

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法入換並びで差異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、差別化競争が繰り返している。弊紙が入手した地盤保証(保険)比較表を参考に、各工務店が参考すべき地盤保証(保険)制度の見分け方を試みる。

比較表にエンタープライズとしているのは保証件数8万件/年で、保証実績数を他を若干のマンションホームシールド、パンナムの地盤保証、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、改良工事業者で唯一上場する親会社を持つGIRの4制度を取り上げる。

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。③の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賠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は、被保険者ではない。地盤保証が倒産等でないことが前提である。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、被保険者全部がいかなる賠償責任を負うべきかが無理だが、いずれかが残ったれば、保証請求が可能となる。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④の保険期間である。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(地上(建物)下(地

地盤保証(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 The PERFECT 10	GIR(ジオ・インシュアランス・リサーチ) 地盤総合保証
① 保証(保証)内容の概要	当該物件の3m以上埋れている2点の間を幅30cmの水平地盤の対する有効荷重5/1000以上傾斜が生じた場合に對しての修復工事	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証(保証)を結び、地盤調査または地盤改良工事の費用を、住宅保証機構が一定の範囲内において、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ずる費用について保険金を支払う。 ※平成21年1月1日(金)毎工(保険期間開始)分から、地盤保証制度を改定。	地盤保証業者による地盤調査、地盤改良工事などの対象業務に起因する賠償責任を負担することによって生ずる費用を、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ずる費用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・リサーチの認定が行われる地盤調査・地盤改良工事の欠陥・瑕疵により、第三者に人身被害・財産損害を負った場合に支払われる保険。
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・リサーチの認定地盤業者 ②株式会社ジオ・インシュアランス・リサーチの認定地盤改良業者 ③ビルダー
③ 保証者	JHS	保証契約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(認定者)
④ 保証期間	1年間	1年間	14年間(基本保証契約)	12年間(基本契約)
⑤ 保険期間中の累積償還率	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(基本保証契約部分)+20億円(超過保証契約部分)=合計30億円	3億円
⑥ 免責金額	不明	10万円	なし	10万円(1事故)
⑦ 積小損填率	不明(100%ではない)	80%	100%	100%
⑧ 地盤調査費	調査込70,000円+TAX、お見積りあり(一番安いところで57,000円)	28,250円(基準料金)/税込 ※地盤調査料別途 ※地盤改良費別途 ※新築費別途 ※別途必要 更新費別途 52,500円(税込) 更新費別途 28,250円(税込)	31,500円 ※保険料相当額、保険契約証明書発行手数料、物件調査料を含む ※地盤調査費用、補修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(保証書書料、施工費、調査費、地盤改良費用含む) その他地盤改良費用やランニング費用は含まない。
⑨ 地盤会社倒産時の対応	JHSがなくなる限り保証	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)	被保険者が全てなくなった時

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、保証期間が1年という点に気がかかる。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の総償還率も更新も可能である。

分譲業者、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責任法の基礎日届出をみると、大手事業者は提供、中小事業者は瑕疵担保を選択し事前に守

環境にやさしい、地盤対策を提案します。

住宅地盤対策工法 ジオクロス工法

特許取得済 技術者登録取得 技術者登録102号

ジオクロスとは、ポリプロピレン製4層スパンボンド不織布製のシートです。引張強度、引裂強度が高く、荷重を分散する耐久性の高いシートであるため、住宅地盤補強シートとして最適です。

【調査証明結果】

- 軟弱な地盤において、構造物荷重により地盤に発生する沈下量を低減できることが認められた。
- 軟弱な地盤において、構造物荷重により地盤に発生する不同沈下を低減できることが認められた。
- 有害化学物質の発生、地盤のアルカリ化、及び地下水や地盤の汚染を生じさせないことが認められた。
- ジオクロスシートの施工において、騒音、振動、及び粉塵の飛散が生じないことが認められた。

今までの改良工法で、あなたは満足していますか?

環境に優しく、しかも低コスト。エコロジーを考慮した新しい補強工法です。

ジオクロス工法は各種の地盤改良工事の施工と比較して、CO2排出量が少ない工法です。土壌汚染、埋設物などによる不動産鑑定評価に悪影響を発生しません。

お問い合わせ先: 日清ウッドプロセス株式会社 (TEL: 049-220-1560) / ジオファーム株式会社 (TEL: 03-5359-8252)

新・住まいづくりの常識

住宅を建てる時に必ず確認してほしいこと。それは、地盤調査です。

「そうなんです!!」

「ヴァンパール長協会」は地盤調査済です。

「ヴァンパール長協会」は地盤と住まいに関する様々な質問にお答えします。

地盤調査済のメリット: 1. 安全な住まいづくり 2. 地盤の強さを把握 3. 適切な地盤改良工法の提案

住品協保証事業の地盤保証 The PERFECT 10

http://www.juhinkyo-hosho.jp/ 住品協保証事業の地盤保証で安心な地盤!

特徴1: 選ばれた登録地盤業者が対象です! 住品協保証事業の登録地盤業者は、業務内容、設備標準技術、地盤補強工事技術および財務内容の審査をパスしなければなりません。

特徴2: 物件ごとに第三者の確認・審査が入ります! 住品協保証事業は、登録地盤業者が行う地盤調査(データ改正を含む)および補強工事(設計・施工)の内容について、確認・審査を行います。

特徴3: 保険責任期間は10年! 対象建物の基礎工事完了の日始まり建物引渡してから10年を経過した日まで、長期の安心が保証されます。

●お問い合わせ先: 株式会社 住品協保証事業 (担当: 大串・小川) 〒102-0083 東京都千代田区麹町2-2-4 麹町YTビル6F TEL: 03-6272-9814 FAX: 03-6272-9815