

住宅 瑕疵担保 履行法

建設業者の諸手続

- 資力確保措置状況の届出
- 発注者への説明 など

平成21年10月

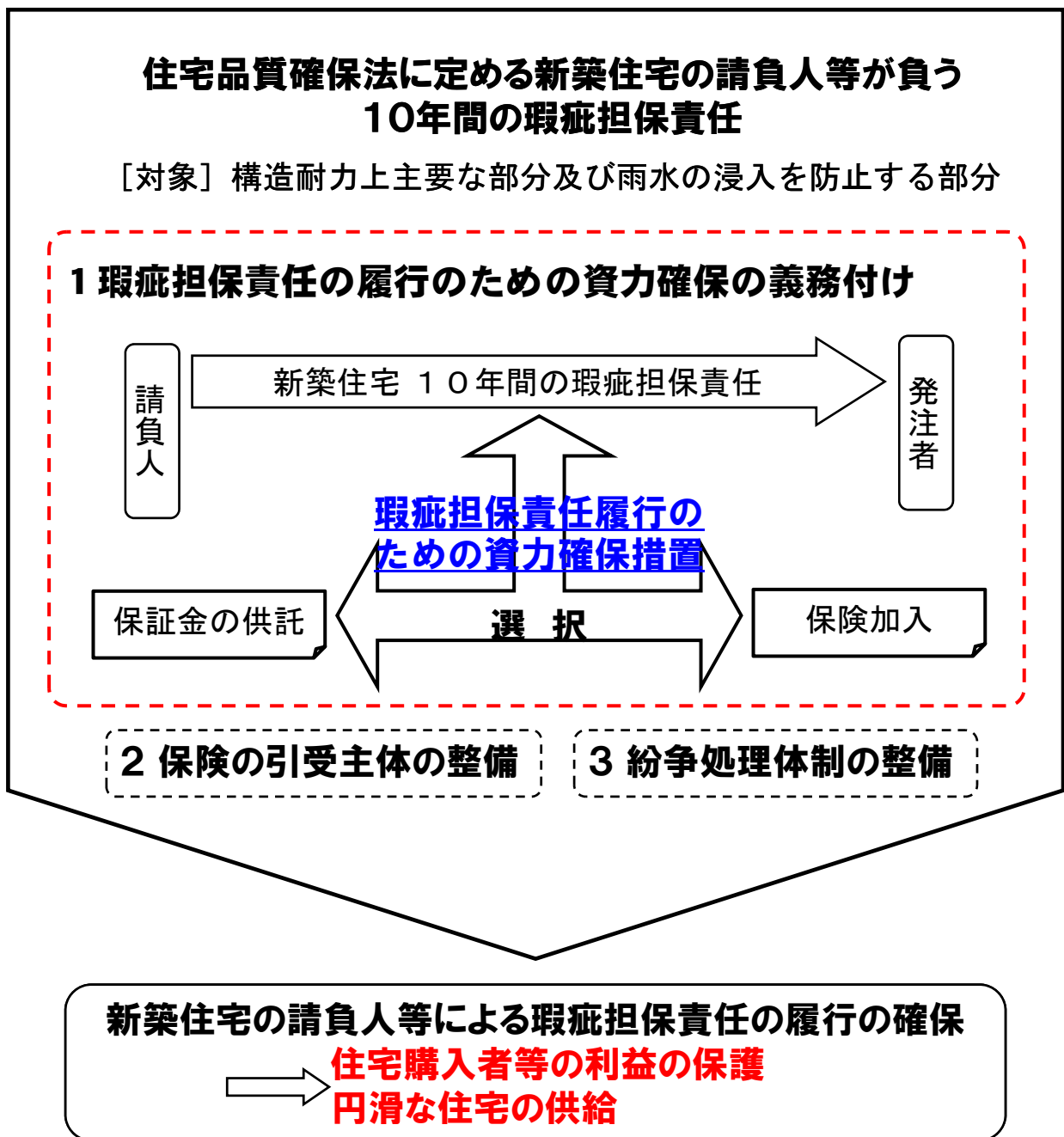
国土交通省

目次

| | |
|------------------------------|----|
| 1. 住宅瑕疵担保履行法の概要 ----- | 1 |
| 2. 資力確保の仕組み ----- | 2 |
| 3. 対象となる事業者 ----- | 3 |
| 4. 新たに必要となる諸手続の流れ ----- | 4 |
| 5. 資力確保措置状況の届出①～④----- | 5 |
| 6. 履行法に基づく関連手続----- | 11 |
| 7. 新規契約の制限 ----- | 12 |
| 8. 発注者への説明等①～③ ----- | 13 |
| 9. 監督処分と罰則 ----- | 16 |
| 10. 建設業法第40条の3帳簿に関する留意 ----- | 17 |
| 11. 関係法令 ----- | 18 |

1. 住宅瑕疵担保履行法の概要

住宅瑕疵担保履行法は、
住宅品質確保法に定める新築住宅の請負人等が負う
10年間の瑕疵担保責任の履行を確保するための法律です。

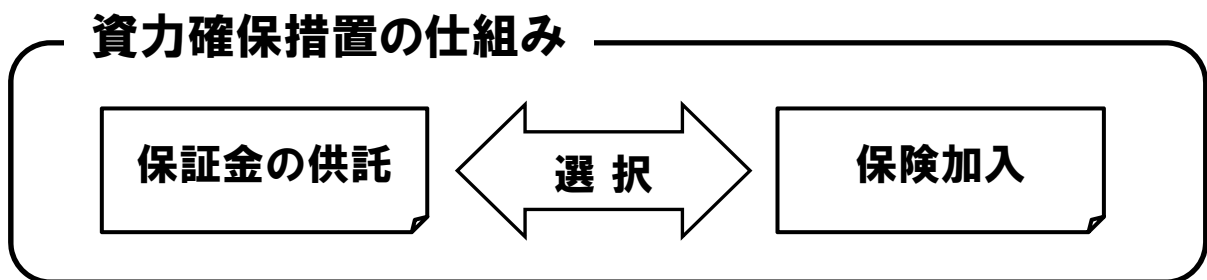


2. 資力確保の仕組み

新築住宅を引き渡すには、
「保険への加入」または「保証金の供託」が必要になります。

新築住宅の請負人または売主（建設業者や宅地建物取引業者）が、平成21年10月1日以降に、新築住宅を引き渡す際には、「住宅瑕疵担保責任保険への加入」または「住宅瑕疵担保保証金の供託」が必要になります。

なお、住宅瑕疵担保責任保険は、国土交通大臣が指定する保険法人と契約を締結することになります。



①過去10年間の供給戸数に応じて「住宅瑕疵担保保証金」を供託

毎年2回の基準日（3月31日・9月30日）において、過去10年間に引き渡した新築住宅の供給戸数に応じて算定される瑕疵担保保証金（基準額以上）を供託。

②保険加入している新築住宅は供託金の算定戸数から除外

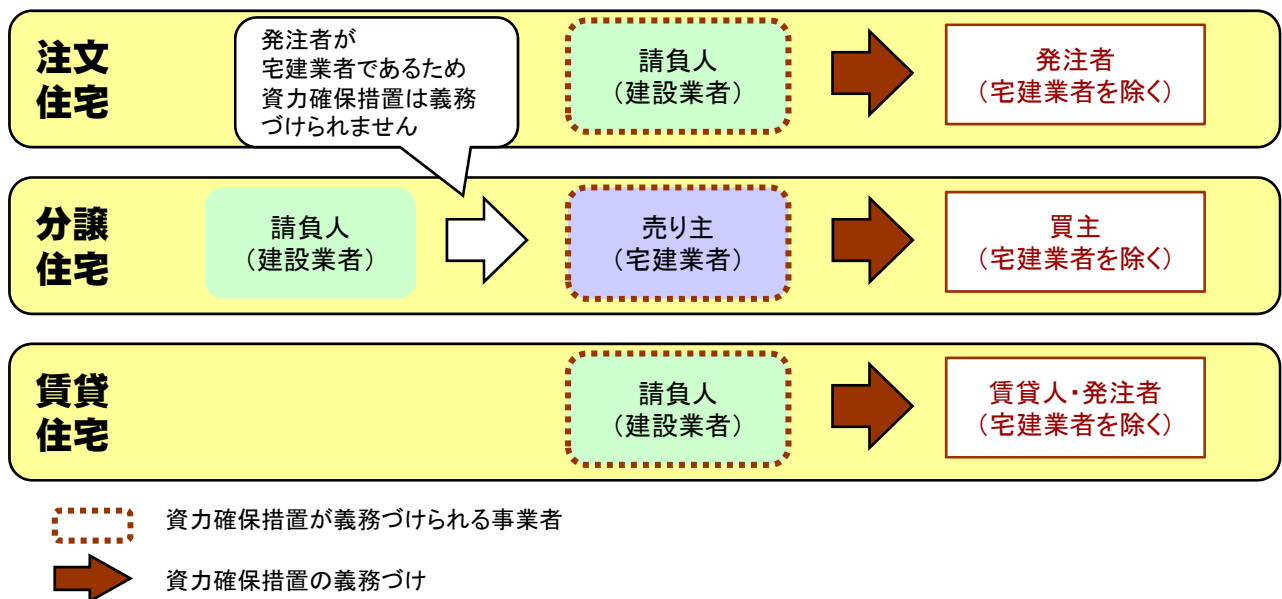
保険加入した新築住宅（国交大臣の指定を受けた保険法人と一定の要件に適合する保険契約を締結した新築住宅）については、①の瑕疵担保保証金の算定戸数から除外。

3. 対象となる事業者

所有者となる発注者または買主に
新築住宅を引き渡す建設業者と宅地建物取引業者には、
資力確保措置が義務付けられます。

平成21年10月1日以降に新築住宅を引き渡す場合、請負人
となる建設業者と売主となる宅地建物取引業者には、資力確保措
置の義務が課されます。

ただし、宅建業者が発注者となり、建設業者から新築住宅の引
き渡しを受ける場合、建設業者には資力確保措置の義務はありま
せん。



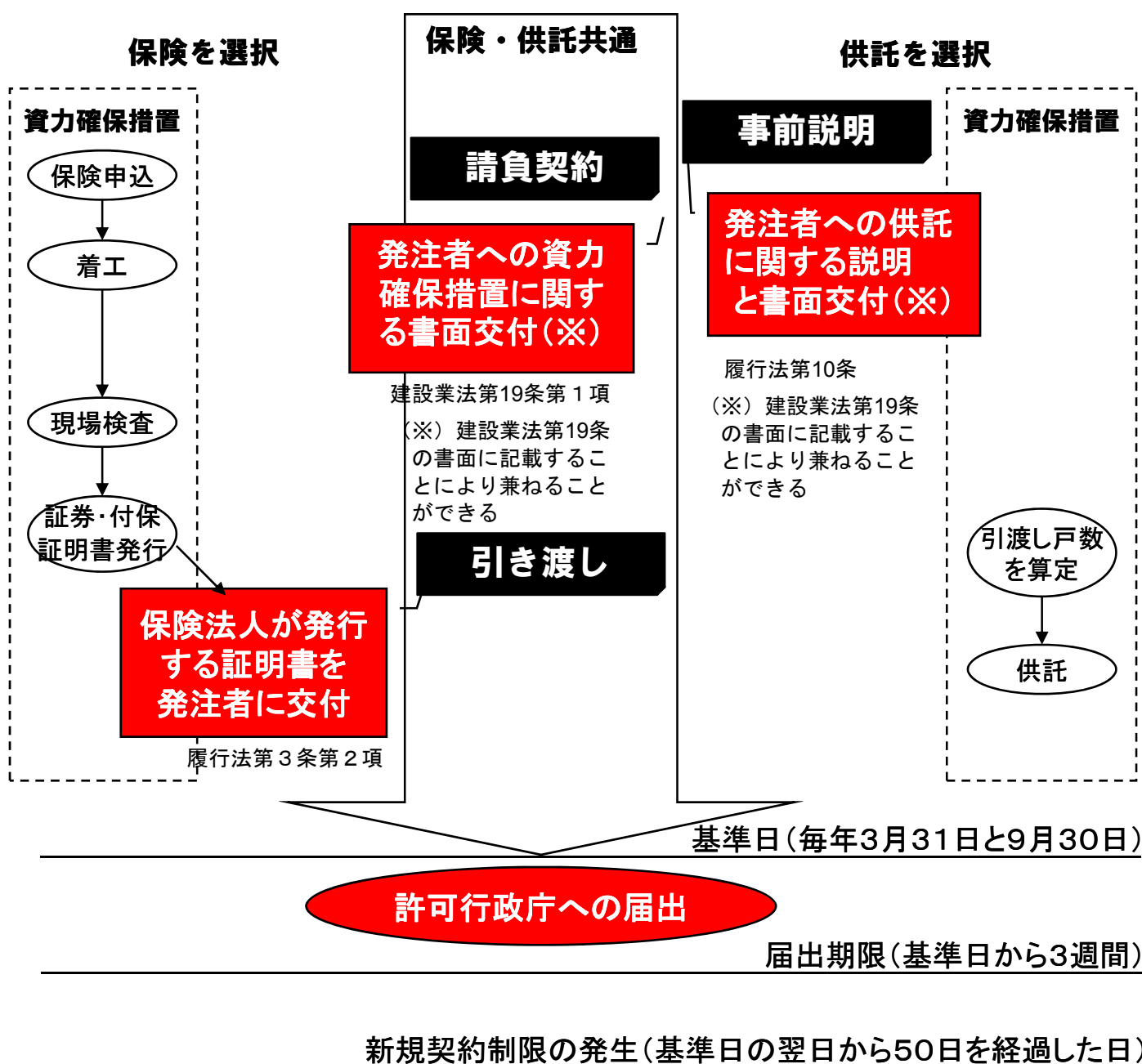
【資力確保措置が義務付けられる建設業者】

新築住宅の請負人とは、建設業法の許可を受けた建設業者

※建築工事業・大工工事業の許可を受けた建設業者が新築住宅の建設工事を請け負う場合が主な対象になります。ただし、それ以外の業種の許可を受けた建設業者が、新築住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分を施工する場合も対象になります。

4. 新たに必要となる諸手続の流れ

新築住宅を引渡す場合には、
資力確保措置に加えて、
その措置についての発注者への説明や許可行政庁への届出が
必要になります。



5. 資力確保措置状況の届出①(手続概要)

年2回の基準日（3月31日と9月30日）ごとに、
保険や供託の状況について、
基準日から3週間以内（4月21日、10月21日[※]）までに
許可行政庁への届出が必要になります。

この手続きは、新築住宅を引き渡した建設業者によって、瑕疵担保責任の資力確保措置として、保証金の供託やこれに代わる住宅瑕疵担保責任保険契約の締結が確実、適正に行われているか、許可行政庁において把握し確認するためのものです。

[届出手続の概要]

◆届出時期 --- 基準日から3週間以内(4月21日と10月21日[※])

※ 行政機関の休日にあたるときはその翌日

◆届出先 --- 許可を受けている行政庁

(国土交通省地方整備局等、都道府県)

◆届出方法 --- 郵送又は窓口提出

◆届出書類

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 引き渡し物件の一覧表(同施行規則に定める第1号の2様式)

③ 供託書の写し

(新たに保証金を供託した場合)

④ 保険法人が発行する保険契約を証する書面

(新たに保険契約をした場合)

[注 意]

請負契約の他、宅地建物取引業者として売買契約により新築住宅の引き渡しを行った場合は、別途、免許行政庁に対して売買契約により引き渡した新築住宅分についての届出が必要になります。

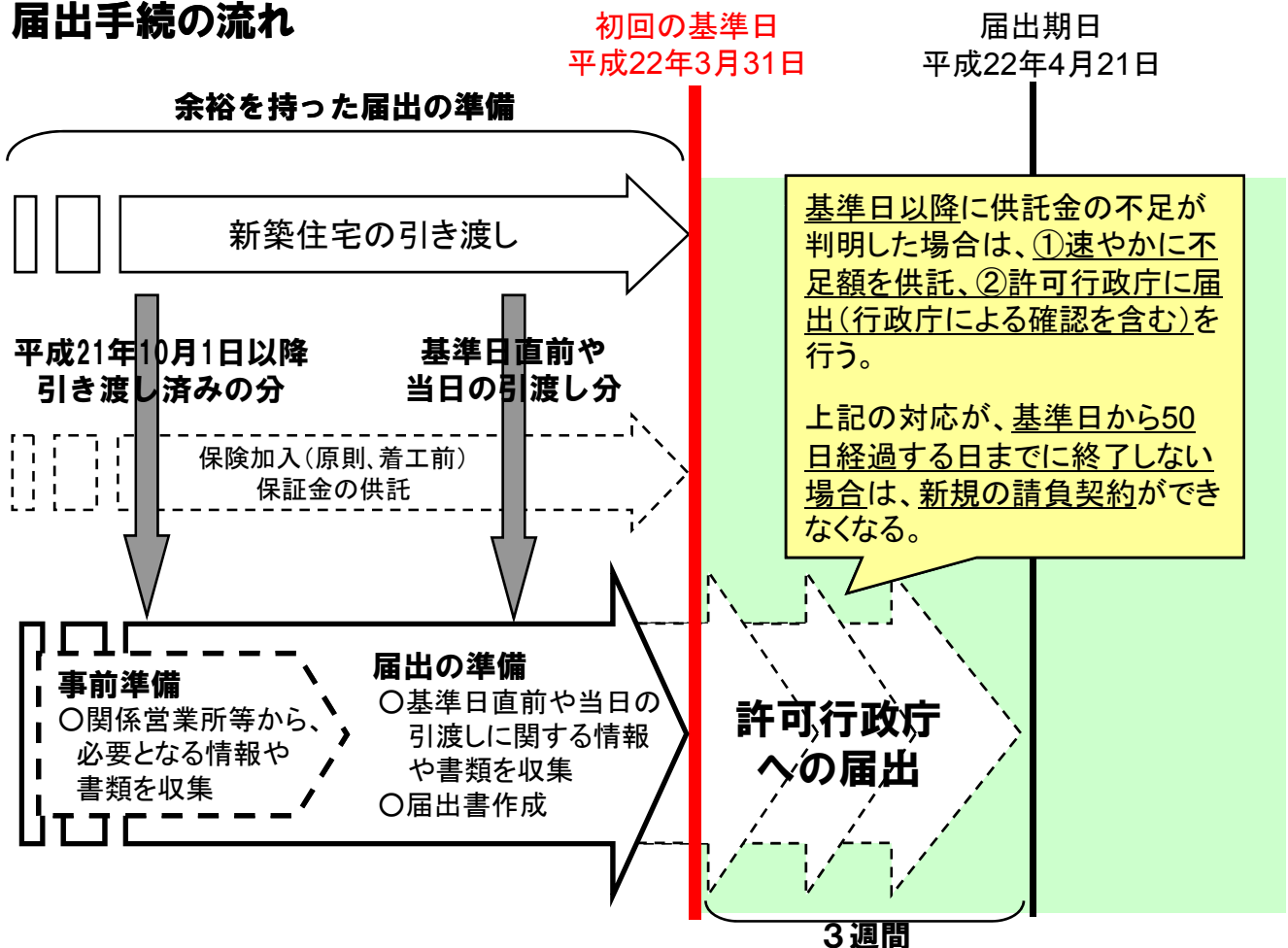
5. 資力確保措置状況の届出②(手続準備)

基準日の直前や当日に引き渡した新築住宅も、資力確保措置と届出の対象になります。届出書類の準備には、余裕をもった対応が必要です。

資力確保措置や届出の対象には、基準日直前のみならず、基準日当日に引き渡した新築住宅も含まれます。また、届出の期限が、基準日から3週間以内となっています。

特に、複数の営業所において引き渡しを行っている場合には、引き渡し物件に関する書類や情報を集約するなど、余裕を持って届出書類の準備を行うことが必要になります。

届出手続の流れ



5. 資力確保措置状況の届出③(届出書-1)

届出書の記載例

第一号様式（第五条関係）

(A4)

住宅建設瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結
の状況についての届出書

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第4条第1項の規定により、下記のとおり届け出ます。

平成●●年 4月 ●日

届出時の許可番号 ●●県(●)第●●●●号
 商号又は名称 霞ヶ関建設株式会社
 郵便番号 ●●●-●●●●
 主たる事務所の所在地 ●●県●●市●●町●●丁目●番●号
 氏名 国土 太郎 印
 電話番号 ●●●-●●●●-●●●●
 ファクシミリ番号 ●●●-●●●●-●●●●

(許可行政庁あて)
 ○○地方整備局長
 北海道開発局長
 沖縄総合事務局長
 ○○都道府県知事

●●県知事 殿

保険のみを選択した場合は、「全て保険のため省略」と記載することにより、届出書のうち「2」の点線内を省略して提出することが可能

1 基準日 平成●●年 3月 31日

2 住宅建設瑕疵担保保証金の供託について

2-1 1の基準日前6月間に引き渡した建設新築住宅について

(1) 建設新築住宅（その床面積の合計が令第2条に定める面積以下の建設新築住宅又は令第3条第1項に規定する建設新築住宅を除く。）の戸数

供託に係る新築住宅の戸数(55㎡以下と共同請負の戸数を除く)を記載

イ 800

(2) ①その床面積の合計が令第2条に定める面積以下の建設新築住宅（令第3条第1項に規定する建設新築住宅を除く。）の戸数

床面積55㎡以下の戸数(共同請負の戸数を除く)を記載

ロ 60

②法第3条第3項の算定特例適用後の戸数 (ロ × 0.5)

ハ 30

「建設新築住宅」とは、期間中に引渡したすべての新築住宅から保険契約が付された住宅を除いたもの

5. 資力確保措置状況の届出③(届出書-2)

(3) ①令第3条第1項に規定する建設新築住宅（その床面積の合計が令第2条に定める面積以下の建設新築住宅を除く。）の戸数

共同請負の戸数(55㎡以下の戸数を除く)を記載 ニ 137

②令第3条第2項の算定特例適用後の戸数

| 令第3条第1項の書面に記載された2以上の建設業者それぞれの建設瑕疵負担割合の合計に対する当該建設業者の建設瑕疵負担割合の割合 | 令第3条第2項の算定特例適用前の戸数 | 令第3条第2項の算定特例適用後の戸数 |
|--|--------------------|--------------------|
| 5分の3 | 77 | 46.2 |
| 2分の1 | 60 | 30 |
| 負担割合ごとの合計戸数を記載 | 合計戸数 | ニ 137 |
| | | ホ 76.2 |

特例の適用前戸数×自社の瑕疵負担割合

(4) ①その床面積の合計が令第2条に定める面積以下の建設新築住宅であつて、かつ、令第3条第1項に規定する建設新築住宅であるものの戸数

ヘ 200

②法第3条第3項及び令第3条第2項の算定特例適用後の戸数

| 令第3条第1項の書面に記載された2以上の建設業者それぞれの建設瑕疵負担割合の合計に対する当該建設業者の建設瑕疵負担割合の割合 | 法第3条第3項及び令第3条第2項の算定特例適用前の戸数 | 法第3条第3項及び令第3条第2項の算定特例適用後の戸数 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| 4分の3 | 80 | 30 |
| 2分の1 | 120 | 30 |
| | 合計戸数 | ヘ 200 |
| | | ト 60 |

特例の適用前戸数×自社の瑕疵負担割合×0.5

(5) 住宅建設瑕疵担保保証金の算定の基礎となる建設新築住宅の合計戸数

イ + ハ + ホ + ト = チ 966.2

[1の基準日前の10年間に届け出た戸数(本様式「チ」の合計)] + [今回の届出書「チ」に記載する戸数]を記載

2-2 1の基準日前10年間に引き渡した住宅建設瑕疵担保保証金の算定の基礎となる建設新築住宅の合計戸数 リ 3,050.1

2-3 1の基準日における住宅建設瑕疵担保保証金の基準額 262,004,000円

2-4 金銭の供託 当該基準日までに供託した全てについて記載(2-5と2-6も同じ)

| 供託所名 | 供託年月日 | 供託番号 | 供託金額 |
|-------|----------|--------|-------------------|
| ●●法務局 | 平成●年●月●日 | 第●●●●号 | 176,000,000円 |
| ●●法務局 | 平成●年●月●日 | 第●●●●号 | 74,000,000円 |
| | | | (計)又 250,000,000円 |

5. 資力確保措置状況の届出③(届出書-3)

国債証券 100%

地方債証券・政府保証債 90%

上記以外 80%

※割引債は、別記算式により算出した額を加えた額を額面金額とし上記割合を乗ずる

(別記算式)

$$\frac{\text{額面金額} - \text{発行金額}}{\text{発行の日から償還の日までの年数}} \times (\text{発行の日から供託の日までの年数} + 4)$$

2-5 有価証券（振替国債を除く。）の供託

| 供託所名 | 供託年月日 | 供託番号 | 名称 | 回記号 | 番号 | 枚数 | 券面額 | 券面額計 | 割合 | 供託価額 |
|-------|----------|--------|------|-----|---------|-----|------|-----------------|------|------------------|
| ●●法務局 | 平成●年●月●日 | 第●●●●号 | ●●●● | 第●回 | 312~332 | 20枚 | 10万円 | 2,000,000円 | 100% | 2,000,000円 |
| ●●法務局 | 平成●年●月●日 | 第●●●●号 | ●●●● | 第●回 | 105~125 | 20枚 | 10万円 | 2,000,000円 | 90% | 1,800,000円 |
| ●●法務局 | 平成●年●月●日 | 第●●●●号 | ●●●● | 第●回 | 83~133 | 50枚 | 20万円 | 10,000,000円 | 80% | 8,000,000円 |
| | | | | | | | | (計) 14,000,000円 | | (計)ル 11,800,000円 |

2-6 振替国債の供託

| 供託所名 | 供託年月日 | 供託番号 | 銘柄 | 供託価額 |
|-------|----------|--------|-------|-----------------|
| ●●法務局 | 平成●年●月●日 | 第●●●●号 | ●●●●● | 5,000,000円 |
| | | | | (計)ヲ 5,000,000円 |

2-7 1の基準日における住宅建設瑕疵担保保証金の合計額

ヌ + ル + ヲ = 266,800,000円

- 3 1の基準日前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した新築住宅のうち、住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券又はこれに代わるべき書面を発注者に交付した新築住宅について

| 住宅瑕疵担保責任保険法人名 | 戸数 |
|---------------|-----|
| ●●保険 | 200 |
| ●●保険 | 165 |
| 合計戸数 | 365 |

- 4 1の基準日前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した新築住宅の合計戸数

1,562

「イ」+「ロ」+「ニ」+「ヘ」+「3の合計戸数」を記載

注1 「建設新築住宅」とは、法第3条第2項に規定する建設新築住宅をいう。

注2 「建設瑕疵負担割合」とは、令第3条第1項に規定する建設瑕疵負担割合をいう。

注3 2-1(3)②及び(4)②の戸数の記載に当たり、小数点以下2位未満の端数が生ずる場合にあっては、当該端数を切り上げて記載するものとする。

注4 2-2の合計戸数の記載に当たり、1の基準日前10年間に届け出た本様式のチの値を合算して算出したものを記載するものとする。

注5 2-5の割合は、第4条第1項各号に掲げる額面金額に対する割合を記載するものとする。

5. 資力確保措置状況の届出④(物件リスト)

届出書とともに、基準日前6ヶ月間に引き渡した新築住宅の引き渡し物件を記載した一覧表の提出が必要です。

第一号の様式(第五条関係)

住宅建設瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結の状況の一覧表
(第一面)

(A4)

届出時の許可番号 _____ 商号又は名称 _____ 基準日 _____ 年 月 日
氏名(法人にあっては、代表者の氏名) _____ 印 _____

住宅建設瑕疵担保保証金の供託の対象とすべき新築住宅について

| 整理番号 | 請け負った建設工事の名称 | 工事現場の所在地 | 発注者の商号、名称又は氏名 | 引渡日 | 基準日前6ヶ月間に発注者に引き渡した建設新築住宅の戸数 | | | | | | | 法第3条第4項に規定する書面に負担の割合が記載された建設業者 | | | | | | |
|------|--------------|----------|---------------|-----|---|--|---------------------------|----------|--------------------------------|---|----------|---|------|-----------|----------|--|--|--|
| | | | | | 建設新築住宅(その床面積の合計が令第2条に定める面積以下の建設新築住宅又は令第3条第1項に規定する建設新築住宅を除く。)の戸数 | その床面積の合計が令第2条に定める面積以下の新築住宅(令第3条第1項に規定する建設新築住宅を除く。)の戸数(ア) | 法第3条第3項の算定特例適用後の戸数(ア×0.5) | 建設瑕疵負担割合 | 令第3条第2項の算定特例適用後の戸数(イ×建設瑕疵負担割合) | その床面積の合計が令第2条に定める面積以下の建設新築住宅であつて、かつ、令第3条第1項に規定する建設新築住宅であるものの戸数(ウ) | 建設瑕疵負担割合 | 法第3条第3項及び令第3条第2項の算定特例適用後の戸数(ウ×0.5×建設瑕疵負担割合) | 許可番号 | 商号、名称又は氏名 | 建設瑕疵負担割合 | | | |
| 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

- 注1 「建設新築住宅」とは、法第3条第2項に規定する建設新築住宅をいう。
- 注2 「建設瑕疵負担割合」とは、令第3条第1項に規定する建設瑕疵負担割合をいう。
- 注3 「合計」の欄は、各列の戸数の合計を記載するものとし、各面が複数頁にわたる場合には各面の最終頁に記載するものとする。

(第二面)

住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結した新築住宅について

| 整理番号 | 請け負った建設工事の名称 | 工事現場の所在地 | 発注者の商号、名称又は氏名 | 引渡日 | 基準日前6ヶ月間に新築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のうち、住宅建設瑕疵担保責任保険法人と住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券又はこれに代わるべき書面を発注者に交付した新築住宅の戸数 | 住宅建設瑕疵担保責任保険法人名 |
|------|--------------|----------|---------------|-----|--|-----------------|
| 1 | | | | | | |
| 2 | | | | | | |
| 3 | | | | | | |
| 4 | | | | | | |
| 合計 | | | | | | |

注 「合計」の欄は、各面が複数頁にわたる場合には各面の最終頁に記載するものとする。

6. 履行法に基づく関連手続

供託金が不足・超過した場合や供託所が変更になった場合には、許可行政庁との間で手続が必要になります。

特に、資力確保措置として供託を選択した事業者には、供託金が不足したり超過した場合、供託所が変更になった場合に、許可行政庁との間で、以下の手続が必要になります。

| 許可行政庁との間で必要となる手続 | |
|----------------------------------|--|
| 基準日において資力確保措置が十分に行われていなかったとき | 住宅建設瑕疵担保保証金の不足額の供託についての確認の申請 (第2号様式) [法第5条但書、規則第6条] |
| 還付その他の理由により、供託金が基準額に不足することになったとき | 住宅建設瑕疵担保保証金の不足額の供託についての届出 (第4号様式) [法7条第2項、規則第10条] |
| 主たる事務所の移転により最寄りの供託所が変更になったとき | 住宅建設瑕疵担保保証金の保管替え等についての届出 (第5号様式) [法第8条第1項及び第2項、規則第11条] |
| 基準日における保証金が当該基準日の基準額を超えたとき | 住宅建設瑕疵担保保証金の取戻しについての承認の申請 (第6号様式) [法第9条第2項、規則第12条] |

7. 新規契約の制限

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、新たに新築住宅の請負契約を締結することが禁止されます。

資力確保措置が適正に行われるための仕組みとして、事業者が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、新たに新築住宅の請負契約を締結することが禁止されます。

この禁止を解除するには、資力確保措置を行い、許可行政庁の確認を受けることが必要になります。ただし、義務を果たさないことを理由とした、建設業法に基づく営業停止の処分を受けていないことが必要です。

資力確保措置を果たさない場合、または、措置状況の届出を行わない場合



「資力確保措置」と「届出」の両方が必要

基準日の翌日から50日を経過した日以降における
新規の新築住宅の請負契約の締結



義務を果たさないことを理由とした建設業法に基づく営業停止を受けていないことが必要。

不足等している保証金の供託 → 許可行政庁による確認

8. 発注者への説明等①(全体像)

発注者に対しては、取得する新築住宅が、
供託、保険いずれにより資力確保措置が行われているか、
知らせておく必要があります。

消費者保護の観点からは、発注者や買主に対して、自らが取得する新築住宅が供託、保険のいずれにより資力確保措置が行われているかを知らせておく必要があります。

これにより、万一、瑕疵が判明したにもかかわらず、事業者が瑕疵担保責任を履行しない場合でも、発注者や買主は、住宅瑕疵担保保証金の還付請求、住宅瑕疵担保責任保険の保険金の支払い請求を行うことができます。

また、供託の場合、発注者や買主は、他の債権者に先立って、住宅瑕疵担保保証金から優先弁済を受ける権利を有することになります。

| A 保険加入を行う場合 | B 保証金を供託する場合 |
|--|---|
| A-1 建設業法第19条に基づく 書面の交付 [契約締結時] | B-1 住宅瑕疵担保履行法第10条に 基づく書面の交付 [契約締結まで] |
| A-2 住宅瑕疵担保履行法第3条 第2項に基づく書面の交付 [保険法人から(保険証券と共 に)付保を証明する書面の交 付を受けた後、遅滞なく] | B-2 建設業法第19条に基づく 書面の交付 [契約締結時] |

8. 発注者への説明等②(保険を選択した場合)

保険加入を行う場合、建設業法や住宅瑕疵担保履行法に基づき、発注者に対して、保険の内容等について説明を行うことが必要になります。

保険加入を選択した場合には、発注者に対し、以下の説明等が必要になります。

②における発注者に交付する書面（保険証券に代わる書面）は、保険法人から発行される保険付保証明書を使用することになります。なお、保険証券の発行申請時まで、保険法人から、保険法人が定める契約内容確認シートにより保険契約の内容について発注者の確認を得ることが求められます。

| | 時期 | 必要となる対応 | 内容 |
|---|---------------------------------------|--------------------------|---|
| ① | 契約締結時 | 建設業法第19条に基づく書面の交付 | <ul style="list-style-type: none">・ 保険法人の名称・ 保険期間・ 保険金額・ 保険の対象となる瑕疵の範囲 |
| ② | 保険法人から（保険証券と共に）付保を証明する書面の交付を受けた後、遅滞なく | 住宅瑕疵担保履行法第3条第2項に基づく書面の交付 | 保険証券またはこれに代わる書面 |

8. 発注者への説明等③(供託を選択した場合)

供託を行う場合、建設業法や住宅瑕疵担保履行法に基づき、発注者に対して、供託に関する説明を行うことが必要になります。

供託を選択した場合には、発注者に対し、以下の説明等が必要になります。

また、他の建設業者と共同で引き渡す場合は、②において、請負契約書に共同請負の場合の瑕疵負担割合を記載することで、供託金の算定特例（住宅瑕疵担保履行法第3条第4項）の適用を受けることができます。

| | 時期 | 必要となる対応 | 内容 |
|---|--------|---------------------------------|---|
| ① | 契約締結まで | 住宅瑕疵担保履行法第10条に基づく事前説明 (書面交付) | ・ 保証金を供託する旨 ・ 保証金を供託する供託所の名称、その所在地 ・ 共同請負の場合の瑕疵負担割合 |
| ② | 契約締結時 | 建設業法第19条に基づく書面の交付 | |

9. 監督処分と罰則

資力確保措置などの義務に違反した場合は、住宅瑕疵担保履行法に基づく罰則等が科されるほか、建設業法に基づく監督処分も課せられることとなります。

住宅瑕疵担保履行法に違反した場合は、同法による罰則が科されるほか、建設業の適正な実施の確保の観点から、建設業法に基づき、監督権を有する国土交通大臣又は都道府県知事から必要な監督処分も課されます。

| | | | | |
|------------------|--|---|--|-----------------------------------|
| 違反例 | 資力確保措置を行わない [履行法第3条第1項] | 届出を行わない 虚偽の届出をした [履行法第4条第1項] | 契約の制限期間に 新規契約を締結 [履行法第5条] | 契約締結までに供託に関する説明を行わない [履行法第10条] |
| 住宅瑕疵担保履行法 | 新規契約の制限 | 新規契約の制限 罰則 ・50万円以下の罰金 ・法人に対し両罰規定 | 罰則 ・1年以下の懲役若しくは100万円以下の罰金 またはこれの併科 ・法人に対し両罰規定 | |
| 建設業法 | 指示処分 [業法第28条第1項及び第4項(第1項第9号該当)] | 指示処分 [業法第28条第1項及び第4項] | 指示処分 [業法第28条第1項及び第4項(第1項第9号該当)] | 指示処分 [業法第28条第1項及び第4項] |
| | <情状が重いととき> 営業停止処分 1年以内の営業の全部又は一部の停止命令 [業法第28条第3項(第1項第9号該当)] | | <情状が重いととき> 営業停止処分 1年以内の営業の全部又は一部の停止命令 [業法第28条第3項(第1項第9号該当)] | |
| | <情状が特に重いととき> 許可の取り消し [業法第29条第1項] | | <情状が特に重いととき> 許可の取り消し [業法第29条第1項] | |

※ 最寄りの供託所への供託を行わない場合、保証金の不足額の供託を行わない場合などにも、監督処分等の対象となります。

※ 指示処分に従わないとき→営業停止処分 営業停止処分に違反したとき→許可取消

10. 建設業法第40条の3帳簿に関する留意

住宅瑕疵担保履行法の施行に伴って、建設業法第40条の3に基づく帳簿については、記載事項と保存期間の取り扱いが変更されます。

建設業法施行規則第26条の改正により、発注者と締結した住宅を新築する建設工事の請負契約に関しては、建設業法第40条の3に基づく帳簿の取り扱いが、平成21年10月1日から、以下のとおり変更されます。

〔記載事項の追加〕

発注者と締結した住宅を新築する建設工事の請負契約に関しては、帳簿に以下の事項を追加して記載することが必要となります。

＜住宅を新築する建設工事の請負契約を締結する場合に追加する記載事項＞

- ・ 床面積
- ・ （共同請負の場合の）瑕疵担保負担割合
- ・ （保険加入している場合の）保険法人の名称

〔保存期間の変更〕

帳簿は建設工事の目的物の引き渡しをしたときから5年間の保存が必要とされていますが、そのうち発注者と締結した住宅を新築する建設工事に関するものについては10年間の保存が必要となります。

11. 関係法令

○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) (抄)

(住宅建設瑕疵担保保証金の供託等)

- 第三条 建設業者は、各基準日(毎年三月三十一日及び九月三十日をいう。以下同じ。)において、当該基準日前十年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ついて、当該発注者に対する特定住宅建設瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしていなければならない。
- 2 前項の住宅建設瑕疵担保保証金の額は、当該基準日における同項の新築住宅(当該建設業者が第十七条第一項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人(以下この章及び次章において単に「住宅瑕疵担保責任保険法人」という。)と住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券又はこれに代わるべき書面を発注者に交付した場合における当該住宅建設瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く。以下この条において「建設新築住宅」という。)の合計戸数の別表の上欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる金額の範囲内で、建設新築住宅の合計戸数を基礎として、新築住宅に住宅品質確保法第九十四条第一項に規定する瑕疵があった場合に生ずる損害の状況を勘案して政令で定めるところにより算定する額(以下この章において「基準額」という。)以上の額とする。
 - 3 前項の建設新築住宅の合計戸数の算定に当たっては、建設新築住宅のうち、その床面積の合計が政令で定める面積以下のものは、その二戸をもって一戸とする。
 - 4 前項に定めるもののほか、住宅を新築する建設工事の発注者と二以上の建設業者との間で締結された請負契約であって、建設業法第十九条第一項の規定により特定住宅建設瑕疵担保責任の履行に係る当該建設業者それぞれの負担の割合が記載された書面が相互に交付されたものに係る建設新築住宅その他の政令で定める建設新築住宅については、政令で、第二項の建設新築住宅の合計戸数の算定の特例を定めることができる。
 - 5 第一項の住宅建設瑕疵担保保証金は、国土交通省令で定めるところにより、国債証券、地方債証券その他の国土交通省令で定める有価証券(社債、株式等の振替に関する法律(平成十三年法律第七十五号)第二百七十八条第一項に規定する振替債を含む。以下同じ。)をもって、これに充てることができる。
 - 6 第一項の規定による住宅建設瑕疵担保保証金の供託は、当該建設業者の主たる事務所の最寄りの供託所にするものとする。

(住宅建設瑕疵担保保証金の供託等の届出等)

第四条 前条第一項の新築住宅を引き渡した建設業者は、基準日ごとに、当該基準日に係る住宅建設瑕疵担保保証金の供託及び同条第二項に規定する住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、国土交通省令で定めるところにより、その建設業法第三条第一項の許可を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

2 前項の建設業者が新たに住宅建設瑕疵担保保証金の供託をし、又は新たに住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結して同項の規定による届出をする場合においては、住宅建設瑕疵担保保証金の供託又は住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結に関する書類で国土交通省令で定めるものを添付しなければならない。

(住宅を新築する建設工事の請負契約の新たな締結の制限)

第五条 第三条第一項の新築住宅を引き渡した建設業者は、同項の規定による供託をし、かつ、前条第一項の規定による届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して五十日を経過した日以後においては、新たに住宅を新築する建設工事の請負契約を締結してはならない。ただし、当該基準日後に当該基準日に係る住宅建設瑕疵担保保証金の基準額に不足する額の供託をし、かつ、その供託について、国土交通省令で定めるところにより、その建設業法第三条第一項の許可を受けた国土交通大臣又は都道府県知事の確認を受けたときは、その確認を受けた日以後においては、この限りでない。

(建設業者による供託所の所在地等に関する説明)

第十条 供託建設業者は、住宅を新築する建設工事の発注者に対し、当該建設工事の請負契約を締結するまでに、その住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の所在地その他住宅建設瑕疵担保保証金に関し国土交通省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

○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)(抄)

(住宅建設瑕疵担保保証金の供託等の届出等)

第五条 法第四条第一項の規定による届出は、基準日(法第三条第一項に規定する基準日をいう。以下同じ。)から三週間以内に、別記第一号様式による届出書により行うものとする。

- 2 前項の届出書には、当該基準日における法第三条第一項の新築住宅のうち、当該基準日前六月間に引き渡した新築住宅に関する事項を記載した別記第一号の二様式による一覧表を添付しなければならない。
- 3 法第四条第二項に規定する国土交通省令で定める書類は、次に掲げるものとする。
 - 一 新たに供託した住宅建設瑕疵担保保証金の供託に係る供託物受入れの記載のある供託書の写し
 - 二 新たに法第十七条第一項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人(以下単に「住宅瑕疵担保責任保険法人」という。)と締結した住宅建設瑕疵担保責任保険契約を証する書面

(住宅建設瑕疵担保保証金の保管替え等の届出)

第十一条 供託建設業者は、法第八条第一項の住宅建設瑕疵担保保証金の保管替えがされ、又は同条第二項の規定により住宅建設瑕疵担保保証金を供託したときは、遅滞なく、別記第五号様式による届出書に当該供託に係る供託物受入れの記載のある供託書の写しを添えて、その建設業法第三条第一項の許可を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出るものとする。

(住宅建設瑕疵担保保証金に関する説明事項)

第十三条 法第十条の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の表示
- 二 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(平成十九年政令第三百九十五号。以下「令」という。)第三条第一項の建設新築住宅については、同項の書面に記載された二以上の建設業者それぞれの建設瑕疵負担割合(同項に規定する建設瑕疵負担割合をいう。以下この号において同じ。)の合計に対する当該建設業者の建設瑕疵負担割合の割合

○建設業法（昭和24年法律第100号）（抄）

（建設工事の請負契約の内容）

第十九条 建設工事の請負契約の当事者は、前条の趣旨に従つて、契約の締結に際して次に掲げる事項を書面に記載し、署名又は記名押印をして相互に交付しなければならない。

一～十一（略）

十二 工事の目的物の瑕疵を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置に関する定めをするとき、その内容

十三・十四（略）

2・3（略）

（指示及び営業の停止）

第二十八条 国土交通大臣又は都道府県知事は、その許可を受けた建設業者が次の各号のいずれかに該当する場合又はこの法律の規定（第十九条の三、第十九条の四及び第二十四条の三から第二十四条の五までを除き、公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律（平成十二年法律第百二十七号。以下「入札契約適正化法」という。）第十三条第三項の規定により読み替えて適用される第二十四条の七第四項を含む。第四項において同じ。）、入札契約適正化法第十三条第一項若しくは第二項の規定若しくは特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成十九年法律第六十六号。以下この条において「履行確保法」という。）第三条第六項、第四条第一項、第七条第二項、第八条第一項若しくは第二項若しくは第十条の規定に違反した場合においては、当該建設業者に対して、必要な指示をすることができる。特定建設業者が第四十一条第二項又は第三項の規定による勧告に従わない場合において必要があると認めるときも、同様とする。

一・二（略）

三 建設業者（建設業者が法人であるときは、当該法人又はその役員）又は政令で定める使用人がその業務に関し他の法令（入札契約適正化法及び履行確保法並びにこれらに基づく命令を除く。）に違反し、建設業者として不相当であると認められるとき。

四～八（略）

九 履行確保法第三条第一項、第五条又は第七条第一項の規定に違反したとき。

2（略）

3 国土交通大臣又は都道府県知事は、その許可を受けた建設業者が第一項各号のいずれかに該当するとき若しくは同項若しくは次項の規定による指示に従わないとき又は建設業を営む者が前項各号のいずれかに該当するとき若しくは同項の規定による指示に従わないときは、その者に対し、一年以内の期間を定めて、その営業の全部又は一部の停止を命ずることができる。

- 4 都道府県知事は、国土交通大臣又は他の都道府県知事の許可を受けた建設業者で当該都道府県の区域内において営業を行うものが、当該都道府県の区域内における営業に関し、第一項各号のいずれかに該当する場合又はこの法律の規定、入札契約適正化法第十三条第一項若しくは第二項の規定若しくは履行確保法第三条第六項、第四条第一項、第七条第二項、第八条第一項若しくは第二項若しくは第十条の規定に違反した場合においては、当該建設業者に対して、必要な指示をすることができる。
 - 5 都道府県知事は、国土交通大臣又は他の都道府県知事の許可を受けた建設業者で当該都道府県の区域内において営業を行うものが、当該都道府県の区域内における営業に関し、第一項各号のいずれかに該当するとき又は同項若しくは前項の規定による指示に従わないときは、その者に対し、一年以内の期間を定めて、当該営業の全部又は一部の停止を命ずることができる。
- 6・7（略）

（帳簿の備付け等）

第四十条の三 建設業者は、国土交通省令で定めるところにより、その営業所ごとに、その営業に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え、かつ、当該帳簿及びその営業に関する図書で国土交通省令で定めるものを保存しなければならない。

建設業法施行規則（昭和二十四年七月二十八日建設省令第十四号）（抄）

（帳簿の記載事項等）

第二十六条 法第四十条の三の国土交通省令で定める事項は、次のとおりとする。

一（略）

二（略）

三 発注者（宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）第二条第三号に規定する宅地建物取引業者を除く。以下この号及び第二十八条において同じ。）と締結した住宅を新築する建設工事の請負契約に関する次に掲げる事項

イ 当該住宅の床面積

ロ 当該住宅が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（平成十九年政令第三百九十五号）第三条第一項の建設新築住宅であるときは、同項の書面に記載された二以上の建設業者それぞれの建設瑕疵負担割合（同項に規定する建設瑕疵負担割合をいう。以下この号において同じ。）の合計に対する当該建設業者の建設瑕疵負担割合の割合

ハ 当該住宅について、住宅瑕疵担保責任保険法人（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成十九年法律第六十六号）第十七条第一項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人をいう。）と住宅建設瑕疵担保責任保険契約（同法第二条第五項に規定する住宅建設瑕疵担保責任保険契約をいう。）を締結し、保険証券又はこれに代わるべき書面を発注者に交付しているときは、当該住宅瑕疵担保責任保険法人の名称

四（略）

2（略）

3（略）

4（略）

5 法第四十条の三の国土交通省令で定める図書は、発注者から直接建設工事を請け負った建設業者（作成特定建設業者を除く。）にあつては第一号及び第二号に掲げるもの又はその写し、作成特定建設業者にあつては第一号から三号までに掲げるもの又はその写しとする。

一 建設工事の施工上の必要に応じて作成し、又は発注者から受領した完成図（建設工事の目的物の完成時の状況を表した図をいう。）

二 建設工事の施工上の必要に応じて作成した工事内容に関する発注者との打合せ記録（請負契約の当事者が相互に交付したものに限る。）

三 施工体系図

6（略）

7（略）

8（略）

(帳簿の記載方法等)

- 第二十七条 前条第一項各号に掲げる事項の記載(同条第六項の規定による記録を含む。次項において同じ。)及び同条第二項各号に掲げる書類の添付は、請け負った建設工事ごとに、それぞれの事項又は書類に係る事実が生じ、又は明らかになったとき(同条第一項第一号に掲げる事項にあつては、当該建設工事を請け負ったとき)に、遅滞なく、当該事項又は書類について行わなければならない。
- 2 前条第一項各号に掲げる事項について変更があつたときは、遅滞なく、当該変更があつた年月日を付記して変更後の当該事項を記載しなければならない。

(帳簿及び図書の保存期間)

- 第二十八条 法第四十条の三に規定する帳簿(第二十六条第六項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。)及び第二十六条第二項の規定により添付された書類の保存期間は、請け負った建設工事ごとに、当該建設工事の目的物の引渡しをしたとき(当該建設工事について注文者と締結した請負契約に基づく債権債務が消滅した場合にあつては、当該債権債務の消滅したとき)から五年間(発注者と締結した住宅を新築する建設工事に係るものにあつては、十年間)とする。
- 2 第二十六条第五項に規定する図書(同条第八項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。)の保存期間は、請け負った建設工事ごとに、当該建設工事の目的物の引渡しをしたときから十年間とする。