

住宅リフォーム瑕疵担保責任保険 保険契約申込の手続きについて

I 住宅リフォーム瑕疵担保責任保険の概要

1. 保険契約者

リフォーム工事を請負う事業者（保険申込前に、リフォーム事業者登録が必要です。）

2. 対象となる住宅及びリフォーム工事

(1) 一戸建住宅

①住宅の要件

- ・新耐震基準に適合している住宅、又は、当該リフォーム工事により新耐震基準に適合させる住宅であること

※ 築年数、構造、工法等は問いません。

②リフォーム工事の要件

- イ. 住宅の一部または住宅と一体となった設備にかかる増築、改築または補修工事であること
- ロ. リフォーム工事請負契約に基づき、機構指定の「保証書」において瑕疵担保責任について約定していること
- ハ. 機構が定める住宅リフォーム瑕疵担保責任保険（以下「リフォーム保険」といいます。）設計施工基準に適合しているリフォーム工事であること

(2) 共同住宅等

①住宅の要件

- イ. 新耐震基準に適合している住宅、又は、当該リフォーム工事により新耐震基準に適合させる住宅であること
 - ロ. 区分所有建物でない場合（以下「賃貸共同住宅等」といいます。）、次の要件を満たす住宅であること
 - ・木造であること
 - ・3階建て以下であること（地階を含む）
 - ・床面積の合計が500㎡以下であること
- ※ 区分所有建物の場合（以下「分譲共同住宅等」といいます。）、階数、構造・工法、床面積は問いません。

②リフォーム工事の要件

- イ. 住宅の一部または住宅と一体となった設備にかかる増築、改築または補修工事
 - ※ 分譲共同住宅等は、原則、保険申込住宅（住戸）の専有部分に対するリフォーム工事とします。ただし、共用部分であっても、外壁開口部のサッシの交換等、区分所有者が実施できるリフォーム工事は保険申込ができます。
- ロ. リフォーム工事請負契約に基づき、機構指定の保証書において瑕疵担保責任について約定し

ていること

ハ、機構が定める「リフォーム保険設計施工基準」に適合しているリフォーム工事であること

(3) リフォーム保険の対象外となるリフォーム工事について

次の事例は、リフォーム保険引受対象外となります。なお、下記事例以外の工事で、判断に迷う場合は、業務第一課にご相談ください。

イ、住宅リフォーム工事を伴わない解体工事、撤去工事及び清掃作業

ロ、まもりすまい保険の対象となる増改築工事 ※1

ハ、分譲共同住宅等の共用部分に係るリフォーム工事

ニ、分譲共同住宅等の居住以外の用途の専有部分に係るリフォーム工事 ※2

ホ、併用住宅等の場合で、非居住用部分のみに係るリフォーム工事 ※2

ヘ、工事部分の全てを居住以外の用途に変更するリフォーム工事（例：住宅を店舗にリフォーム）※2

※1 まもりすまい保険の対象となる増改築工事は、従来どおり、まもりすまい保険により引受しますので、リフォーム保険引受対象外とします。

・一戸建住宅の基礎を新設する工事で、増築又は改築される部分の床面積が 10 m²以上、工事費用が 500 万円以上、増改築部分に居住の用に供する部分を含むもの。

・既存部分（築年数は問わず）に次の a～d にあたる著しい劣化がないことが条件です。

a. 著しく傾いている(6/1000 以上が目安)

b. 蟻害がある（シロアリの蟻道含む）

c. 構造耐力上主要な部分に著しい腐朽がある

d. その他、機構が判断したもの

※2 併用住宅の取り扱い

一戸建住宅・賃貸共同住宅等で併用住宅等の場合、1つの請負契約により居住用部分と非居住用部分についてリフォーム工事を実施する場合は、当該リフォーム工事全てについて、保険契約の対象となります。

分譲共同住宅等の場合は、住宅専有部分（各住戸）に係る保険となりますので、居住用以外の用途に供するリフォーム工事は、保険引受対象外となります。

3. 保険契約の単位

(1) 住宅の単位

- ・一戸建住宅、区分所有建物以外の共同住宅等（賃貸共同住宅等）は棟単位となります。
- ・区分所有建物の分譲共同住宅等は、住戸単位となります。

(2) リフォーム工事の単位

- ・住宅リフォーム工事の請負契約毎に1保険契約とします。

※ 同一の請負人が、複数工事を1つの請負契約にもとづき実施する場合（例：トイレの交換、キッチンの交換を1つの請負契約により実施する）は、1保険契約として申込することができます。

ます。

※ 1件の住宅リフォーム工事であっても、分離発注する場合は、請負人毎に保険申込が必要です。

※ 請負人が同一であっても、工事内容別に別途請負契約を締結している場合は、工事内容別に保険申込が必要です。

4. 保険契約の内容

詳細は、重要事項説明書（住宅リフォーム瑕疵担保責任保険・住宅事業者用）にてご確認ください。

(1) 保険の対象となる部位

保険対象リフォームを行った部分のうち①構造耐力上主要な部分、②雨水の浸入を防止する部分及び①②以外の部分が社会通念上必要とされる性能を満たさない場合を対象とします。

(2) 保険金支払限度額

一契約あたりの保険金支払限度額は、次のとおりです。

工事請負金額	保険金支払限度額
300万円以下	300万円
300万円超500万円以下	500万円
500万円超1,000万円以下	1,000万円
1,000万円超	

(3) 保険期間

- ・保険証券に記載された保険開始日（リフォーム工事完了確認日）より開始します。
- ・①構造耐力上主要な部分、②雨水の浸入を防止する部分については、原則として5年間。
- ③保険対象リフォームを行った部分が①②以外であり、社会通念上必要とされる性能を満たさない場合は1年間。（ただし、①②の場合であっても③の事由に起因した損害については1年間）となります。

5. 保険料等

(1) 算出式

$$\text{料 金} = \text{保険料} + \text{現場検査手数料}$$

(2) 保険料

①料金表

※ 平成22年4月1日～平成23年3月31日（予定）における保険申込については、1件あたり4,000円を割引します。なお、下記の保険料は当該割引後の料金です。

(非課税：円)

	請負金額（保険対象リフォーム全体）			
	300万円以下	300万円超 500万円以下	500万円超 1,000万円以下	1,000万円超
基本プラン	32,690	42,240	51,260	62,290
構造・防水プラン	27,190	33,740	39,760	46,790
内装・設備プラン	26,760	35,200	43,440	53,660

②料金プランの判断方法

保険料は、リフォーム工事の請負金額と工事内容により異なります。

イ. リフォーム工事内容について

リフォーム工事内容に、次の3区分のどれが含まれるか確認します。

工事区分	
a. 構造リフォーム	構造耐力上主要な部分について新設、改修、改変およびそれらに伴う撤去等を行うリフォーム工事をいいます。 なお、主に設備工事、内装工事、防水工事を行う場合であっても、設備取付工事等に伴い構造躯体を貫通する工事がある場合や、構造用合板の交換をする等、工事施工範囲に構造躯体が含まれる場合は、「 <u>構造リフォーム</u> 」が含まれるものと判断します。
b. 防水リフォーム	雨水の浸入を防止する部分について新設、改修、改変およびそれらに伴う撤去等を行うリフォーム工事をいいます。
c. 内装・設備 リフォーム	住宅本体または住宅本体に直接接続されている設備・内装等の工事をいいます。

ロ. 適用保険料プランについて

保険対象リフォーム工事に含まれる工事区分の組み合わせにより、適用保険料プランを決定します。

適用保険料 プラン	リフォーム工事内容			ハの 事例
	構造 リフォーム	防水 リフォーム	内装・設備 リフォーム	
基本プラン	○	○	○	1、2、3
	○		○	4、5
		○	○	6
構造・防水プラン	○	○		7、8
	○			9
		○		10
内装・設備プラン			○	11、12、13

八. 事例

工事例	リフォーム工事内容			保険料 プラン	検査 回数	
	構造	防水	内装・設備			
1	一戸建住宅の1階部分に8㎡の居室を増築	・基礎、躯体工事 ・地盤補強工事	・屋根・外壁工事	・内装工事 ・給排水設備工事	基本プラン	2回
2	既存の建物全体をリフォーム	・間取り変更による柱や耐力壁の新設・撤去	・屋根葺替え ・外壁張替え	・オール電化 ・内装工事	基本プラン	2回
3	太陽光発電パネルの設置	・パネル荷台を野地板ヘビス留め ・外壁面材耐力壁に貫通孔空け及び補強	・屋根のパネル設置部分の止水措置 ・外壁の配線貫通部の止水措置	・パネルの設置、配線	基本プラン	1回
4	耐震改修	・耐力壁の新設、撤去	——	・内装工事	基本プラン	2回
5	耐震改修	・筋かい等の金物補強	——	・内装工事	基本プラン	1回
6	サッシの交換	——	・サッシ交換 ・窓枠周りの防水措置	・窓廻りの内装工事	基本プラン	1回
7	屋根葺替え	・屋根下地（野地板）の交換	・屋根葺替え	——	構造・防水プラン	2回
8	外壁張替え	・外壁下地（構造用面材）の交換	・外壁張替え	——	構造・防水プラン	2回
9	基礎の耐震補強	・基礎の補強工事	——	——	構造・防水プラン	1回
10	外装の改修	—— (屋根・壁共に既存下地を利用)	・屋根葺替え ・外壁張替え	——	構造・防水プラン	1回
11	24時間換気システムの新設	——	—— (既存の給排気口を利用し、外壁に新たな貫通孔等を設けない場合)	・内装工事 ・24時間換気システムの新設	内装・設備プラン	1回
12	内装リフォーム	——	——	・クロスやフローリング等の内装工事	内装・設備プラン	1回
13	キッチン・浴室・トイレの改修	——	——	・システムキッチン・ユニットバス・便器の交換 ・内装工事	内装・設備プラン	1回

②請負金額について

保険対象リフォーム工事部分の請負金額により判断します。

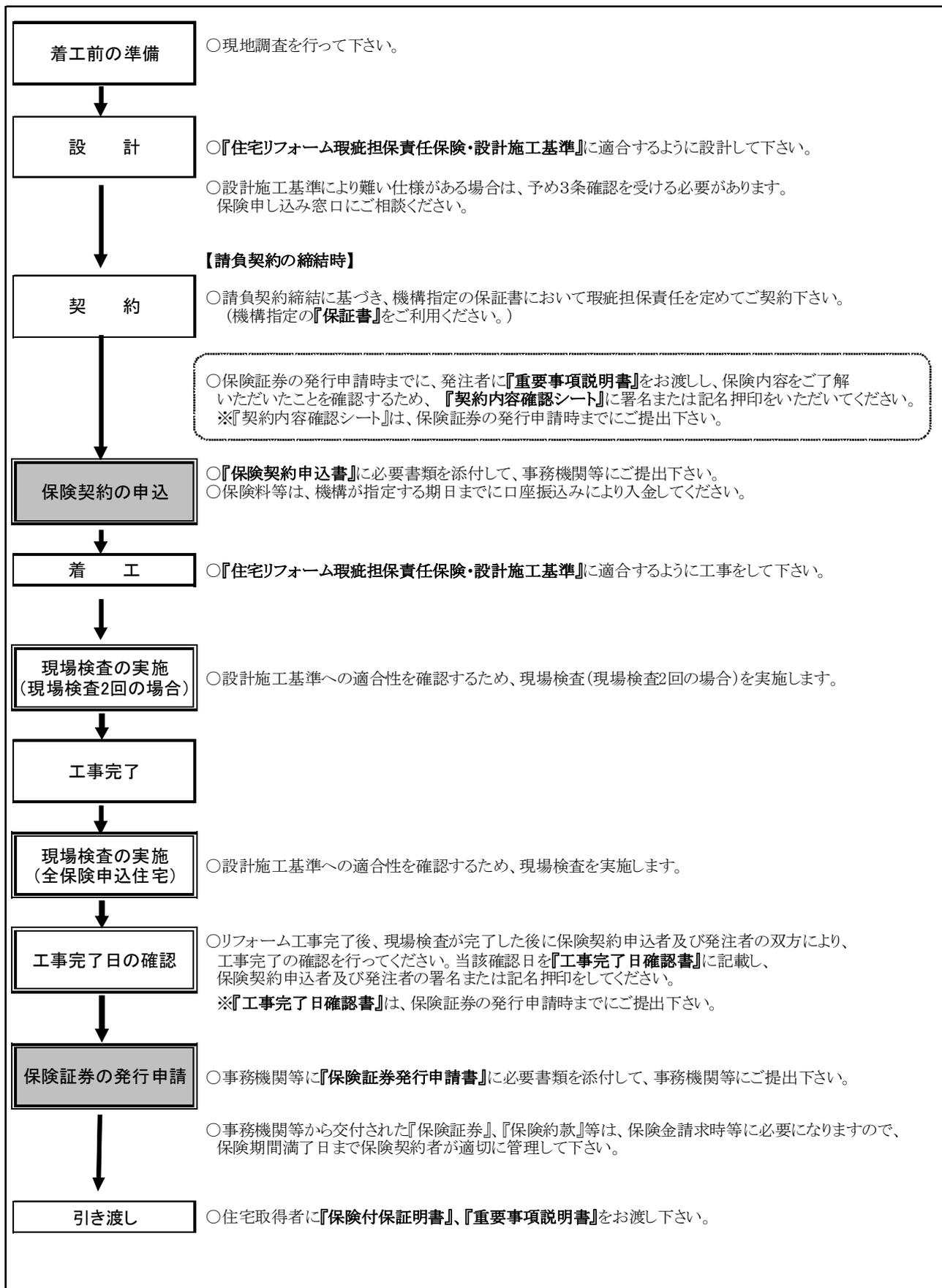
(3) 現場検査手数料について

現場検査手数料及び回数は、「構造耐力上主要な部分の新設・撤去の工事」の有無により異なります。

工事内容		回数	現場検査手数料（消費税込み）		
			施工中検査	完了時検査	合計
構造 リフォーム を行う場合	構造耐力上主要な部分の新設・撤去の工事がある場合 ※	2回	11,380 円	13,580 円	24,960 円
	上記以外	1回	———	13,580 円	13,580 円
構造リフォームを行わない場合		1回	———	13,580	13,580 円

※「構造リフォーム」を実施する場合であっても、当該工事が構造耐力上主要な部分の新設・撤去を伴わない場合（例：設備機器設置のために構造躯体を貫通する穴を開けた場合 等）は、リフォーム工事完了時の現場検査のみとなります。

II 手続き



1 保険契約の申込手続き

(1) 保険契約申込の留意事項

①設計

「住宅リフォーム瑕疵担保責任保険 設計施工基準」に適合するように設計してください。
設計施工基準により難しい仕様がある場合は、予め3条確認を受ける必要があります。不明な点がありましたら、保険申し込み窓口にご相談ください。

②請負契約

請負契約締結に基づき、機構指定の保証書において瑕疵担保責任を定めてご契約ください。

③契約内容確認シート

リフォーム保険の保険証券発行申請までに、住宅取得者様に「住宅取得者様用 住宅リフォーム瑕疵担保責任保険の概要」をお渡しいただくとともに、「契約内容確認シート」^注により、保険契約内容のうち住宅取得者様に特に知っていただきたい事項をご確認いただいでください。

保険内容をご確認いただいた後、「契約内容確認シート」に住宅取得者様（連名で取得している場合は全ての取得者）及び届出事業者の署名又は記名押印し、保険証券発行申請時までに事務機関等に提出してください。

注)「契約内容確認シート」は、住宅取得者が重要事項説明の内容をご確認いただいたかを機構に知らせていただく書類です。

(2) 保険契約申込

①リフォーム保険契約申込に必要な書類は下記の通りです。

(◎：全事業者必須 ○：該当する場合必須)

提出書類	備考
◎ 1) 保険契約申込書 (住宅リフォーム瑕疵担保責任保険)	
◎ 2) リフォーム工事内容確認書	<ul style="list-style-type: none"> ・保険対象リフォーム工事に「構造リフォーム」「防水リフォーム」「設備・内装リフォーム」が含まれているかを確認するために、提出いただく資料です。 ・保険料等や保険期間を決定する根拠となります。
◎ 3) 設計図書一式 ※1	
イ. 付近見取図	<ul style="list-style-type: none"> ・現場所在地がわかるものを添付するよう依頼してください。
ロ. 平面図 (保険対象リフォーム工事施工範囲のわかるもの)	<ul style="list-style-type: none"> ・平面図は間取りがわかるもの、立面図は屋根の形状や開口部位置等がわかる程度のもので(例：不動産ちらし程度)であれば、よいものとします。
ハ. 立面図 (保険対象リフォーム工事施工範囲のわかるもの)	<ul style="list-style-type: none"> ・次の内容を赤ペンなどで図示するよう依頼してください。 ・リフォーム工事施工部分・範囲

<p>二、リフォーム工事詳細がわかる書面 (次のいずれか)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・見積書内訳書(写) ・施工マニュアル・取付マニュアル等(写) ・仕様書(写) ・その他リフォーム工事詳細がわかる書面 	<ul style="list-style-type: none"> ・工事内容(例:南側和室・壁紙前面の張替え) ・施工部分が図示ではわかりにくい場合は、施工予定部分の写真の添付等を依頼してください。 ・「リフォーム工事内容確認書」と照合し、リフォーム工事の内容が、「構造リフォーム」、「防水リフォーム」、「内装・設備リフォーム」が含まれているか等を確認します。 ・保険料等や保険期間を決定する根拠となります。
<p>◎ 4) 保険対象リフォーム工事に係る工事請負契約書等(次のいずれか)</p> <ul style="list-style-type: none"> イ. 工事請負契約書 ロ. 発注書・請書 ハ. 見積書 ニ. 上記以外の保険対象リフォーム工事の「工事名称」、「発注者・請負人」及び「請負金額」がわかる書面 	<ul style="list-style-type: none"> ・次の内容を確認します。 保険対象リフォーム工事名称 発注者 請負人 請負金額
<p>◎ 5) 工程表又は工事予定表</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・現場検査予定日を確認します。次の日程が確認できる書面の提出を依頼してください。 ・保険対象リフォーム工事に「構造リフォーム」を含む工事の場合は、「構造躯体の検査が実施できる日」と「工事完了予定日」が確認できるもの ・その他のリフォーム工事は、「工事完了予定日」できるもの
<p>○ 6) 新耐震基準に適合することを証する書面 (次のいずれか)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震基準適合証明書(写) ・建設住宅性能評価書(既存住宅)(写) ・新耐震基準に適合する改築工事等について、建築確認を受けている場合は、検査済証(写) 	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和56年6月1日以前に建築確認を受けた住宅の場合、新耐震基準に適合していることを証する書面の提出を依頼してください。

○ 7) その他機構が指定する書類	①確認済証（写）又確認申請書（写） ・保険対象リフォーム工事が建築確認を受けている場合に提出してください。 ②地盤調査報告書（写）又は現地調査チェックシート ・保険対象リフォーム工事のために、基礎・地盤の検討が必要な場合に提出してください。 ③地盤調査結果の考察（写）又は基礎設計のためのチェックシート ・保険対象リフォーム工事のために、基礎・地盤の検討が必要な場合に提出してください。 ④リフォーム設計施工基準第3条確認書 ・リフォーム設計施工基準により難しい仕様がある場合は、予め3条確認書を取得し、保険申込書に添付してください。
-------------------	--

②申込書類の提出

保険契約申込に必要な書類一式を事務機関等へ提出してください

事務機関等とは、保険契約申込する住宅所在地を業務エリアとする統括事務機関、広域機関、一般事務機関及び特定取次店となります（特定団体は申し込み窓口となりませんので、ご注意ください。）。

また、当機構の保険を利用するためには、現場検査に合格すること等が要件です。現場検査に合格しないと保険の契約締結ができませんので、予めご了承ください。

③「保険契約申込書受理証」等の送付

- ・保険契約の申込が受理されますと、事務機関等から次の書類を送付いたしますので、申込内容をご確認ください。
- ・「保険契約申込書受理証」の記載内容が保険契約申込書に記入した内容と異なる場合や、申込後に内容が変更になった場合は、「保険契約申込事項変更届」に正しい内容を記入し、事務機関等へ提出してください。

送付書類
住宅リフォーム瑕疵担保責任保険・保険申込受理証 ※1
保険契約申込書（写）
振込用紙
保険証券発行申請書 ※2
工事完了確認書 ※2

※1 受理証には現場検査予定日が記載されております。工事の進捗により、予定した現場検査日時の変更をご希望される場合には、すみやかに現場検査員もしくは事務機関等に連絡をとり、調整を行ってください。

※2 保険証券発行申請時にご提出いただく書類です。

リフォーム工事完了後、現場検査が完了した後に保険契約申込者及び発注者の双方により、工事完了の確認を行い、当該確認日を「工事完了日確認書」に記載し、保険契約申込者及び発注者の署名または記名押印するよう依頼してください。

④保険料等の振込み

保険申込の受理証記載の金額と振り込み金額を確認の上、振込用紙が届いてから2週間以内に機構指定の振込用紙の記載金額を振り込んでください。

保険料等の入金がなされると保険証券の発行ができませんので、申し込みから完了までの期間が短い契約の場合、速やかに保険料等の振込み手続きをしてください。

2 現場検査

現場検査とは、保険契約を申込み住宅のリフォーム工事施工中または完了後の状況を、現場検査員が現地で確認するものです。

なお、現場検査時には、申込書に記載された現場検査立会者の立会いをお願いしております。なお、検査内容は、保険付保のために設計施工基準との適合性を確認するもので、建築基準法に定められた中間・完了検査や建築士法に定められた工事監理とは異なります。

(1) 現場検査の回数と時期

工事内容		回数	実施時期	
構造 リフォーム を行う場合	構造耐力上主要な部分の新設・撤去の工事がある場合 ※	2回	1回目	保険対象リフォーム工事中の工事中で、当該工事部分に係る構造躯体が露出している時期（施工中検査）
	上記以外		2回目	保険対象リフォーム工事完了時(完了時検査)
	構造リフォームを行わない場合	1回	保険対象リフォーム工事完了時（完了時検査）	

※「構造リフォーム」を実施する場合であっても、当該工事が構造耐力上主要な部分の新設・撤去を伴わない場合（例：設備機器設置のために構造躯体を貫通する穴を空けた場合 等）は、リフォーム工事完了時の現場検査のみ（1回）となります。

(2) 現場検査の日程調整

「保険契約申込書」に各工事の「工事完了予定日（現場検査希望日）」を記入し、予定日が近づいてきたら（概ね7日前まで）現場検査員と連絡を取り合い、現場検査日及び時間について確認をしてください。

また、工事の進捗状況により、予定した現場検査日時を変更する場合には、すみやかに現場検査員又は事務機関等に連絡をとり、調整を行ってください。

(3) 現場検査時に必要な書類等

「施工報告書」を準備し、現場検査時に現場検査員に対して提示してください。

施工中検査がある場合は、施工中検査時に、完了時検査のみの場合は、完了時検査時に提示をお

願います。

注)「施工報告書」とは、施工者の工事の自主管理を目的として作成した書式で、工事が進んだ項目及び未施工部分について記入(当該リフォーム工事に関わらない項目は記入不要です。)し、現場検査の際にご提示いただくものです。現場検査員が目視・計測により直接確認ができない事項について、施工状況を確認するために使用します。

(4) 現場検査の立会い

現場検査時に施工状況等に関するヒアリングを行いますので、原則として、保険契約申込書に記入された現場検査立会者が立会ってください。

■現場検査協力のお願い

リフォーム保険の利用に際しては、対象となる住宅に係る現場検査を受けていただくことが必要となります。リフォーム工事発注者にも予め検査の主旨等を説明し、ご理解いただくよう願います。リフォーム工事発注者が住宅居住者と異なる場合、事業者は保険申込前にリフォーム保険の主旨を住宅居住者にも十分理解を得てくださいますよう願います。

①検査は、リフォーム工事の内容により屋内・屋外について行います。検査の実施にあたっては、検査の都合上、周囲の荷物または家具等の移動をお願いすることがあります。検査員は、責任上原則として自ら家具の移動等をしませんのでご協力をお願いします。

②検査の際、リフォーム工事の内容により、a)電気をつける b)水を流す等により確認を行う場合があります。予めご了承下さいますよう願います。

3 保険証券発行

住宅のリフォーム工事が完了し、事業者・発注者間で工事の完了を確認しましたら、「保険証券発行申請」を行ってください。「保険証券発行申請」を行わないと保険契約締結がなされませんので十分ご注意ください。

(1) 保険証券発行申請に必要な書類

(◎：全事業者必須 ○：該当する場合必須)

提出書類	備考
◎ 1) 保険証券発行申請書	
○ 2) 保険契約申込事項変更届	当初の保険契約内容に変更事項がある場合は提出を依頼してください。
◎ 3) 工事完了確認書	・機構指定の書面を利用するよう依頼してください。

	・ 工事完了確認書に記載されている「工事完了日」が保険開始日となります。
◎ 4) 保証書 (写)	・ 機構指定の雛形を利用するよう依頼してください。 ・ 保険対象リフォーム工事に係る請負契約に基づく瑕疵担保責任を約定したことを証する書面となります。
◎ 5) 契約内容確認シート	

(3) 申請書類の提出

保険契約申込受理証に記載の統括事務機関、広域機関又は一般事務機関へ保険証券発行申請をおこなってください。

また、保険証券発行申請後に事務機関より交付する保険証券は、保険契約締結の証として交付するものです。保険申込内容の変更（保険金額、保険の種類の変更等）が生じた場合は、必ず保険証券発行申請までに事務機関にお申し出ください。

(4) 「保険証券」の交付

保険証券発行申請を行うと、事務機関等から届出事業者に住宅保証機構が定める「保険証券」、「保険約款」及び事業者が住宅取得者に交付する「保険付保証明書」と「住宅リフォーム瑕疵担保責任保険 契約内容のご案内（住宅取得者様用）」等が交付されます。**保険期間が確定し、保険証券が発行されることにより保険契約締結となります。**

届出事業者は、住宅取得者への引渡しの際、「保険付保証明書」と「住宅リフォーム瑕疵担保責任保険 契約内容のご案内（住宅取得者様用）」等をお渡しください。

なお、お渡しいただいたら「注意喚起・保険付保証明書交付連絡票」を、事務機関等に送付してください（FAXでも可）。

4 保険契約の取り下げ・解約

保険契約締結までの間に保険申込の取り下げを行う場合は、原則として、保険料および現場検査手数料について、それまでに要した費用を控除して返戻します。手続きや料金の詳細については、事務機関等にお問合せください。

なお、保険契約締結後の変更および解約については、「住宅リフォーム瑕疵担保責任保険 契約内容のご案内」および「住宅リフォーム瑕疵担保責任保険普通保険約款」によりご確認ください。