

日住協第303号
平成20年10月1日

会 員 各 位

社団法人 日本住宅建設産業協会
専務理事 田 村 仁 人

まもりすまい保険の改定内容について

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、(財)住宅保証機構(以下「機構」という。)では、平成20年9月1日に住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅瑕疵担保責任保険(以下「まもりすまい保険」という。)について、別紙のとおり改定しましたので、お知らせいたします。各社の保険料等の算出に手間取り、連絡が遅れまして申し訳ありませんでした。

敬 具

記

1. 1棟の建物に複数の事業者が保険申込みする場合の取扱いについて

- (1) JV・共同分譲等による連名保険
- (2) 分離発注方式の場合の保険契約
- (3) 1棟の建物を区分した複数事業者による保険契約手続きの特例

2. 建設住宅性能評価に係る住宅の取扱い

- (1) 変更点
- (2) 保険料
- (3) 保険料等の事例(標準保険料による試算)

(2)(3)については、特保住宅(特定住宅)に適用される各社の保険料と異なりますので、後日、改めて郵送にてご案内いたします。

(本件に関する問合せ先)

(社)日本住宅建設産業協会 担当：水野・菊原・岩脇

電話：03-3511-0611

「まもりすまい保険」の改定について

財団法人住宅保証機構では「まもりすまい保険」について、

- ・ 共同企業体（以下、「JV」といいます。）、共同分譲、分離発注方式など、1棟の建物に複数の事業者が保険申込をする場合の取扱いの明確化
- ・ 建設住宅性能評価に係る住宅に対する現場検査の簡素化、現場検査手数料の引下げ等

の改定を行いました。

いずれも、平成20年9月1日以降に保険契約を締結する住宅より適用します。

I. 1棟の建物に複数の事業者が保険申込みする場合の取扱い

1. JV・共同分譲等による連名保険

JV や共同分譲等により1棟を区分せず共同・連帯して住宅を建設又は販売する各事業者が1つの保険に連名で加入するものです。

保険契約全体として住宅瑕疵担保履行法に定める保険金額(戸当たり2000万円×保険付保戸数)を確保した上で、JVや共同分譲事業に参加する各事業者が連名で保険加入し資力確保することを可能とします。

(1) 保険契約者・被保険者

資力確保が義務付けられる事業者全社を保険契約者及び被保険者とします。(供託により資力確保する事業者は含みません。)

(2) 保険料等

通常コースの標準保険料等(保険契約者全社が中小企業者の場合は、中小企業者コースの標準保険料等)を適用します。

(3) 保険金支払限度額

保険契約全体の保険金支払限度額

2000万円×戸数(共同住宅等は30億円/棟を限度とします。)

<例1>全住宅(100戸)についてA社が70%、B社が30%の割合で引渡しをする場合

ab1	ab2
...	...	ab99	ab100

・全体で1保険契約(保険証券は連名)

・保険金支払限度額
2000万円×100戸=20億円
(A社・B社で共有)

2. 分離発注方式の場合の保険契約

分離発注を受け、部位ごとに住宅を建設する各事業者が1つの保険に連名で加入するものです。保険契約全体として住宅瑕疵担保履行法に定める保険金額（戸当たり2000万円×保険付保戸数）を確保した上で、分離発注により工事を請け負う各事業者が連名で保険加入し資力確保することを可能とします。

(1) 保険契約者・被保険者

資力確保が義務付けられる事業者全社を保険契約者及び被保険者とします。
(供託により資力確保する事業者は含みません。)

(2) 保険料等

標準の保険料等（保険契約者全社が中小企業者の場合は、中小企業者コースの標準の保険料等）を適用します。

(3) 保険金支払限度額

保険契約全体の保険金支払限度額
2000万円×戸数（共同住宅等は30億円/棟を限度とします。)

<例2>全住宅(100戸)について、建物本体工事はA社が、外装工事はB社が建設する場合

ab1	ab2
...	...	ab99	ab100

・全体で1保険契約（保険証券は連名）

・保険金支払限度額
2000万円×100戸＝20億円
(A社・B社で共有)

3. 1棟の建物を区分した複数事業者による保険契約手続きの特例

同一の共同住宅等について各事業者が別々の部分を販売し、各々の買主に対し瑕疵担保責任を負う場合には、事業者ごとの保険契約となります。この際、当該事業者間で事前に調整ができる場合には、代表となる1事業者が統括して保険契約の申込み手続きを行い、現場検査をまとめて受けること等ができることとします。

(1) 保険契約者・被保険者

事業者ごとの保険契約とします。ただし、当該事業者間で事前に調整ができる場合には、保険契約の申込手続きを統括して1事業者ができることとします。

(2) 保険料等

保険料等は、事業者ごとの保険料率、保険付保割合、保険申込住宅戸数に応じた料金とします。

(3) 保険金支払限度額

保険契約全体の保険金支払限度額
2000万円×戸数（共同住宅等は30億円/棟を限度とします。)

<例3>全住宅(100戸)のうち、A社が70戸を、B社が30戸を引渡しする場合

a1	a2
...	...	a69	a70
b1	b2
...	...	b29	b30

A社:
70戸

B社:
30戸

・区分所有部分を販売する事業者が
別々に保険契約
(保険申込手続きは1事業者が総括して行う)

・保険金支払限度額
A社;2000万円×70戸=14億円
B社;2000万円×30戸=6億円

II. 建設住宅性能評価に係る住宅の取扱い

1. 変更点

(1) 保険料

建設住宅性能評価に係る住宅の保険料については、これまで、建設住宅性能評価を申請した機関に保険申込を行った場合に割引を行ってきました。平成20年9月1日以降に保険契約を締結する住宅については、建設住宅性能評価を申請した機関とは別の機関に保険申込を行われた場合でも割引を適用することとしました。

また、これに伴い、以下のような区分を設けることとしました。

- 建設住宅性能評価併用申込：建設住宅性能評価を申請した機関に保険申込を行う場合
(これまでの建設住宅性能評価同時申込の名称変更)
- 建設住宅性能評価別機関申込：建設住宅性能評価を申請した機関とは別の機関に保険申込を行う場合

(2) 現場検査及び現場検査手数料

① 現場検査

機構が行う現場検査は、一戸建住宅にあっては躯体工事完了相当時、共同住宅等にあっては屋根防水工事完了相当時に行う「防水仕様に関する現場検査」1回のみとし、基礎配筋時及び中間階配筋時の現場検査は、建設住宅性能評価の現場検査を活用します。

② 現場検査手数料

以下のとおりとします。

イ 一戸建住宅

(単位;円)

床面積帯	建設住宅性能評価 併用申込	建設住宅性能評価 別機関申込
100 m ² 未満	4,600	10,090
100 m ² 以上 125 m ² 未満	5,310	11,660
125 m ² 以上 150 m ² 未満	6,730	14,810
150 m ² 以上	8,850	19,540

□ 共同住宅等

(単位;円)

床面積帯		建設住宅性能評価 併用申込	建設住宅性能評価 別機関申込
500 m ² 未満	耐火建築物以外	13,680	20,480
	耐火建築物	18,110	27,300
500 m ² 以上 2,000 m ² 未満		21,530	32,550
2,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満		36,540	55,650
10,000 m ² 以上		62,480	95,550

2. 保険料

建設住宅性能評価に係る住宅の標準保険料は以下のとおりとなります。

(1) 一戸建住宅

イ 基本契約

(単位;円)

	床面積帯	建設住宅性能評価併用申込 及び 建設住宅性能評価別機関申込
中小企業者コース	100 m ² 未満	36,220
	100 m ² 以上 125 m ² 未満	42,720
	125 m ² 以上 150 m ² 未満	55,800
	150 m ² 以上	76,650
通常コース	100 m ² 未満	43,770
	100 m ² 以上 125 m ² 未満	51,940
	125 m ² 以上 150 m ² 未満	68,260
	150 m ² 以上	94,420

□ 特別(オプション)契約

(単位;円)

	保険金支払限度額	建設住宅性能評価併用申込 及び 建設住宅性能評価別機関申込
中小企業者コース	3,000 万円	101,230
	4,000 万円	123,000
	5,000 万円	154,760
通常コース	3,000 万円	115,580
	4,000 万円	143,090
	5,000 万円	182,610

(2) 共同住宅等

建設住宅性能評価に係る住宅の保険料は以下のとおり算出します。

$$\text{保険料} = \text{建築工事費} \times \text{料率(A)} \times \text{保険付保割合} + \text{保険申込戸数} \times \text{定額(B)}$$

※ 上式の「保険付保割合」とは、住棟全体の専有面積に対する本保険の対象となる共同住宅等の専有面積の割合をいいます。(住棟全体が本保険の対象となる共同住宅等の場合は、1.0 となります。)

	料率(A)	定額(B)
中小企業者コース	0.1334%	19,100 円
通常コース	0.1546%	19,100 円

注) 表の定額(B)は保険申込戸数が 100 戸以下の共同住宅等の場合であり、保険申込戸数が 100 戸超の場合は別に定める額となります。

3. 保険料等の事例(標準保険料による試算)

(1) 一戸建住宅

契約条件：延床面積 120 m²、2階建、中小企業者コース

① 建設住宅性能評価の申請と保険申込を同じ機関で行う場合(建設住宅性能評価併用申込)

イ 保険料 (中小企業者コース) ; 42,720 円

ロ 現場検査手数料 ; 5,310 円

② 建設住宅性能評価の申請と保険申込を別の機関で行う場合(建設住宅性能評価別機関申込)

イ 保険料 (中小企業者コース) ; 42,720 円

※従来は割引が適用されませんでした。上記①イと同様に割引されます。

ロ 現場検査手数料 ; 11,660 円

③ 保険単独申込(「建設住宅性能評価住宅」以外)の場合

イ 保険料 (中小企業者コース) ; 45,650 円

ロ 現場検査手数料 ; 23,320 円 (2回分、割引なし)

(2) 共同住宅

契約条件：

建築工事費 3.5 億円、地上 10 階建（延床面積 3,000 m²）

保険申込住宅戸数 30 戸、保険付保割合 1.00（住棟全体に付保）

①建設住宅性能評価の申請と保険申込を同じ機関で行う場合（建設住宅性能評価併用申込）

イ 保険料（中小企業者コース）；

$35,000 \text{ 万円} \times 0.1334\% \times 1.00 + 19,100 \text{ 円} \times 30 \text{ 戸} = 1,039,900 \text{ 円}$

ロ 現場検査手数料 ; 36,540 円

②建設住宅性能評価の申請と保険申込を別の機関で行う場合（建設住宅性能評価別機関申込）

イ 保険料（中小企業者コース）；

$35,000 \text{ 万円} \times 0.1334\% \times 1.00 + 19,100 \text{ 円} \times 30 \text{ 戸} = 1,039,900 \text{ 円}$

※従来は割引が適用されませんでした。上記(1)イと同様に割引されます。

ロ 現場検査手数料 ; 55,650 円

③保険単独申込（「建設住宅性能評価住宅」以外）の場合

イ 保険料（中小企業者コース）；

$35,000 \text{ 万円} \times 0.1460\% \times 1.00 + 20,100 \text{ 円} \times 30 \text{ 戸} = 1,114,000 \text{ 円}$

ロ 現場検査手数料 ; 222,600 円（4 回分、割引なし）

ご契約に際して、料金・契約手続き等の詳細は当機構本部又は保険取次店（事務機関等）にお問い合わせ下さい。

財団法人住宅保証機構 TEL 03-3584-5748（代）