2009.8.10. 工務店新聞 記事

2009年（平成21年）
8月10日
No.113
（毎月2回 10日・25日発行）
The Builder Journal
工務店新聞
発行所：㈱リフォーム産業新聞社
本社：104-0061
東京都中央区銀座 8-11-1
TEL:03(6252)3452 FAX:03(6252)3461
発行人：加覧光次郎
みんなで止めよう温暖化 チーム・マイナス6%
工務店新聞は再生紙を利用しています

信託方式を採用した新しい完成保証制度をスタート
4回の出来高検査後の支払いにより過払いを防止

ヘラクレス上場のサムシングホールディングスの100%子会社で地盤保証サービスを展開するGIR（東京都中央区）は、7月より完成保証サービス「住まいるガード」の提供を始めた。同社青木宏社長に同サービス内容を聞いた。

話題のサービス

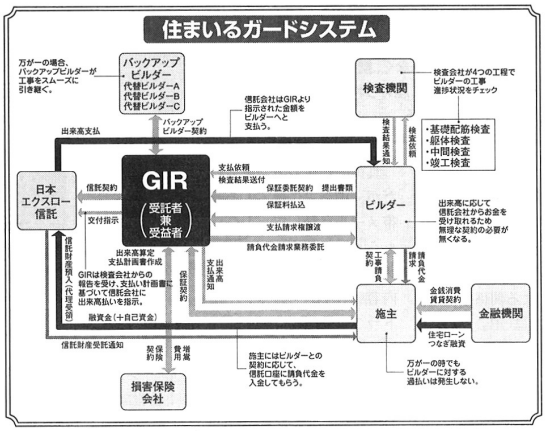
GIR
（東京都中央区）
青木 宏社長

——7月から住宅完成エクスローシステム「住まいるガード」の提供を始められたそうですが、概要は。

青木 同システムは、まず工務店さんから当社へ請負代金請求債権を譲渡してもらいます。施主は工務店ではなく信託口座でそのお金を管理していきます。

——工務店への代金支払いは。

青木 代金の支払いは、「基礎配筋検査」「躯体検査」「中間検査」「竣工検査」の4回検査機関に検査を行ってもらうのですが、その出来高検査の終了確認後、5営業日以内に請負金額の5%、20%、25%、最後に残金という割合で工務店へ信託会社から支払われるという形になります。これにより、今問題となっている施主の出来高以上の過払いを防ぐことができるのです。



——信託方式を採用した理由は。

青木 今回、信託方式を採用したのは倒産隔離をするためです。工務店側に不測の事態が生じても、信託口座に預託された請負代金は信託財産として保護されます。

——万が一、建築中の物件を残し工務店が倒産した場合、残工事は誰が行うのでしょうか。

青木 今回のシステムでは、バックアップビルダーという仕組みを構築しました。ここが残工事を引き継ぐのですが、実はこのバックアップビルダーがなければ、工務店は同システムを利用することができない仕組みになっているのです。

——バックアップビルダーは、同業者の工務店ということですか。

青木 いえいえ。ここの立場には、建材商社さん、FC・VCの本部さんになっていただいています。バックアップビルダーさんがトップとなって、取引先工務店やネットワーク会員工務店にこのサービスを提供するという流れになります。

——ということは、バックアップビルダーさんありきで、単体の工務店で利用はできないということですね。

青木 やはりこれまでの完成保証のように数万円の保証料を払って過去数期分の決算書を提出するだけで利用できるという方法には無理があると思います。工務店に対して、厳しい与信などの一定の制限を設けて、保証しなければならないと考えています。

——工務店が払う保証料は。

青木 請負金額の1%、約20万円ですね。

——対象となる物件は。

青木 建築請負金額が3000万円以下、工期6ヶ月以内の物件であること。お施主さんの支払い条件は、着手金は10%、躯体工事完了時までの着手金・中間金の合計が60%以上、竣工時までの着手金・中間金が90%であることです。つまり中間金がでる金融期間でローンを組んでいただくことが必要となります。また弊社で提供している地盤保証システム「THE LAND」への加入も条件となります。

——現在、どういった方が、「バックアップビルダー」になっているのですか。工務店はそこに問い合わせれば良いということですよね。

青木 現在約10社の企業の方と契約調整中です。大手VCさんや建材商社さんが手を挙げていただいています。9月頃から順次発表できると思います。当面バックアップビルダーさんを20社程度にしたいと考えております。初年度で20社の企業さんの取引先工務店さんがそれぞれ20社入っていただき、その20社さんに5棟づつ契約していただければ1000棟という計算になります。この1000棟を目標に活動していきたいと思っております。