

architecture [aizu]  
electronic  
service  
**Aes**

2009 No,19



Supersoftware MAGAZINE



最優秀作品：吉田 英紀様 ヨシダAC建築設計事務所（岩手県盛岡市）

誌上セミナー①

瑕疵保険と長期優良住宅認定制度への対応

ハウスプラス住宅保証株式会社  
戸建住宅事業本部 営業部 部長代理  
本間 隆太氏

誌上セミナー②

パネルディスカッション  
安心住宅サポートシステム  
「住むーず」について  
伊藤建材株式会社（横浜市南区）

ユーザーインタビュー

有限会社 楽屋（群馬県前橋市）

特集

今後の法改正に対応した  
ソリューションメニューのご紹介

*SuperSoft* 工具箱

*Piranesi* 工具箱

パネルディスカッション

# 安心住宅サポートシステム「住むーず」について

## 伊藤建材株式会社 (横浜市南区)



●コーディネーター

伊藤元二氏 伊藤建材株式会社 代表取締役社長

●パネリスト

- 田宮昭豊氏 ハウスプラス住宅保証株式会社 戸建住宅事業本部 営業部課長
- 山田英克氏 NTTファイナンス株式会社 営業企画部 フラット35担当主査
- 小林靖尚氏 株式会社アルファフォーラム 代表取締役社長
- 木島裕太郎氏 スーパーソフトウェア株式会社 サービスビジネス営業部
- 陽田茂男氏 株式会社サムシング 営業チーム
- 大場祥平氏 株式会社GIR 保証事業部

新築着工数が激減する状況下、地場の工務店様は大手ビルダーとの熾烈な競争に晒されています。また、「長期優良住宅認定制度」や「住宅瑕疵担保履行法」などへの対応も欠かせません。伊藤建材株式会社では地域工務店各社の課題を共に解決し受注促進を支援するオリジナルサポートシステム「住むーず」を開始。本格稼働に当たり、瑕疵保険・構造設計・性能表示・資金計画・地盤調査などの専門各社を交えたパネルディスカッションが開催されました。

### 伊藤建材株式会社 オリジナルサポートシステム「住むーず」とは

受注獲得とお施主様のお悩みを解決し促進をサポートするため4つのメニューをご用意。



新築着工数が激減する中、競争に打ち勝つため、お施主様のご要望に応えられるようビルダー様をサポート。



#### 瑕疵担保保険——まずは登録を

●伊藤 当社では今般、オリジナルサポートシステム「住むーず」のご提供を始めました。本日はご協力いただいている各社に、それぞれの専門分野からのお話をお聞きしたいと思います。まず「住むーず」の入り口部分である瑕疵保険に関して、ハウスプラスの商品の特徴についてお教えてください。

○田宮 10月1日からの「住宅瑕疵担保履行法」本格施行に伴い、どの保険法人を使っているか悩まれている方も多いと思います。当社は無料で登録できま

すので、最初から1社に絞らずに比較していただくということが一番かなと思います。まずはご登録をよろしくお願いいたします。登録に際しては、伊藤建材様にご相談いただければ、事業者届出の受け付けもさせていただきます。

料金体系に関しては、性能評価付優良プラン、性能評価付プラン、認定団体検査プラン、標準プランとあります。一般の住宅は標準プランが対象となり、保険料と検査料を足したものが保険の費用となっています。

●伊藤 当社ではすべての営業担当者が取次の資格をい

ただき携わっています。今後は登録検査数の増加が予想されますので、登録証の発行に少し時間がかかってくると思われます。まだ登録されていない方は、なるべく早くのご登録をよろしくお願いいたします。次に、物件が出たときの保険申請の流れについて教えてください。

○田宮 保険証券発行までの流れをご説明しますと、確認申請と着工の間に保険の申し込みをしていただくようになります。その前に事業者届出申請をしていただくことにはなるのですが、この確認申請と着工の間というアバウトな表現を厳密に言いますと、配筋検査の約10日前には書類をすべて出していただくということになります。また、確認が下りていなくても保険の申し込みはできますので、一足早く現場検査の手配がしたいという場合には、早い段階でご連絡をいただければ、受け付けさせていただきます。工期が限られている方であれば、なおさら早急のご連絡をいただければと思います。

●伊藤 建設業法を持たれていない方に対しては、どうかたちの保険があるのでしょうか。

○田宮 オプション商品のお勧めになるのですが、いわゆる2号保険（住宅瑕疵担保責任任意保険）も既に受け付けを開始しております。内容的には、紛争処理機関の利用と故意重過失損害の保険金支払いの特典が付きません。紛争処理とはお施主様との間でのクレーム相談で、お施主様も事業者様も専門機関を利用することができますというのが紛争処理対応ですが、建設業免許をお持ちでない方向けの保険ではこの適用ができません。もう一つの故意重過失とは、いわゆる悪意のある欠陥住宅です。これによる保険の適用も2号保険ではありません。

#### ハウスプラスすまい保険の特徴

1. 事業者届出が無料  
→ 毎年の事業者届出は費用がかかりません
2. 中小企業コース有り  
→ 資本金3億円以下又は従業員数300名以下の中小企業者又は個人事業者が対象。通常コースより標準プランで4,500~17,900円割引。
3. 性能評価付住宅の保険料は割引メニューが適用  
例) 延べ面積125㎡未満の戸建住宅、中小企業コースの場合  
標準プラン 66,400円  
性能評価付優良プラン 38,350円(▲28,050円)
4. 125㎡未満の保険料が一律価格(戸建住宅)  
戸建住宅の料金は125㎡(約37.8坪)未満はすべて同料金。戸建住宅で最も多い100㎡(約30.3坪)~125㎡の建物も100㎡以下の建物と同じ料金設定です。

#### 許容応力度計算の必要性

●伊藤 次にアルファフォーラムさんへの質問です。木造住宅において構造計算が必要な物件とは、どのようなものがあるのか教えてください。

○小林 要点は二つあります。一つは、住宅を「資産」

と考える場合、二~三代目、つまり70~80年後に全く知らない人に引き渡したり、売却したり、住み替えていただく可能性があるわけです。そのときに説明をする根拠資料として、きちんとした許容応力度計算（当社では構造計算は許容応力度計算のことを指しています）は最低限必要になると思っています。

もう一つ技術的な側面では、許容応力度計算が義務づけられている3階建ては当然ですが、2階建てでも、せん断と引き抜きを一緒に担保する金物工法の場合には基本的には必要だと思います。また、スキップフロアが入るもの、あるいは混構造や門型ラーメンという少し変形したものについても同様と考えます。

●伊藤 構造設計事務所とかたちで協力いただくことになっておりますが、御社の強みを教えてください。

○小林 きちんと手計算のできるスタッフがCADも扱い、ソフトも扱うという点が大きな強みです。ソフトのほうが、「この計算でオーケーです」と結果を数百ページにわたり出力しますが、その細かい一つひとつに関して質問されても、きちんと答えられます。当社には、構造設計について職人技を持つスタッフが内部におります。もう一つは、プレカット工場とのつながりを深く持っております。現場と一致する図面を仕上げるためには、木材の納まりについてもきちんと理解していなければなりませんので、「取りあえず計算しますよ」というスタンスとは異なり、厳密に計算します。また、極力お施主様の希望されるプランを説明しきれるように、われわれも説明の仕方、方針、モデルの作り方を考えています。

●伊藤 打ち合わせの段階から確認申請の時点までスムーズに業務を流していくためにも、ぜひともご活用ください。

#### 常に業界最低水準の金利、お得な手数料

●伊藤 次に、フラット35Sをご提示いただくNTTファイナンスの特徴についてお話しください。

○山田 フラット35の最大の特徴は、長期固定金利型住宅ローンであり、最長35年、金利が固定されています。取り扱っている金融機関は全国で300以上あり、フラット35という商品自体はどこも共通です。では、当社のフラット35はどこが違うのだということになるのですが、まず、金利・手数料が業界でも非常にお得になっております。融資金利では、6月に融資実行をされたお客様は2.99%です。

それともう一つ、融資手数料ですが、「住むーず」に参加されている工務店様からご紹介いただいたお客様につきましては1.15%ということで、他のお客様より優

**NTTファイナンス【フラット35】主な特徴** ※詳細はお問合せください

常に業界最低水準金利。お得な手数料で総支払額が断然お得。

**工務店様のメリット①**  
事前審査で安心プランニング  
最短期間でお施主様がいくらまで借入可能か判断いたします。

**お施主様のメリット①**  
ご契約に際しても来店不要  
最短期間でお施主様がいくらまで借入可能か判断いたします。

**工務店様のメリット②**  
つなぎ融資にも対応可能  
中間金や土地の先行取得資金も用意いたします。(現在準備中)

**お施主様のメリット②**  
収入合算で借入額UP  
連帯債務者の収入も100%合算いたします。

- 勤続年数に制限がありません。
- 自営業・会社経営の方も安心してお申しください。
- セカンドハウス・親族住居用住宅もご利用可能です。

遇した手数料をご提供しております。この、業界最低水準の融資金利と手数料というのが、まず最大の特徴です。

また、フラット35は建物の引き渡し時の一括ご融資なのですが、現在、当社ではつなぎ融資を開発しております。これにより、土地の先行取得資金、着工金、中間金のすべてに対応できるようになりますので、ぜひご利用いただければと思います。

●伊藤 家を建てたいお客様になかなか住宅ローンが下りないという話もあり、銀行ですと今、ローン実現率は50%以下とのこと。御社の場合はいかがですか。

○山田 実際に事前審査をお申し込みいただいたお客様で、逆にどの程度、残念ながらお断りしたかということ、昨年度の実績は20%ほどです。これを多いと見るか少ないと見るかですね。確かに、昨年度の後半あたりから、審査的には少し厳しいお客様が増えてきました。恐らく現在の景気後退の影響であろうと思っています。しかし、私どもはできるだけお客さまのご相談に応じていきたいと考えています。

**業務連携サポートセンターの活用**

●伊藤 次に性能評価と長期優良住宅の設計に関して、スーパーソフトウェアさん、よろしくお願いします。

○木島 当社は、住宅業界に特化してシステム開発やアウトソーシング業務に携わっています。現在はその事業の一つの柱であるハウスプラスの連携サポートセンターとして、性能評価の申請代行業務を月平均100棟、年間約1,200から1,500という規模で申請業務の代行を行っております。今回、「住むーず」メニューのハウジング保証の一つのサービスとして、性能評価サポート業務を担当することになりました。

当社の役割は二つあると思っています。今回のテーマである長期優良住宅は、基本的には性能評価基準が基になっていますが、その基準がよく分からない、これから対処しなければというビルダー様に対して、研修やコン

サルテーションを行うことが、まず一つの役割です。二つ目は、新たにスタッフを入れるのは難しい状況だと思えますので、体制が確保できないビルダー様に代わって、安定的な申請業務を行うという意味でのアウトソーシングです。

●伊藤 長期優良住宅がこれからのキーワードになってくるとは思いますが、その設計に当たって、準備しておかなければいけないこととかがありましたら、ぜひお聞かせください。

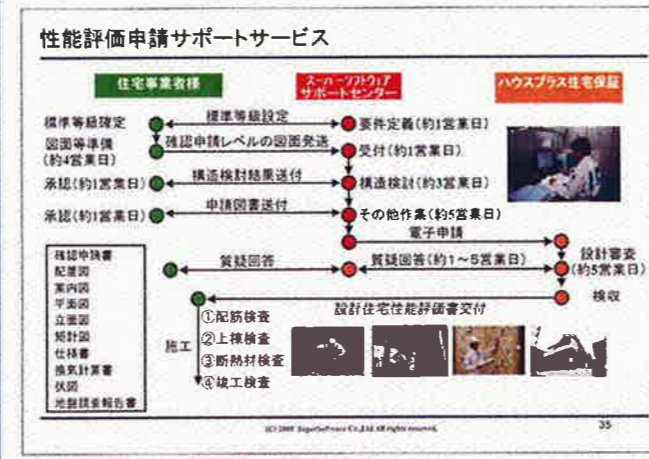
○木島 四つほど、ご提案させていただいております。一つ目は、皆様の建物の現在の仕様が長期優良住宅に対応できているかどうかということ。二つ目は、その長期優良住宅に対して対応するための手間やコストが、実際にどれだけ掛かるかの検証が必要ということ。三つ目は、営業の方がお施主様に対して、長期優良住宅のコスト面や時間的な面についてきちんと説明できることが必要になると思います。四つ目は、実際に長期優良住宅の適合認定を受けるために申請の手続きのフローを構築するという。私どもはこの四つのプロセスを追いながら、お客様をフォローさせていただいております。

長期優良住宅では、証明書など従来あまり要求されてこなかった資料を要求されます。その要素も含めて伊藤建材様とご協力させていただき、まずは長期優良住宅の建物の標準的なものを決めるご支援をさせていただき、その上で、1棟ごとの当該物件に対して申請業務を遂行させていただこうと思っています。

●伊藤 「住むーず」として、長期優良住宅を取得するためのパッケージプランを、スーパーソフトウェアと協力しながら作っていきたくと思っています。

**地盤総合保証制度「THE LAND」**

●伊藤 最後に、サムシングさんにお聞きします。瑕疵保険の中には地盤保証が入っていない中で、地盤保証の



重要性というのが非常に言われております。御社の商品の特徴について教えてください。

○陽田 現在、地盤調査・改良をする会社も多い中で、なぜサムシングを今回採用していただいたかと申しますと、当社はサムシングホールディングスの1社で、グループ内に株式会社GIRという地盤の保証を取り扱っている会社があります。その地盤のスキームをハウスプラスさんと協力させていただいて、ハウスプラスの瑕疵保険の下に弊社の持っている地盤の保証を付けさせていただくかたちで、今回仲間に入れさせていただきました。当社は、ワンストップサービスを謳っており、地盤の調査、現況の測量、地盤の改良、保証と、地盤のことはすべて網羅できるサービスを提供しております。

当社の取り扱っている地盤総合保証制度は、「THE LAND」というブランドで販売させていただいております。「THE LAND」の特徴は、工務店様に保険会社の付保証明書が物件ごとに発行され、工務店様が被保険者になれるということです。つまり、今回の「住宅瑕疵担保履行法」と同じで、資力の確保を保険によって行っただくといった点が、他社との大きな違いになっています。次に、地盤の保証の内容については、GIRから説明させていただきたいと思っています。

○大場 「THE LAND」加入のメリットということで、六つほどお話をさせていただきます。

まず一つ目が、この保証の引き受けは大手の損害保険会社であり、1物件ごとに付保証明書が発行されます。この保証の一番の特徴は、10年一括の保証サービスであるということです。二つ目は、その10年一括の裏付けとなるのが、引受保険会社より物件ごとに発行されます付保証明書で、この保証をしっかりと保険契約によってバックアップしていますよという証明です。三つ目は、この保険の契約のてん補率は100%です。実際の保証期間に関しても、基礎着工日から始まり引き渡し日から10年間という保証期間になっておりますので、建築中

**地盤総合保証制度「THE LAND」主な特徴** ※詳細はお問合せください

●ビルダー（工務店）様も被保険者  
従来の他社の自社保証：被保険者は地盤関連会社のみ  
保険会社 ▶ 地盤調査・改良会社 | ビルダー | 保険契約によって守られている被保険者

「THE LAND」すべて被保険者  
保険会社 ▶ ㈱GIR ㈱GIR認定店 | ビルダー  
※近年の判例によると地盤調査の責任は、データを採用した設計者にあるとされています。

●登録料・更新料・年会費 0円  
●てん補率 100%  
1事故につき5,000万円まで保証。国内大手保険会社による保証で確実な資力確保。(免責金額10万円あり)

の方が一の事故に関しても保証対象としております。

次の四つ目は、通常のPL保険では建物の与えた損害である建物の修復費用しか払われない内容になっておりますが、この「THE LAND」に関しましては、地盤の修復費用も保証対象です。五つ目は、ビルダー様、工務店様も被保険者であること。近年の地盤の判例によりますと、地盤調査の責任が、そのデータを採用して基礎を設計した設計者にあるとされるケースが多いため、ビルダー様も被保険者として守られている仕組みが必要です。六つ目は、「THE LAND」の場合は認定店制となっておりますので、ビルダー様の登録料、更新料、年会費は一切取っておりません。

実際の保証込みの地盤調査の窓口となりますのが、株式会社サムシングとなりますので、何か物件や案件等がありましたら、よろしくお願いたします。

●伊藤 本日は、「住むーず」をサポートしていただく専門各社の方々の貴重なお話を聞きすることができました。ありがとうございました。

**伊藤建材株式会社「住むーず」各社連絡先**

- 伊藤建材株式会社 Tel:045-251-5481
- ハウスプラス住宅保証株式会社 戸建住宅事業本部 Tel:03-5777-1436
- NTTファイナンス株式会社 営業企画部 Tel:03-5445-5696
- 株式会社アルファフォーラム Tel:03-5418-8281
- スーパーソフトウェア株式会社 営業本部 Tel:03-5322-8413
- 株式会社サムシング 営業チーム Tel:042-777-3649
- 株式会社GIR 保証事業部 Tel:03-5566-1128