

World

Basic information on new home warranty/insurance system



Ireland



Japan



Netherlands

任意?or 義務?	任意	義務	任意
住宅保証制度			
保証責任者は?	住宅供給業者	住宅事業者	建設業者
根拠法等	なし	住宅瑕疵担保履行法	なし
保証提供はどのように担保されているか?	保険会社の保険証書	保険か供託	保険会社による保険付保
住宅事業者、住宅所有者、保証提供者の関係	所有者の代わりに業者が保険加入。この場合業者は HomeBond Technical Services Ltd. (HTS) への登録が義務付けられている	<p>消費者 (住宅購入者) と登録事業者 (保証人) の関係を示す図。消費者は登録事業者を通じて AHWI Members (保険法人) に加入し、保証を受ける。登録事業者は AHWI Members に加入し、保証を提供する。</p>	請負業者が提供する保証は保険会社による保険で担保されている。保証は現存する購入契約への補足的事項。請負業者は保証提供者の保証プログラムへの加入が義務付けられている
住宅保証制度の開始	1978年	現行の住宅保険制度の開始は 2009年10月	1974年
保証機関は民間 / 公的機関 / 半官半民 / それ以外?	民間	民間	民間
保証提供機関を選ぶのは誰か? 住宅所有者、建築業者?	業者が価格と HTS の技術力によって選択	住宅事業者	業者が経験、価格、サービスレベル等を基に選択
保証業者はどのように市場競争をしているか?	適当な金額と技術経験	価格、割引制度、チャネル、その他商品の種類等	サービス、経験、追加的な保証サービス
2014年あるいは過去12か月に発行した保証書数	7,000件	489,305件 (平成26年度)	年間およそ 40,000件
新築戸数に対する被保証/保険住宅の割合	75%	平成26年度 新築竣工戸数の 55.9% が保険を利用	およそ 90%
保証部位	建築物の瑕疵による主要な損害 (10年間) 水回り/煙の侵入/物理的被害 (5年間) 機械、電気機器 (5年間)	構造耐力上主要な部分、雨水の侵入を防止する部分	保険期間は6年 (機器の設置、塗装、窓についてはそれより短い)。最高10年間の保証は主要な構造部分の瑕疵。保証開始は建設工事完成3か月後から
保証開始時期と期間	住宅の実質的な完成日	原則、住宅の引き渡しから10年間	
平均的な保証/保険料 (検査料も含む)	€ 825	7万~8万円	およそ€500~1,000
保険金について (支払い方法、上限、算出方法など)	潜在的瑕疵保険: €200,000 機械、電気保険: €50,000	1戸あたりの限度額は2,000万円。(修繕費用等10万円 ※免責金額) × 80%。補修費用、調査費用、仮住居・移転費等	工事中: 上限で建築費の100% 引き渡し後: 1戸につき上限は125,000€
付保は1戸または一棟あたり?	一戸単位	住戸ごとに申込申請が必要	個々のユニット並びに業務用ユニットが保証されている
保険付保にあたっての技術要件	建築基準	各法人が定める設計施工基準を満たすこと	Bouwbesluit 2012: 建築物は実質的に安全で堅固でなければならない
設計審査は必須?	必須	必要なし	設計は政府の法律 (Bouwbesluit2012) への遵守が義務付けられている
現場検査を義務付けているか?	必須	必須	建築物のリスク分類による
現場検査			
検査員について (条件等)	HomeBond の技術エンジニアとリペイヤー	保険法人に所属する建築士資格を有する検査員	技術的な経歴と経験
検査方法・回数と時期	3回実施: 基礎/主要構造 (屋根) / 実質的完了時 (契約事項の完了時)	建物階数3階 (地階含む) 以下は2回、建物階数4階 (地階含む) 以上は3回以上	建築物の複雑さによる
検査料の算出方法・平均的な料金	保証料に含まれる	一戸建住宅: 床面積120㎡、地上2階建 (現場検査2回) 約26,000円	
事故件数や修繕金額	登録件数の0.2% €8,000	制度開始後1,825件 (H26.3末までの累計) / 96万円	全体の数字は把握していない。クレームは業者に報告され、業者が補修を行うが、これを怠った場合保証が使われる
事故の部位や要因	雨水の侵入、ひび割れ、屋根構造	雨水の侵入を防止する部分: 85.8% 構造耐力上主要な部分: 14.2%	
平均的な瑕疵の発生時期		全体の87.8%が保険開始から3年以内	引き渡し後2年間に60%の瑕疵が発生する
保証は転売後も継続するか?	継続する	継続する	継続する。保証書は住宅を対象に発行され、法律に従って次の所有者に渡される



World Basic information on new home warranty/insurance system



Sweden



UK



USA

任意? or 義務?	任意	任意	保険のバックアップの付いた保証は NJ 州を除き任意。全米で強制保証の法律があるが、保険の付保は義務付けていない
住宅保証制度			
保証責任者は?		住宅供給業者、保証提供者、保険会社	住宅供給業者
根拠法等	2014 年一世帯住宅に対する完成保証法 (2014:227)	法律で義務付けられてはいないが、CML が住宅ローンに際しては保証を要件としているので実質的には義務	NJ 州を除く各州で、仲裁裁判が独自の法令あるいは黙示的保証の法律を定めている。NJ 州は新築住宅保証に関する行政規定を定めている
保証提供はどのように担保されているか?	戸建住宅の建設工事を始めるには地元の行政庁から建築許可を受ける必要がある。所有者から当該契約にかかる完成保証 (保険) の付保証明の提出がないと許可は下りない	NHBC 登録	すべての民間保証会社は州の規制員が定める同業への加入義務がある。業者は竣工について 1 年保証システムについて 2 年間の保証責任がある。履行リスクについては信用状保証金を通じた。NJ 州の場合は NJ 州新築住宅保証基金に加入する
住宅事業者、住宅所有者、保証提供者の関係			
住宅保証制度の開始	法律が制定された 2014 年	1930 年代に任意制度として発足	1973 年に NAHB が HOW を設立 1974 年に第一号住宅が登録される
保証機関は民間 / 公的機関 / 半官半民 / それ以外?	すべて民間と銀行	すべて民間: NHBC, BIP Insurance, Build Zone, CRL Checkmate, Global Home Warranties, LABC, Premier Guarantees, Q Assure Build, BOPAS, Architects certificate	NJ 州を除きすべてが民間。NJ 州には州保証プランがあるが、民間保証会社も参加できる
保証提供機関を選ぶのは誰か? 住宅所有者、建築業者?	一般的には住宅供給業者だが、保証の付保に積極的な住宅所有者の場合もある	住宅供給業者が過去の取引関係、保証料等を基に選択	原則住宅供給業者
保証業者はどのように市場競争をしているか?	保険料、営業チャネル、過去の取引	保険料、割引交渉、保証レベル、検査の品質	保証商品、サービス、価格、紛争処理のメカニズム、クレーム対応、知的資産 (エンジニア、法律相談、管理専門家等) と過去の取引関係
2014 年あるいは過去 12 か月に発行した保証書数		2014 年: NHBC には 139,185 着工件数ベース 2015 年見込み: 154,000 戸	新築販売住宅の約 30% が保険付保の保証付き
新築戸数に対する被保証 / 保険住宅の割合	定住目的の一戸建て住宅についてはほぼ 100%	約 80%	新築住宅の 30% (2015 年、戸建てと共同合算で 120 万戸)
保証部位	1 年目は竣工、並びに設備、屋具、壁紙を含む部材の取付 2 年間は設計と冷暖房、電気、電気設備の取付 10 年間は耐力壁 / パイプライン、梁や柱、柱、屋根、屋根等の主要な構造部分の取付	3 年 ~ 10 年 (業者保証終了後の保証) 間、NHBC は業者が NHBC 基準を遵守しなかったことで発生した物理的な損害を補償するコストをカバー	構造保証 - 特定の箇所の瑕疵を特定し、フーチングと基礎システム、窓、扉、大梁、まぐさ、柱、耐力壁とパイプライン、屋根保証システム、床システム、石造アーチ、施工保証は住宅の「フィット & フィニッシュ」とされており、システムは電気、給排水システムをいう
保証開始時期と期間		法的な完成日に開始 (支払の完了 / 鍵の引き渡し) その後 10 年間	契約完了、入居あるいは所有権移転の一番早い日
平均的な保証 / 保険料 (検査料も含む)	住宅価額の 0.56%	平均約 600 ポンド	新築住宅価格の 0.17% ~ 0.595% (住宅建築業者の実績に応じて \$ 305 ~ 600)
保険金について (支払い方法、上限、算出方法など)	当該住宅価額の 10%	法的な完成日時点で買手が支払った金額による。上限は 100 万ポンド、当該住宅の売却価格、登録戸数、業者の実績等各種の要件に基づいて決定	支払い保証金額は限定的あるいは完全に加入、賠償する範囲上の損害を発生するための注意、何等賠償は含まれない、業者は実質の支払いあるいは補修工事のいずれかを選択できる。損害に関する訴訟費用は保証会社が支払う。保険金の支払いによって賠償責任は低下する。免責金額を設定されている住宅保証業者もあり
付保は一戸または一棟あたり?	契約によるが一般的には一戸単位	一戸	一戸単位
保険付保にあたっての技術要件	住宅は業界あるいは政府の定める基準に即して建設する	NHBC 基準を順守	ある。リスクマネジメント要件
設計審査は必須?	義務付けなし		2-10 HBW では販売価格が 500 万ドルを超える住宅と、共同住宅で全戸の販売価格の総額が 500 万ドルを超える場合に構造の設計審査を義務付け
現場検査を義務付けているか?		必要	必要。検査員は保険加入が義務付けられている
検査員について (条件等)		NHBC は認可を受けたインスペクションを委託し、インスペクターに検査報告書は建設関係の VVQ46 あるいは HNC/HND、NHBC には特に「オペレーション・アカデミー」のために募集された専業が多い。新築住宅についての経験も含まれ、NCCCOB といった資格も取得している。	建物の大きさや立地によって、地方の建築行政、独立した住宅インスペクター、あるいは特に登録しているエンジニアであることが多く、政府の登録インスペクター、ASHI あるいは ICE の登録を受けている住宅インスペクター、あるいは免許を持ったプロのエンジニア
検査方法・回数と時期		NHBC は現場検査について住宅は 5 ~ 6 回、共同住宅は 7 ~ 8 回 (リスクに応じて決める) の現場検査を実施。住宅については根拠、土壌、仕上げ前、引き渡し前、排水 (NHBC が選定検査を行った場合)	最低 3 回の現場検査: 基礎のコンクリート打込み時、大抵的なフレーム工事 / 上層完了時、リスクの高い地域については追加検査も実施。住宅建築業者は地元の建築、電気、機械、給排水の条項に基づいた施工を行うと共に、エンジニアの意見に従わなければならない
検査料の算出方法・平均的な料金		現場検査費用をカバーする程度に設定されている (目視での検査の場合)	目視あるいは当初の立面図の調査が必要な場合は機器を使用。インスペクターと定額料金を交渉するのが一般的。必要な検査の範囲によって \$350.00 から \$1,000.00 (U.S.)
事故件数や修補金額		11,000 件 / 修補金額の合計: £ 90M / 平均 £ 8,000	1997 年以降報告されたクレーム支払い件数が 5 万件 (主要な構造部分の被害) 発生率は年間 2% (150 件に 1 件) 構造部分の取付に対する平均支払額は \$43,000
事故の部位や原因	部位については回答なし。要因は部材の不適切な使用	2014 年 ~ 2015 年の年度一外壁とモルタル塗りなどの上物の修補: 39%、上物と基礎: 12%、さらに屋根。主な要因は施工のまずさ	クレームの 80% は土壌のずれが原因となる基礎の劣化。土壌の状態が構造瑕疵の主要な原因。最初の 1 年間は天然作業員あるいは不良な材料が施工不良につながっている
平均的な瑕疵の発生時期		最初と最後のそれぞれ 2 年間	構造部分のクレームの 70% : 4 ~ 10 年。35% が 4 年目から 7 年
保証は販売後も継続するか?	契約書の記名者のみに継続する	継続する	継続する。住宅建築業者は保証引受に関する手続きと保証書の発行にあたって保証会社への登録が必要。NJ 州では業者の免許保持を義務付けている





Japan

01: 住宅の保証 (日本の住宅事情)

抱える課題

空き家は増え続けている!



日本の住宅事情 1

日本では新築住宅マーケットが既存住宅よりはるかに多い。

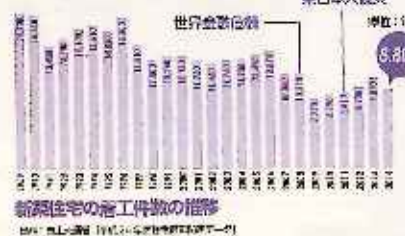
新築住宅マーケットは既存住宅流通マーケットがはるかに上回っていると、いう日本特有の事があります。



日本の住宅事情 2

新築着工戸数は減少傾向に。

2003年には、住宅総数は世界平均の1.14倍に達するなか、新築の着工戸数は2009年より10万户を割っており、減少傾向にあります。



日本の住宅事情 3

未活用の空き家が約4割。

空き家のうち半数は賃貸住宅であるが、活用の用途が対応できない長期不在等の住宅が39%もあります。



ストック市場の活性化に向けた現在の取り組み

ストック住宅に占める空き家を減らし安心安全に住まうことのできる住宅を増加させるためには、リフォーム工事の実施、既存住宅売買時の保険利用により消費者の不安を払拭し、リフォームによる住宅の資産価値の向上と既存住宅の流通を促す必要があります。

1 検査をする

検査ができるしくみを構築し、住宅の価値を明らかにする



2 リフォームする

修繕や付加価値をつけて住宅の価値を上げる

3 保証をつける

既存住宅に安心という付加価値をつける

「検査」「リフォーム」「保証」によって

住宅価値の向上・既存住宅の流通を促す

課題の背景

ストック市場が活性化しないのはなぜか?

日本の住宅事情 4

魅力的な住宅が少ない。

新築住宅と同等のバリアフリー・省エネ性能を備えたストック住宅は、たったの200万户しかないのが実情です。

消費者は既存住宅の購入に不安を感じている。

中古住宅への不安の理由は「問題がありそう」だから。



【中古住宅購入に不安を感じる理由】

リフォームしやすくするには「保証」が必要。



【購入者に対する不安を軽減するための保証】

日本の住宅事情 5

既存住宅の価値向上が必要!

耐震性や耐湿り が心配。



安心して購入するためにも「検査」が必要。



Land Area	Population	Population Density	GDP per Capita	Total Households	Average Number of Persons per Household	Population over 65 yrs. Old	Number of Existing Housing Units	Ratio of Ownership (%)	Number of Housing Units per Household	Average Area of Existing Housing Unit	Number of Newly Built Housing Units (million)	Average Area of New Housing Unit (m ²)
377,971 km ²	127.1 million persons	336 persons/km ²	34,522 USD	53.3 million households	2.33 persons	26.7%	60.6 million	61.8%	1.16 units	94.42 m ²	974,000	78.7 m ²



Japan

02: 住宅の保証 (新築住宅の保険/義務)

2000 Act 住宅の品質確保の促進等に関する法律 (1999年制定、2000年施行)

良質な住宅を安心して取得できる住宅市場の整備と活性化を目的として制定された法律です。この法律により、新築住宅の取得契約（請負/売買）には、基本構造部分について引渡日から10年間の瑕疵担保責任が義務付けられています。

また、住宅の性能を契約前に評価する「住宅性能表示制度」の創設、万が一のトラブルの場合には、裁判外の「住宅専門の紛争処理機関の設置」が定められています。

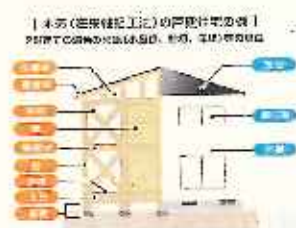
2010 Act 住宅瑕疵担保履行法 (2009年制定、2010年施行)

新築住宅を供給する事業者は、住宅品質確保法に基づく10年間の瑕疵担保責任（無料補修等を行う責任）を果たすために必要な資力を、「保険への加入」また

は「保証金の供託」により、修補費用を確保（資力確保）することをこの法律で義務付けられています。

法律に従い、いずれかの
資力確保措置を選択

対象となる「10年間の瑕疵担保責任」の範囲



A 瑕疵保険への加入

国土交通大臣指定の保険法人が提供する「新築住宅の瑕疵保険」を利用した住宅は、引き渡し後10年以内に瑕疵があった場合、補修を行った事業者に保険金が支払われるしくみです。

B 保証金の供託

事業者が法律で定められた額の保証金をあらかじめ法務局などの供託所に預けておくことで修補費用を確保するしくみです。

新築住宅の瑕疵保険

瑕疵保険のしくみ
事業者は瑕疵担保責任を果たすため、保険会社を利用して、万が一の事態に住宅所有者に補修が確実に提供できるようにします。

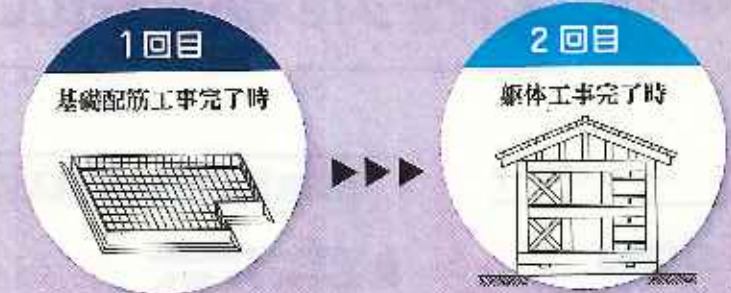


事業者倒産時も保険でカバー
保険の対象となる部分に瑕疵が生じた場合、万が一、被保険者である事業者が倒産している場合には、直接住宅取得者へ保険金が支払われます。

主な保険の内容など

保険の対象となる範囲	基本構造部分 (非構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分)	保険の対象住宅	新築の戸建住宅、共同住宅
保険期間	10年間 (原則、引渡しから)	被保険者	新築住宅を供給する事業者または宅地建物取引業者
支払われる保険金限度額	2,000万円 (原則、1住戸あたり)	ご利用料金	《ご利用条件：戸建住宅、床面積120㎡、地上2階建》 給7万円～6万円 (保険料+調停検査手数料)
支払われる主な保険金	補修費用、調査費用、仮住居・移転費用等	保険完会社	5社 ・住宅あんしん保証 ・住宅保証機構 ・日本住宅保証検査機構 ・ハウズミー ・ハウスプラス住宅保証
保険金の支払額	(修補費用等-10万円※1) × 80%※2		

現場検査の実施
保険法人が手配した検査員（建築士）が、工事中に基本構造部分の現場検査を実施します。



紛争処理制度の利用
保険加入している新築住宅において、事業者と住宅取得者との間で紛争が生じた場合、指定住宅紛争処理機関（弁護士会）による紛争処理手続き（あっせん、調停、または仲裁）を利用することができます。





新築住宅以外の瑕疵保険

リフォーム工事、既存住宅売買時の消費者の不安を保険制度を利用することで安心がプラスされます。

新築住宅以外の瑕疵保険	<h3>リフォーム工事</h3> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>通常のリフォーム工事</p> <p>↓</p> <p>リフォーム工事の瑕疵保険</p> <p>住宅（大規模修繕工事除く）のリフォーム工事を行った事業者が行う保証責任を対象とした保険です。</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>マンションの大規模修繕工事</p> <p>↓</p> <p>大規模修繕工事の瑕疵保険</p> <p>共同住宅の大規模修繕工事を行った事業者が行う保証責任を対象とした保険です。</p> </div> </div>	<h3>中古住宅の売買</h3> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>宅建業者が売る場合</p> <p>↓</p> <p>既存住宅売買の瑕疵保険 (宅建業者販売タイプ)</p> <p>宅建業者が売る既存住宅について、住宅を売買した事業者が行う保証責任を対象とした保険です。</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>個人が売る場合 (仲介含む)</p> <p>↓</p> <p>既存住宅売買の瑕疵保険 (個人間売買タイプ)</p> <p>個人が売買する既存住宅について、住宅の検査をした検査機関(事業者等)が行う保証責任を対象とした保険です。</p> </div> </div>	<h3>新築住宅保険の延長</h3> <p>10年保証を延長したい場合</p> <p>↓</p> <p>保証期間延長の瑕疵保険</p> <p>新築住宅の引渡日から10年を超過する住宅について、住宅の点検・メンテナンスを実施した住宅事業者が行う保証責任を対象とした保険です。</p>							
保険のしくみ										
保険対象 保険期間	<p>5年間</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 構造耐力上主要な部分が基本耐力性能を満たさない場合 □ 雨水の侵入を防止する部分が防水性能を満たさない場合 <p>1年間</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 上記以外のリフォーム工事実施部分 社会通念上必要とされる性能を満たさないこと 	<p>5年間</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 構造耐力上主要な部分が基本耐力性能を満たさない場合 □ 雨水の侵入を防止する部分が防水性能を満たさない場合 □ 給排水管路が通常有すべき性能または機能を満たさない場合 □ 給排水設備・電気設備・ガス配管設備の機能が失われた場合 <p>2年間</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 防錆工事を行った手すり等の鉄部が通常有すべき安全性を満たさないこと 	<p>5年間</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 構造耐力上主要な部分が基本耐力性能を満たさない場合 □ 雨水の侵入を防止する部分が防水性能を満たさない場合 <p>または</p> <p>2年間</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 給排水管路が通常有すべき性能または機能を満たさない場合 □ 給排水設備・電気設備・ガス配管設備の機能が失われた場合 	<p>5年間</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 構造耐力上主要な部分が基本耐力性能を満たさない場合 □ 雨水の侵入を防止する部分が防水性能を満たさない場合 <p>または</p> <p>1年間</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 給排水管路が通常有すべき性能または機能を満たさない場合 □ 給排水設備・電気設備・ガス配管設備の機能が失われた場合 	<p>10年間</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 構造耐力上主要な部分が基本耐力性能を満たさない場合 □ 雨水の侵入を防止する部分が防水性能を満たさない場合 <p>または</p> <p>5年間</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 給排水管路が通常有すべき性能または機能を満たさない場合 □ 給排水設備・電気設備・ガス配管設備の機能が失われた場合 					
支払われる 主な保険金・金額	<p>○修補費用 ○調査費用 ○転居・仮住まい費用 (各保険共通) など</p>					<p>(修補費用-10万円※1) × 80%※2</p> <p>※1: 免状金額 1回の事故あたり10万円 ※2: 年額償還率100%</p>	<p>(修補費用-10万円※1) × 80%※2</p> <p>※1: 免状金額 1回の事故あたり10万円 ※2: 年額償還率100%</p>	<p>(修補費用-10万円※1) × 80%※2</p> <p>※1: 免状金額 1回の事故あたり10万円 ※2: 年額償還率100%</p>	<p>(修補費用-5万円※1) × 100%</p> <p>※1: 免状金額 1回の事故あたり5万円</p>	<p>(修補費用-10万円※1) × 80%※2</p> <p>※1: 免状金額 1回の事故あたり10万円 ※2: 年額償還率100%</p>



Japan

04: 住まいのライフサイクルと住宅保証

日本の平均的なデータ
4人家族編

世帯年収
¥5,950,000

住宅購入予算
¥32,000,000

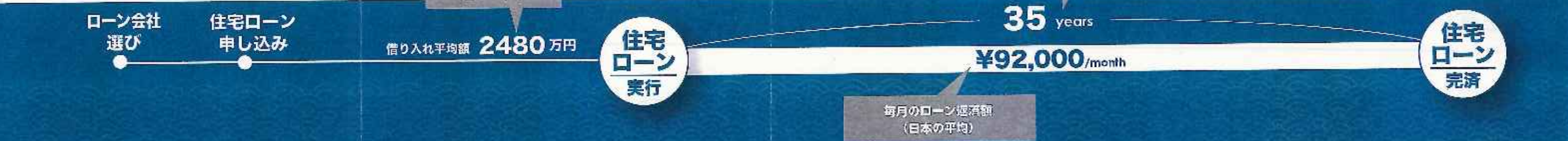
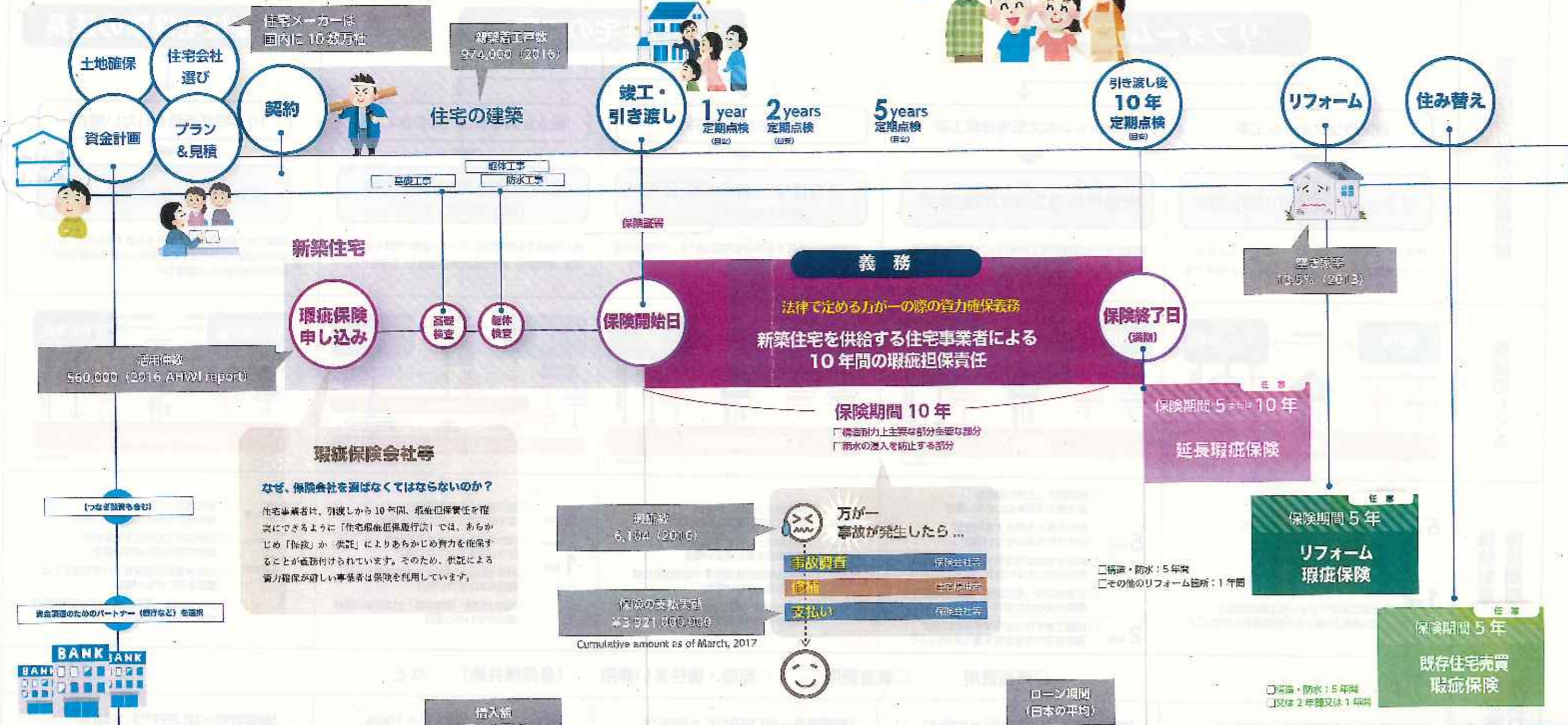
延床面積
105㎡
敷地面積
193㎡

01 住まいづくりの準備

02 住まいの取得

03 住んでから

04 住みかえ





Japan

05: 日本の住まいづくり

日本ならではの住宅の特徴をご紹介します！

住宅にも季節や暮らし方などから生まれた日本らしいスタイルがあります。

① 家の方角

日本では、東南は太陽の昇る1日の始まりを意味するため、玄関は東南側につくのが最良といわれています。反対に、玄関の配置として避けるべき方角は鬼門※となる北東と南西です。



※鬼門：凶悪な鬼が出入りするとされる、不吉な方角のこと。

夏は蒸し暑く、冬には雪が降り、春や秋は過ごしやすい気候の日本。



日本は北から南まで長く伸びる列島のため、地域によっても気候が異なります。

⑨ 対面キッチンカウンター

日本ではキッチンは家族とコミュニケーションを取る大切な場所として、対面キッチンが人気です。キッチンが部屋として区切らず、リビング・ダイニングとカウンター越しにつながっています。



② 玄関ドア

世界では防犯上の理由などから内向きに開く玄関ドアが一般的ですが、日本の玄関ドアは外向きに開きます。「玄関で靴を脱ぐ習慣」や「雨や埃の侵入を防ぐ」などが理由のようです。



⑧ お風呂とトイレ

日本では、風呂とトイレは別々に設置されることが好まれます。ユニットバス(風呂にトイレがついたタイプ)の集合住宅も多いですが、スペースが許せば別々に。湯船にゆっくり浸かる日本の入浴スタイルも理由の一つのようです。



③ 表札

1923年の大地震をきっかけに日本では玄関に表札(=名前の札)を掲げるようになったといわれています。郵便配達しやすいように家族全員の名前を記したものも流行しました。現在は名字だけの表札が一般的です。



④ 玄関の上がり框

上がり框は、湿気が多い日本では通気目的で床が高くつくられ、そのため生まれた段差です。昔ながらの住宅には30cmを超えるものも。高齢化の進む現在では段差は小さくなりましたが、玄関と室内を区切る素材として今でも残っています。



⑤ 涼を呼ぶ工夫

日本には、暑い夏を涼しく過ごすための昔ながらの工夫がいろいろあります。

風鈴

「風鈴」は、目で涼を感じるアイテム。軒先や玄関先に吊るし、風に揺られて涼やかな音を立てます。音だけで体感温度が1度でも下がれば得た気分になります。



すだれ

「すだれ」は、玄関ドアやベランダ等に吊るす涼感に取り付け、窓の中を風が抜けるようにする道具。日本の窓には必ず網戸がありますが、すだれを併用すれば日差しや目眩しにもなり、視覚的にも涼感を感じられます。



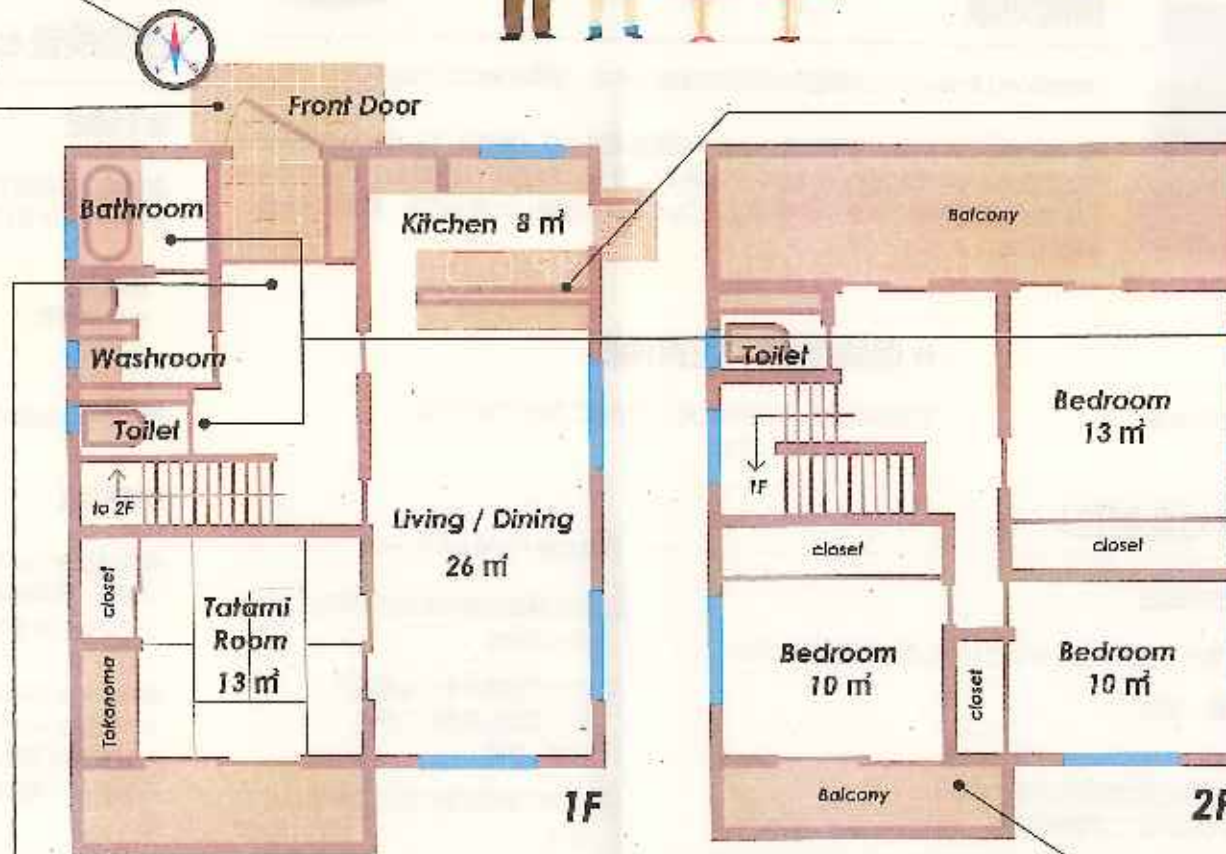
打ち水

「打ち水」は、道や庭などに水をまくこと。蒸気散らしを利用し涼気をとるほか、土埃を抑えたり、水を滴らせる神聖的な意味合いも。「来客への心遣い」の一つでもあります。



⑥ はき出し窓

はき出し窓とは、人が出入りできる大型の窓で、窓の下枠は室内の床の高さと差がない窓のこと。現在でも日本の住宅には必ず設置されています。



⑦ 網戸

網戸とは、窓や扉から虫などの室内への侵入を防ぐために網を張った道具。特に夏場は蚊が多いため、風を入れたい時などには必須のアイテムです。





IRELAND Home Warranty

History

- 1978 アイルランド住宅建設業者組合が国家住宅建設業者保証制度、HomeBond Warranty を立ち上げ。メンバー業者はこの制度に即して住宅建設を実施することが義務付けられた。この制度は、業者が万一破産あるいは新築住宅の構造部分に発生した瑕疵の補修ができない場合に保証を提供するものである。HomeBond が業者に保証を提供する唯一の機関であった。
- 2002 Premier Guarantee が市場に参入。
- 2007 Construction Register (Ireland) Ltd. が市場参入。
- 2008 HomeBond Warranty Scheme が HomeBond Insurance Services Ltd. (HomeBond Insurance) に代わる。

Overview of the warranty and insurance system for housing defects 住宅瑕疵に関わる保証と保険制度の概要

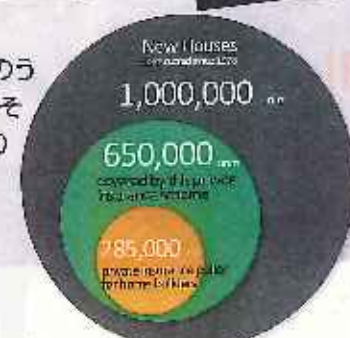
概要と目的

(義務か任意か、特徴)

アイルランドには民間の保険者が業者向けに提供する任意の保険プログラムがある。保険の対象は、工事完了後一定期間に発見される主要な構造部分。

実績

1978年以降建設された新築住宅 100 万戸のうち、65 万戸が民間の保険に加入している。そのうち 2002 年以降に建設された 375,000 件のうち、約 76% が業者が被保険者となる民間の保険に加入している。



保険対象

HomeBond Insurance が業者向け保険では最大手で、保険対象は以下の通り：

HomeBond Insurance は所有者と業者へ保証を提供する（業者は 12 か月の瑕疵保証責任を負う。その後の期間は保険期間となる）。さらに地主が「開発業者」で共同住宅／住宅が「開発業者」と全く関係ない「ビルダー」が建設した場合のみ、地主にも保証を提供する。

住宅検査と紛争処理

住宅検査

登録業者は最低でも以下の検査が必要な検査としてが義務付けられている：

- ◆ 基礎
- ◆ 主要構造
- ◆ 完成前

検査は HomeBond Insurance の検査員が実施する。

紛争処理

保険商品あるいはサービスレベルに満足がいかない場合、保険者あるいは金融サービスオンブズマンにグレースを申し立てることができる。

金融サービスオンブズマンは中央銀行とアイルランド金融サービス業法 2004 に基づいて決められている法的手段に即して、保険会社と個々の保険契約者との間の紛争を無料で仲介を行い、解決する。

オンブズマンはその裁量で最高 25 万ユーロ相当の裁定を下すことができ、これは最高裁判所での争いになった場合双方に対して拘束力をもつ。

その他

HomeBond

i. Membership メンバーシップ

- ◆ ビルダーメンバー：分譲住宅あるいは個人／開発業者からの依頼で住宅を建設する個人あるいは組織
- ◆ ディベロッパーメンバー：分譲住宅開発に関わるが実際の建設工事は行わない個人あるいは組織。ディベロッパーは HomeBond への登録（条件あり）が必要で建設に際しては HomeBond に登録しているビルダーを使うことが条件。

ii. Businesses 事業内容

- ◆ HomeBond 保険
- ◆ 新築住宅のエネルギー計算、断熱テスト、騒音テスト（評価の結果は全ての新築住宅の販売／リース／賃貸の際に開示が義務付けられている）
- ◆ HomeBond 建築確認法定検査と証書
- ◆ 建設マニュアルの発行と認定講習

主な保証提供者

以下の保険会社が HomeBond 保証を提供している。

- I HomeBond Warranty & HomeBond Insurance**
1978 年以降 HomeBond は新築住宅向けの構造保証と保険証券の発行にかかる最大手だった。Allianz Plc. と Munich Re が HomeBond Insurance の再保険者。
- II Premier Guarantee**
Premier Guarantee は MD Insurance Services Ltd. に管理部門の一部を譲渡することでアイルランドの新築住宅向けに瑕疵保証スキームを提供してきた。その後 2009 年にアイルランドでの保証引受を停止。
- III Construction Register (Ireland)**
Construction Register と CRL (は英国 BCR Legal Group Limited の指定代理店である CRL Management Limited の子会社である。Gibraltar に登録されている Casualty & General Insurance Company (Europe) Limited (Ireland) が再保険会社。

対象住宅

新築住宅（地主を含む所有者）

保険期間／免責期間

主要な構造部分の瑕疵に対して建設工事完了後 10 年。その他の部分は 5 年間。

保険対象（対象部位）

I 主要な構造部分の瑕疵

一般的な保険約款に定める重大な瑕疵が起こりうる基本的な部分の例：

- ・荷重を支える床、壁、屋根
- ・耐力壁

II 主要な構造部分の瑕疵が原因で発生する雨水や煙の侵入による二次的損害

III 建築基準法の違反によって発生する瑕疵

IV 機械、電気設備の損害

V 完成前の頭金や分割払い金の損失（業者の破産あるいは詐欺によって支払済みの金額が戻ってこない場合）

保険対象とならないケース

- 非主要構造物の瑕疵と非構造部分の瑕疵
- 自然の感想あるいは結露を伴う湿度の変化ひび割れ、収縮、膨張
- 通常の使用状態で起こる経年劣化
- セントラルヒーティングの不具合
- エレベーターあるいはプールの設置ミスが原因の場合
- 防火壁

Land Area

70,280 km²

Population

4.71 million persons

Population Density

67.42 persons/km²

GDP per Capita

65,292 USD

Total Households

1.72 million households

Average Number of Persons per Household

2.7 persons

Population over 65 yrs. Old

12%

Number of Existing Housing Units

2.02 million units

Ratio of Ownership (%)

71%

Quality of Housing (Units per Household)

0.13 units

Average Area of Existing Housing Unit

106 m²

Number of Newly Built Housing Units per Year

18,981 units

Average Area of New Housing Unit (m²)

- m²



UNITED KINGDOM

Home Warranty

History

- 1936 建築業界は無資格または悪質なビルダーを締め出し、消費者からの信頼を取り戻すため、全国住宅建設業者協会 (National House Building Council - NHBC) を立ち上げた。
- 1989 自治体の建築確保部門 (Local Authority Building Control (LABC)) は建築確保業務の市場に介入しようとしていた NHBC に対抗するため、自治体の保険業者である地方自治体共済保険 (Municipal Mutual Insurance - MMI) に働きかけ、10 年の瑕疵担保保証を開始、住宅の構造部分における保証の時代の幕開けとなった。Foundation 15 という、15 年物の瑕疵担保が MMI によって導入され、NHBC による新築住宅保証に対する最初の競合商品となった。これに対し NHBC は社会住宅プロジェクト向けの 12 年保証を導入して対抗した。
- 1993 世界最大手で信用力の高い保険会社の一つチューリッヒ (Zurich) が、MMI の拠点を買収し、新たにチューリッヒ独自の 10 年瑕疵担保を導入した。
- 1997 MD Insurance Services という保険会社が、Premier Guarantee (PG) という保険商品を導入、NHBC の保証に類似した 10 年の構造保証を始めた。さらに同社は 2008 年、認定インスペクション業務を行う Premier Guarantee Surveyors を設立すると共に、LABC と提携して LABC 瑕疵担保ブランドを立ち上げた。これは自治体の建築確保業務を代表する組織となった。1999 年、BLP (Building Life Plans) が瑕疵担保市場に参入。
- 2008 2008 年、チューリッヒが保険市場から完全撤退すると発表して業界に衝撃を与え、同年 9 月、同社は新規参入から手を引いた。
- 2010 2010 年、「見えない瑕疵に対する保険提供者」として、新たに Checkmate が業界に参入した。

現状の新築住宅瑕疵担保市場

イギリスでは新築住宅の約 90% に保証が付保されており、これらの保証会社は 10 社を超える。住宅保証は法律で義務付けられてはいないが、新築住宅、およびリフォーム住宅には、構造部分の保証が付保されていることが住宅ローン申請の要件になっている。コミュニティおよび地方自治省 (Department of Communities and Local

Government - DCLG) は、イギリスは今後 25 年間に、国民の高齢化、移民の増加、新たなライフスタイルからの需要などにより、530 万戸の新築住宅が必要であると発表、イングランドだけで現在の住宅不足を補うために年間 25 万戸の住宅が必要であると試算している。

住宅瑕疵担保の概要 (標準的なモデル)

建設期間中

- ディベロッパーの破産と、前払金保証
- 技術マニュアルの順守を確認するための現場におけるリスクマネジメント検査
- CML Logic テストに合致する旨の住宅完成証明

瑕疵担保期間 (通常 2 年)

- ディベロッパーは、この期間中に表面化する瑕疵についてすべて補修する義務がある。保証会社はこの期間中、瑕疵をめぐってディベロッパーと所有者の紛争を解決するサービスを提供する。

構造部分の保証期間 (社会住宅の場合は 8 ~ 10 年)

- 大規模な瑕疵が見つかった住宅については、建て替え、一部建て替え、あるいは補修作業にかかる費用を支払う。
- 地元の行政庁あるいは認定検査員が実施した建築確保で建築基準法違反が発覚した場合の修補費用の支払い。土壌汚染に対する保証を含む場合もある。

COMPETITION 競合

2007 年のサブプライム・ローン市場の崩壊は世界経済に衝撃を与えたが、イギリス経済の停滞も、同国の住宅市場に大きく影響した。これは新築住宅の建設にブレーキをかけ、建築資材と経験ある労働者の不足につながった。

一方でこの市場の混乱は、ビルダーに取引先の業者を再評価させると共に、新規参入者に構造保証の市場を開放することにもつながった。しかし依然として NHBC と MD Insurance Services Ltd. (Premier Guarantee と LABC Warranty の商標を使用) が瑕疵担保業界の大部分のシェアを握っており、両社のシェアはおおよそ 7 割 3 分の割合となっている。(他の保険会社は自社のマーケットシェアを公表していない)

一方、保証会社は一律のサービスを提供しているわけではなく、特に新規市場参入者は保証レベルの差別化、リスクマネジメントや再保険にかかる新たな手法を通じ、多様なアプローチやビジネスモデルを展開している。こうした動きは瑕疵担保業界にかつてない大きな変化をもたらしつつある。

主要な保証会社とその特徴

- NHBC (est.1936)
- Premier Guarantee (est.2008)
- LABC Warranty (est.2008)
- BLP (est.1999)
- Checkmate (est.2010)
- BuildZone
- CRL
- FMB Build Assure
- Protek Warranty
- Aedis Global Warranties
- Capital Warranties



保証商品の多様化

従来型の瑕疵担保は、ビルダーが破産した場合の保証、最初の 2 年間の瑕疵担保、さらに保証会社が所有者とディベロッパー間の紛争を解決し、その後の構造部分の瑕疵保証を行うなどが対象であった。しかし最近新規市場参入した会社の多くは、2 年間の瑕疵担保期間という方法を避け、単に構造に関する保証を契約期間前まで提供するという形をとっている。

さらに保険会社の中には、例えばビルダーの破産や、浸水被害に対し、その一部あるいは、まったく保証しない商品や、免状料金を高めに設定する、あるいは 2 件以上の連続した住宅の構造部分については支払額を求めるといった商品を提供している会社もある。保証支払限度額も会社によって大きな違いがある。

リスクマネジメントの違い

リスクマネジメントについても、保険会社によっては現場検査をパソコンで実施することで回数を減らすあるいは省略する、あるいは写真による評価に切り替えるといった手法をとっている会社がある。検査についても、自社の検査員ではなく第三者の検査員に外注する会社も増えている。また最近主流となっている「高価型」の市場も見られる。こうした市場では都市部の景観を支配するように増加を続ける高層マンションを対象として、2 件以上の連続した住宅の構造部分について支払い限度額を引き上げる動きがある一方、その複雑性と高いリスクに特化した技術者のチームが必要となってきている。

保険によるバックアップ

保険によるバックアップの方法にもさまざまな違いが見られる。NHBC は「相互」保険会社を立ち上げ、現在は自ら再保険を提供している。Premier Guarantee、LABC Warranty、BLP は、「A」ランクの保険会社に再保険をかけている。その他の保証会社は、ランクのついていない海外の保険会社に再保険をかけている。

Industry UPDATE

ホームビルダー向け消費者基準

消費者基準は、住宅の買手が公正で透明性の高い手続きで住宅を購入できるよう、住宅業界によって開発されたビルダーのための行動基準である。

この基準は 2010 年 4 月に発効したもので、設立機関であるイギリスの主要な住宅保証機関 NHBC、Premier Guarantee、LABC Warranty に登録されたすべてのビルダーに対して適用される。この基準は、ビルダーがマーケティングと住宅の売却、さらにアフター・ケアサービスを提供する際に従わなければならない 19 の原則と要件からなっている。他の保証業者も独自の基準を作っており、商業基準監督機関 (Chartered Trading Standards Institute - CTSI) に対して認可申請を行っている。

基準の目的

この基準の目的は、すべての新築住宅の買手が:

- ▶ 公正な取り扱いを受けること;
- ▶ どのようなレベルのサービスを受けられるのか理解していること;
- ▶ 購入した住宅への入居前と後に、購入した住宅について、また消費者としての権利について理解し、問題があった場合に、迅速かつ低コストの紛争解決に向けた手続きがあることを知っていること。

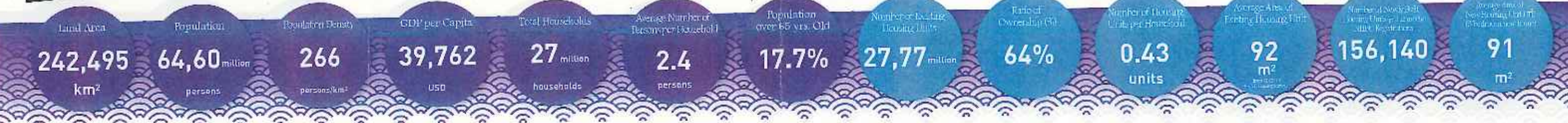
この基準は、すべてのビルダーに改善の方法について再認識させ、すべてのビルダーが高いレベルで均一の質と消費者サービスを提供することを目指している。近年業界が消費者の満足度を引き上げていく努力を怠めており、成果が見られていない。

基準では、ビルダーに対し、クレームへの対応について仕組みづくりをするよう義務付けている。住宅所有者はビルダーの反応に満足しない場合、当初のクレームに対するビルダーの最終回答から 3 か月以内に保証提供者に連絡する。保証提供者は、保証契約書に基づいてクレーム処理を行うか、または所有者に対し、法的手段に訴えることなく、コストが低く、迅速で独立した紛争処理スキームを持つ第三者による紛争処理サービスを使うよう、必要時情報を提供する。

紛争処理のスキームは、IDRS 社が運営しており、Consumer Code for Home Builders' Adjudication Scheme - CCHBAS (住宅建設業者の裁定スキームに対する消費者基準) と呼ばれている。

この紛争処理スキームは住宅保証機関とは独立しており、独立紛争処理スキームに関する消費者基準に基づく裁定は、住宅保証機関の保証スキームの下では保証対象とはならない。

本スキームは、保証開始から最初の 2 年間に訴えられたクレームを対象とし、支払限度額は £15,000 となっている。





AUSTRALIA Home Warranty



History

1979 最初の制度が南オーストラリア州で作られる
1979年、HIA 保険サービス株式会社 (HIA Insurance Services Pty Ltd) が、当時住宅建設業者の倒産をめぐり否定的な報道に悩まされていた南オーストラリア州の住宅産業協会のために、最初の任意住宅所有者追保制度を設立した。のちにこの任意追保制度は、法的に義務付けられた保険制度へと変わっていったが、それがまた後に HIA 保険サービス社によって開業された他の保険制度のモデルとなった。

1989 この保険業者システムは、1979年から1996年の間、おおむね満足な成果を挙げ、1989年には西オーストラリア州の大型建築業者 (Mansard Homes 社) の模倣に際しても、3 百万ドルの保険金支払いに耐えられた。

1985 オーストラリア首都圏及び西オーストラリア州で開始
1993 タスマニア州で開始
1996 ヴィクトリア州で開始
1997 ニューサウスウェールズ州で開始

しかし 1996 年にヴィクトリア州が加わり、1997年にはニューサウスウェールズ州が加わると、状況が一変した。事態の悪化に懸念したのは、次のようなことだった：
・ 以前から制度に加入していた建築業者をそのまま無審査でカバーし続けたこと；
・ 初期のプレミアムの額が不適切だったこと；
・ これら両州の保険のカバー範囲を広げたこと；
・ 当時の保険業界のトレンドだった成長とマーケットシェアの重視に流されたこと

1995-2001 1995年から2001年の期間には、住宅担保業界は多くのロスに見舞われたが、それはプレミアムが低すぎたこと、担保の引き受け方が不適切だったこと、広範囲のクレーム (第一次保険) に対する法的保護が不十分だったこと、などによるものだった。HIA 保険会社と、Dextra 株式会社 (Dextra) が倒産し、他の民間保険会社としては Royal & Sun Alliance と Reward Insurance の二社のみを残すこととなった。こうした経緯は、住宅担保業界に大きな負担をかけることになった。

Late 2001 2001年の後半、両者合わせて全国住宅保険プレミアムの70%を占めていたニューサウスウェールズ州とヴィクトリア州政府が、住宅建設担保保険業界を再び経済的に持続可能ならしめるため、大幅な値上げを行った。このことは QBE、Vero、Lumley、CGU、Calliden などを含む多くの保険会社の興味を引くことになったが、それでも尚、全ての保険会社が180%を超えるロスに苦しんでおり、市場から撤退し続けたため、2009年には、各州政府が QBE 及び Calliden と100%のクォータ・シェア協定を結ぶに至った。

2009 これが州政府を事実上の最終保険会社にする事になり、それが今日 (2016年) まで続いている。

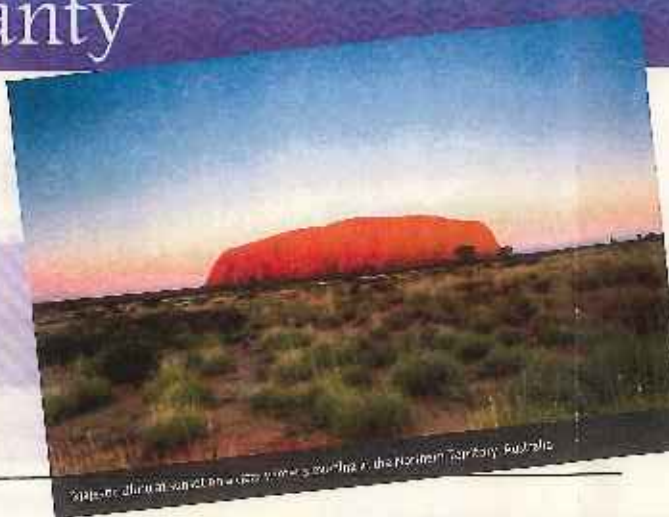
CURRENT SITUATION 概要

2016年時点では政府は最終保険引受者の役割を負っている (法定保険)

法的保護は下記の地域ごとに定められた法律に基づいて与えられる：

- ・ ニューサウスウェールズ州 住宅担保法 (1989年)
- ・ ヴィクトリア州 住宅担保法 (1993年)
- ・ 南オーストラリア州 住宅担保法 (1995年)
- ・ 西オーストラリア州 住宅担保法 (1991年)
- ・ タスマニア州 住宅担保法 (1992年)
- ・ オーストラリア自治領 住宅担保法 (1972年)

北部準州 (Northern Territory) では、上記の法的保護に類似のポリシーが採用されているが、法的保護がどの程度かについては異なる。



Warranty Insurance

法的保護

法的保護は、住宅所有者 (最初の所有者も、その後の所有者も含む) を次の事例に対して保護する：

- ▶▶ 建築業者の死、逃亡、または破産により、建物が未完成のままになった場合；
- ▶▶ 法律で建築業者の責任とされているものを、その保険期間内に、その建築業者が拒否したり、負担出来なくなったりした場合。これには劣悪な仕上がり、設計ミス、不適切な材料の使用などが含まれる (但し南オーストラリア州及び西オーストラリア州では、ビルダーが拒否した場合は保険でカバーされていない)。

法的瑕疵担保

上記の他に建設物の中には含みとしての瑕疵担保が入っている。それは州により法律の文言は違うが、実質的内容は同じである。それによれば建築業者は下記の要件を満たすような仕事をしなければならぬ：

- ▶▶ 建築契約に定められた設計と仕様に従った建物をすること；
- ▶▶ それにあさわしい妥当な方法で建てること；
- ▶▶ 良質で適切な材料を使用すること；
- ▶▶ 契約に明示されていない限り、新しい材料を使うこと；
- ▶▶ 法律に従って建てること；
- ▶▶ 契約に規定された期間内に建てること；
- ▶▶ 完成した時にちゃんと住めるような家になること；
- ▶▶ ビルダーが最初に納めた品質に上がったものにする事。

保険期間と争議

法で定められた瑕疵担保が与えられなかった場合の不審申し立ては、建物完成後、所定の期間内に始められなければならない (下記の表参照)。ビルダーは自己を弁護するため、問題にされている欠陥が、ビルダーの書面による通告にも拘らずオーナーが別の指示を出したことから起った旨を、証拠として提出することが出来る。

保険ポリシーの限界

法律は保険業界に対し、一部の条件が整った場合には、保険契約を結んだり、カバーの変更をしなくてもよいと定めている。そういう場合は：

- ▶▶ いくらかのクレームでも、法定の超過請求許可額を超える額の請求である場合 (州別規定表参照)；
- ▶▶ 法定の「ポリシー・カバーの上限」を超える額の請求である場合 (州別規定表参照)；
- ▶▶ 建築契約の下で支払われた金額の内：
 - * 既に完成した建築作業に対する妥当な出来払いの額に当たらないもの；
 - * 法定の金額を超えて支払われた仕事当初の前払金 (州別規定表参照)。
- ▶▶ 一部の州では、クレームをつける側の人が、その理由となる問題に気付いた時 (または気付いて然るべきだった時) から 90 日以上経ってから (州によっては 180 日以上経ってから) クレームした場合。
- ▶▶ 保険カバーから免除されている建築作業 - 契約に明記された「見えない構造的欠陥」以外のもの全て
- ▶▶ 一部の州で保険でカバーすることを免除されている建築作業。免除されていない場合、即ち保険でカバーすることが義務付けられている場合は「義務」と言われている。

保険契約の上限

以下の場合は、保険契約の締結、保険金の支払いあるいは保証内容の変更に関する義務がない：

- ▶▶ 一定の免責額よりも少ない保険免責額 (州別規定表参照)；
- ▶▶ 特定の「保証取極限」を超える請求額 (州別規定表参照)；
- ▶▶ 建築契約に基づいて支払われた金額のうち：
 - * 既に完成した建築作業に対する合理的出来払いに該当しないもの；
 - * 工事着手前に一定額を超えて支払われた前払金 (州別規定表参照)。
- ▶▶ 一部の州においては、当事者がクレームとなる問題に気づいた時点、または気づいてしかならなかった時点から 90 日以上経過後から (州によっては 180 日以上経過後) クレームした場合。

州	ニューサウスウェールズ州	ヴィクトリア州	南オーストラリア州	西オーストラリア州	オーストラリア西側諸島
支払/賠償額	\$340,000 AUD	\$300,000 AUD	\$80,000 AUD	\$100,000 AUD	\$85,000 AUD
前払金/留保	\$10,000 AUD	\$10,000 AUD	\$10,000 AUD	\$10,000 AUD	\$10,000 AUD
保証期間	6 years	6 years	5 years	6 years	6 years
保証期間以外の保証	なし	なし	なし	なし	なし
免責額 (F) / 留保 (E)	\$500 (E)	\$500 (E)	\$400 (E)	\$500 (E)	\$500 (E)
所有者への保証	○ all	○ all	△ all	△ all	○ all

保険業務上の問題

保険リスクの性質

住宅担保保険は経済的ロスを経るビジネスである。その意味でそれは住宅ローンの貸主に対する保険に似ていて、両者は共に長期デールリスクというよりは、長期継続リスクである。そこでは収益性が経済的損失に突かれることに注目する必要がある。つまり住宅建設があり、住宅ローン借手の利益率が抽出されると、保険に対するクレームが増えるということだ。

経済環境

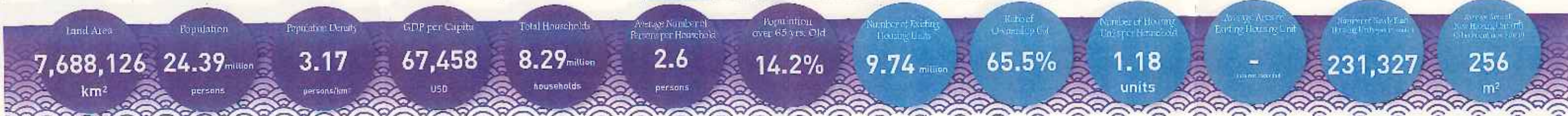
住宅業界の活動には物量変動があることで知られている。建設量が多い時期の後には、販売量が減少する時期が来る。ビルダーの倒産数も似たような傾向を持っている。建設ブームの後には大手ビルダーの倒産が起きる。中小の建設会社は、ブームの時期は利益を上げるように見えるが、それから間もなくして倒産することが多い。建設量が増え始めると、収益率が圧縮されるのが普通だからだ。

倒産する会社と共通して見られる現象

住宅業界内での競争は激しい。建設業者が自己の競争力を考える際に注目する要素は、収益率、購買力、人件費、の三つであって、競争力を保つとすると、余りにもしばしば収益率が犠牲にされる。ブームは人件費の高騰を伴い、収益率を圧迫する。収益の中に占める経費の割合も、生産とキャッシュフローが減少するにつれて減少する。建設のサイクルも、競争のせいで収益率を減らす。失敗したビルダーに共通している状況は、彼らが自分の収益率を市場が決めるままに任せ、自己のビジネスに必要な財務要件を把握しと決めてかからなかった点にある。建設業者は正しい財務マネジメントの面から物事を決めず、税金のために計上された経費に頼り過ぎるさらいがある。

倒産した建設業者には、次のような共通の事情もあったことが知られている：

- ・ 契約に必要な以上に人件費への保証金を出したこと、また契約の人件費に対するデータが不十分で、個々のポジションがペイオフし、プラスのキャッシュフローを生み出すところまで行かなかったこと；
- ・ 設定した資金がわずか、人件費の増減が不足していて、個々のポジションがペイオフせず、プラスのキャッシュフローにも結びつかなかったこと；
- ・ バランスシートが、現在進行中の仕事を過大評価しており、資金も実際以上に予測していたこと；
- ・ 借金の返済に用いられる全額取戻金への借金のブックレビューは、ワーキング・キャピタルではないこと；
- ・ 財務記録がアップデートされていない、或いは現金簿のみのものにすぎなかったこと；
- ・ 会社の主要業務ではない分野について、投資が利益ベースではなく、キャッシュフロー・ベースで展開されていたこと；
- ・ 資本の戻りがない成長がコントロールされていなかったこと；
- ・ ブーム時の高売や、不景気による生産の減少；
- ・ 売値も低い、人件費に対する予算の不備；
- ・ 契約をめぐり大きな紛争；
- ・ GST の影響；
- ・ 時間の流れ；
- ・ 出来払いの支払いが滞っていると；
- ・ コストの高騰





NETHERLANDS Home Warranty

History

- 1960s** 1970年代初頭に住宅市場は目覚ましい成長を遂げた。この直接の原因は自宅を購入した、あるいは購入予定の消費者の利益を代表する政党が結成されたことにある。それまでオランダでは契約上住宅供給業者が購入者に対して負う責任について、契約書では購入者に対する保護措置が十分にうたわれていなかった。
- 1974** The Stichting Garantie Institute Woningbouw (GIW) 設立。目的はオランダの新築個人住宅の品質向上と不動産開発業者と買い手の間の信頼関係の向上。
- 1978** GIW に Stichting Waaborgfonds Koopwoningen (SWK) と Woningborg が加入。GIW と Woningborg は保証書の発行、規制の設定と仲裁を実施。さらに登録事業者を対象とした保証と住宅保証制度を導入し、保険制度も立ち上げた。
- 1995** Stichting BouwGarant 設立。2003年に品質保証マークを始める。
- 2003** 英国の住宅所有者連合 (Home Owners Alliance) に相当する Vereniging Eigen Huis がロビー活動を続けた結果、新築住宅の購入者は予期せぬ問題が起こった場合の修繕費用等としてその価格の5%を半年間支払わずに留保できることが決まった。業者の最終支払金額は個々のインスペクションによって決定される。
- 2010** 1月1日、GIW が清算。これを受け Woningborg と SWK はそれぞれ保証制度を独自に設定、保証書も自社発行となり、仲裁は独立した仲裁機関に委託することとなった。Stichting Garantie Woning が設立される。同機関は完成保証と瑕疵保証について品質マークを導入、瑕疵保証規制の設定、業者と購入者間の契約について提案書式を作成、さらに紛争解決の規則を作った。
- 2013** Woningborg と SWK に加え、BouwGarant 品質保証マークが登場。これは HDI Global SE、が保証の裏書をする。SWK、Woningborg、BouwGarant は Stichting Garantie Woning の品質保証マークを使用。

Today's Trends

- ▶▶ As-Built instead of As-Planned
- ▶▶ Innovative building techniques
- ▶▶ Use of durable materials
- ▶▶ Energy Saving Measures
- ▶▶ Agile
- ▶▶ Stricter Quality Controls in anticipation of the new legislation (Wkb)
- ▶▶ More demanding buyers



HOUSING and HOME WARRANTY OVERVIEW

住宅と住宅保証の概要

2016年提出の新法案

品質確保法案

新しい法案では一定の種類の建築物を対象とし、認可を受けた品質保証ツールを使用して建築要件を満たしていることを確認する新たな品質保証制度を導入することが盛り込まれている。

さらにオランダ市民法に一部改訂がなされ、購入者の私法的立場の強化が盛り込まれる。

これらの法案は 2019年1月1日に施行される。

オランダの新築個人住宅の約9割に保証が付けられている。



オランダで保証業者が発行する保証書の合計：40,000/年



System of Warranty Certificates 保証の仕組み

住宅供給業者は購入者に住宅を引き渡すまでいかなる瑕疵あるいは/と欠陥について責任を負う。この制度は二つの柱から成っている。

1. 建設工事完了後の品質保証 (補修保証)

保証期間は6年間 (設備、塗装工事、窓等の一部の部位については6年未満)。最高期間は10年で、これは重大な構造部分の瑕疵を対象としている。重大な瑕疵とは、建物が崩壊する危険性がある、あるいは目的とされている用途に適さない、といった場合を指す。業者は自身の責任がないことを証明できれば責任は問われない。保証は住宅完成後3か月から開始する。

2. 紛争処理

所有者と業者の間で紛争が発生した場合、保証機関は紛争処理を目的とした利用しやすい個別の手段を提案する。紛争処理にかかる契約文書の草案は、相互の権利と義務が正しく保護されるよう生産者と消費者双方の機関が作成する。



Energy Saving Measures 省エネ対策

1995年以来オランダは新築の建築物を対象に省エネ対策を導入している。

具体的には、エネルギー性能の向上に向けて新たに開発された規格のユニットに対しては10年の追加保証が付くというものである。

万一10年保証の対象として事前に約束された性能を満たさず、不適切な使用方法がその理由ではない場合は、調整、復元工事の実施あるいは金銭での補償が約束されている。

このエネルギー性能保証 (Energy Performance Guarantee-EPG) によって省エネ対策への投資に対する (将来の) 住宅所有者の不安が払しょくされると期待されている。

2021年までに欧州の全築住宅はエネルギー・ニュートラル (産出エネルギーと排出エネルギーが同量) となる。



Land Area	Population	Population Density	GDP per Capita	Total Households	Average Number of Persons per Household	Population over 65 yrs. Old	Number of Existing Housing Units	Ratio of Ownership (%)	Number of Housing Units per Household	Average Area of Existing Housing Unit	Number of New Full Housing Units in 2019	Average Area of New Housing Unit (Full Bedroom only)
41,526 km ²	17.08 million persons	502 persons/km ²	43,000 USD	7.72 million households	2.17 persons	18.1%	7.71 million	60.0%	1.90 units	75 m ²	60,000 units	120 m ²



SWEDEN Home Warranty

History

1976 スウェーデン建設業界の保証会社であった AB Bostadsgaranti 社が、戸建住宅向け瑕疵保証プログラムを開始した。当時唯一の瑕疵保証期間として、建築物の建設期間中及び瑕疵責任期間(1年間)を対象とする完成保証、及び9年間の建築物欠陥保証の取り扱いを行った。

1984 瑕疵保証プログラムは住宅ローン補助の条件となり、事実上、新築住宅建設のための強制制度となった。また、政府が AB Bostadsgaranti 社の50%の出資者となった。

1993 建築物欠陥保険法が成立し、集合住宅建築物に10年間の瑕疵及び損害に対する保険を付けることが義務付けられた。これは新築工事及び主要な改修工事に対して適用され、一般家族の住宅が対象として想定されていた。

2000 AB Bostadsgaranti 社が瑕疵保証の運営機関として保険会社を設立するなど、瑕疵保証は保険政策の中に位置づけられることになった。また政府は住宅補修者保護の検討を始めるよう委員会に指示し、住宅瑕疵保証運営機関に対する特別立件や法定保険立法が進められた。

2005 消費者サービス法や建築物欠陥保険法が改訂され、瑕疵保証の適用範囲が集合住宅のみならず戸建住宅、テナント・オーナーシップ住宅にまで拡大した。

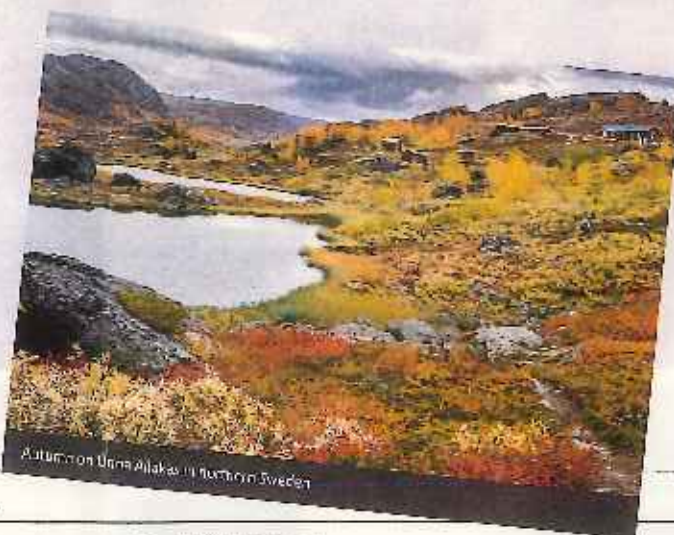
2014 建築物瑕疵保険法が廃止され、これに代わって完成保証法が施行。この法律では直接消費者に販売される一戸建て住宅の建設工事中に契約履行保証状を発行することを義務付けている。AB Bostadsgaranti はこの法律の変更直後に解散となった。

Overview of the warranty and insurance system for housing defects

制度の概要

スウェーデンでは2014年の法律改正により建築物瑕疵保険は任意となった。その後数年間、任意保険は加入が激減したが、その後2016年と2017年に微増となった。

建築工事中の契約履行保証状は法律で直接消費者に販売される一戸建ての住宅のみに発行が義務付けられている。



管轄機関と保険会社

Administrative body and insurance companies
地元の計画委員会が建築工事開始の許可を出す前に保証約款の提出を義務付けている。一戸建ての住宅向けに契約履行保証状を出しているのが現在2社、任意の建築物瑕疵保証を扱っているのが3社。

i. 会社概要

AmTrust Europe Ltd. は BRIM AB ともう一社を通じてスカンジナビア市場への進出を果たした。

ii. 保険商品

- 商業プロジェクト向けの建築物瑕疵保険
- 大規模開発と集合住宅向けの建築物瑕疵保険
- B2B 建築契約向けの契約履行保証状
- テナント所有組合向けの頭金保証



保証範囲

AmTrust Europe Ltd. は以下の商品を提供している：

- I 完成保証保険 (建設期間中)；
- II 完成保証保険 (瑕疵責任期間中)；
- III 建築物欠陥保険 保証内容は以下の通り。

II 保証の範囲 (部立)

(covered parts of the building)

保険期間中に発見され報告された欠陥及び欠陥による損害に対して、合理的と認められる修理費用をもって保証される。

i. 完成保証保険 (建設期間中)

保証の範囲を以下の二つの費用項目に分類している。

- ◆ 追加費用：施工者が契約上の義務を怠ったことや、契約条項で定められた終了の権利を行使することにより発生する追加費用。
- ◆ 修正費用：建設工事に影響を与える何らかの瑕疵の修正にかかる費用。適切な期間中に施工者が修正しなかった場合、住宅所有者に引き渡され、完成検査証明を受けているという条件適用される。

保証対象外となる主な事項は以下の通り。

- ・ 洪水、地震、戦争、暴動による影響
- ・ 被保険者の関与の不在
- ・ 被保険者が独自の修理費用や紛争処理・訴訟費用
- ・ 外壁から1m以内の用地工事
- ・ 上下水、排水設備の品質の悪化

ii. 完成保証保険 (瑕疵責任期間中)

保証の範囲を、以下二つの費用項目に分類している。

- ◆ 瑕疵責任期間中に発見されたすべての瑕疵の修正にかかる費用
- ◆ 瑕疵責任期間中に深刻な瑕疵による損害が発生した場合、その損害の修理にかかる費用

III 保証対象住宅

直接消費者に販売される一戸建て住宅は全て契約履行保証が付いている。一方瑕疵保険は任意であるため、建物瑕疵保険の対象となる新築住宅はわずかである。

iii. 建築物欠陥保険

保証の範囲は、以下の欠陥及び欠陥による損害を修正するために必要な合理的な費用とする。

- ◆ 建築物の構造における欠陥
- ◆ 建設に使用された材料の欠陥
- ◆ 施工に係る欠陥
- ◆ 各種欠陥によって生じた財産(保証対象物)の損害
- ◆ 漏洩面での過失
- ◆ 品質保証 オプション

保証対象外となる主な事項は以下の通り。

- 瑕疵保証期間中に発見された損害
- 建築物やその利用者によって意図のない損害 (ただし公的責任人があれば、実的な欠陥や損害も補てんされる)
- 経年劣化や維持管理不足、誤った処置等による損害
- 建築物の所有者や借主によって引き起こされた欠陥
- 建築物の外にある配管・配線等、市の管轄にあるもの
- 大気汚染や振動、その物の構造特性に起因する欠陥または損害
- 偶発的に発生する経済的損失
- 元々の建築物の性能を改良するための費用
- 独自に行った調査や、専門家への相談、法律相談にかかる費用

また、建築物欠陥保険は、早期に損害防止策をとるよう奨励できない状況であれば、差し込んだ損害を制限するために必要な、合理的な減額出金に対する費用も補てんされる。加えて、建築物欠陥保険が保証する欠陥や損害が被保険者の財産に影響を与える場合、保険金は以下の制限を引き受ける。

- 賠償
- 評価
- (欠陥の) 修正、補正、修理

検査と紛争処理

住宅検査

登録住宅検査員は必要な検査全て実施することが義務付けられている。屋根構造の完了までに実施する。

紛争処理

I 完成保証保険：

紛争は全て法律に従ってスウェーデン裁判所の手続きに即して解決される。

II 建築物瑕疵保険：

被保険者が法人の場合、紛争はスウェーデン仲介裁判所で法律に基づいて解決される。個人の場合は、法律に基づき標準の裁判所の手続きに従って解決される。



III 保証期間/免責期間

i. 完成保証保険 (建設期間中)

契約期間中に発生した追加費用については、必ず建設開始日以降で契約期間中に保険者に告知される必要があるが、事後処理費用については、契約終了期日後6か月以内に保険者に告知されれば対象となる。

ii. 完成保証保険 (瑕疵責任期間中)

保証期間は、建設契約書に示された瑕疵責任期間 (契約終了日である建築物のさしいしゅう検査日から2年間) とする。

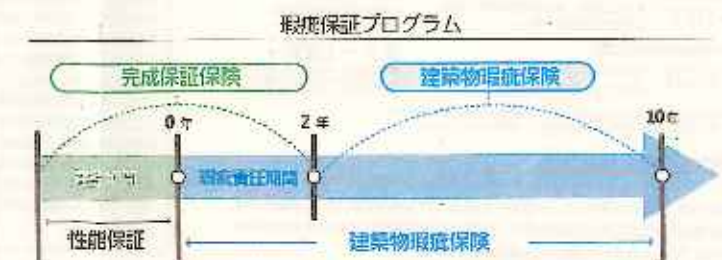
保険者への告知は、契約終了期日後の3か月以内に行われなければならない。

iii. 建築物欠陥保険

契約終了日から10年間 (瑕疵責任期間終了後、8年間) とする。

なお、法律では以下のように定められている。

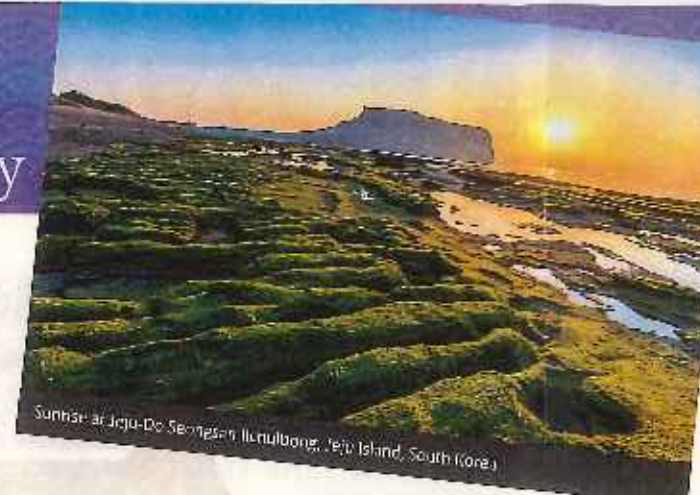
履行保証：建築物の建設期間中 (契約金額の10%、銀行の債権または保険)



Land Area	Population	Population Density	GDP per Capita	Total Households	Average Number of Persons per Household	Population over 65 y/o, % of total
450,000 km ²	9.91 million persons	0.05 persons/km ²	49,866 USD	4.54 million households	2.22 persons	19.7%



South Korea Home Warranty



History

- 1993** 韓国で唯一住宅保証を業務とする機関、住宅業金融共同組合 (Housing Business Financial Cooperative (Housing Construction Promotion Act)) として設立。住宅の完成保証や融資規定を含む 14 商品を取引開始。
- 1999** 韓国住宅保証会社 (Korea Housing Guarantee Co. Ltd) へ改組。
- 2006** 住宅プロジェクト融資の保証提供に伴い、融資機関 12 社との提携へ署名。
- 2011** 韓国住宅基金を適用した住宅建築ローン保証の運用開始。
- 2015 Apr.** NHUF (National Housing & Urban Fund) 韓国住宅 / 都市基金業務の運用開始。
- 2015 Jul.** NHUF 法の第 16 条に基づき、Korea Housing & Urban Guarantee Corporation (HUG) を公益組織へ再編。再編された HUG は、115 兆ウォン (約 10.4 兆円) に相当する住宅 / 都市基金を管理する専門機関として指定されている。



CURRENT NEW HOME WARRANTY MARKET 住宅保証の現状

HUG の目的

HUG とは韓国唯一の住宅保険のプロバイダーであり、すべての国民の生活の質を向上させることを任務として、国家住宅都市基金法第 16 条の下に設立された住宅保証と都市再生プロジェクトに特化した住宅保険の公的法人。

HUG Performance 業績

過去 20 年間で 918 万世帯、740 兆ウォン (約 67 兆円) 相当の保証を提供。

資本金: 3.2 兆ウォン (約 2863 億円)
株主: 政府: 55.05%
自社株: 33.85%

年間の保証引受総額



事業分野

- ▶ 住宅保証事業には、住宅の完成保証、賃貸保証金 (日本でいう敷金のようなもの) 保証、協同住宅完成保証が含まれる。
- ▶ 国内政策の事業支援保証には、伝賃 (チョンセ) 金保証^{*}、住宅ローンが含まれる。
^{*}伝賃制度とは、賃貸契約時にまとまった保証金を払うことで、月々の家賃を支払う必要がないというシステム。あらかじめ大家との間で借賃する期間を決めておき、契約期間終了時に保証金は全額返金される。
- ▶ 政府および地方自治体による委託業務には、利益 (損益) 配当住宅ローンプログラム事業が含まれる。
- ▶ NHUF 法 (韓国住宅 / 都市基金法) の施行に伴う、NHUF の運営管理業務。

[NHUF (National Housing & Urban Fund)] 韓国住宅/都市基金

NHUF 法の施行に伴い、HUG は住宅 / 都市基金を管理する専門機関として指定され、住宅保証対策から NHUF 運用まで、公的機能を拡大している。

HUG の役割:



資産と活用法

住宅関連会計



The rules of HUG HUG 規約

- ◆ NHUF 法に基づき、NHUF にかかわるすべての運営、管理および遂行の責任を担う
- ◆ NHUF や基金運用をベースに、実現可能性調査や金融事業の分析を実行する;
- ◆ 都市再生計画向け公共保証商品の開発および運用を実施する。

Major Guarantee Products 主な保証商品

法人向けおよび個人向けの保証商品は、約 30 商品にのぼる。個人向けの 10 商品には以下が含まれている;

▶▶ 住宅再開業ローン保証

再開業、再建、および都市再開業計画に際し、住宅協同組合 (協同組員) によるローン返済が不能となった場合、住宅再開業ローンの元利金支払 (移転費用、分担費用、運営費の保証) の借入れを保証する。

▶▶ 住宅の完成保証

プロジェクト所有者が倒産、消息不明等で事前販売契約責任に不履行が生じた場合、住宅工事の完成、または手付金や中間前払金の返金を保証する。

▶▶ 住宅購入ローン保証

前の所有者が金融機関より借り受けし、完成保証加入済み住宅のローン返済が不能となった場合、住宅購入ローンの返済金を保証する。

▶▶ 伝賃ローンの返済保証 (伝賃融資保証)

賃貸契約終了時、貸主が借主へ伝賃返金が不能となった場合、借主への返金を保証する;

Land Area

99,720 km²

Population

49.26 million persons

Population Density

518 persons/km²

GDP per Capita

28,338 USD

Total Households

18.77 million households

Average Number of Persons per Household

2.45 persons

Population over 65 yrs. Old

13.2%

Number of Existing Housing Units

15.99 million

Ratio of Ownership (%)

53.6%

Number of Housing Units per Household

1.03 units

Average Area of Existing Housing Unit

77.6 m²

Number of New Housing Units

515,251

Ratio of New Housing Units to Existing Housing Units

69.4 m²



SOUTH AFRICA Home Warranty



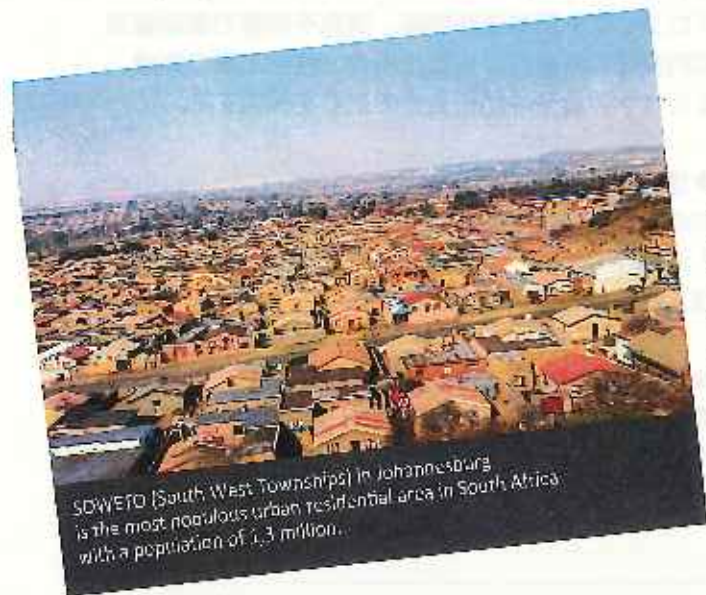
History

1998 住宅関連消費者保護処置に関する法第 95 号 (1998 年法) が施行された。全国住宅建設業者登録協会 (NHBC) が法定機関として設立された。

この「全国建築物規制」と NHBC の「技術要件」とは、多くの点で類似しているが、前者に従う義務は建物の所有者にあるのに対し、後者に基づく責任は住宅建設業者にある。住宅関連の法律としては、1998 年法第 95 号に加えて 1977 年「全国建築物規制および建築基準法」(National Building Regulations and Building Standards Act)がある。この「全国建築物規制」と NHBC の「技術要件」とは、多くの点で類似しているが、前者に従う義務は建物の所有者にあるのに対し、後者に基づく責任は住宅建設業者にある。

1998 年法では以下を定めている:

- ・ NHBC と保証制度の設立
- ・ すべての住宅建設業者を NHBC へ登録
- ・ 人権居住担当大臣が保証制度に関する技術的要件を規定する。
- ・ NHBC は、「技術要件」に適合したガイドラインを含む「住宅建設マニュアル」を発行する。



SOWETO (South West Townships) in Johannesburg is the most populous urban residential area in South Africa with a population of 1.3 million.

CURRENT WARRANTY SCHEME 現行の保証制度

1998 年法に準拠した保証制度では、住宅建設業者に対して以下が定められている:

住宅建設業者の業務における家の売却または建築で、住宅消費者との契約に対し、いかなる場合も考慮し、NHBC に登録すること;

NHBC の「技術要件」、および「住宅建設マニュアル」の規定に従うこと;

規定の免責条項に該当する場合を除いて、既定の期間については一定期間内に自費で補修すること;

どのような理由であれ、上記を遵守しない場合は登録資格を失う;

住宅建設業者がその義務を果たさなかった場合、瑕疵については NHBC が設立した基金の中から一定の限度内で、補修代金が支払われる。

NHBC

役割

- 新築住宅の欠陥に対する保証保護に対し、代表し住宅消費者の利益を優先する;
- 住宅建設業界の規制;
- 住宅建設業者が 1998 年法に関する義務を遵守しなかった場合に対しての住宅所有者の保護;
- 住宅建設業界における倫理的および技術的基準を確立、推進すること (住宅建設マニュアル);
- 住宅所有者および住宅建設業界のための構造的品質の向上を図る;
- 住宅所有者の権利と、住宅所有者に関する情報提供を促進する;
- 法律に基づいて住宅建設業者登録を助け、コミュニケーションを図る;
- 住宅建設の満足できる技術基準を達成し、維持するために、トレーニングと住宅検査を通じて住宅建設業者を支援する;

行動規範

NHBC は住宅建設業者に対し、次のような行動規範を定めている:

- ・ 職務並びに義務を速やかに、かつ品位をもって実施すること
- ・ 公平かつ誠実な態度で、施主などに接すること
- ・ 該当するすべての法律、条令、内規などに従うこと
- ・ 妥当な理由なくして相手方の利益を害したり、評判を損なわないよう行動すること
- ・ NHBC が規定したすべての関連義務に従うこと

現在の NHBC

NHBC は最近、調達、労働力、スキル、能力開発、社会的結束の 4 つのグループの主流建設環境への包含を達成するために、測定可能な目標を設定することを旨とした、業界初の変革憲章を発表した。



業者登録

1998 年法第 95 号第 10 (1) 条では、住宅建設にかかわるすべての人が NHBC に登録し、かつ毎年更新登録をするよう義務付けている。この登録プロセスを実施することで、建築業者が評価される。住宅建設業者の登録審査とその更新にあたっての審査は下記の点が考慮される:

- ・ 申請者の技術/施工/財務上の能力
- ・ 登録費 (返金不可)
- ・ 年間更新費用

住宅登録

1998 年法第 95 号第 14 条では、すべての新築住宅は工事開始の 15 日前までに NHBC への登録申請が義務付けられている。ただし NHBC が遅延によるリスクを了承する場合には、登録の遅延も認められる。住宅登録は、住宅建設業者やディベロッパーが建設工事の着工前に保証保証に加入する手続きであり、登録によって住宅所有者は住宅に発生する規定の瑕疵について保証される。

インスペクション

NHBC は登録されたすべての住宅について建設の主要段階で検査を実施する。このインスペクションは、不良な工事による住宅の買主への不利益を排除することを目的としている。検査員が NHBC の住宅建設マニュアル違反を見つけた場合には、住宅建設業者に対し基準違反の通知が出され、建築業者ははしかるべき期間内に当該違反を補修することが求められる。その際、住宅建設業者が補修できない、または補修拒否した場合には、NHBC が当該工事を差し止め、住宅建設業者に対する懲戒手続きを開始する。

保証

NHBC は 1998 年法第 95 号の規定に基づいて設立された独立採算機関で、保証基金を蓄積していく能力を備えている。現行保証制度にかかる NHBC の主たる目的は、保証期間中に発生したクレームに対処することにある。NHBC はすべての住宅を検査することで、保証基金の維持を図っている。

Other NHBC Services

リサーチ

NHBC は「リサーチと住宅イノベーションのためのセンター」(Centre for Research and Housing Innovation) を設立した。その主な目的は、南アフリカにおいて持続可能な居住の進展に資するため、研究を促進し、最適な建設方法と基準を開発し、建築業者と検査員の能力を向上させることにある。また同センターは、住宅建設環境に技術の普及が可能となるよう国内外の組織と戦略的パートナーシップを組んでおり、これによって材料工学の最新技術や革新的な住宅とその工法について最新技術の普及に努めている。

現在の提携先には、大学、技術大学、南アフリカ基準局 (South African Bureau of Standards - SABS)、南アフリカ・アグレマンボード (Agreement Board of South Africa)、地球科学委員会 (Council for GeoScience - CGS)、政府および建築部材メーカー等がある。

トレーニングと能力開発

1998 年法第 95 号第 3 条 (h) 項および第 15 条 (d) 項は、NHBC に対し、長い間患まれない環境にある特定のコミュニティを対象に、住宅建設業者と消費者の能力開発を図るよう求めている。新たな住宅建設業者の参入を阻害している主な原因として、下記のような点が挙げられている:

- ◆ 業界セクターが新築の住宅建設業者を十分に生かしてきていない
- ◆ 新築の住宅建設業者が、大口のディベロッパーや開発業者の下請けや、単なる労働力として使われているケースが多い
- ◆ より大きなプロジェクトを引き受けるために必要な機器が不足している
- ◆ 建設費が大手企業から購入する際、有利な価格交渉の実績がない
- ◆ コミュニティが、当該地域の労働者の採用を求め、雇って技術力が乏しく、しかも高コストである
- ◆ 技術的知識、設計士との連携力、プロジェクト・マネジメント、適切なマネジメントの知識、財務 能力に欠けている



Industry UPDATE

社会的変革促進プログラム

(Social Transformation Empowerment Program - STEP)

STEP の主目的は:

- ・ 住宅建設会社で働く女性、若者、障がい者、帰還兵士などに着目して住宅建設業界におけるこれまでの社会的偏見を是正すると共に、これらの企業を人権の居住にかかる経済の主流とさせる。
 - ・ STEP の主な活動は:
 - * 技術の伝播と教育
 - * 雇用創出および経済的機会へのアクセスの改善
 - * 若者を優先的に職につけるよう支援すること
 - * Smart targets と共に 活発な Youth Brigade プログラム支援するための実行可能な協力関係の構築
- NHBC は社会的変革促進プログラムを通じて、建設技術の向上、さらに社会全体における個人の社会的地位の向上に貢献している。

Land Area

1,221,000 km²

Population

55.6 million persons

Population Density

45 persons/km²

GDP per Capita

7,575 USD

Total Households

16.9 million households

Average Number of Persons per Household

3.3 persons

Population over 65 yrs. Old

5.3%

Number of Existing Housing Units

16.9 million

Ratio of Unemployment (%)

65.7%

Average Area of Existing Housing Unit

40 m²

Number of New Units Housing Units per Quarter

28,185

Average Ratio of New Housing Units per 100 Existing Units

40 m²