化

(1) 高齢者世帯の増加とリフォームの必要性

今後少子高齢化が進んでいきますが、高齢化に目を向けると、世帯数の将来推計では高齢者が世帯主になっている世帯数が増加していく傾向にあり、その中で一人暮らしの高齢者の数が増加していくことが予想されています。高齢者の世帯数が増加することになると、必要な住宅を新築でまかなうということより、現在住んでいる住宅を、高齢者が住みやすいように、バリアーを取り除くためのリフォームをする、ということが必要になってきます。

(2) 住宅のバリアフリー化率

住生活でバリアーとなる事柄

高齢者が住宅の中で生活するのに、
困る点は
階段の昇降
段差のある通路、風呂場
手すりの必要性
車椅子等の通れる廊下などの幅
に関する問題点です。

住宅のバリアフリー化の状況(平成17年度)

(単位: %)

	手すり		段差のない室内		廊下の幅		全ての設備	
	直前の住宅	今回の住宅	直前の住宅	今回の住宅	直前の住宅	今回の住宅	直前の住宅	今回の住宅
注文住宅	9.8	74.3	12.1	82.8	8.3	58.2	1.8	47.9
分譲住宅	8.5	52.5	14.4	70.4	9.2	40.4	4	26.8
中古住宅	6.3	13.7	7.7	19.2	3.6	11	1.4	3.0
民間賃貸住宅	5.6	5.3	7.3	18.6	3.8	4.2	1.3	1.6
リフォーム住宅	7.8	18.3	7.0	13.3	3.9	5.5	1.8	2.7

出典: 国土交通省「平成17年度住宅市場動向調査」資料より弊社作成

バリアフリー化の意識と現状

平成17年度の国土交通省の住宅市場動向調査によると、これらの点についてどのくらい対応がされているのか、つまり「住宅のバリアフリー化がどの程度進んでいるのか」ということを調査した結果は上記の表のようになっています。住宅の取得者に対して、直前に住んでいた住宅のバリアフリー化率と、新たに取得した住宅のバリアフリー化率について調査した結果です。

注文住宅の取得者は、バリアフリーに関する意識が比較的高く、新規の住宅でのバリアフリー率が直前の住居から大幅に改善して高くなっています。又分譲住宅の取得者も同様に意識が高かったと思われ、バリアフリー化率の高い住居を取得しているといえます。一方中古住宅の取得者は、取得した中古住宅のバリアフリー化率が低いままで、リフォーム等で対応策を実施するということを行っていないようです。民間の賃貸住宅では、住宅の供給者がバリアフリーへの対応をしていないと思われ、バリアフリー化率は相当低いといえます。リフォーム住宅については、リフォームでのバリアフリーへの対応が若干見られますが、まだまだ高齢者向けの対

策が十分であるとはいえない状態にあります。