

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 2 章 宅建業法 第 15 回

住宅瑕疵担保履行法

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 住宅瑕疵担保履行法とは
3. 資力確保措置の対象
4. 資力確保措置の方法
5. 基準日と届出
6. 届出をしない場合の効果
7. 住宅品確法との関係
8. 重要ポイント整理
9. 出題パターンと注意点
10. 一問一答
11. ケーススタディ
12. 学習メモ
13. チェックテスト
14. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 住宅瑕疵担保履行法の目的と、対象となる取引の範囲を理解する
- 資力確保措置（保証金の供託・保険への加入）の内容を理解する
- 基準日ごとの届出義務と、届出を怠った場合の効果を理解する

2. 住宅瑕疵担保履行法とは

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）は、新築住宅の売主等に、契約不適合責任（構造耐力上主要な部分等の瑕疵）を将来確実に履行できるよう、資力確保措置を義務付ける法律です。過去に発生した構造計算偽装問題等を受けて、買主保護の観点から制定されました。

3. 資力確保措置の対象

資力確保措置の義務を負うのは、自ら売主として新築住宅を宅建業者でない買主に販売する宅建業者です。宅建業者が媒介・代理をするにとどまる場合や、買主が宅建業者である場合には、この義務は課されません。

宅建業法の 8 種制限と同様、「自ら売主」かつ「買主が宅建業者でない」という適用範囲の考え方が共通しています。あわせて整理すると理解しやすくなります。

「新築住宅」とは、建設工事の完了の日から起算して 1 年以内であり、かつ人の居住の用に供したことの無いものをいいます（住宅品確法上の定義と同じ）。

4. 資力確保措置の方法

宅建業者は、次のいずれかの方法により資力確保措置を講じなければなりません。

- 住宅販売瑕疵担保保証金の供託：基準日ごとに、過去の販売実績に応じて算定された額の保証金を、主たる事務所の最寄りの供託所に供託する
- 住宅販売瑕疵担保責任保険への加入：国土交通大臣の指定を受けた保険法人と保険契約を締結する。
保険期間は引渡しから 10 年以上必要

対象となる瑕疵担保責任の範囲は、住宅品確法と同様、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の瑕疵に限られます。

5. 基準日と届出

基準日は、毎年 3 月 31 日と定められています（年 1 回）。宅建業者は、基準日ごとに、その基準日から 3 週間を経過する日までの間に、資力確保措置の状況について免許権者に届け出なければなりません。

6. 届出をしない場合の効果

宅建業者が基準日から 3 週間以内に届出をしない場合、当該基準日の翌日から起算して 50 日を経過した日以後においては、新たに自ら売主として新築住宅の売買契約を締結することができなくなります（宅建業法の 8 種制限とは別の、住宅瑕疵担保履行法独自の制裁的措置です）。

届出を怠ったことに対する罰則（50 万円以下の罰金）もあわせて定められています。「50 日」という数字は本試験での頻出ポイントです。

7. 住宅品確法との関係

住宅品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）は、新築住宅の売主等に対し、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について、引渡しから 10 年間の瑕疵担保責任（契約不適合責任）を義務付けています。住宅瑕疵担保履行法は、この住宅品確法上の責任を「確実に履行できるようにする」ための資力確保の仕組みという位置づけです。

8. 重要ポイント整理

- 資力確保措置の義務者は、自ら売主として新築住宅を宅建業者でない買主に販売する宅建業者
- 資力確保措置は保証金の供託または保険への加入のいずれか
- 基準日は毎年 3 月 31 日、届出期限は基準日から 3 週間以内
- 届出を怠ると、基準日の翌日から 50 日経過後は新たな売買契約締結が禁止される
- 対象となる瑕疵の範囲は住宅品確法と同じ（構造耐力上主要な部分・雨水浸入防止部分）

9. 出題パターンと注意点

「基準日：3 月 31 日」「届出期限：3 週間以内」「契約締結禁止：50 日経過後」という 3 つの数字を正確に覚えることが得点の鍵です。8 種制限と同様の「自ら売主・買主非業者」という適用範囲の考え方も、混同せず正確に思い出せるようにしておきましょう。

10. 一問一答

Q. 宅建業者が、他の宅建業者に新築住宅を販売する場合、資力確保措置を講じる義務はあるか。

A. 義務はない。資力確保措置の義務は、買主が宅建業者でない場合に限られる。

Q. 宅建業者が基準日（3 月 31 日）から 3 週間以内に届出をしなかった場合、直ちに新築住宅の売買契約を締結できなくなるか。

A. 直ちにではない。基準日の翌日から起算して 50 日を経過した日以後に、新たな売買契約の締結ができなくなる。

Q. 住宅瑕疵担保履行法における資力確保措置の対象となる瑕疵の範囲は、住宅品確法の瑕疵担保責任の

範囲と同じか。

A. 同じである。いずれも構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の瑕疵が対象となる。

11. ケーススタディ

状況

EX 不動産が自ら売主として新築住宅の分譲を行う際、資力確保措置として保険への加入を検討している。担当者が「基準日の届出はいつでもよい」と考えている。

原因

基準日は年 1 回（3 月 31 日）と定められており、届出期限は基準日から 3 週間以内である。この期限を過ぎると、基準日の翌日から 50 日経過後に新たな契約締結ができなくなるという重大な事業上の制約が生じる。

教訓

EX 不動産としては、自ら売主として新築住宅を販売する事業を行う場合、資力確保措置の実施状況を基準日ごとに正確に把握し、3 週間以内の届出を怠らないよう、社内のスケジュール管理体制を整備することが、事業継続上不可欠である。

12. 学習メモ

□ 資力確保措置の 2 つの方法を書き出す：

□ 基準日・届出期限・契約締結禁止までの日数を整理：

13. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問 1 住宅瑕疵担保履行法の資力確保措置は、中古住宅の売買にも適用される。

問 2 資力確保措置の対象となるのは、自ら売主として新築住宅を宅建業者でない買主に販売する宅建業者である。

問 3 基準日は毎年 3 月 31 日である。

問 4 基準日から 3 週間以内に届出をしなくても、罰則の対象とはならない。

問 5 届出を怠ると、基準日の翌日から起算して 50 日を経過した日以後、新たな新築住宅の売買契約を締結できなくなる。

【解答】問 1：×（新築住宅が対象で中古住宅には適用されない） 問 2：○ 問 3：○ 問 4：×（50 万円以下の罰金の対象となりうる） 問 5：○

14. 今日のまとめ

- 資力確保措置の義務者は自ら売主として新築住宅を宅建業者でない買主に販売する宅建業者
- 資力確保措置は保証金供託または保険加入のいずれか
- 基準日は 3 月 31 日、届出は 3 週間以内、届出漏れは 50 日経過後に契約締結禁止
- 対象となる瑕疵の範囲は住宅品確法と同じ

次回第 16 回・第 17 回は「実務での重要事項説明トーク実践」です。これまで学んだ知識を、実際の接客場面でどう使うかを演習します。