

FREE

スポットライト

Spotlight

2009(平成21)年
8月1日(土曜日)

毎月1日発行 発行所: Spotlight編集部 編集人: 田中一俊
〒150-0002 東京都渋谷区渋谷2-7-13 ネオメット青山3F
株式会社バランステクノロジー
TEL 03-3419-0855 FAX 03-3594-4228
本誌の記事・デザインの無断転載を禁じます。

住宅完成エスクローシステム「住まいるガード」

株式会社GIR
代表取締役

青木 宏氏

米国のサブ・プライムローン問題の影響は米国経済や、世界中のマーケットに影響を受けた。住宅バブルが崩壊してから、個人消費が急減速し、米国が景気後退、米国経済への依存度が高い日本経済にも影響を与え始め、金融市場の混乱と不動産市場の低迷により、現在も建築・不動産業が相次いで倒産している。日本の未完成住宅物件が全国で2,000棟を超えている中、ビルダーに不測の事態が生じて、施主は過払いのリスクを負うことなく、さらに最初から契約しているバックアップビルダーが工事を継承し、確実に住宅を完成へ導く、住宅完成エスクローシステム「住まいるガード」を開発した株式会社GIRの代表取締役 青木 宏氏に、「住まいるガード」の完成保証の仕組みについてお話を伺った。

記者 住宅が未完成のままというのは主にどういった要因があるのでしょうか？

青木氏「主に「そもそも赤字の請負契約」、「完成するのに不十分な保証金額」、「工務店破綻後のバックアップビルダーの確保ができない」などの様々な要因から発生しております。」



記者 今回、「住まいるガード」を開発された経緯をお聞かせください。

青木氏「100年に一度の不況と呼ばれる今、「ハウビルダー」の相次ぐ倒産によりマイホームが仕上がらず、過払い金は返ってこない、そんな悲劇が相次いでいます。未完成物件を前に路頭に迷う施主様の精神的・経済的損害をこれ以上増やすわけにはいかない、という強い使命感と、高いクオリティーと資金確保がしっかりできているビルダー様が必要以上に不信感をもたれている状況を払拭したいという思いから、保証サービスを専門とする私たち「GIR」は、従来の完成保証のしくみをあらゆる角度から徹底検証し、不測の事態にも対応できる独自の住宅完成エスクローシステム『Smile guard』（住まいるガード）を開発いたしました。」

記者 当システムでは建築工事請負代金はどこに預けることになるのでしょうか？

青木氏「GIR指定（日本エスクロー信託④）の信託口座に預託していただき、GIRが管理評価する工事の進捗度合い（4回の住宅検査）に応じてGIRが信託会社に指図し、ビルダー様にお支払いしていくというものになります。」

記者 進捗度合いとはどのよう



な振り分けをされているのでしょうか？

青木氏「GIR独自のシステムによりビルダー様から受領した書類に基づき、基礎配筋時・躯体工事完了時・内装下地張り前・竣工時の出来高検査を実施いたします。また、検査終了確認後5営業日以内に、請負金額の5%・20%・25%・信託残金を、その都度ハウビルダーにお支払いいたします。」

記者 では、ビルダー様に不測の事態が生じ工事を継続できなくなった時はどうなりますか？

青木氏「残工事部分について、バックアップビルダーに工事を継承し、完成まで責任を持って工事をいたします。バックアップビルダーとは、万が一ご依頼のハウビルダーが倒産しても支障なく業務を引き継げる能力を持つGIRの認定工務店です。共通の施工ノウハウを持つバックアップビルダーが、ハウビルダーの工事を確実に承継します。また、継承させるために増

加するコスト負担についてはGIRがすべて負担します。その他に万が一、資金保管中に信託会社が倒産しても、信託財産として「信託法」で保護されておりますので施主様の請負代金に影響ありません。」

記者 なるほど。確実に住宅が完成し、請負代金も完全に保護されているので安心ですね。

青木氏「そうですね。このサービスによって施主様の過払いをなくしていき、住宅を完成へ導く手助けをしたいと思っています。」

記者 最後に御社の今後の動向をお聞かせください。

青木氏「GIRは、フランチャイズ等に加盟しているビルダー様を中心に、「住まいるガード」を導入していただき、メイン商品である地盤総合保証システム「THE LAND」含め、1万件の導入を目指すと同時に、ビルダー様と施主様を結ぶ安心の架け橋となるべく、精進してまいります。」