

特別なお客様
だけに作った

お客様ありがとうございます通信 vol.1

2010年1月発行

新年あけましておめでとうございます。

今年から、お客様だけに提供する情報誌を、発行することに致しました。少しでもみなさんのお役に立てればよいな〜。と考えております。そこで、最初のお知らせは、何がよいのか迷いましたが、

かし
「住宅瑕疵担保履行法」の特集に致しました。

この法律は、ちょっと前に、日本国中を騒がせた、耐震偽装による欠陥住宅を救うための法律です。

出来たて「ほやほや」なので、特に、「建設関係のお客様」にはお役立ち情報かと思えます。(それ以外お客様、大変申し訳ありません。)

今回は、
『最低これだけは知っておきたい8つのポイント』
に集約しました。これがすべてではないので、ご容赦願います。
(※建設関係でないお客様は、飛ばして裏面からご覧ください。)

では、はじめます。

Q1. この法律は、なぜ作られたのですか？



A1. 耐震偽装があつて、売り主の建設業者がつぶれてしまい、買い主(消費者)は、泣き寝入りになりました。そこで国は、消費者保護のために、この法律を作ったのです。

Q2. この「住宅瑕疵担保履行法」って、どんな法律ですか？



A1. 新築住宅の発注者や買主(消費者)に対して、引き渡した住宅に構造的欠陥(瑕疵)が見つかった場合、保険や保証金(供託金)で保護しようという法律です。

Q3. 住宅の欠陥は、どの様にして保証されるのですか？



A3. 瑕疵担保の保証の方法には2通りの方法があります。まず1つ目は、「保険加入」ですが、国土交通大臣の指定した保険法人と契約し、欠陥が判明した場合、その補修費用等が、保険金により補填される仕組みです。保険料の基本料金の目安は、戸建住宅(約120㎡)で7~8万円、共同住宅(20戸、4階建て戸当たり平均75㎡)で95~100万円です。この料金は10年分一括の保険料です。

次に2つ目は、保証金の供託です。これを選択した場合は、法令に定められた金額を、現金や国債で法務局等の供託所に預けておく方法です。供託額は、引き渡し戸数により異なります。引き渡し戸数が1戸の場合は、2,000万円、10戸で3,800万円等です。

この供託金は、瑕疵担保期間中(引き渡し後10年間)は、とりもどすことができません。

この2つの方法で、どちらが有利か不利かは、一概にいえません。

保険は、掛け捨てになりますが、安価で済みます。

供託金は、10年後戻りますが、多額の営業資金を寝かせておく必要があります。予想としては、「供託」よりも「保険加入」が多くなると考えます。ランニングコストが、安く済むからです。

Q4. ところで、誰がこの「保険加入」や「保証金」を供託しなければならないのですか？



A4. 新築住宅の請負人または、売り主です。

具体的に言うと、

建設業許可を受けた建設業者おもに建築一式工事、大工事の方です。

しかし、分離発注した場合は、土木工事、とび土工工事、屋根工事の方も該当します。

ただし、元請業者だけが該当します。下請業者は、これに含まれません。

建設業者以外としては、宅地建物取引業者です。例としては、建売分譲などで売主になったケースが、考えられます。

Q5. この法律は、いつから適用になるのですか？



A5. 平成21年10月1日以降に、新築住宅を引き渡した場合に適用します。

ここで、「新築住宅」の概念ですが、新たに建設された「住宅」で、工事完了から1年以内で、しかも人の住んだことのないものです。当然ですが、中古住宅は該当しません。

また、事務所や店舗と住宅を併用した場合は、この建物全部が該当します。逆に言うと「店舗」だけ「事務所」だけは該当しません。

Q6. この法律で保証されるのは、住宅のどの部分ですか？



A6. 建物の構造上、強度が弱くなってしまうことが考えられる部分と、防水しないと雨水がしみ込んでしまうことが考えられる部分です。具体的には、「柱や基礎、外壁や屋根」です。

Q7. 保険加入の場合必要するの手の流れを押してください。(保険の加入時期~現地調査~加入説明まで)



A7. 工事着工前に保険の加入。⇒工事期間中に保険法人の現場検査の実施。⇒保険証券の内容説明と、発注者へ交付。

この一連の流れが義務付けされています。

保険加入は、工事着工前が、原則ですが、法律ができたばかりなので、平成22年3月31日までの申込住宅は、着工後・完成後であっても保険加入が可能です。

ちなみに保険加入法人は、インターネットで

「住宅瑕疵担保責任保険法人」と検索してください。

Q8. 資力確保措置(保険加入・供託)の届出



A8. この手続きは、新築住宅を引き渡した業者によって、間違いなく保険加入・供託のいずれかが行われたか、許可行政庁が確認するものです。

- 届出時期は、年2回の基準日(3月31日と9月30日)ごとに、保険や供託状況について基準日から3週間以内に許可行政庁に届出が必要となります。

もっと詳しく⇒

- この届出は、1件発生すると、次の工事が無くても、

10年間にわたり、毎年2回継続して届けるようになるということです。

- 届出方法は郵送又は窓口提出

- 届出書類

・届出書・引き渡し物権一覧表・保険加入書または、供託書の写し
なお、最初の基準日は、平成22年3月31日です。

裏面に続きます。...