

World



Australia

Canada
case of the state of Ontario

France

住宅保証制度	Australia	Canada	France
任意? or 義務?	クイーンズランド州を除き義務 NAW計では契約金額が2万ドルを超える場合は指揮の行為が義務付けられている	義務	義務
保証責任者は?	住宅供給業者	住宅供給業者	住宅供給業者かディベロッパー(保証の種類による)
相関法等	・ニューサウスウェールズ州: 1985年住宅法 ・ビクトリア州: 1992年ビクトリア州法 ・サウスオーストラリア: 1995年住宅法 ・ウェスタンオーストラリア州: 1991年住宅法	・タスマニア: 1982年住宅法 ・オーストラリア・ビタリティドリーム: 1972年法	オンタリオ新築住宅保証計画法、RSO 1990, c O.31 (the "ONWHP Act")
保証提供はどのように担保されているか?	-	ONHWP Actに基づき、オンタリオ州の新築住宅に対して保証は義務化されている	業者に保険加入義務
住宅事業者、住宅所有者、保証提供者の関係	-	<p>*住宅事業者は保険の代わりに一定の供託金を収める選択肢がある。</p>	
住宅保証制度の開始	1979年サウスオーストラリアで始まった(HIA保険会社が任意のプログラムとして開始)	1976	1978年スピネット法によって改訂されるが1798年民法
保証範囲は民間/公的機関/半官半民/それ以外?	-	すべて民間	民間
保証提供機関を選ぶのは誰か? 住宅所有者、建築業者?	理論的には業者だが、政府が最終的なリスクの引受けとなるため実際は業者ではなくになっている		所有者と業者がその価格と経験を根拠にそれぞれ選択
保証業者はどのように市場競争をしているか?	-		価格、内容と関連するサービス
2014年あるいは過去12か月に発行した保証書数	155,000件以上 (新築住宅は11万戸、45,000が主要な増改築工事)	2015年 57,788戸が登録	2014年 356,700件(保険統計より)
総新築戸数に対する被保証/保険住宅の割合	-	"ONWHP Act"が定める保証は自らが使用する目的で建てた住宅と分譲中の住宅を除き全ての新築住宅に義務付けられている	100%
保護部位	-	現会員と工事の解説書 1年: 施工と設計 2年: 設計 3年: 電気・給排水/瓦斯 4年: 外壁システム、外構の基礎、屋上、多孔化 瓦斯システム、外構の基礎、屋上、瓦斯の化粧物不適合	建物の堅牢性が損なわれる場合の明らかな瑕疵に対する物理的損害、あるいは住宅が意図された用途に不適切な場合
保証開始時期と期間	構造部分の瑕疵: 完成時あるいは契約満了時の早い時点から6年間 非構造部分の瑕疵: 完成時あるいは契約満了時の早い時点から2年間	引き渡し後7年間	引き渡しから10年
平均的な保証/保険料(検査料も含む)	クイーンズランドでは平均が実質しているコストで30万ドルの新築住宅について平均6,000ドル。他の州についてはリスクは場合に応じて異なるが一般的な実質しているためこれより安く、一般的に30万ドルの新築住宅に対して5,000ドル。全ての瑕疵をまとめて検査料、生産性リフォーム、増改築にかかる保険料。平均保険料は1,000ドル	保証料は住宅価格に応じて決まる。\$500~\$1500の間。検査料は\$250。保証の付いている部位の場合には払い戻しが可能	建設費の0.8~2%
保険金について(支払い方法、上限、算出方法など)	新築された住宅あるいは主要な増改築の価値に対する割合。支払い上限額については回答なし	不明	住宅については上限なし。 非住宅については建設費あるいは150M€
付保は一戸または一棟あたり?	保証書は個々の住宅の所有者に発行される。よって付保は一戸単位で、共同住宅には複数の保証書が発行される	一戸単位	一戸単位
保険付保にあたっての技術要件	*既設の(既存の)構造*があり、- 建物かつ運営が許可 - 契約に記載された規範内文書は常に適用される。 特に既設のない限り - 実地見に当面に適していること 計画と実地に示す仕様によって: - 新しい部品の使用 - 既存が契約を合意した内容を - 法令を遵守 - はかりやし方 - してしていること	業者は登録の際に7つの条件をクリアする必要がある	住宅建設法
設計審査は必須?	必要ない。設計審査は申請並びに開発許可の手続き中に実施され、これは住宅保証保険の付保並びに地元の行政機関によるリスクの引き受けとは別ものである		
現場検査を義務付けているか?	-		住宅毎には必要なし。 建築物のリスク分類に応じて(用途と規模)
検査員について(条件等)	-	検査サービス担当と呼ばれるクリオング保険会社の担当 - 入居までの最低3ヶ月の初期検査の手配 - ラーニング期間の定期的検査 - オンタリオ、カナダと同様に開けた包装資材や取扱い規則 - クリオングは既存の問題と既往の歴史を有する	環境省に認定された Technical Controller
検査方法・回数と時期	-	一般的に四回の検査: 施工2段階に保証がついているかどうか、二回目: 業者が契約に記載して瑕疵を示したかどうか、三回目: 既存の基礎物についての瑕疵が後のまで、工事を完了したかどうか は瑕疵の位置を内訳しているかのチェック。共同住宅の共同部分については工事請負と工事主の定期的検査が実施される	建築物の複雑さによる
検査料の算出方法・平均的な料金	-	定額でCD250(税抜き)プラス個別の追加料金。 最低でも一ヵ所が保証対象となっていると半減された場合、費用は所有者に払い戻される	建築費の0.4~0.6%
事故件数や修繕金額	事故件数は統計なし。現在ロスレイシオは州や地域にもよるが180~200%。未完成にかかるクレームの被害は平均\$50,000、欠陥の補修工事金額は平均\$11,000	半減してクリオングに所有者から55,000円の手当がある。業者は入居前のクレームは先に処理された後 漏れたり、クリオングが修理を承認する前に修理を完了してからうち1,200戸に対してクリオングが担当する修理代を請求できるかどうかが必須条件を設ける。業者は資料を提出すると最初の年にクレームが修理が承認され から新しい手当が支払われている。5,000円の初期手当と初期手当の手当率に入っている	2014年: 1,501M€ (DO:3.53M€ / RCD:1,148M€)
事故の部位や要因	主な原因: 基礎の不具合、水漏れ(これらは室内の水漏れと外部のバルコニーからの浸水)、施工のましさが原因で発生した基礎の不具合によるレンガ工事と透水性に対する構造的耐久性工事、設計ミス、不適切な部材の使用	1年: 施工と部材 瑕疵の理由: 施工のましさ	給排水管と基礎の問題が起こる前の床の瑕疵が頻度、価格とともに多い
平均的な瑕疵の発生時期	データ取得ができないか、 ほぼすべてのケースで保証期間である7年未満	入居後一年	引き渡し後2年間と10年保証の最後2年間
保証は敷地後も延長するか?	-	継続する	継続する

World

Basic information on new home warranty/insurance system



Ireland



Japan



Netherlands

住宅保証制度 規制等	任意	義務	任意
保証責任者は?	住宅供給業者	住宅事業者	建設業者
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>The diagram illustrates the relationship between the Consumer (住宅購入者), Registered Contractor (建設業者), and AHWI Members (保証法人). It shows the consumer providing information to the contractor, who then registers with AHWI Members. AHWI Members then provides the consumer with a guarantee certificate.</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。保証は現存する導入契約への補足的条項。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	現行の住宅保証制度の開始は 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?	妥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	保証期間は 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	住宅の実質的完成日	原則、住宅の引き渡しから 10 年間	
平均的な保証料 / 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 住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 : 一戸につき上限は 125,000 €
付保は一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 (Bouwbesluit 2012) 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
現場検査について (条件等)	HomeBond の技術エンジニアとサペイヤー	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 m ² , 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% 構造体力上主要な部分 : 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



Norway



South Africa



South Korea

住宅 保証 制度	任意? or 義務?	義務	義務。NHBRC (南ア住宅建設業者登録評議会) は政府の住宅生産業界に対する規制機関	30戸以上の共同住宅については義務、その他は任意
	保証責任者は?	住宅供給業者	保証提供者 (NHBRC)	住宅供給業者
根拠法等	Bustadoppføringslova	1998 No.95 住宅所有者保証対策法		住宅法
保証提供はどのように担保されているか?	保証は確実に実行されなければならない。	住宅供給業者は法律で工事開始前に住宅の登録が義務付けられている。違反すると罰則が科せられる。登録すると個々の住宅に対して登録証書が発行される		業者は保険に入るか供託金を納める
住宅事業者、住宅所有者、保証提供者の関係	業者は銀行あるいは同様の金融機関が発行する保証書を所有者に渡さなければならない。完成後5年間に瑕疵が発生した場合、業者は補修費用を支払う。万一業者が倒産している場合は銀行／金融機関が契約金額の5%を上限として補修費用を支払う。	<pre> graph TD RC[住宅建設] -- "契約合意" --> HU[住宅中業者] HU --> NHBC[NHBRCが実行する監査回覧] NHBC --> RS[住宅所有者保証] RS --> RO[住宅登録] </pre>	<pre> graph TD RO[住宅登録] --> NHBC[NHBRCが実行する監査回覧] NHBC --> RS[住宅所有者保証] RS --> RO </pre> <p>*住宅事業者は保険の代わりに一定の供託金を収める選択肢がある。</p>	<pre> graph TD RO[住宅登録] --> NHBC[NHBRCが実行する監査回覧] NHBC --> RS[住宅所有者保証] RS --> RO </pre> <p>*住宅事業者は保険の代わりに一定の供託金を収める選択肢がある。</p>
住宅保証制度の開始	1997	1998年10月20日に法律が可決され、翌年6月1日に施行された		1989年に共同住宅の管理に関する制令が出され、これに瑕疵修繕に関する条文が含まれている
保証機関は民間／公的機関／半官半民／それ以外?	民間	公的機関		半官半民
保証提供機関は誰か? 住宅所有者、建築業者?	住宅供給業者が保証業者を選択。選択理由は保証料、あるいは銀行の場合は業者への他のサービス(ローン等)	住宅供給業者 NHBRCは保証制度を提供している唯一の機関である		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?	価格と供給業者に手の届くローン			保険料、割引制度、販売チャネル、その他の保険商品
2014年あるいは過去12か月に発行した保証書数	3万戸	127,674		2014年、347,687棟の共同住宅が保証に加入
総新築戸数に対する被保証／保険住宅の割合	保証が義務付けられているためほぼ100%	ほぼ100%		2014年、67.5%の新築住宅が保証加入
保証部位	建設中: 住宅所有者が所有する場合: 契約額の10%が上限 所有する場合: 契約額の3%が上限 完成後5年間: 契約額の5%が上限	最初の1年は屋根の雨漏り 5年間は主要な構造部分の瑕疵		ひび割れ、雨漏り、陥没(落盤)等80部位
保証開始時期と期間	契約書署名から引き渡し後5年間まで	入居時に保証が開始、その後主要な構造部分の瑕疵について5年間		建設工事完了時から瑕疵の部位によって1, 2, 3, 4, 5年あるいは10年
平均的な保証／保険料(検査料も含む)	保証金額の0.2%~4%	最高50万ランド(USD39,000)までの元部価格の場合一括払いで支払額の1.3%。それ以上についてはスライド制が適用され、500万ランドを超える物件に対して最高で34,000ランド		平均的な住宅: KRW 29,850 共同住宅(プロジェクトベース): KRW 12,895,436
保険金について(支払い方法、上限、算出方法など)	引き渡し後、最高で契約金額の5%	支払限度額は登録時価あるいは50万ランド(USD39,000)の少ない方の額		上限なし 建設工事総額 × 3% × 保証料率(平均0.69%: 料率はクライアントの信用格付け(15段階)による)
付保は一戸または一棟あたり?	一戸毎	一戸単位		
保険付保にあたっての技術要件	要件なし	すべての住宅に対して南ア建築規制法とNHBRCの技術基準への順守が義務付けられている		なし
設計審査は必須?	不要	イエス。国家基準にある「満足しているとみなされる」と認められない場合のみ		不要
現場検査を義務付けているか?	不要	必須		不要
現場検査について(条件等)	-	NHRBCの職員で建築関連の公的資格をもつことが最低条件		
検査方法・回数と時期	-	NHRBCは最低4回の現場検査 (1. 基礎 2. 上物 3. 屋根構造 4. 大雨に対する措置)。 建築費と建物の複雑さによって最高8回まで実施。		
検査料の算出方法、平均的な料金	-	検査費用は休日も適用される。通常は日祝日だが、検査時は普通料、アルコールが禁酒、喫煙／非喫煙者別料金を適用している。検査料は内訳料金に含まれる。 100mの住宅で2,500ラング、40mの住宅で1,000ラング		
事故件数や修繕金額	不明。保証提供者もクレームの総数やその他の関連コストについて全体を把握していない。	年間約200件 R200k		KRW 127,000,000 per claim. 2005年～2014年の10年間で年間平均521件のクレーム クレームはプロジェクトベースのもので、個人の所有者からではない
事故の部位や要因	住宅供給業者が破産し、引き渡し後5年間瑕疵の補修ができない場合	大部分は基礎の瑕疵とそれに伴う上物の不具合。構造部分の瑕疵については土壤にかかる誤った分類が原因のほとんどである		ひび割れ、雨漏り、断熱(材)の順に多い 施工のまづさ／部材の不適切な使用
平均的な瑕疵の発生時間	1年～2年	3年～5年		完了日から3年以内
保証は転売後も権利するか?	継続する	保証期間の5年間は継続する		継続する

World Basic information on new home warranty/insurance system



Sweden



UK



USA

住宅 保証 制度	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。全て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
	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)	NJ 州を除く各州で、州裁判所が独自の法令あるいは默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州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?	戸昌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	すべての民間銀行会社は他の機関が定める再保証への加入義務がある。業者は市町について 1 年期システムについて 2 年期の契約更新がある。廃行リスクについては費用負担義務を負う。不利の場合は 山野新築住宅銀行基金に加入する
	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	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、民間保証会社も参入できる
	保証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	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、人的資源(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 : N H B C 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 年目は施工、並びに設備、器具、装置を含む部材の瑕疵 2 年間は設備と冷暖房、厨窓、電気設備の瑕疵 10 年間は屋根瓦/パティション、梁や柱、柱、床板の主要な構造部分の瑕疵	3 年 ~ 10 年 (業者が保証終了後の保険) 間。N H B C は業者が N H B C 基準を遵守しなかったことで発生した物理的な損傷を補償するコストをカバー	構造保証 - 特定の 10 か月の保証期間の要素を対象: フーリングと基礎システム: 地盤: 大梁: まくら: 仕: 開口部とバティション: 壁板接着システム: 基礎システム: 石造アーチ: 施工保証は住宅の「ノイント & フィニッシュ」とされており、システムは熱水、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/健の引き渡し) 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)
保証金について (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の支払い手が支払った金額による。上限は 100 万ポンド。 当該住宅の売却価額、登録戸数、業者の実績等各種の要件に基づいて決定	支払い保証金額は修繕あるいは外装工事に加え、既設する既存上の損傷を復元するための支費。当該保証は含まれない。算出は実質の支払いあるいは修繕工事のいずれかを基準とする。検査に応じる追加費用は別途会計が支払う。保証金の支払いによって賃貸住宅価格が下がる。免責金額が既定されている住宅業者もある
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
保証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	N H B C 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
現場検査について (条件等)		N H B C 指定を受けたインスペクションを互換性。インスペクターに施設は業者と N H B C の N H C H N D 。N H B C は特に「オペレーション・アカデミー」のために募集された卒業生が多い。検査生もについての知識も豊富。NCCB といった専門資格も有りである。	建物の大きさと立地によって、地元の建築行政課、独立した住宅インスペクター、あるいはそれに委託しているエンジニアであることが求められる。N H B C の指定期間は 3 回の現場検査: 建築のニンクリート施工時に: 大まかなフレーム工事: 上棟完了時。リスクの高い地盤については追加検査も実施。住宅建築業者は地盤の種類、気候、機械、冷却水の条例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ぬ
検査方法・回数と時期		N H B C は標準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。住宅については現地、上部、壁仕上げ前、引き渡し前、排水 (N H B C が標準基準を行った場合)	巨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で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.)
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)	1997 年以降標準料金の割合で支払い件数が 5 万件 (主要な構造部分の修理) 平均料金は年間 2% (50 件に一件) 構造部分の取扱に対する平均支払額は \$ 43,000
事故件数や修繕金額		11,000 件 / 修繕金額の合計 : £ 90M / 平均 £ 8,000	クレームの 80% は土壌のずれが原因となる基礎の当直 土壌の状態が構造取扱の主要な原因。最初の一年間は元気な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
事故の部位や要因	部位については回答なし。要因は部材な不適切な使用	2014 年 ~ 2015 年の年度一外壁とモルタル塗りなどの上物の修繕: 39%, 上物と基礎: 12%, さらに屋根。主な要因は施工のまずさ	構造部分のクレームの 70%: 4 ~ 10 年。35% が 4 年目から 7 年
平均的な保証の発生時期		最初と最後のそれぞれ 2 年間	維持する。住宅建築業者は保証引受け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 州では業者の免責保持を義務付けている
保証は新規後も継続するか?	契約書の記名者のみに継続する	継続する	



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！



課題の背景

ストック市場が活性化しないのはなぜか？

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 (m²)	Average Area of New Housing Unit (m²)
377,971 km ²	127.1 million persons	336 persons/km ²	\$34,522 USD	53.3 million households	2.33 persons	26.7% persons	60.6 million	61.8%	1.16 units	94.42 m ²	974,000 m ²

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



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

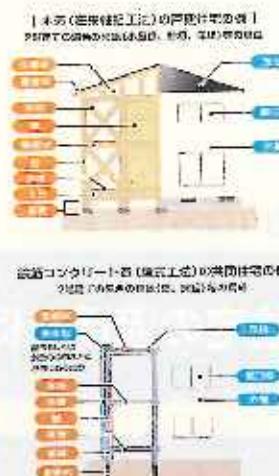
(2009年制定、2010年施行)

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

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（荷重能力上主要な部分、雨水の侵入を防ぐ部分）	保険の対象住宅	新築戸建住宅、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建設業者または宅地建物取引業者
支払われる保険金（保証金）	2,000万円（原則、1戸あたり）	ご利用料金	ご利用条件：戸建住宅、床面積120m ² 、地上2階建 約7万円～8万円（保険料+瑕疵検査手数料）
支払われる主な保険金	修繕費用、調査費用、仮住居・移転費用等	保険廻元会社	・住宅あんしん保証 ・ハウスジーメン ・住宅保証機構 ・ハウスプラス住宅保証 ・日本住宅保証保険会社
保険金の支払額	(修理費用等 - 10万円※1) × 8.0%※2 ※1: 基本保険料 ※2: 保険料率		

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。

1回目 基礎配筋工事完了時



2回目 壁体工事完了時



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して安心がプラスされます。

新築住宅以外の瑕疵保険	リフォーム工事	中古住宅の売買	新築住宅保険の延長			
	通常のリフォーム工事	マンションの大規模修繕工事	宅建業者が売る場合	個人が売る場合（仲介含む）	10年保証を延長したい場合	保証期間延長の瑕疵保険
新築住宅以外の瑕疵保険	リフォーム工事 <ul style="list-style-type: none"> 通常のリフォーム工事 マンションの大規模修繕工事 大規模修繕工事の瑕疵保険 <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>	中古住宅の売買 <ul style="list-style-type: none"> 宅建業者が売る場合 個人が売る場合（仲介含む） 既存住宅売買の瑕疵保険（宅建業者販売タイプ） <p>宅建業者が売買す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>	新築住宅保険の延長 <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>2年間</p> <ul style="list-style-type: none"> 防音工事を行った手すり等の該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 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 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"> 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>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>1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>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 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 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
主な保険金額	<p>○修補費用</p> <p>(修補費用 - 10万円※1) × 80%※2</p> <p>*1: 免費診断 1回の事故あたり 10万円 ※2: 事故発生額 100%</p>	<p>○調査費用</p> <p>(修補費用 - 10万円※1) × 80%※2</p> <p>*1: 免費診断 1回の事故あたり 10万円 ※2: 事故発生額 100%</p>	<p>○転居・仮住まい費用</p> <p>(修補費用 - 10万円※1) × 80%※2</p> <p>*1: 免費診断 1回の事故あたり 10万円 ※2: 事故発生額 100%</p>	<p>(各保険共通)</p> <p>○転居・仮住まい費用</p> <p>(修補費用 - 5万円※1) × 100%</p> <p>*1: 免費診断 1回の事故あたり 5万円</p>	<p>など</p>	<p>(修補費用 - 10万円※1) × 80%※2</p> <p>*1: 免費診断 1回の事故あたり 10万円 ※2: 事故発生額 100%</p>



Japan 04: 住まいのライフサイクルと住宅保証

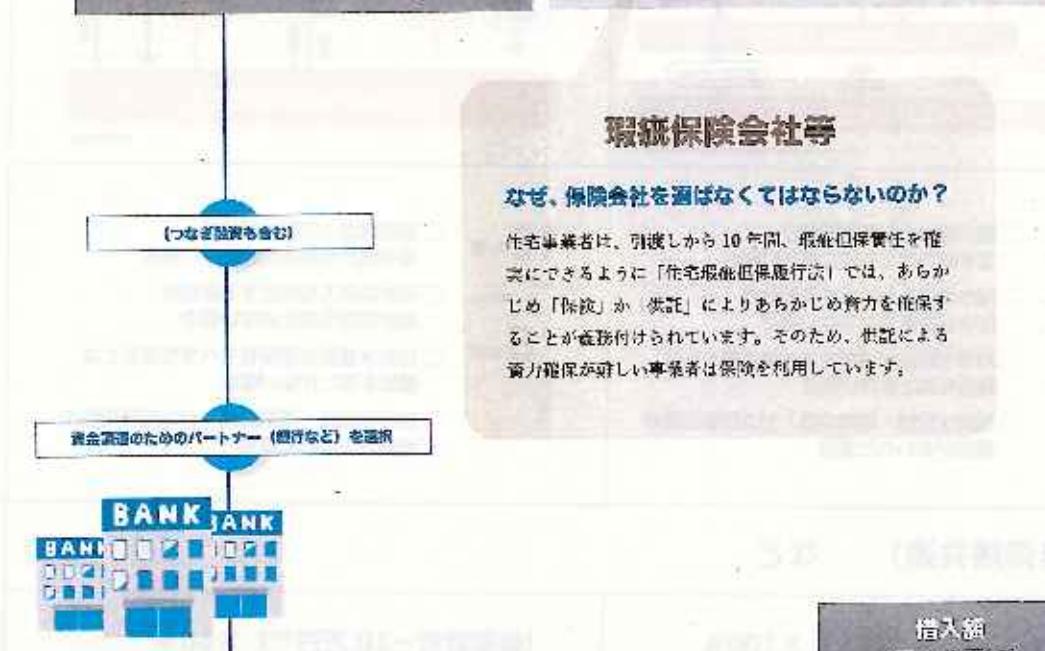
日本の平均的なデータ
4人家族編

世帯年収
¥5,950,000 住宅購入予算
¥32,000,000 床面積
105m² 地面積
193m²

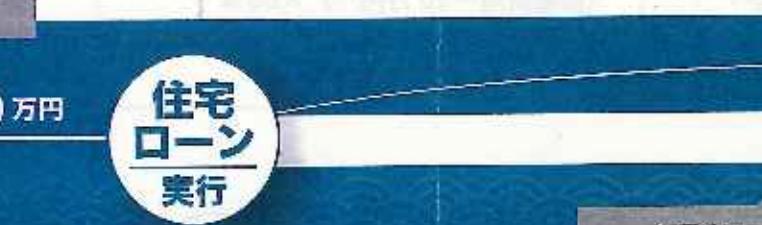
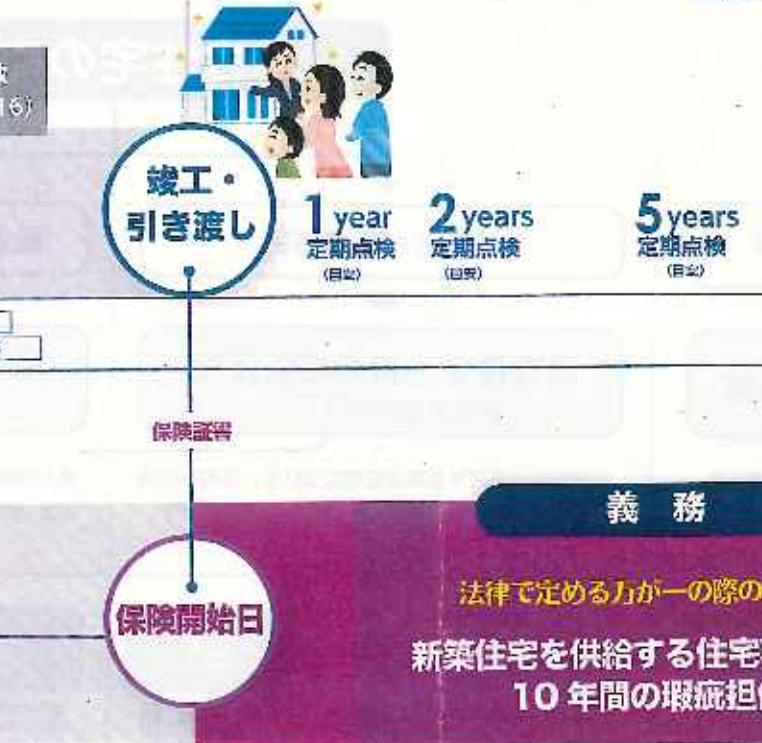
01 住まいづくりの準備



02 住まいの取得



03 住んでから



04 住みかえ



引き渡し後
10年
定期点検
(目安)

新築住宅

リフォーム

住み替え

空き家率
13.5% (2013)

延長瑕疵保険

保険期間 5年 + 10年

リフォーム
瑕疵保険

保険期間 5年

既存住宅売買
瑕疵保険

保険期間 5年

住宅
ローン
完済

Copyright 2017 Association of Housing Warranty Insurers



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る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。

*元門：玄関道で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。

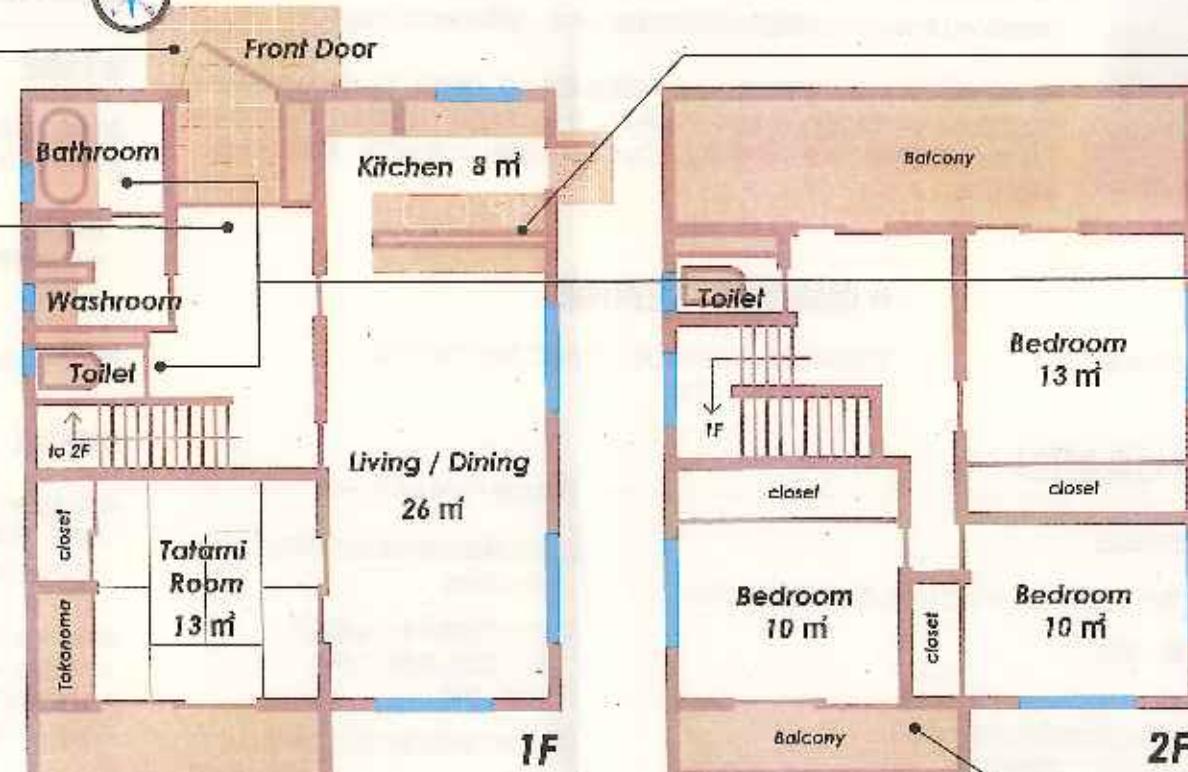
⑨ 対面キッチンカウンター

日本ではキッチンは家族とコミュニケーションを取り大切な場所として、対面キッチンが人気です。キッチンを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のようですが、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。



③ 表札

1923年の大地震をきっかけに日本では玄間に表札（＝名前の札）を掲げるようになったといわれています。郵便局に送り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、湿度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部材として今でも残っています。



⑤ 涼を呼ぶ工夫

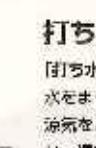
風鈴

「風鈴」は、音で涼を感じるアイテム。軒先や玄関先に吊るし、風に吹れて涼やかに音を立てます。古だけで体感段差が1度でも下がれば得した気分になります。



すだれ

「すだれ」は、玄関ドアやベランダ等に渡せる幕に取り付け、室内を遮る様に設けるとする道具。日本の窓には必ず縁側がありますが、すだれを掛ければ日避けや日除しにもなり、視覚的にも涼感を感じられます。



打ち水

「打ち水」は、道や庭先などに水をまくこと。気化熱を利用して涼氣をとるほか、土壌を潤したり、場を清める神聖なる意味も。「来客への心遣い」の一つでもあります。



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。



⑦ 網戸

網戸とは、窓や戸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、窓を入れたい時などには必須のアイテムです。



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。



IRELAND Home Warranty

History

1978

アイルランド住宅建設業者組合が国営住宅建設業者保証制度、HomeBond Warranty を立ち上げ。メンバーメンバーはこの制度に即して住宅保証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 住宅瑕疵に関する保証と保険制度の概要

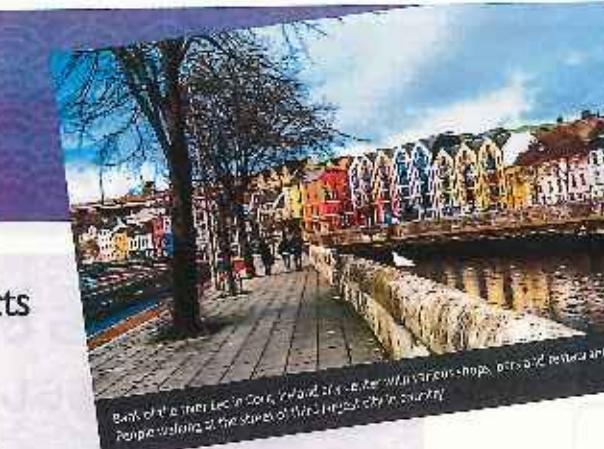
概要と目的

(義務化・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 戸のうち、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。



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証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けを停止。

III Construction Register (Ireland)

Construction Register と CRL は英仏 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温度の変化ひび割れ、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

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クレーム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



UNITED STATES Home Warranty

History

1950s

1950 年代以降、「居住性に対する保証の原則」(Principle of Implied Guarantee for Habitability)が一般にも認められるようになった。これは書面で明示するまでもなく、住居というものはしかるべき技術水準に基づいて建てられ、居住に適すべきであることを意味している。そして不況だった 1970 年代初期、連邦政府は建設業者に対し、消費者運動で取り上げられるような住宅の瑕疵が発生した場合の修繕費用を半端金として保有することを義務付ける法律の制定を進めていた。

1970s

1972

米国最大手の業者団体である全米住宅建設業者協会 (National Association of Home Builders of the United States - NAHB) はこうした政府の動きに反発、米議会の取り組みに抵抗した。この問題を解決するため、1972 年、連邦政府と NAHB は、イギリスの全国建築者協会 (National Home Builders Council - NHBC) へ調査団を派遣した。この調査に基づき NAHB は、連邦政府の介入を避けるため、翌年には「住宅保有者保証プログラム」(Home Owners Warranty Program) を策定、NAHB の 100% 所有者保証として「住宅所有者保証会社」(Home Owners Warranty Corporation - HOW) を立ち上げた。この結果、保証金に関する法規制は事实上撤去となり、また 1977 年に「消費者代表オフィス」(Office of Consumer Representation) を作ろうとする法律案も議会で否決された。

1973

1977

1980s

2000's

2000 年代初期には、HUD の承認を得て第三者が事業を展開していた住宅保証プログラムの多くが、保証範囲のはらつきや、紛争解決手続の不透明さなどが原因で、うまく機能していないことが判明。このため「均一の保証内容」(Uniform Warranty) を確保するためのタスクフォースが作られた。しかし HUD はいまだにこの Uniform Warranty を承認していない。

1977 年以来「保険のパックアップがある 10 年間の瑕疵保証」界隈は、今までに 500 万戸以上の新築住宅の保証を提供してきた。

CURRENT NEW HOME WARRANTY MARKET 概要

ニュージャージー州以外のアメリカでは、新築住宅の瑕疵担保は義務付けられていないが、現在 4 社の大手住宅保証会社が全米の住宅瑕疵保証の 30% のシェアを握っている。

1980 年に設立された 2-10 Home Buyers Warranty がアメリカ最大の瑕疵保証会社であり、48 州で業務を展開している。同社は 250 万戸以上の瑕疵担保契約を結び、これまでの支払い保証額は、2 億 8500 万ドルを超えており、1997 年に設立された Structure Home Warranty Services Co.、全米 50 州の内 31 州に展開している大手の新築住宅保証会社で、1997 年の設立以来、約 5,000 社の施工業者が登録。保証住宅は 135,000 戸を超過している。

1 年、2 年保証を含む 10 年間保証:

施工内容および部材に対する 1 年の保証: 設備、配管、ダクト等に対する 2 年の保証: 主な構造上の瑕疵に対する 10 年保証

10 年間主要構造部分の瑕疵保証:

これは主に構造部分の瑕疵のみの保証。
(上記 1 年および 2 年保証の保証対象は含まれない)

その他の主な保証会社は以下の通り。

◆ Bonded Builders Warranty Company

◆ Professional Warranty Services Corporation (PWSC), U.S.A.

◆ Residential Warranty Corporation (RWC)

こうした大手の会社は:

- ・ 総社長 17 ~ 34 歳
- ・ 1 社は全米大手 20 社以内、9 社を含めている。
- ・ 1 社は保証住宅 600 万戸を越え、これまで支払った保証金額は 2 億 8500 万ドル以上。
- ・ 全社がバックアップとして保証に加入している（ただしその種類は各々）。
- ・ 紛争解決処理にあたっては弁護士・専門家を依頼しており、ADR 会社 3 社を含めている。
- ・ 全社が購入から 10 年間の瑕疵保証を含む保証プログラムを提供。
- ・ 半数が設備や電気装置に対する長期サービス保証を提供。



業界全体としてこれまで発生した構造部分の瑕疵は 5 万件強。

支払保証額は 11.5 ドルを超過している。

10 年間の瑕疵保証期間中に発生した主な構造上の瑕疵の頻度は、

5 万件 + 500 万件 = 約 1%。

2015 年度の構造上の瑕疵に対する

補修工事費の平均額は、43,000 ドル。

既存住宅、リフォーム住宅向け保証

既存住宅に対しても保証を提供している住宅保証会社もある。その主なものは、2-10 HBW の子会社である HBRWC (Home Buyers Resale Warranty Corporation)、UOHP (United One Home Protection Corporation)、そしてビルダーの全国的組織である NHWA (National Home Warranty Association) である。

これらのプログラムは住宅の買主または売主のいずれかが、不動産会社を通じて利用することができる。1995 年時点でのこれらのプログラムで保証されていた既存住宅、またはリフォーム後の住宅は、80 万戸以上。これらのプログラムに対しては保険によるバックアップはない。

瑕疵保証の内容】

【コスト】

【例】



Case of 2-10 HBW

(1) 相続

36 年の設立より HBW は、15,000 の会員登録者と 62,000 の不動産業者を通じて 600 万戸以上の住宅に向けた瑕疵保証を提供している。新築の住宅保証: 3HWR、同社の保証バックアップを 10 年間構造部分の保証は、アメリカの住宅構造界で最も多く使われ、また認められているプログラムである。この構造部分の保証と、一般リスクおよび設備業者リスクの保証を合わせ、2-10 HBW は、住宅建設業者にとっては、一社で全てのリスクマネジメントができるワン・ショット・ショッピング (One-shot shopping) が可能になっている。その業務の中核をなす構造部分の保証に加え、2-10 HBW は設備を対象とする長期保証制度を提供しており、新築住宅ばかりでなく、既存住宅やリフォームした住宅、コンドミニアム向けの保証も取り扱っている。

(2) ビルダーの登録

ビルダー、元リードまたはディベロッパーは、2-10 HBW プログラムの会員登録が必要となり、登録料は、3 年間の新築住宅用長期保証、許容可能な請求額および初期の販売費用が受けなければ必要である。また 2-10 HBW が手付金の支払いを承めるケースで、当該住宅業者の取引銀行から支払用紙を求めることがある。こうして登録した 2-10 HBW の会員登録は 1 年間有効で、それを更新するにも、新規申し込みと手数料がかかる。登録ビルダーが、2-10 HBW のルールに違反、または財務的に不健全になった場合には、登録は取り消される。最初の登録料は \$325、2 広目以降の登録料は \$210 となっている。

(4) 保険料

保証料についても、地域ごとに定められた保証料率がある。保証料は、建設プロジェクトの規模、並びビルダーの保証、保証された住宅が既存かなどによって変ってくる。高層ビルの保証料は低層住宅の約 2 倍、また地盤の状況が悪い場合は、料率料金となる。

平均的な住宅の保証料は \$550。

(5) 保証によるバックアップ

2-10 HBW は New Home Warranty Company (NHWC) から協力の財團のバックアップを受けており、さらに世界最大手の保証会社 Swiss Re と SCOR、2 社からの再保険契約を結んでいる。

特に土地と直面について、このマニュアルはビルダーに向け、地盤アドバイスや、インスペクション方法などを詳細に示している。

(3) カバー

中核となる瑕疵担保のカバーには三つの要素がある: 1) 1 年間の仕立ての品質保証カバー、2) 2 年間のシステム検査カバー、3) 10 年間の瑕疵保証院。ビルダーはこの二つを含む全体を買っててもよいし、10 年間の構造瑕疵保証物だけを買うこともでき、自分のニーズに合わせて選べるようになっている。

1) 1 年間の施工保証

これは「2-10 HBW の会員登録」の内容を示したもので、物件の「契約条件と仕上げ」(Plan and Finish) ともいわれる。2-10 HBW は既存のガイドラインにおいては、NAHB の「住宅建設ガイドライン (Residential Construction Performance Guidelines)」に基づいている。

2) 2 年間のシステム保証

これは「2-10 HBW の会員登録」の内容を示している。これは構造、外装、水道管等の問題、瓦、瓦棒、屋根材等を示すものである。2-10 HBW は既存のガイドラインにおいては、NAHB の「住宅建設ガイドライン (Residential Construction Performance Guidelines)」に基づいている。

3) 10 年間の構造部分の保証

これは「2-10 HBW の会員登録」の内容を示している。

これは構造部分の保証料と合わせて支払われる額を示している。瓦、瓦棒、屋根材等を示すものである。

2-10 HBW は既存のガイドラインにおいては、NAHB の「住宅建設ガイドライン (Residential Construction Performance Guidelines)」に基づいている。

4) 施工保証

これは構造部分の保証料と、その構造的瑕疵のため生じた他の瑕疵を含む。この際の瑕疵内容は、瓦、瓦棒等の安全性、衛生面のほか、最終仕上げを含むその構造の耐久性を回復させることを優先条件とする。瑕疵の支払い金額は、実質のある瑕疵報告書が提出された報告書に基づいて決められる。この報告書の内容については、保証会社がまずその内容を検討し、オーナーの了承を取りつける。この際、開発会社間に意見の食い違いがある場合には、2-10 HBW が第三者的専門検査官を説明し、手数料を支出しして判断する。

5) 2-10 HBW による品質管理

これは「2-10 HBW の会員登録」の内容を示すところである。

2-10 HBW は既存のガイドラインにおいては、瓦、瓦棒等の安全性、衛生面のほか、最終仕上げを含むその構造の耐久性を回復させることを優先条件とする。瑕疵の支払い金額は、実質のある瑕疵報告書が提出された報告書に基づいて決められる。この報告書の内容については、保証会社がまずその内容を検討し、オーナーの了承を取りつける。この際、開発会社間に意見の食い違いがある場合には、2-10 HBW が第三者的専門検査官を説明し、手数料を支出しして判断する。

6) 品質管理

2-10 HBW のプログラムは、住宅の品質を維持するため、下記 3 点の方針を取っている。

7) 保証の支払い

ビルダーが瑕疵担保を怠った場合や、長期瑕疵担保で保証された事項が発生した際には、保証料が支払われる。前者に対しては、瑕疵 1 件に対し、250 ドルが支払料となる（保証では保証されず、ビルダー自身が負担しなければならない）。

後者については、免責の認定はないが、保証料支払いの最高額はその瑕疵の額面を上回る」とされている。

8) 和解と調停

これはすべて 2-10 HBW の調停手続きによって处理される。合意が得られない場合には、アメ

リカーブ仲介

(American Arbitration Association - AAA)、または紛争当事者が合意する他の専門調停機関に引き渡される。

結果は合意の申し込みが終わってから 40 日以内に出さなければならない。

9) 保証プラン

ビルダーは既存の保証会社を利用するか、州が提供する保証を使ってもよい。

保証プラン、州に承認された民間のプランも、内閣的には同じ。いずれの保証プランも、新築住宅取扱保証およびビルダー登録に関する法律に規定された、各部会が適用される。

ニュージャージー州には承認された新築住宅取扱保証のリストは下記の通りである：





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始め出し、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

自治体の建築確認部門 (Local Authority Building Control - LABC) は建築確認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統合商品となつた。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社 Zuerich (Zurich) が、MMI の資本を買収し、新たにチューリッヒ独自の 10 年瑕疵保証を導入した。

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なう Premier Guarantee Surveyors を設立すると共に、LABC と提携して LABC 構造保証ブランドを立ち上げた。これは自治体の建築確認業務を代表する組織となった。1999 年、BLP (Building Life Plans) 社が瑕疵保証市場に参入。

2009

2009 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た。同年 9 月、両社は新規事業から手を引いた。

2010

2010 年、「見えない瑕疵に対する保証提供者」として、新たに Checkmate が業界に参入した。



Land Area
km²

242,495

Population
persons

64,60 million

Population Density
persons/km²

266

GDP per Capita
USD

39,762

Total Households
households

27 million

Average Number of Persons per Household
persons

2.4

Population over 65 yrs. Old
%

17.7%

Number of Existing Housing Units
million

27.77

Ratio of Ownership (%)

64%

Number of Housing Units per Household
units

0.43

Average Area of Existing Housing Unit
m²

92

Number of New Housing Units and Residential Areas
m²

156,140

Average Area of New Housing Unit and Residential Areas
m²

91

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 万户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。

住宅瑕疵保証の概要（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

瑕疵保証期間（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、瑕疵をめぐる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認で建築基準法違反が発覚した場合の修繕費用の支払い。土壤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、同様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拓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) が瑕疵保証業界の大部分のシェアを握っており、両社のシェアはおよそ 7 対 3 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保証業界にかつてない大きな変化をもたらしつつある。

主な保証会社一覧

- 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

従来型の瑕疵保証は、ビルダーが破産した場合の保証、最初の 2 年間の瑕疵保証、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 年間の瑕疵保証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内まで提供するという形をとっている。

さらに保証会社の中には、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、免責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支払額を安めにす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さ違がある。

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、保証会社によっては場所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「高価格」の市場も見られる。こうした市場では都市部の景気を支配するように地図を競げる高級マンションを対象として、2 件以上の追跡した住宅の構造部分について支払い限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た。

保証によるバックアップ

保証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」保証会社を立ち上げ、現在は自ら再保険を提供している。Premier Guarantee, LABC Warranty, BLP は、「A' ランクの保証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証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、住宅の買主が公正で透明性の高い手続きで住宅が購入できるよう、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ねばならない 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主が：

- 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、迅速かつ低成本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最善の方法について角を削らせ、すべてのビルダーが高いレベルで均一の高品質な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進めており、成果が見られている。

基準では、ビルダーに対し、フ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なうか、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、必要な情報を提供する。

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 (住宅建設業者に対する消费者基準) 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。



従来型の瑕疵保証は、ビルダーが破産した場合の保証、最初の 2 年間の瑕疵保証、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 年間の瑕疵保証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内まで提供するという形をとっている。

さらに保証会社の中には、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、免責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支払額を安めにす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さ違がある。

リスクマネジメントについて、保証会社によっては場所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「高価格」の市場も見られる。こうした市場では都市部の景気を支配するように地図を競げる高級マンションを対象として、2 件以上の追跡した住宅の構造部分について支払い限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た。

保証によるバックアップ

保証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」保証会社を立ち上げ、現在は自ら再保険を提供している。Premier Guarantee, LABC Warranty, BLP は、「A' ランクの保証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証会社に再保険をかけている。



AUSTRALIA Home Warranty

History

1979

最初の制度が南オーストラリア州に作られる
1979年、HIA保険サービス株式会社(HIA Insurance Services Pty Ltd)が、当時の住宅建設者の倒産をめぐる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業者協会のために、最初の任意住宅所有者追保制度を設立した。のちにこの任意保制度は、法的に義務付けられた保険制度にとってかわされたが、それがまた後にHIA保険サービス社によって開発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住宅業者(Mansard Homes社)の倒産に際しても、3百万ドルの保険金支払いに耐えられた。

1985

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

1993 - タスマニア州で開始

1996

1996 - ヴィクトリア州で開始

1997

然し1996年にヴィクトリア州が加入し、1997年にはニューサウスウェールズ州が加入すると、状況が一変した。その後の悪化に懸念したのは、次のようなことだった：

- 以前から制度に入っていた建築業者をそのまま無差別でカバーしなかったこと；
- 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複に流されたこと

1995
-2001

1996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高すぎたこと、担保の引受け方が不適切だったこと、広範囲のクレーム(第一次倒産)に対する法的保護が不適だったこと、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になった。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%を監査し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、住宅瑕疵担保保険業界を再び経済的に持続可能ならしめるため、大統領にて入れを行った。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%のクオータ・シェア契約を結ぶに至った。

2009

これが州政府を実質上の最終保険会社にすることになり、それが今日(2016年)まで続いている。これが州政府を実質上の最終保険会社にすることになり、それが今日(2016年)まで続いている。

CURRENT SITUATION 概要

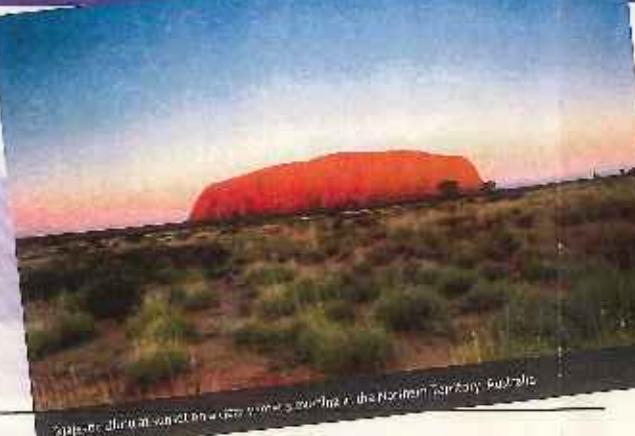
2016年時点で政府は地盤保険料(受取)を負っている(法定保険)

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 住宅工事法(1989年)
- ヴィクトリア州建設法(1993年)
- 南オーストラリア州 建設品質法(1995年)
- 西オーストラリア州 住宅地盤保証法(1991年)
- タスマニア州 住宅保証法(1992年)
- オーストラリア首都圏 法令法(1972年)

北部準州(Northern Territory)では、上記法的保護に類似のポリシーが採用されているが、法的保護ほどしっかりしたものではない。



SYDNEY OPERA HOUSE AND CITY SKYLINE

保険業務上の問題

保険リスクの性質

建物瑕疵保険は経済のロスを扱うビジネスである。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る。両者は共に長期テナリスクというよりは、長期保有リスクである。そこでは保険料が経済の循環に影響されることに注目する必要がある。つまり住宅建設が減り、住宅販売価格の低迷率が上昇されると、保険に対するクレーム量が増えるということだ。

経済環境

住宅業界の現状活動には極端な波があることで知られている。建設量が多い時期の後には、販売量が激減する時期が来る。ビルダーの倒産数も似たような傾向を持っています。建設ブームの後には大手ビルダーの倒産が起る。中小の建設会社は、ブームの時期は軒を越せるよう見えるが、それから間もなくして倒産することが多い。建設量が減少始めると、収益率が圧縮されるのが普通だからだ。

倒産する会社に共通して見られる現象

住宅業界内部の競争は激しい。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、資本力、人件費、の三つであって、競争力を保とうとすると、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競争するにつれてどちらを充てる、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、自己的な財務要件をはっきりと決めて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、融資のために計算された数値に頼り過ぎる傾向がある。

倒産した建設業者達には、次のような共通の事情もあったことが知られている：

- 実際に必要な以上に人件費への負担を始めたこと、また実際の人件費に関するデータが不確で、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；
- 確定した借入金があるが、人件費の構成も不足していて、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対応がなかったこと；
- バランスシートが、現在進行中の仕事量を过大に示しており、資金も実際に以上と予測していたこと；
- 建設の費用に用いられる主要取引先への借入のブックバリューは、ワーキング・キャピタルではない；
- 開拓記録のアップデートされていない、或いは開拓記録のためのものに付せなかつたこと；
- 会社の主要業務ではない部分について、収益が純益ベースではなく、キャッシュフロー・ベースで計画されていたこと；
- 資本の受け付けのない成長がコントロールされていなかったこと；
- ブーム終了の衝撃や、不動産boomによる収益の低迷；
- 負債も膨らみ、人件費に対する予算の不備；
- 契約をめぐる大きな法律争；
- GSTの影響；
- 時間の遅れ；
- 出来高高い支払いが滞っていること；
- コストの高騰

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、保険契約を破んだり、カバーの変更をしたりしなくてよいと定めている。
そういう場合は：

- いかなるクレームでも、法定の超過請求権を越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」を越える額の請求である場合(州別規定表参照)；
- 法定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高払いの額に当らないもの；
 - 法定の金額を越えて支払われた仕事開始前の預立金(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(または気づいて然るべきだった時)から90日以上たってから(州によっては180日以上たってから)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一契約に明記された「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できるが高額付けられている場合は「義理」と云かれている)；



保険契約の上限

以下の場合は、保険契約の額が、保険金の支払いあるいは保証内容の変更に同意する義務がない。

一定の免責額よりも少ない保険金額(州別規定表参照)；

既定の「保険限度額」を超える請求額(州別規定表参照)；

既定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軽率な出来高払いに相当しないもの；
- 完工前工事に一定額を算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るべきだった時点から90日以上経過してから(州によっては180日以上経過)クレームした場合。

	ニューサウスウェールズ州	ヴィクトリア州	タスマニア州	西オーストラリア州	オーストラリア首都圏
支払限度額	\$340,000 AUD <small>※州別規定表参照</small>	\$300,000 AUD <small>※州別規定表参照</small>	\$80,000 AUD <small>※州別規定表参照</small>	\$100,000 AUD <small>※州別規定表参照</small>	\$85,000 AUD <small>※州別規定表参照</small>
前払金額	5000 AUD <small>※州別規定表参照</small>	5000 AUD <small>※州別規定表参照</small>	5000 AUD <small>※州別規定表参照</small>	5000 AUD <small>※州別規定表参照</small>	5000 AUD <small>※州別規定表参照</small>
免責額	5 years <small>※州別規定表参照</small>	6 years <small>※州別規定表参照</small>	2 years <small>※州別規定表参照</small>	5 years <small>※州別規定表参照</small>	6 years <small>※州別規定表参照</small>
法定保険以外の保険	-既存工事 <small>※州別規定表参照</small>	既存工事 <small>※州別規定表参照</small>	既存工事 <small>※州別規定表参照</small>	-	-
免責割合(F) 超過分(E)	5000(E) <small>※州別規定表参照</small>	一括5000(E) <small>※州別規定表参照</small>	5000(E) <small>※州別規定表参照</small>	\$500(E) <small>※州別規定表参照</small>	-
所有者への保証	○ av <small>※州別規定表参照</small>	○ av <small>※州別規定表参照</small>	△ ac <small>※州別規定表参照</small>	△ ac <small>※州別規定表参照</small>	○ av <small>※州別規定表参照</small>

Land Area

7,688,126 km²
24.39 million persons

Population Density

3.17 persons/km²

GDP per Capita

67,458 USD

Total Households

8.29 million households

Average Number of Persons per Household

2.6 persons

Population over 65 yrs. Old

14.2% 7,140,000 persons

Number of Existing Housing Units

9.74 million units

Ratio of Unemployment

65.5%

Number of Housing Units in Disrepair

1.18 units

Average Age of Existing Housing Unit

- 231,327 units

Number of New Housing Units

256 m²



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。この直後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 Instituut Woningbouw (GIW) 設立。目的はオランダの新築他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きた場合の修繕費用等にとしてその価格の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供書式を作成、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

品質保証法案

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織り込まれている。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年末満）。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年までに欧州の全新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。





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、戸建て住宅向瑕疵保証プログラムを開発した。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、事实上、新築住宅建設のための強制制度となつた。また、政府が AB Bostadsgaranti 社の 50% の出資者となつた。

1993

建築物欠陥保証法が成立し、集合住宅建築物に 10 年間の瑕疵及び損害に対する保証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築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証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法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証法が改訂され、瑕疵保証の適用範囲が集合住宅のみならず戸建て住宅、テナント・オーナー・シップ住宅にまで拡大した。

2014

建築物瑕疵保証法が廃止され、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つた。

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証は任意となった。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 年に微増となつた。

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証
- 大規模開発と集合住宅向けの建築物瑕疵保証
- 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預金保証



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 建築物欠陥保証 保証内容は以下の通り。

iii. 建築物欠陥保証

保証の範囲は、以下の欠陥及び欠陥による損害を防止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
- ◆ 施工時に使用された材料の欠陥
- ◆ 施工による欠陥
- ◆ 各種欠陥によって生じた材質 (保護ガラス) の損害
- ◆ 施工品質での過失
- ◆ 上記以外となる生じた問題は以下の通り。

iv. 完成保証保険 (建設期間中)

保証の範囲は以下の二つの費用項目に分類している。

- ◆ 追加費用: 施工者が施工上の義務を怠ったことや、契約未遵守された結果の修理を行なうことにより発生する追加費用。

◆ 紹正費用: 建築工事に影響を与えた向かうからかの原因の修正にかかる費用。適切な期間中に施工者が紹正しなかつた場合、住宅所有者に引き渡され、只め地盤調査を受けているという条件適用される。

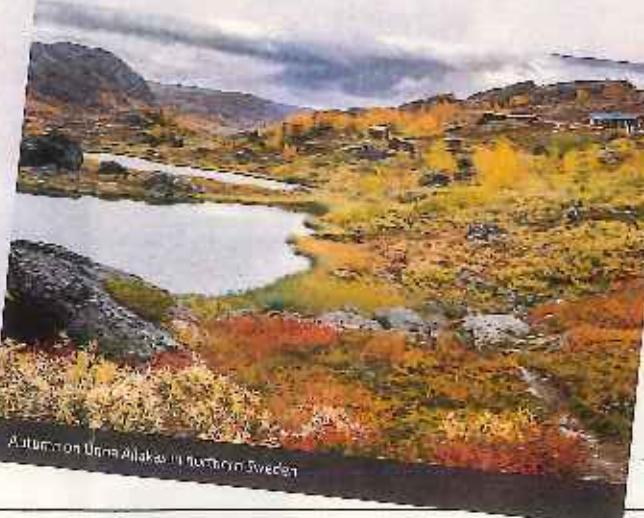
保証対象外となる主な事項は以下の通り。

- 子供力事故、點字、電気による影響
- 被保険者の間の不和
- 被保険者自身の資産運用や相手取引・訴訟費用
- 外壁から 1m 以内の用地工事
- 上下水、排水設備の品質の低さ

v. 完成保証保険 (瑕疵責任期間中)

保証の範囲は、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生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



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裁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、手続処理費用については、契約終了日後 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。

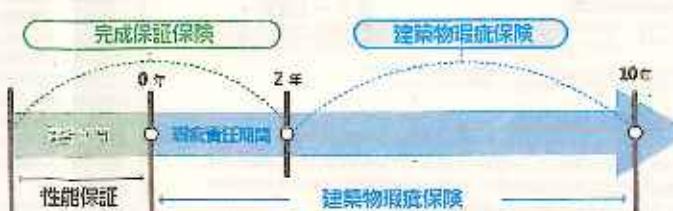
iii. 建築物欠陥保証

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証)

瑕疵保証プログラム



Land Area

450,000
km²

Population

9.91 million
persons

Population Density

0.05
persons/km²

GDP per Capita

49,866
USD

Total Households

4.54 million
households

Average Number of Persons per Household

2.22
persons

Population over 65 yrs Old

19.7%
%

History

1804

フランスにおける建設物の権利を保護する制度は、1804年のナポレオン法典において規定されたものであるが、それに付随して施工や建設業者等（Constructeur、建設業者のみならず、建築家、技術者、その他業者等を含む概念）が付けるべき責任を含めた現在の仕組みが完成したのは、1978年のスピニッタ法によってである。

1978

スピニッタ法にかかる検討は、パリとその周辺では宅の欠陥の問題がメディアで取り上げられるようになったことを実験として始められた。1972年から1975年にかけて住宅建設の現状を把握するために調査が行われ、住宅を初めてする建設者について、公示終了後に欠陥が発見されるという問題が多いとされ、その場合、施工者は補修を行なうべき義務があることが決まり、施工者が公衆の安全を前提としており、これが民法で定めている文書の余地のない10年間責任の根拠となっている。

施工者は施工から瑕疵が完了するまでに長期間かかる。
瑕疵当社で平均5年

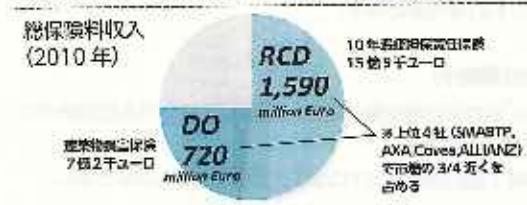
といった解決すべき問題が浮上し上がってきた。これらの問題に対応するため、新たな法律改正が行われることとなった。



Beautiful panoramic view of Paris from the Eiffel Tower, showing the dense urban landscape.

制度の運用状況（実績）

【加入実績や市場規模】



【保険料率や損害率等の水準】

39~52% (2010-2011)	21~31% (2002-2010)	5% 4000万ユーロ (2010)
支払保険料収入	保険料収入	支払保険料収入
支払保険料収入	支払保険料収入	支払保険料収入
DO 保険料の比率	DO 保険料の比率	RCD 保険料の比率
建設工事費の0.8~2%	建設費用／保険料比率	建設費用／保険料比率
建設工事費の0.8~2%	建設費用／保険料比率	建設費用／保険料比率
建設工事費の0.7~1.5%	建設費用／保険料比率	建設費用／保険料比率

DO 保険料の比率は、建設工事費の0.8~2%、建設費用／保険料比率は、建設費用の0.7~1.5%を示す。RCD 保険料の比率は、建設費用の0.8~2%を示す。

【保険事故の系統等】

保険事故では、建設業者からして、次のものにかかる可能性が多く、建設では、建設の範囲による違いが大きい。大規模な事故の範囲としては、住宅ではないが、シャンブルドゴールと建物の範囲が挙げられる。

HOUSING and HOME WARRANTY OVERVIEW

制度の全体像（特徴、任意／強制）

概要

業者の責任についてフランスでは長い歴史があり、1804年に遡る。以来、責任に関する法律は消費者への物理的、財政的保護を担保することを目的として制定された。この中で工事完成後の被害を防止することを目的として、技術監査機関の役割が定められていたが、それによっても実際に損害が発生する事態が生じることは避けられないため、スピニッタ法では建設保険制度を二重構造としている。

業者は所有者に対し、住宅の完成後10年間の瑕疵担保責任を負う。この業者の責任を担保するために既成の仕組みが形成された。保険の責任保証内容は法律ならびに標準保険契約で定められている。既成業者は公衆の安全を前提としており、これが民法で定めている文書の余地のない10年間責任の根拠となっている。

1978年に定められた建設保険制度は「二重構造」になっている：



制度の運営機関や主な保険会社

【保険会社・プローカー】

建設保険会社は、建設業者の引受け保険会社（2013年時点では元老業者会員15社）が、それに付随する保険会社（GEMI）の代理店として、どこで何を内訳内容を充てするかの確認の連絡を行なっているところである。また、GEMI（既存業者会員：既存業者会員（HVA）のメンバー）のよう、建設に特化した専門会社が建設する建設業者会員に付随する建設プローカーを行なっている。

【再保険の活用】

既存業者会員は10年保証責任保険にかかる責任額には、大手のソラーナ（Solana）などにより行われている。ほとんどの元老会員は建設会員会員での販売網を構成している。

政府の関与

既存業者会員は、建設業者の引受け保険会社（2013年時点では元老業者会員15社）が、それに付随する保険会社（GEMI）の代理店として、どこで何を内訳内容を充てするかの確認の連絡を行なっている。このように、建設業者会員にかかる責任額は、建設会員の引受け保険会社と連絡を行なっている。

建設業者会員は、建設会員の引受け保険会社（2013年時点では元老業者会員15社）が、それに付随する保険会社（GEMI）の代理店として、どこで何を内訳内容を充てするかの確認の連絡を行なっている。このように、建設業者会員にかかる責任額は、建設会員の引受け保険会社と連絡を行なっている。

建設会員は、建設業者会員の引受け保険会社（2013年時点では元老業者会員15社）が、それに付随する保険会社（GEMI）の代理店として、どこで何を内訳内容を充てするかの確認の連絡を行なっている。

建設業者会員は、建設会員の引受け保険会社（2013年時点では元老業者会員15社）が、それに付隨する保険会社（GEMI）の代理店として、どこで何を内訳内容を充てするかの確認の連絡を行なっている。

制度の目的

スピニッタ法は、住宅所有者をはじめとする業者を保護することを目的として制定された。この中で工事完成後の被害を防止することを目的として、技術監査機関の役割が定められていたが、それによっても実際に損害が発生する事態が生じることは避けられないため、スピニッタ法では建設保険制度を二重構造としている。

業者は所有者に対し、住宅の完成後10年間の瑕疵担保責任を負う。この業者の責任を担保するために既成の仕組みが形成された。保険の責任保証内容は法律ならびに標準保険契約で定められている。既成業者は公衆の安全を前提としており、これが民法で定めている文書の余地のない10年間責任の根拠となっている。

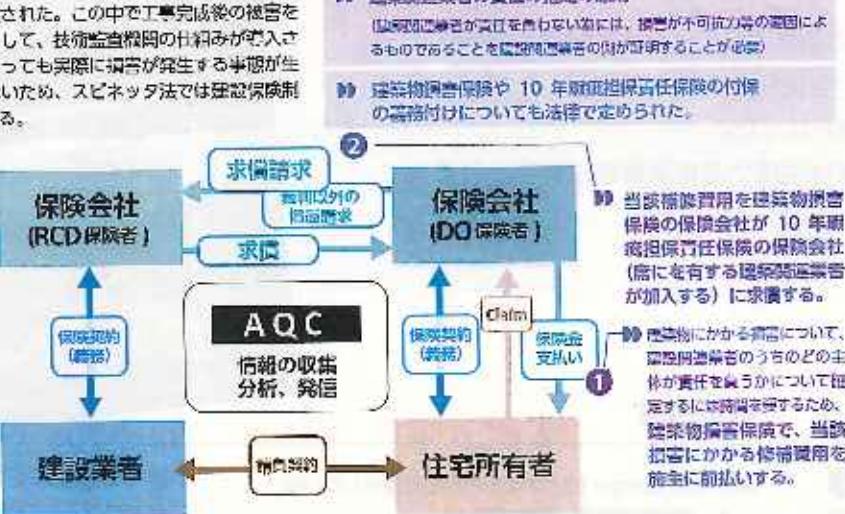


Beautiful old town of Provence

Ancient old town buildings in a French village in Europe

Ancient old town buildings in a French village in Europe

Ancient old town buildings in a French village in Europe



AQC

建築の品質向上と保険コストの軽減

AQC（品質評議会）は42のメンバーからなる非常設組織である。設立の挨拶は1978年1月4日に施行された建築の責任と保険にかかるフランス法、通称スピニッタ法による。1992年、当時は政府の資金で設立されたが、2005年以降は、保険者の声掛けですべて任意で集まつた5年合意に関わる専門家会員からの資金で運営されている。その使命は：

観察部門

観察部門は中心的な役割を果たしている。

ここでは既存の建物に発生するクレームについての情報収集、既存して発生するクレームの予想、性能の変化に関する潜在的なクレームの分析、新しい建築手法あるいは規則や基準の変更に対する検討を行う。

製品部門

製品部門では業界の製品／技術に関するフレームと、それら製品の使用許可に関する各種の基準や規則について扱う。

建設工事部門

建設工事部門では建設工事に関する問題を扱う。

保証期間・免責期間

保証期間は既存の建物にかかる損害費用について、建築物損害保険から10年瑕疵担保責任保険に求める仕組みとなっている。

保険金額及び免責金額

保険金額	免責金額
住宅：上限なし	建築物損害保険：認められていない。
非住宅：工事費又は 1億5000万ユーロの少ない方	10年瑕疵担保責任保険：契約内容によって適用金額が設定される。

ただし、建設関連業者が倒産した場合、被保険者に対して免責を主張することはできない。

住宅検査

建築住宅法に定める建築物の安全性の確認については、被保険者が実施する技術監査機関と呼ばれる建設コンサルタントが行なっているが、この技術監査機関が行った検査結果を建築物損害保険や10年瑕疵担保責任保険の付保に当たり、保険会社が活用している。

紛争処理のスキーム

建築物に座標性を置くような損傷は、建築物の構造や外観等の重大な問題と見なされる。このように、被保険者と建設業者との間に問題が発生する場合、建設業者（建設業者）は、日本の建築士会の規則（規格）によって設計された建物を建築する場合に位置づけたものである。ただし、この文書の内容が規格と矛盾しない場合は、規格の内容がこの文書に該当するか否かの判断基準に影響を与えることとなる。このため、規格の内容が既存の建物の安全性の確認に際しては、建物の構造や外観等の問題が発生する場合に該当するか否かの判断基準となるため、規格の内容が既存の建物の問題を説明する場合は、規格の内容が既存の建物の問題を説明する場合に該当するか否かの判断基準となる。

一方で、既存の建物の上部に損傷がある場合、建物の構造や外観等の問題が発生する場合に該当するか否かの判断基準となる。

一方で、既存の建物の上部に損傷がある場合に該当するか否かの判断基準となる。



South Korea

Home Warranty

History

1993	韓国で唯一住宅保証を業務とする機関、住宅基金共同組合 (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 商品を販売開始。
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 社との覚書を簽名。
2011	韓国住宅基金を適用した住宅地図ローン保証の運用開始。
2015 Apr.	NHUF(National Housing & Urban Fund)韓国住宅 / 都市基金機構の運用開始。
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証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

資本金：3.2 兆ウォン (約 2863 億円)

政府 55.05%

金融機関 7.40%

その他 0.86%

↑

↑

自己株式 33.85%

宅地造成業者 2.76%

↓

↓

(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%

年間の保証引受け総額



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、伝貢（チヨンセ）金保証 *、住宅ローンが含まれる。
* 伝貢とは、暮れ御物語にまとまつ保証金を払うこと、日々の家内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定める期間を決めておき、契約期間終了時に保証金は全額返済される。
- 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



Population

15.99 million

Number of Existing Housing Units

53.6%

Rate of Overdue

0

Number of Young Children per Household

1.03

units

Average Actual Existing Housing Unit

77.6

m²

Number of New Housing Units in Urban Area

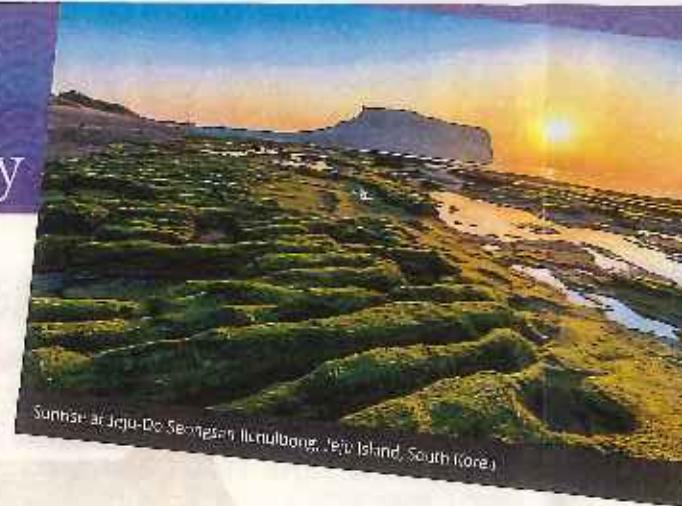
515,251

units

Average Actual New Housing Unit in Urban Area

69.4

m²



The rules of HUG HUG 規約

- ◆ NHUF 法に基づき、NHUF にかかるすべての運営、管理および遂行の責任を担う
- ◆ NHUF や原資運用をベースに、実現可能性調査や企划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；

住宅再開発ローン保証

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

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。

伝貢ローンの返済保証（伝貢融資保証）

貸貸契約終了時、貸主が借主へ伝貢返金が不能となつた場合、借主への返金を保証する；



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議会（NHBRC）が法定機関として設立された。



South African sunset with baobab and giraffe on African savannah.

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、NHBRC に登録すること；

● NHBRC 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、既定の瑕疵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 NHBRC 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。

NHBRC

役割

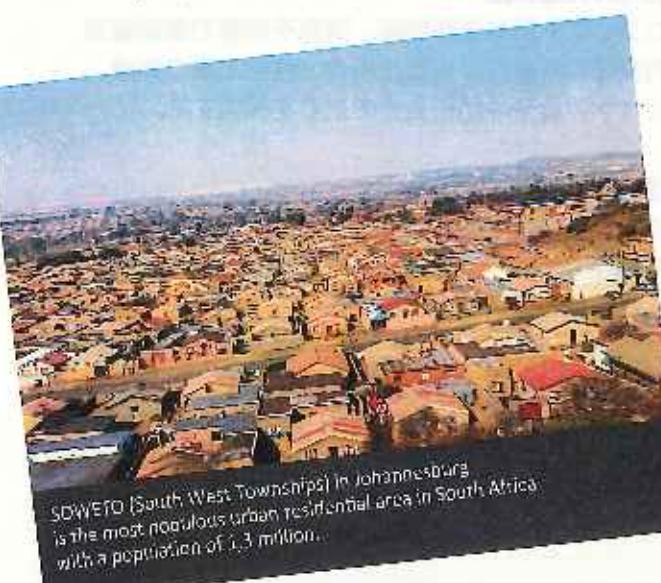
- (a) 新築住宅の欠陥に対する保証保証に対し、代表し住宅消費者の利益を優先する；
- (b) 住宅建設業界の規制；
- (c) 住宅建設業者が 1998 年法に関する義務を遵守しなかった場合に対しての住宅所有者の保護；
- (d) 住宅建設業界における倫理的および技術的基準を確立、推進すること（住宅建設マニュアル）；
- (e) 住宅所有者および住宅建設業界のための構造的品質の向上を図る；
- (f) 住宅所有者の権利と、住宅所有者に関する情報提供を推進する；
- (g) 法律に基づいて住宅建設業者登録を助け、コミュニケーションを図る；
- (h) 住宅建築の満足できる技術基準を達成し、維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

- NHBRC 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：
- ・ 瑕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、施工などに接すること
 - ・ 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
 - ・ NHBRC が規定したすべての製造基準に従うこと

現在の NHBRC

NHBRC 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目指した、業界初の変革憲章を発表した。



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



業者登録

1998 年法第 95 号第 10 (1) 条では、住宅建設にかかるすべての人が NHBRC 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 NHBRC への登録申請が義務付けられている。ただし NHBRC 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若く前に瑕疵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

NHBRC 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 NHBRC 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。その後、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、NHBRC 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

NHBRC 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。瑕疵保証制度にかかる NHBRC 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。NHBRC 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 NHBRC Services

リサーチ

NHBRC 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貢献するため、研究を促進し、最適な建設方法と基準を開発し、建設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、NHBRC に対し、長い間怠ら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：

- ◆ 同センターが既存の住宅建築業者を十分に生かしていない
- ◆ 新規の住宅建築業者か、大口のディベロッパーから請負業者の中請けや、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
- ◆ 地域資源を大半地域から導入する際、有効な出荷交渉の実績がない
- ◆ コミュニティ割合、当該地域の労働者の採用を求めるが、就労意欲が低く、しかも高齢である
- ◆ 技術的知識、設計仕様の理解力、プロジェクト・マネジメント、建設マネジメントの知識、耐震・強度に欠けている

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産業におけるこれまでの社会的歪みを是正すると共に、これらの企業を人質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
 - * 就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
- NHBRC 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。

