

日住協第471号
平成21年1月14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について

(財)住宅保証機構では、まもりすまい保険について、下記のとおり改定する旨の連絡がありましたのでお知らせいたします。

なお、共同住宅等につきましては、特保住宅(特定住宅)として取り扱うことはできませんので、念のため申し添えます。

記

1. 共同住宅等の保険料算出方法の改定

共同住宅、長屋(以下「共同住宅等」といいます。)について、保険料の算出方法を「一戸当たり保険料×保険申込住宅戸数」に変更することとし、保険料の改定を行います。

平成21年1月13日以降に保険契約の申込みを受け付ける住宅から適用します。

2. 築1年超2年以内の一戸建住宅の対象化

建設工事の完了した日から1年を超えて2年以内に引き渡される一戸建住宅をまもりすまい保険の対象とします。

平成20年12月15日以降に保険契約を締結する住宅から適用します。

3. 3階以下(鉄筋コンクリート造)の共同住宅における現場検査回数の改定

現場検査の回数を3回から2回に改定します。

平成20年12月15日以降に保険契約の申込みを受け付ける住宅から適用します。

4. 市街地再開発事業等によって取得する住宅の対象化

市街地再開発事業及びマンション建替事業における権利変換によって取得する住宅をまもりすまい保険の対象とします。

平成20年12月15日以降に保険契約の申込みを受け付ける住宅から適用します。

5. 保険申込時にご提出いただく設計図書について

保険申込時に提出する書類のうち、設計図書の内容を明確にします。

平成20年12月15日以降に保険契約の申込みを受け付ける住宅から適用します。

(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

改定の内容

1 共同住宅等の保険料算出方法の改定

1. 保険料算出方法の改定

保険料の算出方法を、保険申込住棟における住戸の平均専有面積別の戸当たり保険料に保険申込住宅戸数を乗じることにより算出する方式に改定します。

$$\text{保険料} = \text{平均専有面積別戸当たり保険料} \times \text{保険申込住宅戸数}$$

※ 専有面積とは、区分所有法第2条第3項に規定する専有部分の床面積（区分所有建物でない場合は当該相当する床面積）をいい、壁芯により算出します。共用部分（共用廊下、共用階段、管理事務室、集会室、バルコニー等）の床面積は除外します。

※ 上式の「平均専有面積」とは、保険付保の如何に拘らず、住棟内の全ての住宅の専有面積の合計を住棟内の全ての住宅戸数で除した面積をいいます。

(1) 平均専有面積区分

平均専有面積区分を以下の4区分とします。保険料の詳細は（3）をご参照ください。

<平均専有面積の区分>

- ・ 40 m²未満
- ・ 40 m²以上 85 m²未満
- ・ 85 m²以上 130 m²未満
- ・ 130 m²以上

(2) 保険申込住宅戸数

現行制度と同様に住棟において保険申込みを行う住宅の戸数を保険申込住宅戸数とします。

(3) 1戸当たり保険料

下表のとおり1戸当たりの保険料を定めます（保険料には故意・重過失特約保険料、紛争処理負担金を含みます。）。本保険料は標準保険料であり、契約実績・損害率等に応じて届出事業者ごとに適用される割引等は反映しておりません。

① 中小企業者コース

平均専有面積 区分(m ²)	1戸当たり保険料(円)	
	保険単独申込	建設住宅性能評価 併用申込・別機関申込
40 未満	27,400	25,770
40 以上 85 未満	38,300	35,730
85 以上 130 未満	42,700	39,750
130 以上	57,200	53,000

②通常コース

平均専有面積 区分(m ²)	1戸当たり保険料(円)	
	保険単独申込	建設住宅性能評価 併用申込・別機関申込
40未満	28,600	26,850
40以上85未満	41,100	38,250
85以上130未満	46,300	42,990
130以上	63,100	58,310

※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を「建設住宅性能評価併用申込」といい、別の機関で行う場合を「建設住宅性能評価別機関申込」といいます。

2. 大規模物件における保険料の割引

本割引は住棟内の保険申込住宅戸数に応じて、1戸当たり保険料(上記1.(3)に記載の額)より所定の額を割り引くものです。

住棟内の保険申込住宅戸数が100戸超の場合、従来より保険料の割引を行っていましたが、新たに保険申込住宅戸数が50戸超となった場合についても、保険料の割引を行うこととしました。

保険申込住宅戸数に応じた割引額は以下のとおりとなります。

- ・51戸以上100戸以下の部分に対する割引額 : 1戸当たり1,000円
- ・101戸以上200戸以下の部分に対する割引額 : 1戸当たり3,000円
- ・201戸以上の部分に対する割引額 : 1戸当たり5,000円

※具体的な割引事例は、5(3)大規模共同住宅をご参照下さい。

3. 現場検査手数料

共同住宅等について、1回当たりの現場検査手数料の金額は変更ありません。

4. 本改定の適用

平成21年1月13日以降に保険契約の申込みを受け付ける住宅から適用します。

5. 共同住宅等の保険料等の事例(標準保険料による試算)

(1)ファミリー世帯向け分譲住宅

①契約条件;中小企業者コース、建設住宅性能評価併用申込

住戸部分の専有面積2,500㎡(延床面積3,000㎡)、地上10階建
全住宅戸数30戸、保険申込住宅戸数30戸(全住戸に付保)

②保険料等

a. 平均専有面積

$2,500 \text{ m}^2$ (住戸部分の専有面積) \div 30戸 (全住宅戸数) \approx 83.33㎡

b. 保険料(棟全体)

35,730円(1戸当たり保険料) \times 30戸(保険申込住宅戸数) = 1,071,900円

c. 現場検査手数料 36,540円

保険料等 1,108,440円 (36,948円/戸)

(2)独身世帯向け賃貸住宅

①契約条件;中小企業者コース、保険単独申込

住戸部分の専有面積400㎡(延床面積480㎡)、地上2階建、耐火建築物
全住宅戸数15戸、保険申込住宅戸数15戸(全住戸に付保)

②保険料等

a. 平均専有面積

400 m^2 (住戸部分の専有面積) \div 15戸 (全住宅戸数) \approx 26.67㎡

b. 保険料(棟全体)

27,400円(1戸当たり保険料) \times 15戸(保険申込住宅戸数) = 411,000円

c. 現場検査手数料 54,600円(2回分)

※現場検査の回数については、改定後のものを適用しています。

(後記「3階以下(鉄筋コンクリート造)の共同住宅における現場検査回数の改定」
ご参照)

保険料等 465,600円 (31,040円/戸)

(3)大規模共同住宅

①契約条件;中小企業者コース、建設住宅性能評価併用申込

住戸部分の専有面積8,500㎡(延床面積10,200㎡)、地上15階建
全住宅戸数115戸、保険申込住宅戸数105戸

②保険料等

a. 平均専有面積

$8,500 \text{ m}^2$ (住戸部分の専有面積) \div 115戸 (全住宅戸数) \div 73.91㎡

b. 保険料(棟全体)

・1戸～50戸までの1戸当たりの保険料 : 35,730円

・51戸～100戸までの1戸当たりの保険料 : 34,730円

・101戸～105戸までの1戸当たりの保険料 : 32,730円

したがって、棟全体の保険料は

$35,730 \text{ 円} \times 50 \text{ 戸} + 34,730 \text{ 円} \times 50 \text{ 戸} + 32,730 \text{ 円} \times 5 \text{ 戸} = 3,686,650 \text{ 円}$ となります。

※保険申込住宅戸数50戸超の部分について、上記2.大規模物件における保険料の割引が適用されます。

c. 現場検査手数料 62,480円

保険料等 3,749,130円 (35,706円/戸)

(4)留意事項

J V、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連名で保険申込をする場合、保険料の算出方法において、通常コースの標準保険料を適用します(保険契約者全員が中小企業者の場合は、中小企業者コースの標準保険料を適用します。)

2 築1年超2年以内の一戸建住宅の対象化

これまで、一戸建住宅は、建設工事の完了した日から1年以内に引き渡された住宅をまもりすまい保険の対象としていましたが、新たに1年を超えて2年以内に引き渡された住宅についてもまもりすまい保険(住宅瑕疵担保責任任意保険)の対象とします。

1. 改定の内容

(1) 新たに対象となる住宅

次のいずれにも該当する一戸建住宅

①住宅瑕疵担保責任保険又は住宅瑕疵担保責任任意保険の保険契約の申込みを行い、現場検査に合格した住宅

- ②建設工事の完了した日から1年を超えて2年以内に引き渡される住宅
- ③人の居住の用に供したことの無い住宅

(2) 保険期間

住宅の引渡日から10年間とします。

(3) 保険料等

現場検査料及び保険料は通常の保険申込と同額とし、追加料金はありません。

2. 本改定の適用

平成20年12月15日以降に保険契約を締結する住宅から適用します。

3 3階以下（鉄筋コンクリート造）の共同住宅における現場検査回数の改定
--

1. 現場検査回数の変更

これまで、階数が3以下（地階を含む）の鉄筋コンクリート造等の耐火建築物である共同住宅については、現場検査を3回実施していましたが、以下のとおり2回実施することに変更しました。

- ① 基礎配筋工事の完了時
- ② 躯体工事の完了時

2. 現場検査手数料の変更

上記1に伴い、階数が3以下（地階を含む）の鉄筋コンクリート造等の耐火建築物である共同住宅については、1回分の現場検査手数料が減額されます。（※1回当たりの現場検査手数料は変更しません。）

3. 本改定の適用

平成20年12月15日以降に保険契約の申込みを受け付ける住宅から適用します。

4 市街地再開発事業等によって取得する住宅の対象化

都市再開発法第2条第1号に定める市街地再開発事業及びマンションの建替えの円滑化等に関する法律第2条第4号に定めるマンション建替事業において、権利変換により取得する住宅を新たにまもりすまい保険の対象とします。

1. 改定の内容

(1) 概要

- ・市街地再開発事業及びマンション建替事業を対象とします。
- ・組合施行及び個人施行のいずれの場合でも対象とします。(組合施行は住宅瑕疵担保責任保険、個人施行は住宅瑕疵担保責任任意保険でのお引受となります。)
- ・組合施行の場合において、組合存続時には組合を、組合解散後は組合の構成員である権利者(権利変換により住宅の所有権を原始取得する者)を住宅取得者とし、被保険者が倒産等の事由により瑕疵担保責任を履行できない場合には当機構に対し保険金の直接請求をすることができます。

(2) 保険契約者・被保険者

①組合施行の場合

建設業者(再開発組合等と請負契約を締結して住宅建設工事を請け負う届出事業者)とします。

②個人施行の場合

個人施行者(宅建業者である届出事業者)とします。

(3) 住宅取得者

①組合施行の場合

市街地再開発組合及びマンション建替組合とします。ただし組合が解散した日以降は、組合員の構成員である権利者(権利変換によって住宅の所有権を原始取得する者)を住宅取得者とします。

②個人施行の場合

権利者(権利変換によって住宅の所有権を原始取得する者)を住宅取得者とします。

(4) 保険期間

通常の保険契約と同様に、住宅取得者に対する引渡日のうち、最も早い日から始まり、建設工事完了の日から11年を経過する日までとする。

(5) 保険料等

保険料及び現場検査手数料については通常の保険申込と同額とします。

2. 本改定の適用

平成20年12月15日以降に保険契約の申込みを受け付ける契約から適用します。

5 保険申込時にご提出いただく設計図書について

保険申込時にご提出いただく書類のうち、設計図書の内容を明確にします。

1. 改定の内容

保険契約申込に必要な建築設計図書を以下のとおりとします。

	建築物	建築設計図書
イ	建築基準法第6条第1項第四号に規定する住宅及び同第一号から四号に規定する住宅以外の住宅	①付近見取図 ②配置図 ③平面図 ④立面図又はこれに代わる図面等 ⑤基礎の状況に関する次のいずれかの資料 i) 基礎伏図及び矩計図（矩計図は断面図でも差し支えない。） ii) 基礎の断面・配置・配筋状況がわかる資料（平面図及び立面図等へ記載したもので差し支えない。） ⑥2階の状況に関する次のいずれかの資料 i) 2階床伏図 ii) 2階の床の火打ち梁の位置がわかる資料（平面図へ記載したもので差し支えない。） ⑦防水措置の状況に関する次のいずれかの資料 i) 矩計図又は断面図 ii) 外壁、屋根、バルコニーの防水措置の状況がわかる資料（平面図及び立面図等へ記載したもので差し支えない。）
ロ	イに掲げる住宅以外の一戸建て住宅	①付近見取り図 ②配置図 ③平面図 ④立面図 ⑤基礎伏図 ⑥2階床伏図（3階建ての場合は3階床伏図を含む。） ⑦矩計図又は断面図
ハ	イに掲げる住宅以外の共同住宅等	①付近見取り図 ②配置図 ③平面図 ④立面図 ⑤断面図 ⑥面積表 ⑦構造図 ⑧防水措置の仕様がわかる資料

なお、当機構が当該住宅の内容について確認ができる場合は、これによらないことができます。

このほかに、確認済証及び確認申請書の写し（建築確認を要しない場合を除く。）、地盤調査に関する書類等については、従来どおりご提出いただく必要があります。

2. 本改定の適用

平成20年12月15日以降に保険契約の申込みを受け付ける住宅から適用します。

以上

住宅瑕疵担保責任保険保険料等（共同住宅等）

＜平成21年1月13日以降の申込み受け付け住宅より適用＞

（1）算出式

$$\text{料 金} = \text{平均専有面積別 戸当たり保険料} \times \text{保険申込住宅戸数} + \text{現場検査手数料}$$

注 1) 専有面積とは、区分所有法第2条3項に規定する専有部分の床面積（区分所有建物でない場合は当該相当する床面積）をいい、壁芯により算出します。共用部分（共用廊下、共用階段、管理事務室、集会室、バルコニー等）の床面積は除外します。

2) 上式の「平均専有面積」とは、保険付保の如何に拘わらず、住棟内の全ての住宅の専有面積の合計を住棟内の全ての住宅戸数で除した面積をいいます。

（2）料金単価

①保険料（1戸当たり）

(円)

契約コース	平均専有面積帯	保険単独申込	建設住宅性能評価
			併用申込 別機関申込
中小企業者コース	40㎡未満	27,400	25,770
	40㎡以上85㎡未満	38,300	35,730
	85㎡以上130㎡未満	42,700	39,750
	130㎡以上	57,200	53,000
通常コース	40㎡未満	28,600	26,850
	40㎡以上85㎡未満	41,100	38,250
	85㎡以上130㎡未満	46,300	42,990
	130㎡以上	63,100	58,310

②現場検査手数料（1回当たり）

(円)

床面積帯		保険単独申込	建設住宅性能評価	
			併用申込	別機関申込
500㎡未満	耐火建築物以外	20,480	13,680	20,480
	耐火建築物	27,300	18,110	27,300
500㎡以上2,000㎡未満		32,550	21,530	32,550
2,000㎡以上10,000㎡未満		55,650	36,540	55,650
10,000㎡以上		95,550	62,480	95,550

注 3) 上表①は1住棟の保険申込住宅戸数が50戸以下の部分に対する保険料であり、保険申込住宅戸数が50戸超の場合、1戸当たりの保険料は下記のとおりとなります。

50戸超100戸以下の部分 : 上記保険料から1,000円減じた額
 100戸超200戸以下の部分 : 上記保険料から3,000円減じた額
 200戸超の部分 : 上記保険料から5,000円減じた額

4) 保険料には紛争処理負担金及び故意・重過失特約保険料を含みます。

5) 届出事業者の年間保険契約住宅戸数及び損害率に応じて、上表の保険料が割引等されます。（「JV・共同分譲」及び「分離発注」による保険契約は除きます。）

6) 店舗等の非住宅部分に保険を付保する場合は、当該部分に対する①の保険料は異なります

7) 現場検査回数は、建物の階数に応じて異なります。

（耐火建築物で地階を含む階数が9階以下の場合は3回、10階～16階の場合は4回 等）
 建設住宅性能評価住宅の場合、現場検査回数は建物の階数にかかわらず1回のみです。