

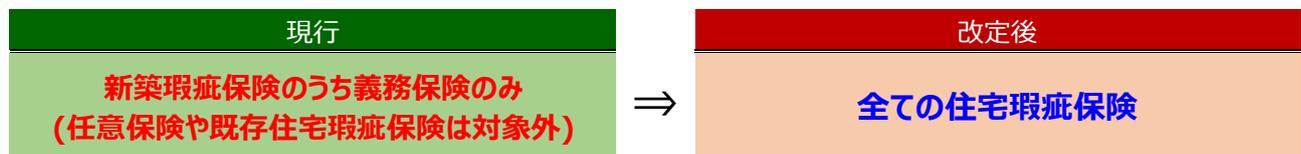
法改正に伴う改定と延長保証保険のリニューアル等に関するご案内

10月1日(土)付で実施する法改正に伴う改定、延長保証保険のリニューアルその他の商品改定についてご案内します。

- 法改正に伴い、**全ての瑕疵保険で紛争処理等に関する各種サービスが利用できるようになります。**
- 延長保証保険について、次の改定を行います。
 - ・大規模な共同住宅を含む**全ての住宅で延長保証保険の利用できるようになります。**
 - ・保険金額のラインナップを見直し、**申込者が感じるリスクに応じた保険金額を選択できるようになります。**
 - ・メンテナンスや修繕が**15年周期となる場合もシームレスな保証を提供できるようになります。**
 - ・長期優良住宅に**性能評価付き住宅と同等の保険料の優遇を適用します。**
 - ・早期に**メンテナンス工事を行うこととなった場合の取扱いを追加します。**
- **w e b 証券利用時に付保証明書を電子データで提供できるようになります。**
- **リフォームを対象とする瑕疵保険で、建築確認申請の有無の申告が不要となります。**

I. 法改正に伴う紛争処理の対象の拡大

これまで紛争処理等の対象となっていたのは新築瑕疵保険のうち義務保険のみでしたが、**住宅瑕疵担保履行法の改正により10月1日(土)以降に申し込まれる全ての瑕疵保険が対象となり、契約や保証約定に関するトラブルが発生した場合に紛争処理等に関するサービスが利用できるようになります。**これに伴い保険料に紛争負担金が加算されます。



■ 利用できる紛争処理等のサービス

電話相談	専門家相談	紛争処理
住まいのダイヤルを利用して一級建築士の資格を持った相談員に相談できます。通常窓口はナビダイヤルですが、保険付き住宅専用のフリーダイヤルを利用できます。	法律の専門家である弁護士と建築の専門家である一級建築士に対面で相談できる事前予約制のサービスを利用できます。(相談時間は1時間で原則無料)	住宅紛争審査会による裁判外の紛争解決手続き(ADR)を利用できます。紛争解決手続きは「あっせん」、「調停」、「仲裁」から選択できます。

■ 保険料に加算される紛争負担金の額

保険種類	戸建住宅	共同住宅
新築瑕疵保険 (任意保険)	4,000円 (性能評価付き住宅は3,000円)	4,000円/戸 (性能評価付き住宅は3,000円/戸)
既存住宅売買瑕疵保険	3,000円	3,000円/戸
延長保証保険	3,000円	保険金額により3,000~5,000円/棟
リフォームかし保険	3,000円	3,000円/棟
大規模修繕かし保険	—	保険金額により3,000~20,000円/棟

- (注) 1. 帳票ダウンロードページから10月1日以降の申込みに対応した概要説明書をダウンロードできるので、上記の保険商品の申込みが10月1日以降となることが確実な場合は、対応版の概要説明書を使用して概要説明を行ってください。(新築瑕疵保険の任意保険のみ10月1日以降の申込みに対応した概要説明書を8月中旬にリリース予定です)
2. 9月30日(金)以前の申込物件も、紛争処理手続きを利用できるようになりますが、保険加入時に紛争負担金を負担していないため10月1日以降の申込物件とは申請料が異なります。

II. 延長保証保険の改定事項

◆ 対象住宅の拡大

住宅の規模に関係なく延長保証保険を利用できるよう、**大規模共同住宅を含む全ての住宅を対象**とします。

現行	⇒	改定後
戸建住宅および小規模共同住宅		大規模共同住宅を含む全ての住宅

(注) 戸建住宅やワンオーナーの共同住宅では住宅の所有者が被保証者となりますが、区分所有される分譲マンションの場合は、個々の住戸の所有者でなく管理組合が被保証者となります

<大規模共同住宅に対する現況検査の取扱い>

大規模共同住宅に対する現況検査は、小規模住宅と同様に**既存住宅検査基準を準用**して行いますが、住宅の特性を踏まえ、**住戸内の検査と非破壊検査機器による検査の取扱い**は以下のとおりとします。

- ・ 住戸内に立ち入った検査は行わず、住戸内の不具合事象の有無は、申込時の申告により確認します。
- ・ 鉄筋探査やコンクリート圧縮強度試験といった非破壊検査機器を使用した検査は行いません。

(注) 例外として、建築確認日が1999年4月以前の住宅の申込みで、現場検査で構造耐力上主要な部分に関する不具合事象が発見された場合は、非破壊検査機器による検査を追加で行います。

◆ 保険金額のラインナップの見直し

申込者が**延長保証に感じるリスクに応じた保険金額を選択**できるよう、**基本保険金額を1000万円としたうえで、2000万円と3000万円も選択**できるよう保険金額のラインナップを見直します。メンテナンスコースの場合、基本保険金額の利用時は紛争負担金の加算の影響を余り受けしない保険料水準で延長保証保険を利用いただけます。

現行	⇒	基本保険金額	オプション保険金額	
一律 2000 万円		1000 万円	2000 万円	3000 万円

◆ 15年周期のメンテナンス工事への対応

メンテナンスが**15年周期となる住宅についても継ぎ目のない延長保証を提供**できるよう、**メンテナンスコースの利用後に続けて検査コースを利用**できる取扱いを追加します。この取扱いは継ぎ目のない保証の提供を目的とするため、**前契約の保険期間の満了前に申し込むことが前提**となります。

現行	⇒	改定後
10年目の1回のみ利用可		10年目の1回に加え、メンテナンスコース利用後も利用可

(注) やむを得ない事情により検査の実施がメンテナンスコースの保険期間の満了後となった場合は、保険期間の満了日から1年間に限り保険を利用できます。ただし、この場合、保険期間は現場検査の適合日から開始しますが、保険期間の満了前に保険に加入した場合と同様に、メンテナンスコースの保険期間の満了日の翌日から5年を経過する日をもって終了します。

◆ 優遇保険料を適用する対象の拡大

延長保証制度と親和性の高い長期優良住宅の認定住宅に保険の利用におけるインセンティブを提供できるよう、**優遇保険料を適用対象に長期優良住宅の認定住宅を追加**します。

現行	⇒	改定後	備考
性能評価付き住宅		性能評価付き住宅 長期優良住宅の認定住宅	長期優良住宅の認定住宅は、 維持保全計画に従った点検が実施されていることが必要 です。

◆ 早期にメンテナンス工事を実施する場合の取扱いの追加

メンテナンス工事や外装工事を早期に実施することとなった住宅も延長保証制度の対象とできるよう、**早期(新築時の引渡しから8年経過前の時期)**にメンテナンス工事を利用できる取扱いを追加します。ただし、この場合の**保険期間は10年満了日の翌日からでなく、現場検査の適合日から開始して10年間**となります。

現行	⇒	改定後
利用不可		利用可 (保険期間は現場検査の適合日から開始して10年間)

◆ 約款上のメンテナンス工事の表現の見直し

現在は約款上で「メンテナンス工事」のことを「**保全リフォーム工事**」という表記していますが、平仄を揃え、**約款上の表記も「メンテナンス工事」に統一**します。これに伴い、メンテナンス工事と同時に内装工事や設備リフォームの瑕疵を保険の対象とする「**保全リフォームに関する特約**」の名称を、「**その他リフォーム危険の担保に関する特約**」に変更します。

<改定後の延長保証保険の保険料>

■ メンテナンスコース (一般住宅に適用するもの)

延べ床面積	現行 紛争負担金未適用 一律 2000 万円	⇒	紛争負担金を適用した保険料		
			基本保険金額	オプション保険金額	
			1000 万円	2000 万円	3000 万円
100 m ² 未満	38,610	⇒	38,880	41,610	45,240
100 m ² 以上 125 m ² 未満	42,350	⇒	42,070	45,350	49,730
125 m ² 以上 150 m ² 未満	50,400	⇒	48,910	53,400	59,390
150 m ² 以上 1000 m ² 未満	70,990	⇒	66,410	73,990	84,100
1000 m ² 以上 2000 m ² 未満	—	⇒	87,650	95,450	105,850
2000 m ² 以上 3000 m ² 未満	—	⇒	95,200	103,450	114,450
3000 m ² 以上 4000 m ² 未満	—	⇒	102,750	111,450	123,050
4000 m ² 以上 5000 m ² 未満	—	⇒	110,300	119,450	131,650
5000 m ² 以上	—	⇒	117,850	127,450	140,250

■ 検査コース(一般住宅に適用するもの)

延べ床面積	現行 紛争負担金未適用 一律 2000 万円	⇒	紛争負担金を適用した保険料		
			基本保険金額	オプション保険金額	
			1000 万円	2000 万円	3000 万円
100 m ² 未満	28,150	⇒	29,790	31,150	32,960
100 m ² 以上 125 m ² 未満	30,020	⇒	31,380	33,020	35,210
125 m ² 以上 150 m ² 未満	34,050	⇒	34,800	37,050	40,040
150 m ² 以上 1000 m ² 未満	44,340	⇒	43,550	47,340	52,400
1000 m ² 以上 2000 m ² 未満	—	⇒	65,170	69,070	74,270
2000 m ² 以上 3000 m ² 未満	—	⇒	71,450	75,570	81,070
3000 m ² 以上 4000 m ² 未満	—	⇒	77,720	82,070	87,870
4000 m ² 以上 5000 m ² 未満	—	⇒	84,000	88,570	94,670
5000 m ² 以上	—	⇒	93,270	98,070	104,470

(注) 1. 上記の保険料は、web申込みを前提としています。2. 上記の金額は、前述の紛争処理負担金を含んだ金額です。
3. 共同住宅で保険金額を2000万円とする場合は、2,100円を、3000万円とする場合は、4,200円を、それぞれ上記の金額に加算します。

＜改定後の現場検査料(税抜き)＞

■ 通常の現場検査料(メンテナンスコース/検査コース共通)現況検査料

現行		⇒	改定後	
125㎡未満	17,500	⇒	125㎡未満	17,500
125㎡以上 150㎡未満	18,830	⇒	125㎡以上 150㎡未満	18,830
150㎡以上	23,180	⇒	150㎡以上 1000㎡未満	23,180
—	—	⇒	1000㎡以上 2000㎡未満	36,500
—	—	⇒	2000㎡以上 5000㎡未満	51,500
—	—	⇒	5000㎡以上	67,500

■ メンテナンスコースで現場検査の一部を省略する場合の現場検査料

現行		⇒	改定後	
125㎡未満	14,000	⇒	125㎡未満	14,000
125㎡以上 150㎡未満	14,400	⇒	125㎡以上 150㎡未満	14,400
150㎡以上	14,800	⇒	150㎡以上 1000㎡未満	14,800
—	—	⇒	1000㎡以上 2000㎡未満	33,400
—	—	⇒	2000㎡以上 5000㎡未満	46,900
—	—	⇒	5000㎡以上	61,300

■ 検査コースで現場検査の全部を省略する場合の現場検査料

現行		⇒	改定後	
125㎡未満	3,000	⇒	125㎡未満	3,000
125㎡以上 150㎡未満	3,400	⇒	125㎡以上 150㎡未満	3,400
150㎡以上	3,800	⇒	150㎡以上 1000㎡未満	3,800
—	—	⇒	1000㎡以上	5,500

Ⅲ. その他の改定事項

1. 電子データでの付保証明書の提供方法の拡充＜web証券に対応した商品共通＞

現在は、web証券利用の場合の付保証明書は、印刷して住宅取得者等へ渡すこととしていますが、電子データ(PDF)での提供もOKとするため、メール添付や専用ストレージを利用して付保証明書を提供できるようになります。

現行	⇒	改定後
付保証明書を印刷して提供	⇒	付保証明書を印刷して提供 付保証明書の電子データ(PDF)を提供

この取扱いは定型約款の規定により、9月30日以前に申し込まれた保険契約にも遡って適用するため、付保証明書の提供が10月1日以降となる場合は、電子データで提供できます。

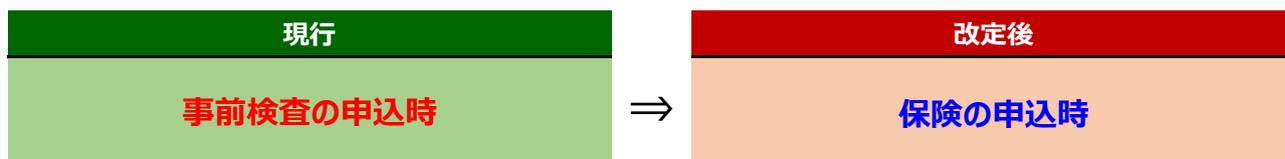
2. 申込時の確認済証の取扱いの見直し＜対象保険共通＞

リフォーム工事や大規模修繕を対象とする瑕疵保険で申込時の建築確認申請が要否の申告を廃止します。これに伴い、建築確認申請が必要工事を行う場合の確認済証の提出を任意とし、住宅の構造耐力性能に影響を与える工事を行う場合は新耐震基準等のエビデンスの提出があれば、提出書類の種類は問わないこととします

現行	⇒	改定後
確認済証の提出が必須	⇒	確認済証の提出は任意

3. 保険申込事前検査における提出書類の見直し

事前検査の申込住宅が性能評価付き住宅である場合でも、**事前検査の申込時には提出は求めず、保険の申込時に提出する**よう提出時期の要見直しを行います。



<本件に関する問合せ先>

受付センター

TEL : 03-5408-8486

FAX : info@house-gmen.com