

瑕疵担保履行法

予定価格に保険費上積み

工事原価の0.45%を加算

国土交通省は、住宅瑕疵（かし）担保履行法に基づいた公営住宅の予定価格算定に当たっての考え方をまとめ、都道府県、政令市に通知した。建設業などに対しては、2009年10月1日以降に引き渡される新築住宅に供託、または保険加入による資力確保が義務付けられることから、予定価格への保険費用の上積み等を要請。保険費用の算定に当たっては、工事原価に0.45%の「資力確保費用率」を乗じた額を一般管理費に別途加算し、必要経費として適切に反映するよう求めている。

同省は、受注者に過度な負担が生じないように、公営住宅を発注する際には適切な保険料を予定価格に上乗せするよう都道府県などに要請していた。ただ、保険料上乗せの具体的方法が不明瞭なことから、実際に発注する側の自治体は、予定価格への保険料反映に二の足を踏んでいた。

国交省は今回、資力確保費用率として具体的な基準が示されたことで、「全国的に共通認識が醸成されることが期待できる」（住宅局住宅総合整備課）とみている。

公営住宅を発注する際の保

険費用負担の考えでは、「保険料など資力確保のために新たに生じる費用は、最終的に住宅の請負価格、売買価格に転嫁、反映されることを許容している」と法律の趣旨を説明。その上で、公営住宅の予定価格算定に当たっては、必要経費として適切に見込むよう求めている。

具体的な保険費用の計上方法については、外構工事を含まない住宅建設の工事原価に0.45%の資力確保費用率を乗じた額を一般管理費に別途加算することを原則とした。

工事原価に資力確保費用率を

乗じた額が実際の保険料と大きく乖離（かいり）する可能性がある場合は、別途費用を設定する。

分離発注の扱いについては、建築工事だけが構造上主要な部分、または雨水の浸入を防止する部分に関係する場合、建築と設備の工事原価の合計から算出した保険費用の全額を建築工事に計上する。構造上主要な部分などが建築、設備の双方にまたがる場合は、建築と設備の工事原価の合計から算出した保険費用をそれぞれの工事原価費用の割合に応じて割り振る。

資力確保費用率は当面、0.45%とするが、住宅瑕疵担保履行法に基づく指定保険法人が、今後、開発する保険商品などと整合性を図りながら、随時見直す。

予定価格に上乗せした保険費用については、域住宅交付金を弾力的に活用し、国が主体付帯工事費の特例加算の「その他特別工事費」として必要経費を補助する。