

住宅性能保証制度の拡充について (一定の増改築工事を保証対象に追加)

住宅性能保証制度の概要

住宅性能保証制度(以下「本制度」といいます。)は、保険等の活用により、住宅生産者が住宅所有者に対して、新築住宅の基本性能について10年間の長期保証を行い、支援することを目的として、(財)住宅保証機構(以下「機構」といいます。)が運営する制度です。本制度は、昭和55年に戸建て住宅を対象にして創設され、平成4年度には共同住宅を対象に追加しております。

さらに、住宅の品質確保の促進等に関する法律(以下「品確法」といいます。)に基づく新築住宅の基本構造部分に係る瑕疵担保期間10年の義務付けに伴い、中小住宅生産者が保険制度を活用しやすくする環境を整備するために、国土交通省では機構が行う瑕疵保証円滑化基金(以下「同基金」といいます。)の造成に対し平成11年度から補助しています。同基金は中小住宅生産者が活用できる仕組みになっており、通常よりも安い住宅登録料で本制度を利用できます。

制度拡充の趣旨

住宅リフォーム工事保証に関する実態調査結果(以下「調査結果」といいます。別添2参照)によると、建築に関連する業界における、資本金1000万円未満の企業では、約4割が、リフォーム工事の売上げ比率が50%以上となっており、そのうち、瑕疵に対する保証等を行っていないのが7割以上にもなることが明らかになりました(調査結果P4, P5参照)。一方、こうした企業においても、構造上重要な部分及び雨漏りに関する部分については、第三者機関に保険・保証でバックアップして欲しいと考えているものが7割近くにのぼっており(調査結果P8参照)、必要な期間を10年としているものが5割近くになっています(調査結果P9参照)。

こうした結果を踏まえ、安心して増改築工事を行う環境を整備し、住宅ストックの有効活用による居住水準の向上を推進するため、本制度の保証対象に新築住宅に準じる一定の増改築工事を追加することといたしました。

なお、国土交通省においては、中小住宅生産者が新築住宅の瑕疵保証を円滑に行うことができるよう機構において造成している瑕疵保証円滑化基金による保証対象についても当該増改築工事を追加することとし、国庫補助を増額する措置を講じました。

制度の概要

1. 保証対象とする住宅

以下の要件を全て満たすものを対象とします。(築年数は問いません。)

- (1) 一戸建て住宅又は長屋建て住宅であること。
- (2) 既存部分に著しい劣化等のないことが機構の検査員による現場審査で確認できたもの。

2. 保証対象とする増改築工事

以下の要件を全て満たすものを対象とします。

(1) 面積規模

増改築工事部分の面積規模が 10 m²以上であること。

(2) 工事価額（消費税抜き）

工事価額が 500 万円以上であること。（注：増改築工事の他に、例えば改築されない既存部分にある台所設備の更新等も含んだりリフォーム工事の場合、当該増改築工事のみの価額が 500 万円以上であること。）

(3) 工事内容（いずれも満たすこと）

増築*¹又は改築*²に相当する工事であること。

*1 増築

1 の敷地内にある既存の建築物の延べ面積を増加させることをいいます。

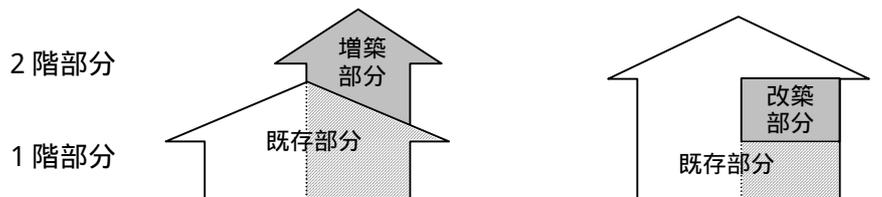
*2 改築

建築物の全部又は一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後、引き続いて、これと規模の著しく異なるものを造ることをいいます。

基礎を新設する工事であること。（ただし、既存の基礎が利用できる場合で、当該基礎が十分な耐力があると確認できれば、既存の基礎でも可とする場合があります。）

2 階以上を増改築する場合は、当該部分の直下階以下の階の相当部分をいずれも改築する工事であること。（2 階以上を増改築する場合で、当該部分の直下階の相当部分を改築しない工事は保証対象になりません。）

< の要件により保証対象にならない工事例（立面図） >



既存部分のうち、 部分を改築しない工事は保証対象になりません。

(4) 用途

増改築工事により新設される部分に係る用途に居住の用途が含まれていること。

3. 保証の仕組み

(1) 業者登録

本制度を利用しようとする住宅生産者は、機構に業者登録していただく必要があります。（業者登録は 1 年ごとに更新が必要です。）

なお、既に本制度の業者登録を受けている場合は、増改築工事に係る新たな登録は必要ありません。

業者登録料：新規 31,500 円（消費税込み）

更新 26,250 円（消費税込み）

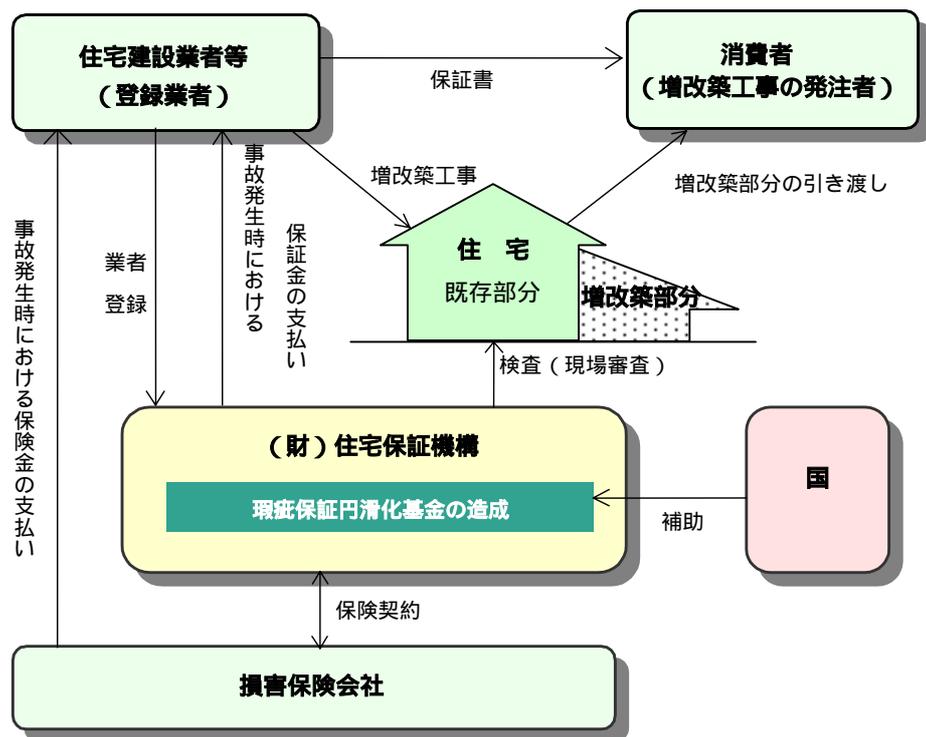
(2) 住宅登録

機構に登録された住宅生産者（以下「登録業者」といいます。）は、増改築工事の着工前に住宅登録申請を行っていただきます。

機構は、当該増改築工事の対象となる住宅の既存部分に著しい劣化等がないこと、及び当該増改築部分が機構の定める設計施工基準へ適合しているかについて現場審査（基礎配筋工事完了時及び屋根工事完了時）を行います。

現場審査に合格した住宅は、保証住宅として機構に登録され、増改築部分の引き渡しと同時に保証が開始されます。

【本制度のフロー図】



4. 保証内容

登録業者は保証住宅に対して保証開始日から10年間の長期保証及び1～2年間の短期保証を行います。

(1) 長期保証

増改築部分（取りあいの部分を含みます。）における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、欠陥が発生した場合に保証の対象になります。（既存部分に起因するもの及び既存部分に発生したものは除きます。）

保証期間は増改築部分の引き渡しから10年間です。

保証開始日から3年目以降に保証の対象となる事故が発生した場合は、当該事故の修補費用等から免責金額（10万円）を除いた額の80%が保険金等として、機構から登録業者に支払われます。ただし、保険金等の支払い限度額は、申請していただいた増改築工事価額になります。

(2) 短期保証

増改築部分に係る仕上げの剥離、建具の変形、設備の不良等について、1～2年間（部位によって異なります。）保証します。

5. 瑕疵保証円滑化基金について

中小住宅生産者^{*3}に対しては、新築住宅の場合と同様に、瑕疵保証円滑化基金を活用した基金コースが設けられています。登録業者が同基金に参加されると、通常より安い住宅登録料で、本制度が利用できます。

*3 中小住宅生産者

中小企業基本法で定める中小企業者をいい、資本の額若しくは出資の総額が3億円以下の会社又は常時使用する従業員の数が300人以下の会社及び個人が該当します。

6. 住宅登録料（消費税込み）

(1) 工事価額1,600万円未満

通常コース : 工事価額の0.1850% + 53,340円

基金コース : 工事価額の0.1570% + 44,940円

(2) 工事価額1,600万円以上（新築住宅の本制度住宅登録料と同じになります。）

通常コース : 工事価額の0.5189%

基金コース : 工事価額の0.4384%

注) 料率部分は、登録業者の損害率、前年の住宅登録戸数（新築住宅を含む）、業者登録継続年数等に応じて割引されます。

< 住宅登録料の例 >

工事価額	住宅登録料（消費税込み）	
	通常コース	基金コース
500万円	62,590円	52,790円
750万円	67,210円	56,710円
1,000万円	71,840円	60,640円
1,500万円	81,090円	68,490円
2,000万円	103,780円	87,680円

スケジュール等

1. 平成14年度想定利用戸数

3,000戸（うち基金コース2,000戸）

2. 開始時期

平成14年6月3日より住宅登録申請を受け付けます。