

# 住宅瑕疵担保履行法に基づく 届出の手引

## 東京都知事免許 宅地建物取引業者用

- ◆ 法改正により、基準日届出が年2回から年1回に変更となりました。
- ◆ 令和3年から、9月30日の基準日は廃止（届出不要）となり、基準日が年1回（3月31日）になりました。
- ◆ 令和4年3月31日基準日以降の届出分は、改正後の様式を御使用ください。
- ◆ 令和3年3月31日基準日以前の届出分は、改正前の様式を御使用ください。

### ◆ 届出に当たっての御注意 ◆

- ◆ 届出書類の作成は、この手引をよくお読みの上、行ってください。  
電話によるお問合せは、大変混み合いますので、まずこの手引をお読みくださいますよう、お願いします。
- ◆ 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渡し実績がない場合でも、当初届出に係る新築住宅に対する瑕疵担保責任の期間（10年間）は、基準日ごとに届出が必要です。
- ◆ 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。
- ◆ この手引は資力確保不足、供託の保管替等の届出の参考にもなりますので、届けた後も大切に保管してください。
- ◆ この手引の内容は変更になる場合があります。東京都のホームページもあわせて御覧ください。

# 目 次

1	住宅瑕疵担保履行法の概要	1
2	資力確保措置状況の届出について（第7号様式）	
(1)	届出の対象となる方	1
(2)	届出期間	2
(3)	届出書類	3
	ア 当該基準日前1年間に新築住宅を引き渡した場合	
	イ 当該基準日前1年間に引き渡した新築住宅はないが、当該基準日前10年間に新築住宅を引き渡した場合	
(4)	届出書の記入例	
	○保険加入の場合（引渡実績あり）	4
	○保証金供託の場合	6
	○保険加入の場合（引渡実績なし）	11
(5)	届出方法・届出先	12
	ア 郵送による場合	
	イ 窓口持参による場合	
3	その他の手続	13
(1)	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	
(2)	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となったとき	
(3)	移転により最寄りの供託所が変更になったとき	
(4)	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	
4	指定保険法人一覧	13
5	その他の注意点	14
6	監督処分及び罰則	14
7	Q & A（届出編）	15
	（資力確保措置編）	17
8	関連ホームページ	17

●東京都住宅政策本部トップページ > 各種申請様式  
> 住宅瑕疵担保履行法 > 住宅瑕疵担保履行法に基づく届出について

<お問合せ先>

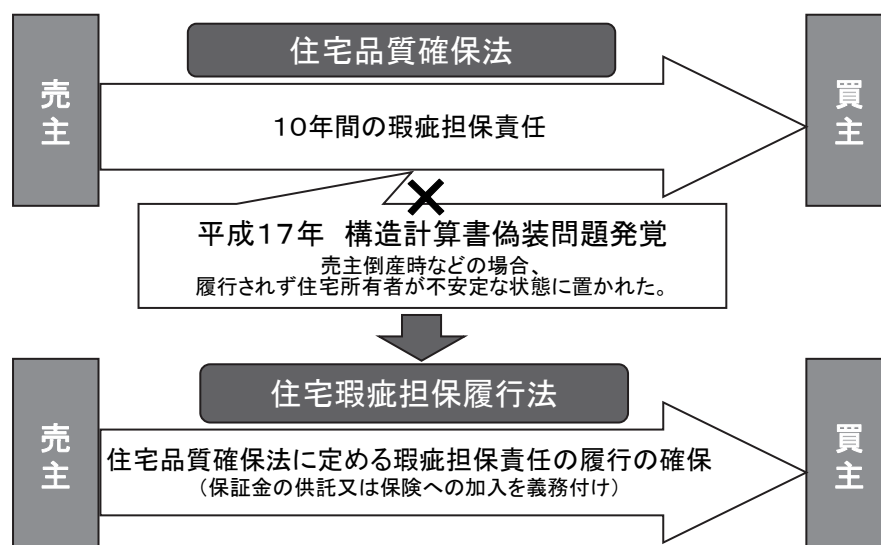
東京都住宅政策本部民間住宅部  
不動産課住宅瑕疵担保履行法担当  
電話 (03) 5320-5076

# 1 住宅瑕疵担保履行法<sup>※1</sup>の概要

住宅瑕疵担保履行法は、住宅品質確保法<sup>※2</sup>に定める新築住宅の売主等が負う10年間の<sup>※3</sup>瑕疵担保責任の履行を確保するための法律です。

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。

- ◆ 住宅品質確保法で定める10年間の瑕疵担保責任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1回の基準日（3月31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 資力確保措置状況の届出について（第7号様式）

### （1）届出の対象となる方

- ◆ 売主として、買主に「新築住宅」を引き渡した方が対象となります。

◎ 「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がない住宅
- ・ 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。

なお、事務所、倉庫、物置、車庫等、住宅ではない建築物は対象になりません。

- ◎ 基準日前10年間に引き渡した新築住宅が対象です。
- ◎ 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。

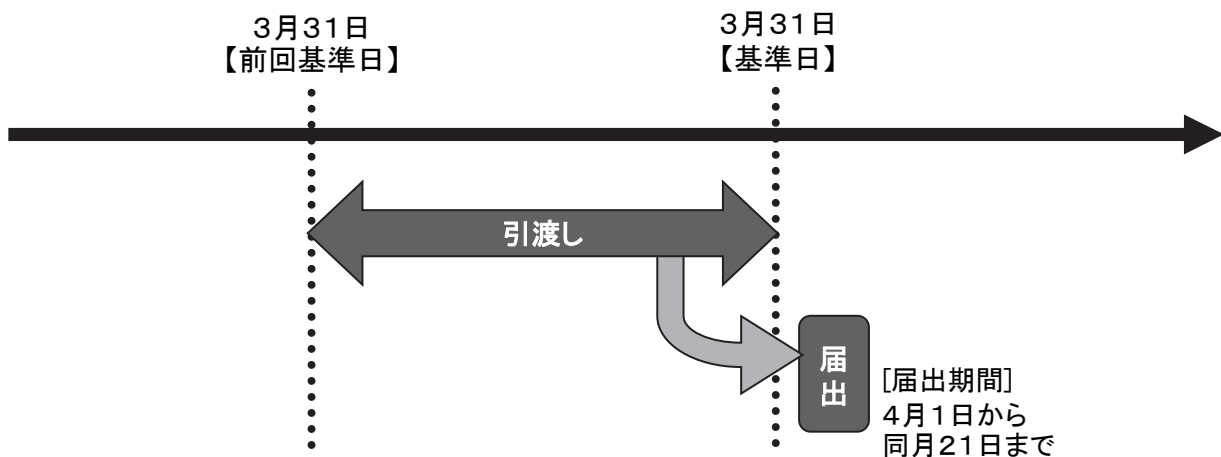
## (2) 届出期間

### ◆ 基準日 3月31日

4月1日から同月21日(休日の場合は翌営業日)まで

※基準日前1年間に引き渡した新築住宅が届出の対象です。

- ◎ 届出期間は基準日の翌日から3週間です。
- ◎ 基準日は3月31日の年1回です。
- ◎ 平成21年10月1日以降、新築住宅を引き渡した後に初めて迎える基準日から届出が必要となります。



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渡し実績がない場合でも、10年間は、基準日ごとに届出が必要です。

### (3) 届出書類

- ◆ 届出期間内に、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。
- ◆ 届出書の受理について、東京都からの通知はありません。

様式は、東京都住宅政策本部のホームページからダウンロードできます。

- 東京都住宅政策本部トップページ > 各種申請様式  
> 住宅瑕疵担保履行法 > 住宅瑕疵担保履行法に基づく届出について



**届出をする基準日によって、使用する様式が異なります。**

- ◆ 令和4年3月31日基準日以降の届出分は、改正後の様式を御使用ください。
- ◆ 令和3年3月31日基準日以前の届出分は、改正前の様式を御使用ください。

#### ア 当該基準日前1年間に新築住宅を引き渡した場合

##### (a) 保険加入の場合

- ・ 届出書 第7号様式
- ・ 一覧表（保険契約締結証明書【明細】） 第7号の2様式
- ・ 保険契約を証する書面【原本】（保険契約締結証明書）

4ページ参照

##### (b) 保証金の供託の場合

- ・ 届出書 第7号様式
- ・ 一覧表 第7号の2様式
- ・ 供託書【写し】

6ページ参照

##### (c) 保険と供託を併用する場合

- ・ 届出書 第7号様式
- ・ 一覧表 第7号の2様式
- ・ 保険契約を証する書面【原本】（保険契約締結証明書）
- ・ 供託書【写し】

保険加入と保証金供託の  
場合をそれぞれ参照

#### イ 当該基準日前1年間に引き渡した新築住宅はないが、 当該基準日前10年間に新築住宅を引き渡した場合

- ・ 届出書 第7号様式

11ページ参照

第7号様式：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号の2様式：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  
保険契約を証する書面：住宅販売瑕疵担保責任保険契約を証する書面  
供託書：住宅販売瑕疵担保保証金に係る供託書

## (4) 届出書の記入例

### 記入例（保険加入の場合：引渡実績あり）

令和4年3月31日基準日以降の届出分の場合

第七号様式（第十六条関係）

必ず「第七号様式」を使用

(A4)

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

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第12条第1項の規定により、下記のとおり届け出ます。

令和●●年 ●月 ●日

届出時の免許証番号 東京都知事(●)第●●●●号  
 商号又は名称 新宿不動産株式会社  
 郵便番号 ●●●-●●●●  
 主たる事務所の所在地 東京都●●区●●町●丁目●番●号  
 氏名(法人にあっては、代表者の氏名) 新宿 太郎  
 電話番号 ●●-●●●●-●●●●  
 ファクシミリ番号 ●●-●●●●-●●●●

東京都知事 殿

記

1 基準日

令和●●年 3月 31日

2 住宅販売瑕疵担保保証金の供託について  
 (全て保険のため省略)

「全て保険のため省略」と記載することにより、項目「2」欄について省略可能

3 1の基準日前1年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のうち、住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅販売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買主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
株式会社 A保険	2
B保険 株式会社	1
合計戸数	3

4 1の基準日前1年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の合計戸数

基準日前1年間に引き渡した新築住宅について、保険法人名及び引渡戸数(合計)を記載  
 (複数の保険法人と契約した場合は、保険法人ごとに分けて記載)

保険のみの場合、3の合計戸数と4の合計戸数は一致

(以下、記入例省略)

# 添付書類(保険加入の場合)

◆ 保険法人が発行する、「**保険契約締結証明書【明細】**」は、内容を確認(当該基準日前1年間に引き渡した新築住宅に漏れや記載内容の誤り等がないか)の上、**一覧表(第7号の2様式)**として使用してください。

◆ 複数の保険法人と保険契約を締結した場合は、全社分の添付書類がそろってから届出を行ってください。

## <添付書類1> 保険契約締結証明書【明細】

【別紙】 1ページ (全1ページ) 発行日 令和●●年4月4日

当住宅瑕疵担保責任保険法人への届出番号 1234567

届出時の免許番号 **東京都知事(●)第●●●●号** 商号又は名称 **新宿不動産株式会社** 基準日 令和●●年3月31日

住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結した新築住宅について

氏名(法人にあっては、代表者の氏名) **新宿 太郎**

整理番号	販売新築住宅の名称	販売新築住宅の所在地	販売新築住宅の住戸番号	買主の商号、名称又は氏名	引渡日	基準日前1年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のうち、住宅販売瑕疵担保責任保険法人と住宅販売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買主に交付した新築住宅の戸数(※1)	住宅瑕疵担保責任保険法人名	備考(保険証券番号等)
			101	大江戸 花子	令和●●年●月●日	1	▲▲▲▲保険法人	
			101	都庁 次郎	令和●●年●月●日	1	▲▲▲▲保険法人	
合計						2		

・複数枚になる場合は、1枚目のみの記入で可  
 ・複数の保険法人と契約した場合は、各保険法人ごとに1枚目に記入

## <添付書類2> 保険契約締結証明書【原本】

〒●●●●●●●● 東京都●●区●●町●●●● 発行日 令和●●年4月4日

新宿不動産株式会社 御中

保険契約締結証明書  
(住宅販売瑕疵担保責任保険契約用)

住宅瑕疵担保責任保険法人である▲▲▲▲保険法人は、下記の宅地建物取引業者が基準日前1年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のうち、当住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結した内容について、下記のとおり証明致します。

なお、本証明書は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第十六条第三項第二号に規定する書面となります。

記

1. 宅地建物取引業者 新宿不動産株式会社 様

2. 基準日 令和●●年●月●日

3. 基準日前1年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のうち、当住宅瑕疵担保責任保険法人(▲▲▲▲保険法人)と住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結した数 (合計) 2 戸

4. 保険付保住宅の明細 別紙のとおり

◎発行者(証明者)  
 住宅瑕疵担保責任保険法人 ▲▲▲▲保険法人  
 法担任  
 人保宅  
 之責理  
 印任就

※ 建設業の許可をお持ちの場合、添付書類の添付間違いに注意してください。  
 (「住宅販売瑕疵担保責任保険契約用」となっているものが、宅建業者用です。)

# 記入例（保証金供託の場合）

令和4年3月31日基準日以降の届出分の場合

第七号様式（第十六条関係）

必ず「第七号様式」を使用

(A4)

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

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第12条第1項の規定により、下記のとおり届け出ます。

令和●●年 ●月 ●日

届出時の免許証番号 東京都知事(●)第●●●●号  
商号又は名称 新宿不動産株式会社  
郵便番号 ●●●-●●●●  
主たる事務所の所在地 東京都●●区●●町●丁目●番●号  
氏名 新宿 太郎  
電話番号 ●●-●●●●-●●●●  
ファクシミリ番号 ●●-●●●●-●●●●

東京都知事 殿

記

1 基準日

令和●●年 3月 31日

2 住宅販売瑕疵担保保証金の供託について

2-1 1の基準日前1年間に引き渡した販売新築住宅について

(1) 販売新築住宅（その床面積の合計が令第6条に定める面積以下の販売新築住宅又は令第7条第1項に規定する販売新築住宅を除く。）の戸数

供託に係る新築住宅の戸数（「床面積55㎡以下の住宅の戸数」及び「共同分譲により引き渡した戸数」を除く。）

イ 800 (イ)

(2) ①その床面積の合計が令第6条に定める面積以下の販売新築住宅（令第7条第1項に規定する販売新築住宅を除く。）の戸数

新築住宅のうちで床面積55㎡以下の新築住宅の戸数（共同分譲による戸数を除く。）

ロ 60 (ロ)

②法第11条第3項の算定特例適用後の戸数（ロ × 0.5）

ハ 30 (ハ)



(3) ①令第7条第1項に規定する販売新築住宅（その床面積の合計が令第6条に定める面積以下の販売新築住宅を除く。）の戸数

共同分譲により引き渡した新築住宅の戸数（55㎡以下の戸数を除く。） → **ニ 137** (ニ)

②令第7条第2項の算定特例適用後の戸数

令第7条第1項の書面に記載された2以上の宅地建物取引業者それぞれの販売瑕疵負担割合の合計に対する当該宅地建物取引業者の <b>販売瑕疵負担割合の割合</b>	令第7条第2項の <b>算定特例適用前</b> の戸数	令第7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
合計戸数	<b>ニ 137</b>	<b>ホ 76.2</b>

注：負担割合ごとの合計戸数を記載  
 特例適用前の戸数×負担割合  
 自社の負担割合を記載。割合は「●%」と記載してもよい。

(4) ①その床面積の合計が令第6条に定める面積以下の販売新築住宅であって、かつ、令第7条第1項に規定する販売新築住宅であるものの戸数

55㎡以下で共同分譲により引き渡した新築住宅の戸数 → **ハ 200** (ハ)

②法第11条第3項及び令第7条第2項の算定特例適用後の戸数

令第7条第1項の書面に記載された2以上の宅地建物取引業者それぞれの販売瑕疵負担割合の合計に対する当該宅地建物取引業者の <b>販売瑕疵負担割合の割合</b>	法第11条第3項及び令第7条第2項の <b>算定特例適用前</b> の戸数	法第11条第3項及び令第7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	<b>ハ 200</b>	<b>ト 60</b>

注：特例適用前の戸数×負担割合×0.5

(5) 住宅販売瑕疵担保保証金の算定の基礎となる販売新築住宅の合計戸数

**イ + ハ + ホ + ト = チ 966.2**

2-2 1の基準日前10年間に引き渡した住宅販売瑕疵担保保証金の算定の基礎となる販売新築住宅の合計戸数

**リ 3050.1**  
 「1の基準日前10年間に届け出た戸数」+「チ」  
 (初回の届出は「チ」と「リ」は同じ戸数)

2-3 1の基準日における住宅販売瑕疵担保保証金の基準額

10ページ「供託額の算定方法について」参照 → **262,004,000円**

2-4 金銭の供託

1の基準日までに供託した全ての供託状況（以下2-5、2-6についても同様）

供託所名	供託年月日	供託番号	供託金額
東京法務局	平成●年●月●日	第●●●●号	174,000,000円
東京法務局	令和●年●月●日	第●●●●号	71,000,000円

			(計)又 245,000,000円
①国債証券：100%、②地方債証券又は政府がその債務について保証契約をした債券：90% ③上記以外：80% ※割引債については発行価額に別途の算式による額を加え①～③を適用			

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
東京法務局	平成●年●月●日	第●●●●号	●●●●	第12回	312-3 32	20枚	10万円券	2,000,000円	100%	2,000,000円
東京法務局	令和●年●月●日	第●●●●号	●●●●	第20回	105-1 25	20枚	10万円券	2,000,000円	90%	1,800,000円
東京法務局	令和●年●月●日	第●●●●号	●●●●	第8回	83-13 3	50枚	20万円券	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
東京法務局	令和●年●月●日	第●●●●号	●●●●●	5,250,000円
				(計)ヲ 5,250,000円

2-7 1の基準日における住宅販売瑕疵担保保証金の合計額

又 + ル + ヲ =	262,050,000円
-------------	--------------

3 1の基準日前1年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のうち、住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅販売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買主に交付した新築住宅について

(全て供託のため省略)

「全て供託のため省略」と記載することにより、項目「3」欄について省略可能

4 1の基準日前1年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の合計戸数

「イ」+「ロ」+「ニ」+「ヘ」

1,197

- 注1 「販売新築住宅」とは、法第11条第2項に規定する販売新築住宅をいう。
- 注2 「販売瑕疵負担割合」とは、令第7条第1項に規定する販売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つては、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15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。
- 注6 3の「保険証券又はこれに代わるべき書面を買主に交付した新築住宅」は「保険証券又はこれに代わるべき書面に記載すべき事項を記録した電磁的記録を買主に提供した新築住宅」を含む。

第七号の二様式(第十六条関係)

複数枚になる場合は、1枚目のみの記入で可

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

(第一面)

届出時の免許番号(東京都知事(●)第●●●●号)

商号又は名称 新宿不動産株式会社 基準日 令和●●年3月31日  
氏名(法人にあっては、代表者の氏名) 新宿 太郎

(A4)

1 住宅販売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	販売新築住宅の名称	販売新築住宅の所在地	販売新築住宅の住所番号	買主の商号、名称又は氏名	引渡日	標準日前		共同販売		法第11条第4項に規定する書面に負担の割合が記載された宅地建物取引業者			
						単独販売	共同販売	55㎡超の住戸	55㎡以下の住戸				
						床面積55㎡超の住戸	床面積55㎡以下の住戸						
						販売新築住宅(その床面積の合計が令第6条に定める面積に達しない販売新築住宅)の戸数(法第7条第1項に規定する販売新築住宅を除く。)(イ)	販売新築住宅(その床面積の合計が令第6条に定める面積に達しない販売新築住宅)の戸数(法第7条第1項に規定する販売新築住宅を除く。)(イ)	その床面積の合計が令第6条に定める面積に達しない販売新築住宅(法第7条第2項の算定特別適用後の戸数(ア×0.5×販売瑕疵負担割合))	その床面積の合計が令第6条に定める面積に達しない販売新築住宅(法第7条第2項の算定特別適用後の戸数(ア×0.5×販売瑕疵負担割合))	法第11条第3項の算定特別適用後の戸数(ア×0.5×販売瑕疵負担割合)	法第11条第3項及び第2項の算定特別適用後の戸数(ア×0.5×販売瑕疵負担割合)		
1	西新宿マンション	東京都●●区●●町●●-●●-●●	101号室	都庁 三郎	R●.10.●	1	0.5						
2	西新宿マンション	東京都●●区●●町●●-●●-●●	203号室	東京 四朗 東京 花子	R●.12.2								
3	東京マンション	東京都▲▲区▲▲町▲▲-▲▲-▲▲	A号室	西新宿 一郎	R●.10.31								
4	関東アパルト	東京都■●区■●町■●-■●-■●	101, 102, 201, 202	大江戸 次郎	R●.3.31								
合計						800	60	30	137	76.2	200	60	

10ページ「記載の仕方」を参照

- 注1 「販売新築住宅」とは、法第11条第2項に規定する販売新築住宅をいう。
- 注2 「販売新築住宅の住戸番号」の欄は、販売新築住宅が共同住宅又は長屋の場合にのみ記載するものとする。
- 注3 「販売瑕疵負担割合」とは、法第7条第1項に規定する販売瑕疵負担割合をいう。
- 注4 「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。

各列ごとの合計を記載(複数枚になる場合は、最終ページに記載)

(第二面)

2 住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結した新築住宅について(全て供託のため省略)

## <記載の仕方>

第7号の2様式は、以下のとおり記入してください。

- ・ 実際に引き渡した住戸ごとに記入してください。
- ・ 分譲マンションについては、マンションごと、住戸別にまとめて記載してください。
- ・ アパート等の共同住宅一棟を売買した場合の「販売新築住宅の住戸番号」欄についても、引き渡した住戸の部屋番号を記載してください。  
「～(波型)」を用いることも可能ですが、～(波型)を用いる場合は、階層ごとに分けて記載の上、除かれる部屋番号が明確に分かるように記載してください。

例) 101、102、103、105、201、202、203、205号室があるアパート一棟を引き渡し、「～(波型)」を用いて記載する場合

➡ 101～105、201～205(104、204を除く。)

- ・ 当該住戸について、共同販売により負担割合の定めがある場合や55㎡以下の住戸の場合は、1行ごとに計算してください。

## <供託額の算定方法について>

※基準日から過去10年間に引き渡した新築住宅の戸数に応じて、供託金を算定します。

$$\text{供給戸数の合計} \times \text{乗ずる金額} + \text{加える金額} = \text{供託金}$$

	供給戸数の合計	乗ずる金額	加える金額		供給戸数の合計	乗ずる金額	加える金額
1	1戸以下	2,000万円	0円	9	1万超2万戸以下	1万9,000円	2億5,000万円
2	1超10戸以下	200万円	1,800万円	10	2万超3万戸以下	1万8,000円	2億7,000万円
3	10超50戸以下	80万円	3,000万円	11	3万超4万戸以下	1万7,000円	3億円
4	50超100戸以下	60万円	4,000万円	12	4万超5万戸以下	1万6,000円	3億4,000万円
5	100超500戸以下	10万円	9,000万円	13	5万超10万戸以下	1万5,000円	3億9,000万円
6	500超1000戸以下	8万円	1億円	14	10万超20万戸以下	1万4,000円	4億9,000万円
7	1000超5000戸以下	4万円	1億4,000万円	15	20万超30万戸以下	1万3,000円	6億9,000万円
8	5000超1万戸以下	2万円	2億4,000万円	16	30万戸超	1万2,000円	9億9,000万円

<算定例>

- ① 30戸の場合：30戸×80万円+3,000万円=5,400万円
- ② 500戸の場合：500戸×10万円+9,000万円=1億4,000万円
- ③ 1000戸の場合：1000戸×8万円+1億円=1億8,000万円
- ④ 1500戸の場合：1500戸×4万円+1億4,000万円=2億円
- ⑤ 2000戸の場合：2000戸×4万円+1億4,000万円=2億2,000万円

### 【注意】

- ◎ 供託額の算定において、55㎡以下の小規模住宅は、2戸をもって1戸と数えます。
- ◎ 共同販売の場合で、宅地建物取引業法第37条に基づく書面に瑕疵負担割合を記載し、買主に交付したときは、その割合を掛けた戸数で算定します。
- ◎ 経過措置により平成21年10月1日から10年間は、同日から各基準日までに引き渡した新築住宅の戸数を基礎に算定すればよいこととされています。したがって、同年9月30日以前に引き渡した新築住宅は対象外です。
- ◎ 供託金は、直近の基準日(3月31日)から3週間を経過する日までに、主たる事務所の最寄りの供託所に供託しておく必要があります。
- ◎ 当該基準日当日に引き渡す新築住宅も含まれます。

# 記入例（保険加入の場合：引渡実績なし）

令和4年3月31日基準日以降の届出分の場合

第七号様式（第十六条関係）

必ず「第七号様式」を使用

(A4)

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

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第12条第1項の規定により、下記のとおり届け出ます。

令和●●年 ●月 ●日

届出時の免許証番号 東京都知事(●)第●●●●号  
 商号又は名称 新宿不動産株式会社  
 郵便番号 ●●●●-●●●●  
 主たる事務所の所在地 東京都●●区●●町●丁目●番●号  
 氏名(法人にあつては、代表者の氏名) 新宿 太郎  
 電話番号 ●●-●●●●●●-●●●●●●  
 ファクシミリ番号 ●●-●●●●●●-●●●●●●

東京都知事 殿

記

1 基準日

令和●●年 3月 31日

2 住宅販売瑕疵担保保証金の供託について  
(全て保険のため省略)

「全て保険のため省略」と記載することにより、項目「2」欄について省略可能

3 1の基準日前1年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のうち、住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅販売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買主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
合計戸数	0

4 1の基準日前1年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の合計戸数

0

3及び4の合計戸数欄に「0」と記載

(以下、記入例省略)

## (5) 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勧めします。

### ア 郵送による場合

- ◆ 必ず簡易書留を御利用ください。
- ◆ 宛先を「履行法担当」としてください。
- ◆ 封筒の表面に、「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 第二本庁舎3階北側  
東京都住宅政策本部民間住宅部不動産課  
**履行法担当 行**

※ 副本の提出は不要ですが、届出書類一式の写しを取り、10年間大切に保管してください。

### イ 窓口持参による場合

- ◆ 受付時間は、届出期間内（土曜日・日曜日・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  
東京都住宅政策本部民間住宅部不動産課  
**履行法受付窓口**

※ 副本の提出は不要ですが、届出書類一式の写しを取り、10年間大切に保管してください。

【 注意 】 以下に該当する方は御注意ください。

国土交通大臣免許の方



関東地方整備局へ届出

建設業者として  
請負契約を締結された方



建設業の許可行政庁へ届出

※ 詳細は、各免許・許可行政庁へお問合せください。

### 3 その他の手続

#### (1) 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

- ◆ 新築住宅を引き渡した事業者が、各基準日において適正に資力確保措置を行っていなかった場合は、速やかに不足額を供託し、その供託について東京都による確認を受けてください。

住宅販売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8号様式）  
[法第13条ただし書及び規則第17条]

#### (2) 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となったとき

- ◆ 新築住宅の買主が供託金から還付を受けたとき等、供託金の不足が生じた場合は、速やかに不足額を供託し、その旨を東京都に届け出なければなりません。

住宅販売瑕疵担保保証金の不足額の供託についての届出（第10号様式）  
[法第16条において読替準用する第7条第2項及び規則第22条において読替準用する第10条]

#### (3) 移転により最寄りの供託所が変更になったとき

- ◆ 事業者の主たる事務所の移転により、最寄りの供託所が変更となる場合は、供託金の保管替え等を行い、遅滞なく、その旨を東京都に届け出なければなりません。

住宅販売瑕疵担保保証金の保管替え等についての届出（第11号様式）  
[規則第22条において読替準用する第11条]

#### (4) 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

- ◆ 新築住宅の引渡し後10年が経過したことにより資力確保措置義務の対象住宅戸数が減少する等、基準日における供託金が基準額を超えている場合は、当該超過額を取り戻すことが可能となります。その取戻しの前提として、東京都の承認が必要です。

住宅販売瑕疵担保保証金の取戻しについての承認の申請（第12号様式）  
[法第16条において読替準用する第9条第2項及び規則第22条において読替準用する第12条]

- ※ 法…特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律
- ※ 規則…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

### 4 指定保険法人一覧

（令和3年12月16日現在。五十音順）

株式会社住宅あんしん保証	03-3562-8120
住宅保証機構株式会社	03-6435-8870
株式会社日本住宅保証検査機構	03-6861-9210
株式会社ハウスジーマン	03-5408-8486
ハウスプラス住宅保証株式会社	03-4531-7200

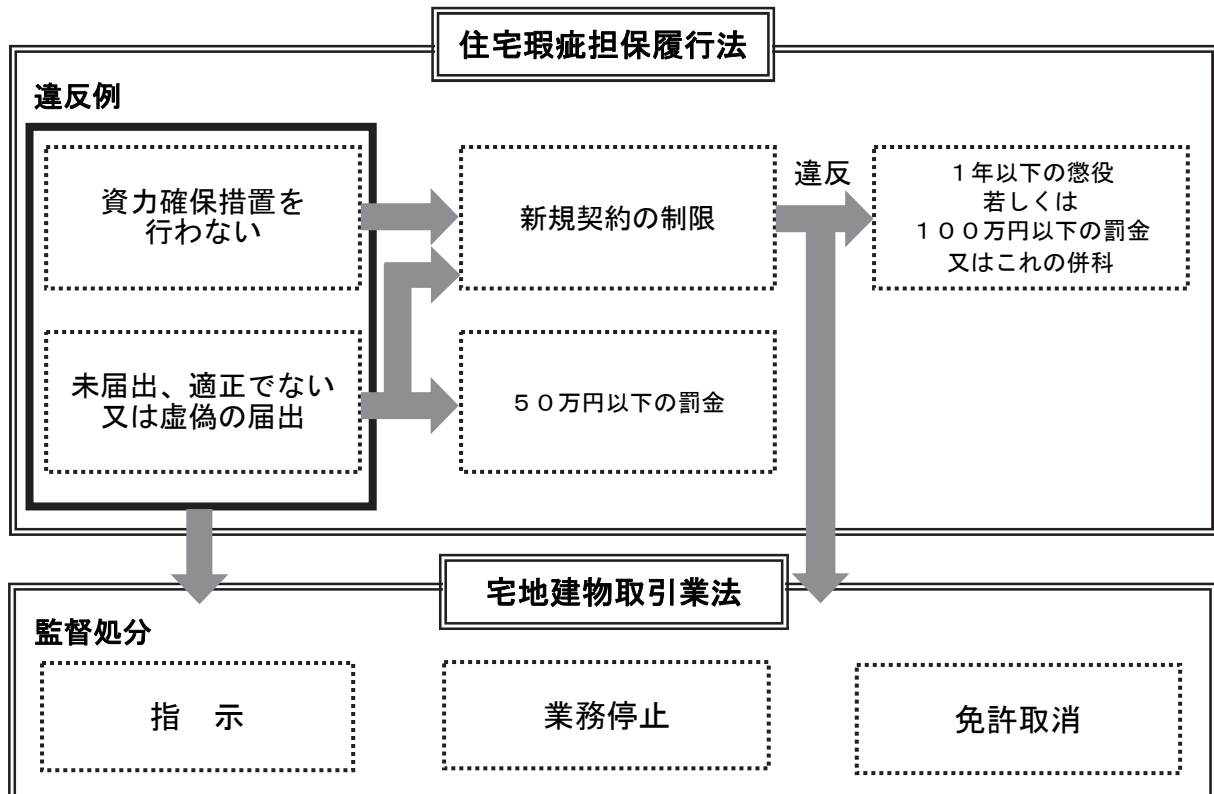
- ※ 保険料は各社で異なります。詳しくは、各保険法人にお問い合わせください。

## 5 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。
- ◆ 自ら売主となり新築住宅の販売を行う場合は、宅地建物取引業法に基づく帳簿の取扱いが、平成21年10月1日から、以下のとおり変更されました。
  - <記載事項の追加>
    - ・ 引渡し年月日
    - ・ 床面積
    - ・ (共同分譲の場合の) 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>
    - 自ら売主となる新築住宅に関する帳簿については、10年間の保存が必要です。
- ◆ 保険加入の場合、住宅の完成後、買主への引渡前に、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。)

## 6 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。





## 7 Q & A (届出編)

Q 1 新築住宅の売買契約において、販売代理・仲介を行いました。資力確保措置及び届出の対象になりますか。

A 対象となるのは、売主として、新築住宅を引き渡した宅建業者です。したがって、販売代理・仲介業者は対象になりません。  
なお、新築住宅の引渡しに当たり、買主に対して、宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項説明や同法第37条に基づく書面交付において対応が必要になります。

Q 2 建設業と兼業していますが、資力確保措置状況について、宅建業と併せて届け出することはできますか。

A 建設業者として新築住宅の請負契約を締結した場合、資力確保措置は別に行う必要があります。したがって、届出についても別になるため、別途、建設業の許可行政庁へ届出を行ってください。  
東京都知事許可の方 → 都市整備局 市街地建築部 建設業課(電話 03-5388-3367)

Q 3 副本は必要ですか。

A 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。  
なお、届出後、10年間は基準日ごとに行政庁への届出が必要です。

Q 4 普通郵便で郵送による届出を行いたいのですが。

A 普通郵便では郵便物の送達過程が確認できないため、必ず簡易書留を御利用ください。

Q 5 郵送による届出を行いましたが、東京都から受理書が届きません。

A 届出書の受理について、東京都からの通知はありません。届出書が東京都に届いたかどうかの確認は、お手数ですが日本郵便ホームページ 郵便追跡サービスを御利用ください。

WEBサイト

郵便追跡サービス

検索



Q 6 複数の保険法人と保険契約を締結しました。届出はどのように行えばいいですか。

A 保険法人から送付される「保険契約締結証明書（保険契約を証する書面）」が全社分そろってから、届出を行ってください。

なお、届出書（第7号様式）には保険契約を締結した全ての保険法人名・引渡し戸数を記載し、保険契約締結証明書の明細（第7号の2様式として提出）については、保険法人ごとに1枚目に記名をしてください。

Q 7 届出を行った後、次の基準日までの間には新築住宅の引渡しがありませんでしたが、届出は不要ですか。

A 必要です。

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渡実績の有無にかかわらず、当初届出に係る新築住宅に対する瑕疵担保責任の期間（10年間）は、基準日ごとに届出が必要です。

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、自ら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。

また、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。

Q 8 保険法人から、保険契約を締結した新築住宅が「0戸」の「保険契約締結証明書」が届きました。この証明書も届出時に提出が必要ですか。

A 添付する必要はありません。

当該基準日の前1年間に、引き渡した新築住宅がない（保険法人と保険契約を締結した実績がない）場合でも、過去に契約実績がある保険法人からは、「保険契約締結証明書」が発行されます。

この場合は、届出書（第7号様式）のみ作成し、提出してください。

（→11ページ記入例を参照してください。）

Q 9 届出をしない場合はどうなりますか。

A 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、自ら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。

また、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。

（→14ページ「6 監督処分及び罰則」を参照してください。）

## 7 Q & A（資力確保措置編）

Q 1 住宅販売瑕疵担保責任保険の加入により、資力確保措置を行います。いつまでに保険法人へ申し込む必要がありますか。

A 建築中の現場検査等が必須のため、建物の着工前から申し込んでおく必要があります。保険の申込みについて、詳しくは、各保険法人にお問い合わせください。  
(→保険法人については、13ページ「4 指定保険法人一覧」を参照してください。)

Q 2 保証金の供託により、資力確保措置を行います。保証金は、どこに供託すれば良いですか。

A 主たる事務所の最寄りの供託所になります。

Q 3 保証金はいつまでに供託する必要がありますか。

A 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する額を、直近の基準日（3月31日）から3週間を経過する日までに、供託しておく必要があります。  
(→供託額の算定方法については、10ページを参照してください。)

※基準日当日に引き渡す新築住宅も含まれます。

## 8 関連ホームページ

- 住まいのあんしん総合支援サイト（国土交通省）  
住宅瑕疵担保履行法に関するQ & A等

WEBサイト

瑕疵担保履行法

検索



登録番号(3)40

---

住宅瑕疵担保履行法に基づく届出の手引

---

発行 令和4年3月  
東京都住宅政策本部住宅企画部不動産課  
〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1  
電話 (03)5320-5076  
印刷 株式会社まこと印刷

---

リサイクル適性 

この印刷物は、印刷用の紙へ  
リサイクルできます。