商品評価は住品協・ＧＩＲに◎

地盤保証制度比較

強制保険である特定住宅瑕疵保険が保険料率を除き保険内容の全てが指定6法人横並びで差異化のない制度であるとは違い、任意の地盤保証制度は各制度運営企業が、差別化競争が続いている。弊紙が入手した地盤保証（保険）比較表基に、工務店が参考とすべき地盤保証（保険）制度の見分け方を試みる。

比較表にエントリーされているのは保証件数8万件／年で、保証実績数で他を圧するジャパンホームシールド。指定保険法人の地盤制度としてブランド力のあった住宅保証機構。地盤業界がプロパー制度の提供を目的に組成した住品協保証事業、地盤調査、改良工事専業で唯一上場する親会社を持つＧＩＲの4制度を取り上げる。

保険契約内容で分かる制度の持続性

最も注視すべきは②の被保険者の項目。保証機構とＪＨＳは地盤会社のみが、他の2社は地盤保証制度関係当事者全員が被保険者となっている点に制度の最大相違点がある。全社に共通している契約保険種目の賠償責任保険は償責任を負うべき者が被保険者となるので、保証機構とＪＨＳの契約形態では、被保険者の地盤会社が倒産等でいなくなった場合、保険会社は保険請求の責任を負わない。後者の住品協とＧＩＲは共同被保険者という契約形態をとり、被保険者全部がいなくなればさすがに無理だが、いずれかが残っていれば保険請求が可能となる。保証（保険）制度で最も重要な〝倒産隔離〟はこの被保険者で確認ができる。次に大事な項目が③保険期間である。この4社に限らずほぼ全ての地盤保証制度が10年地盤保証を保証書に明記し交付している。瑕疵保険が任意の保証であった頃から上（建物）下（地盤）一体で期間を揃えることが市場の要請であったからだ。10年の保証期間であるのに保険期間が1年という点が気にかかる。保険会社と地盤制度会社の締結する短期1年間の契約更新が継続されている限り、④の総填補額の範囲において保証対象となる地盤の保険請求に応ずるというのがこの契約である。裏返せば保険契約を中断した時点で過去契約も失効する（保険会社との特約等で制度の改廃でも過去契約もカバーする方法も可能である）

分譲事業者、ハウスメーカーなど新規層も出始める

22年3月末日に第一回を迎えた瑕疵担保履行法の基準日届出をみると、大手事業者は供託、中小事業者は瑕疵保険を選択と事前に予測された通りの結果となった。地盤保証も保証資力確保の一環として工務店向け制度と位置付けられてきたが、ここへきてハウスメーカーや分譲事業者などが地盤保証制度の利用客となる新たな流れが出始めた。地盤調査データを基に設計者は基礎の強度を決定し仕様に反映させるが、コスト要求の観点から必要最低限度の基礎設計の失敗で起こる地盤沈下事故発生している。ハウスメーカーの設計リスクヘッジの手法として地盤保証が着目されはじめている。もう一つが分譲事業者の制度利用だ。写真は大手企業グループ系会社の岩手県での分譲地のチラシ。立地や価格だけが選択材料の分譲地に、差別化手法として地盤の安心感訴求をはじめている事例だ。住宅保証制度の必要要素として地盤保証の認知は深化しつつある。

地盤保険（保証）　内容比較表

	地盤保険（保証）内容	ジャパンホームシールド株式会社以下、ＪＨＳ）	財団法人住宅保証機構	株式会社住品協保証事業	ＧＩＲ（ジオ・インシュアランス・リサーチ）
	呼称	地盤サポートシステム	地盤保証制度	The　PERFECT 10	地盤総合保証
①	保険（保証）内容の概要	当該物件の３ｍ以上離れている２点の間を結ぶ直線の水平面の対する勾配角５／1000以上傾斜がが生じた建物に対しての修復工事	住宅保証機構が、引受保険会社と保険契約（地盤にかかる生産物賠償責任保険）を結び、地盤調査または地盤補強工事の瑕疵により、住宅が不同沈下した場合、登録地盤会社に補修費用の一定割合を保険金として支払う。※平成21年５月１日（金）着工（保険期間開始）分から、地盤保証制度を改定。	登録地盤業者による地盤調査、地盤補強工事などの対象業務に起因して、対象建物に財物損壊が発生し、被保険者が法律上の賠償責任を負担することによって生じる損害について保険金を支払う。	株式会社ジオ・インシュアランス・リサーチの認定店が行った地盤調査・地盤改良工事の欠陥・瑕疵により、第三者に身体障害、財物損壊を与え、法律上の賠償義務を負った場合に支払われる保険。
	保険契約者	ＪＨＳ	財団法人住宅保証機構	株式会社住品協保証事業	株式会社ジオ・インシュアランス・リサーチ
②	被保険者	ＪＨＳ及び地盤業者	登録地盤会社	①登録地盤業者（役員・使用人、下請負人を含む） ②対象業務の発注者建設業者など。但し住宅取得者は除く。） ③株式会社住品協保証事業	①株式会社ジオ・インシュアランス・リサーチ ②株式会社ジオ・インシュアランス・リサーチの認定店（地盤業者） ③ビルダー
	保証者	ＪＨＳ	保証約款に基づき保証を行う登録地盤会社	—	株式会社ジオ・インシュアランス・リサーチが指定する会社（認定店）
	被保証者	工務店	登録事業者（建築事業者等）	—	—
③	保険期間	１年間	１年間	14年間　（基本保険契約）	12年間（基本契約）
④	保険期間中の填補限度額	不明	５億円／１年間（１事業者あたり1.５億円／１年間）	10億円（基本保険契約部分）＋20億円（超過保険契約部分）＝合計30億円	３億円
⑤	免責金額	不明	10万円	なし	10万円（１事故）
⑥	縮小填補率	不明（100%ではない）	80%	100%	100%
⑦	地盤業者倒産時の対応	調査込70,000円＋ＴＡＸ、但し、お得意様特価があり（一番安いところで57,000円）	26,250円（基準料金）／税込 ※地盤調査料別途 ※年間登録料が別途必要 新規登録料　52,500円（税込） 更新登録料　26,250円（税込）	31,500円 ※保険料相当額、保険契約証明書発行手数料、物件審査料を含む。 ※地盤調査費用・補強工事費用は含まない。	5,5万円、6万円、6.5万円の３タイプ（保証審査料、施工審査料、一軸圧縮試験費用含む。その他初期費用やランニング費用は含まず。）
	地盤会社倒産時の対応	ＪＨＳがなくならない限り保証	地盤業者倒産時は保険金支払い不可	登録地盤業者が倒産の場合でも、他の被保険者がが存続している場合は保険金支払い可能（賠償責任がある場合）	被保険者が全ていなくなった時