

2009年 No.12
JULY .10

vol.370

第2・第4金曜日発行
<http://www.sohjusha.co.jp>

平成19年9月9日第3種郵便物認可 第2-4金曜日発行 誌号370号 平成21年7月10日発行

<http://www.sohjusha.co.jp>

住生活産業総合情報誌

Today for Tomorrow Housing Tribune

ハウジング

トリビューン

平成21年度第1回長期優良住宅先導的モデル事業
74事例の詳細を一挙に解説
既存住宅など提案の幅に広がり

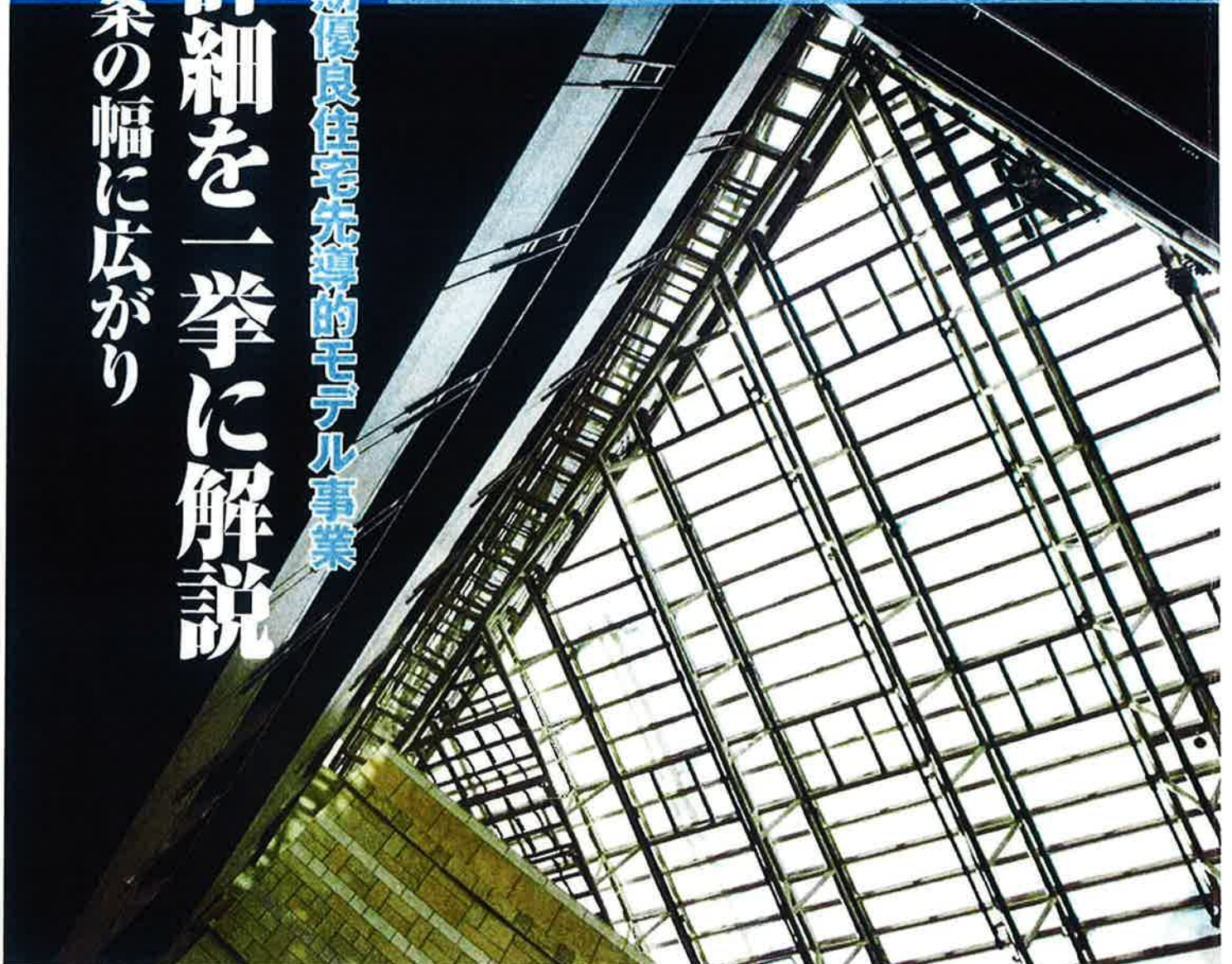
住宅瑕疵担保法でより重要性が増す地盤保証・保険
リスクヘッジとセーフティネットをどう考えるか

改めて注目を集める出来高払い
消費者の安心願望にどう応えるか

地球温暖化防止の中期目標が決定
太陽光発電を10倍、新築住宅の省エネ化率を80%に

電気錠で実現する安心・快適な住まい
玄関ドアの新たな付加価値に

緑化・環境建築
スクール・ニューデール構想で学校のエコ化が加速



住宅瑕疵担保法でより 重要性が増す地盤保証・保険

リスクヘッジとセーフティネットを どう考えるか

平成21年4月21日、決算行政監視委員会第四分科会で行われた国会答弁をきっかけに地盤保証業界に大きな衝撃が走っている。瑕疵保険によって地盤に起因する事故でも保険でほぼカバーされるという見解を国土交通省が示し、地盤の瑕疵でも瑕疵保険がほぼ適用されることが明確になったのだ。

では地盤保証・保険はもう必要ないのだろうか？むしろ、住宅会社にとって地盤の重要性はより増していると言っている。地盤に起因する不同沈下などの事故に対して住宅会社がどうリスクヘッジをするのか、また消費者にとってのセーフティネットをどう充実させるのか。住宅会社はより地盤について知ること、またそれを消費者に提示することが求められてきている。



平成21年4月21日、決算行政監視委員会第四分科会で行われた国会答弁で公明党の伊藤渉議員が地盤保証の必要性について質問をしている。

いま地盤保証というビジネスが世にあるが、住宅瑕疵担保履行法が成立し、瑕疵保険で地盤に起因する事故もカバーされるなら、地盤保証は必要なのか、というものだ。

これに対して国土交通省は「不同

沈下も住宅自体の瑕疵として瑕疵担保保険の対象としている」と答弁。

そして「ただ、適切な地盤調査でも困難な地質状況に起因する場合は、不同沈下でも住宅瑕疵担保責任保険でカバーされない」と続けている。

(詳細は、http://www.shugin.go.jp/fidd_kaigirokunsf/html/kaigiroku/004417120090421002.htm)

それまで、不同沈下が起きた場合、

住宅（上物）の瑕疵とみるのか、地盤による瑕疵とみるのかの線引きは、あまり明確とは言えなかった。しかし、この見解が示されたことで、不同沈下が起きた場合、瑕疵保険ではカバーされると理解していいことになった訳である。つまり、地盤保証（保険）は、ビジネス拡大のチャンスがとすれば大きく制約される状況に置かれたとも言える。

地盤業界の動きに目を向ける

瑕疵保険の加入によって地盤に起因する不同沈下も保険の対象となるなら、住宅会社が地盤保証・保険について考える必要はもうないのか。実を言えば、そう単純には割り切れない。むしろ地盤の重要性はより増していると言っている。

地盤業界は長らく不透明性のある業界だと捉えられてきた。しかし「それでは自分たちの業界の発展はない」として、志を高くもって活動している企業や団体、NPOなどがある。そうした主体は、地盤保証や地盤保険という制度・サービスを構築し、住宅会社やエンドユーザーに安

心と安全を提供しようとしている。現在の地盤保証・保険は、「工務店が入るタイプ」のものと、「地盤調査会社や地盤改良工事会社が申し込むタイプのもの」がある。まず後者のタイプからみていくが、住宅会社にとっては大きなリスクヘッジになると考えていい。どのような地盤調査会社や地盤改良会社と連携を組むかによって、自社への信用度は大きく変わってくる環境にある。

地盤総合保証「THE LAND」では保証と保険の内容を一致

サムシングホールディングス

例えばサムシングホールディングスでは地盤総合保証である「THE LAND」を提供している。地盤保証や地盤改良事業はグループ会社を通して展開。地盤保証事業については100%出資のジオ・インシユアランス・リサーチ（GIR）などが手がけている。

「THE LAND」では、GIRが技術的に認定した「認定店」が地盤調査や地盤改良工事を実施。その調査や工事を対象として保証サービスを提供している。



仮に、地盤沈下などが起きた場合、建物・地盤部分の原状回復費用や補修工事の仮住居の費用等が保証の

対象となる。期間は基礎の着工日から始まり、引渡しから10年間。これらの保証は国内の損害保険会社（ニッセイ同和損害保険）が引き受けている。これまで約1万5000件の販売実績がある。

「THE LAND」の概要は上の図の通り。地盤保証の裏づけとなる保険の保険契約については、保証事業を展開するGIRと保険会社が締結する。

地盤保証の保険には通常、生産物賠償責任保険（PL保険）が利用されるが、その保険は1年毎の更新を10年間続けるといふケースも少なくない。「THE LAND」では、これまでの実績も含めて10年間適用される保険契約としている。

さらに「保証で謳う内容と保険の内容を一致させた」「前俊守社長」のも特徴。保証書で謳っている内容と保険の内容が一致しないサービスを提供しているところもあるのが実態のため、同社の場合、保証と保険の内容をイコールにすることに注力した。被保険者となる地盤会社に對しては保証書だけでなく、賠償責任保険の付保証明書もセットにして渡

すようにしている。

新築住宅についてみると保証限度額は1事故あたり5000万円。免責金額は10万円。仮住居費用は1事故200万円、原因調査費用は1事故100万円となっている。

エンドユーザーのセーフティネットをどう構築するのか

住宅瑕疵担保履行法の成立、ある



いは瑕疵保険の登場によって、住宅会社は、実を言えば、より地盤について詳しく知らなければならぬ環境に置かれていると言っている。

一つは、いま見てきたように、沈下修正工事費の負担や保険料のアップを避けるためのリスクヘッジが必要になる点だ。

これは「供託」を選択しても同じこと。「供託」を選択して瑕疵が起きた場合、その責任は当然その住宅会社が取る。地盤が起因で起きたと考えられる不同沈下への対応を考えるとき、地盤保証・保険に加入する地盤調査会社や地盤工事会社と連携をとるほうが安全であろう。

そしてもう一つ大事なポイントは、エンドユーザーに対する安心感、セーフティネットのあり方である。

例えば、瑕疵保険と地盤保証・保険で補償の限度額に開きがある場合、瑕疵保険では2000万円までだが、地盤保証・保険では5000万円までなら、両方の保険・保証に入っておく安心感はある。

不同沈下の修復事故は一般的に700万円程度と言われているが、稀に2000万円を超えるケースもある。

る。そうした場合、補償限度額の違いは大きい。施主にとっても、工務店やビルダーにとっても一つの安心を買うには重要な選択肢となる可能性はある。

地盤に起因した不同沈下で上物の保険がなぜおきるのか？

住宅とは物理的には基礎から上の部分となる。が、その基礎を適切に設計するには地盤の状況を考慮しなければならないことが法律上決められている。

例えば建築基準法（施行令第38条）に「基礎」を記した部分がある。

それによると、建築物の基礎は、「建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ、地盤の沈下又は変形に対して安全なものとしなければならない」としており、かつその基礎構造は、「建築物の構造形態及び地盤の状況を考慮して国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものとしなければならない」としている。

一方、住宅品質確保促進法では10年間の瑕疵保証を住宅会社に義務付けている。ここで瑕疵の対象部分となるのは「構造体力上主要な部分」であり、具体的には基礎や壁、柱などが該当する。

この項目に「地盤」はないが、「地盤の

さらに、注意しておくべきは「瑕疵保証」と地盤保証を形成する「保険」は同じ保険でも中身が違うこと。瑕疵担保履行法では「瑕疵保証」という商品が採用されているが、地盤

扱い」に関する記述はある。

記述によると、「住宅の地盤は基本構造部分には含まれない」としながらも、住宅の設計・施工を行う場合の前提として「地盤の状況を適切に調査した上で、調査結果に対応した基礎の設計・施工を行うべき義務がある」ため、「地盤の状況を配慮しない基礎を設計・施工したために不同沈下が生じたような場合、基礎の瑕疵として本法の対象となる」としている。

つまり、地盤が原因でも地盤をよく調べずに基礎を設計したことが悪いため、「基礎に瑕疵がある」と見なされると理解できる。

国土省からは明確な見解が出たが、正直なところ、その見解の下で、地盤に関連した情報は錯綜している面もある。住宅瑕疵担保履行法が本格施行し、実際に事故が起きてみないとどうなるかはわからない側面も多分に含んでいる。

の場合は「生産物賠償責任保険（PL保険）」が使われている。地盤保証・保険は賠償保険なのである。

瑕疵保証では、適切な地盤調査をし、適切な基礎を設計しても不同沈下（下）が起きた場合、保険の支払われないケースがある。それは、調査時点では把握できなかった不測の事態（例えば、地下水の流れが変わった、液状化したなど）によって不同沈下（下）が起きた場合だ。

確率的にどれくらいあるのかは未知数だが、仮にこうした瑕疵保証が支払われなくても、住宅会社には民法上の責任が残るといえる。ここで裁判となつて、「住宅会社が施主に賠償せよ」との判決が下つた場合、地盤保証・保険が活躍する場面が出てくるといったことも考えられる。

最終的にコスト高になるのだろうが、「瑕疵保証」と「PL保険」という2つの保険をかけておくべきと消費者が判断できるなら、いま世の中で存在する瑕疵保証と地盤保証・保険でマックスの安心感を提供するのも、一つのセーフティネットのあり方、ということができらるだろう。

「瑕疵保証」で地盤に起因する事



故もほぼカバーされると捉えるのか、それとも、コストはかかるがプラスアルファの地盤保証・保険までもきちんと消費者に説明し、消費者に選択してもらおうのかは、住宅会社のスタンスによる。もちろん、最終的には消費者の判断になるが、そこに至るまでの選択肢を提供するのは住宅会社の大きな役目だ。

瑕疵保証と地盤を巡る動きについては、住宅会社も情報を集め、正確に理解し、対応していくことが必要とされている。