

発行：北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL.06-6251-6701
http://www.kitakei.co.jp

テーマ：住宅瑕疵担保責任履行法の対応

瑕疵担保責任履行法は、10年前に始まった住宅ビッグバンの最終兵器。「消費者保護」「健全な競争市場」を標榜する一連の施策は、地域に根ざした工務店の家づくりを一層難しいものにし、一方では、日本で長く培ってきた伝統工法が排除されようとしている。とはいうものの、地域の注文建築の大半を支える地域工務店は厳しい環境変化の中で勝ち残っていかなければならない。今回は、間近に迫った、瑕疵担保責任履行法の対応策を考えてみた。

1. 住宅ビッグバンの最終兵器 住宅瑕疵担保責任履行法

住宅ビッグバンは、98年の建築基準法の改正から始まる。建物の構造について、仕様規定を廃し、一定の性能を確保できれば、その材料や仕様は問わないという性能規定化への大転換であった。この背景には、木造住宅の合理化認定システムなど新しい合理化工法が開発されてきたことがあった。そして、性能規定化への転換と引き換えに、「住宅の品質確保法」が制定され、10年間の長期瑕疵保証を建築業者に課し、建築確認業務の民間開放という規制緩和が行われた。

ここまでは、新しい工法の開発を促進すると同時に、安全性を担保する制度だったが、構造計算偽装問題が発生してしまった。その後も、パワービルダーの数百棟に及ぶ耐震構造不良が発覚。民間に任せてしまったことが裏目に出てしまい、役所も対応策に迫られた。その結果として、建築確認審査の厳格化、構造適合判定の導入、建築士法では、名義貸しの禁止、違法に対する罰則強化、消費者保護対策としての住宅瑕疵担保責任履行法の成立に繋がっている。

< 瑕疵担保履行法とは >

住宅品質確保促進法で定めた10年間の瑕疵担保責任に対応した法律。

消費者に販売される全ての新築住宅(持家・アパート・建売り・マンション)が対象。

2009年10月1日以降に引き渡す物件には、供託か保険加入が義務付けられる。

建築会社、売り主などが倒産によって欠陥部分を補修できなくなった場合は、保証金の還付や保険金の支払いで買い主を保護する。

デベロッパーなどから工事を請負う建設会社には、資力確保措置(保険の加入や保証金の供託)の義務はない。

< 供託の選択の場合 >

所定の供託額を10年間法務局に預ける。

供託額は毎年3月31日と9月30日を基準日に、基準日以前10年間の供給実績から算出。

戸数に応じて算出式は異なり、1戸2000万円～上限は120億円。

瑕疵発生の場合は自腹で補修(供託金は、倒産時に利用)

< 保険の選択の場合 >

指定保険法人(現在5社)が提供する掛け捨て保険に加入。

瑕疵発生時に所定の割合の保険金が支払われる。

保険料は保険会社により若干異なる。(概ね請負金額の0.3%～0.5%)

2. 住宅瑕疵担保責任履行法の対応策

10 月以降の完成、引渡し物件については、以下の点を十分留意し、設計、保険加入を行い、基準に沿った施工管理が重要になる。

地域の工務店は、瑕疵担保責任保険への加入で、万一の際の資力確保を行うことになる。施行を前に、再度、住宅瑕疵担保責任履行法への対応を考えてみたい。

1. 工務店や不動産会社(売り手)は、施主や購入者(買い手)に対して、瑕疵担保責任保険の重要事項を、契約時に説明し、施主から「契約内容確認書」を受ける。(保険会社の重要事項説明資料あり、特に保証の範囲が重要)
2. 着工前までに、建築確認済証を受領し、加入保険会社へ保険登録を行う。必ずしも保険登録時に建築確認済証を要求しない保険会社もある。遅くとも建築確認申請と同時進行で保険登録を行うことが肝要。
3. 原則として保険の加入には、地盤調査が義務付けられているので、地盤調査の結果、地盤改良が必要になる場合もある。(施主への十分な説明と理解を得ておくことが大切)
4. 基礎の仕様は建築基準法の告示と異なる。べた基礎は、構造計算、保険会社の定めるべた基礎配筋表による、とされているが設計者の工学的判断で設計することも可。
5. 木造住宅でも、排水勾配を 50 分の 1 以上設けるなどの条件を満たせば、陸屋根を採用できる。しかし、木造住宅の陸屋根は、雨漏りの危険性を高めることも十分考慮したい。
6. 雨漏りしても保険が下りないことがある。真壁造りやログハウス、土壁工法など伝統工法は雨漏りに対する保証が受けられない場合もあり、十分検討し、施主にも理解を得ておくことが大切。

< 初年度で、問題が想定される事項 >

保険に未加入のまま、着工してしまった物件で、引渡し後 10 月以降となった場合どうなる？

保険法人 5 社は、7 月以降、着工後に、事後の検査で加入できる保険をあつかい始めている。基礎配筋の非破壊検査、施工写真のチェック、建物の目視などで、品質を確認したうえで加入を認める。支払われる保険金は、変わらないが、検査料金が約 3 ~ 5 万円上がる。加入受付は、2010 年 3 月末まで。

2009 年 9 月までに販売を予定していたが、売れ残った分譲住宅はどうなる？

10 月以降に、事後検査をうけ、必要な場合は補修工事を実施し、保険加入した上で販売することが可能になる。

又は、完成後 1 年間の経過を待って、中古住宅として販売するか、賃貸住宅として賃貸にするか、第三者の業者に転売するか、倉庫や事務所として販売するしかない。

施主が同意しても、保険未加入の販売は、瑕疵担保責任履行法違反となる。(罰則規定 100 万円以下、懲役 1 年以下)

販売、引渡しは、「鍵渡し」の時期を持って決めることになっている。

3. 地域工務店、今後の課題

ここ 10 年間の規制緩和と消費者保護、自己責任の強化で建築業界の業界革新は一層進展する。今後、地域工務店が、「地域になくてはならない企業」としての存在意義を確立するためには、これを契機として、施工品質の確保、工程管理コスト管理による高収益経営を実現することが求められる。

課題1. 検査などを見越した、余裕のある工程管理計画

保険料の負担だけでなく、工程に応じて、2回の検査が行われるため、工期遅延や手待ちによるコストアップが予想される。協力業者間の連携や、工程管理が現場ごとの収益に大きく影響してくる。邸別決算や月次決算が行われていない、〆て何ば儲かったというどんぶり勘定の工務店も少なくない。工務店は工程管理対策を徹底しなければ、赤字現場が増加する。

課題2. 施工品質管理が重要、自社の施工基準をつくる

住宅の品質は現場で作られる。設計段階で確保された品質は、現場で適切な材料と施工が行われてはじめて実現する。新しい工法や設備などが導入され、現場は省施工や簡単施工が盛んに行われているが、今後は現場の施工管理が最も重要になってくる。職人さんや施工会社任せでない、経験則でない、自社の施工基準作りが早急な課題となる。その点では、材料、仕様、と施工の標準化、定番化は避けて通れない。

課題3. リフォームの取り組みなど、自社の成長戦略をどう描くか

一連の法改正の中で、対応ができない工務店は、新築市場からの撤退を余儀なくされるかもしれない。

自社の特徴や強みを活かし、リフォーム市場に特化するのもひとつの戦略である。

政府は、様々な優遇税制でリフォームを支援している。

新築市場の減退のなかで、屋根、電気、衛生工事業者など専門職工事業者もリフォームへの参入が本格化してくる。さらには、家電量販(ヤマダ電機など)が、オール電化や太陽光発電ブームに乗って「モノを売る」リフォームで本格展開を始めている。

地域工務店は、今後の自社の成長戦略をどう描くか迫られている。

経済対策として実施されているリフォーム促進・優遇税制一覧

	耐震改修	バリアフリー改修	省エネ改修	住宅ローン減税
期間	平成 25 年 12 月 31 日まで入居	平成 22 年 12 月 31 日まで入居	平成 22 年 12 月 31 日まで入居	平成 25 年 12 月 31 日まで入居
控除期間	1 年	1 年	1 年	10 年間
所得税控除対象額	上限 200 万円 実際要した費用と標準 工事費より少ない額	上限 200 万円 実際要した費用と標準 工事費より少ない額	上限 200 万円 太陽光発電搭載の 場合 300 万円 実際要した費用と標準 工事費より少ない額	年末のローン残高
控除率	10%	10%	10%	1%
固定資産 税減税	翌年から 3 年間 税額 2 分の 1	翌年のみ 税額 3 分の 1	翌年のみ 税額 3 分の 1	なし

ローン型減税(省エネリフォーム・バリアフリーリフォームのみ)

省エネ・バリアフリーに関わる工事費用の 2%、その他の工事費の 1%、を 5 年間所得税控除
控除対象工事費の合計は上限 1000 万円。

キタケイの提供する2つのプライベートブランド

環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサル ”

天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラックスウッド ”

企画・製造から販売までトータルにプロデュースし、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします

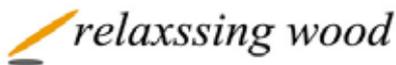


www.sprout-univ.com

住まいをより快適に心地よくするために。
すべての商品に息づくKITAKEIクオリティ。

KITAKEIでは、今の時代に求められるコンセプトとして「環境」「ぬくもり」「素材」という切り口をご提案しています。この3つのコンセプトに沿ったオリジナル商品「SPROUT」(スプロート)を開発。ぜひ、新しい魅力に満ちた住まいづくりにご活用ください。

- 「環境」がテーマ
SPROUT UNIVERSAL BLUE
住環境を快適にするための省エネ機器や空調設備など
- 「ぬくもり」がテーマ
SPROUT UNIVERSAL ORANGE
機能性に富んだインテリア建材やバリアフリー対応の部材・設備など
- 「素材」がテーマ
SPROUT UNIVERSAL GREEN
長く使うほど魅力が深まる素材の持ち味を活かしたインテリア設備など



www.relaxsingwood.com

それは、自然の創った
けがれなき繊巧美。

- ウイスキーオーク
- フローリング・パネル
- ウォームソリッド
- ピュアレックス
- ガスコーニュウッド
- アミテックス