

住宅と住宅保証制度に関する 世界調査について

2006年3月



財団法人 住宅保証機構

目 次

序 言	1
1. 調査の枠組み	3
1-1. 調査対象国	3
1-2. 調査事項	3
1-3. 調査方法	4
2. 各国の統計概要	9
2-1. 調査事項	9
2-2. 国別データ(アルファベット順)	10
オーストラリア ベルギー ブラジル	10
カナダ 中国	11
クロアチア デンマーク フィンランド	12
フランス ドイツ インド	13
インドネシア アイルランド イスラエル	14
イタリア 日本 マレーシア	15
メキシコ ネパール オランダ	16
ニュージーランド ノルウェー フィリピン	17
ポーランド ポルトガル ロシア	18
シンガポール 南アフリカ 韓国	19
スペイン スウェーデン スイス	20
タイ トルコ ウガンダ	21
イギリス 米国 ベトナム	22
3. 世界の住宅保証制度	23
3-0. 序言(住宅についての消費者保護政策)	23
3-1. 住宅についての消費者保護の必要性	23
3-1-1. 建築物の特徴(仮説)	24
3-1-2. 消費者の住宅取得に際してのリスク	25
3-1-3. 経済的背景(市場の失敗のメカニズム)	26
3-1-4. 法律制度的背景	27

3-2. 消費者運動	29
3-3. 有効な対策	30
3-3-1. 建築物の欠陥の特徴	30
3-3-2. 欠陥の定義と保証条件	33
3-3-3. 欠陥についての紛争	33
3-3-4. 欠陥を防止するシステム	34
3-3-5. 契約不履行 (業者倒産等)	35
3-4. 住宅保証制度の構造	35
3-5. 調査の作業仮説	36
4. 世界の住宅保証制度 (国別報告)	37
4-1. オーストラリア	37
4-1-1. 背景	37
4-1-2. 業者の免許制度と登録	37
4-1-3. 建築に関する紛争	38
4-1-4. 住宅賠償保険 (H.I.L.)	38
4-1-5. 建物の審査	38
4-1-6. 住宅賠償保険の費用	38
4-2. カナダ	44
4-2-0. カナダの住宅保証	44
4-2-1. アルバータ州 (カナダ)	44
4-2-2. アトランティック地域 (カナダ)	49
4-2-3. ブリティッシュ・コロンビア (BC) 州 (カナダ)	51
4-2-4. マニトバ州 (カナダ)	54
4-2-5. オンタリオ州 (カナダ)	56
4-2-6. ケベック州 (カナダ)	61
4-2-7. サスカチュワン州 (カナダ)	64
4-3. 中国	66
4-3-1. 住宅事情	66
4-3-2. 新築住宅の品質保証 (瑕疵保証)	67
4-3-3. 保証保険制度	68

4-4. フランス	70
4-4-1. 歴史	70
4-4-2. スピネッタ法の下での制度の概要	70
4-4-3. 制度の特徴 — 二重強制保険制度	72
4-4-4. 品質管理	72
4-4-5. 紛争の解決	73
4-4-6. 性能表示制度	73
4-5. アイルランド	74
4-5-1. 歴史	74
4-5-2. 運営	74
4-5-3. 会員制度(登録)	74
4-5-4. 現場検査	74
4-5-5. 保証の対象	74
4-5-6. 住宅登録料	75
4-5-7. 戸数	75
4-5-8. その他	75
4-6. 日本	76
4-6-1. 日本の住宅事情	76
4-6-2. 住宅保証制度	78
4-6-3. 財住宅保証機構の住宅性能保証制度	81
4-6-4. 住宅保証機構のその他の保証制度	85
4-6-5. まとめ	85
4-7. オランダ	87
4-7-1. 序	87
4-7-2. GIW の歴史と目的	87
4-7-3. GIW の保証及び保護スキームによる保証と保護	88
4-7-4. 苦情処理手続き	89
4-7-5. 欠陥保護措置についての申し立て	89
4-7-6. 結論	90
4-8. 韓国	91
4-8-1. 住宅事情	91
4-8-2. 新しい住宅保証制度	92
4-8-3. 住宅保証制度	93

4-9. スウェーデン	94
4-9-1. スウェーデンの住宅事情	94
4-9-2. 歴史	94
4-9-3. AB Bostadsgaranti	95
4-9-4. GAR-BO AB	97
4-10. イギリス	98
4-10-1. イギリス標準の設定	98
4-10-2. NHBC の設立	98
4-10-3. 今日の NHBC	99
4-10-4. その他の NHBC のサービス	101
4-10-5. その他のイギリスの保証事業者	102
4-11. 米国	103
4-11-1. 米国の背景と歴史	103
4-11-2. HOW の破産	103
4-11-3. HBW	104
4-11-4. 既存住宅及び改築・建替え住宅についての保証制度	107

序 言

(財)住宅保証機構(OHW)は、住宅と住宅保証についての最初の世界調査を1997年に実施しました。今回、第10回国際住宅建設・性能保証会議(Tokyo IHHWC 2005)の開催を記念して、1997年の調査結果を更新するとともに、調査対象国を38ヶ国に広げ、調査対象を保証制度だけでなく各国の住宅事情や関連するデータも含めて調査を実施しました。

この調査を開始するに当たって、(財)住宅保証機構の代表団は2002年開催されたヨーロッパ住宅保証機関連合(AEHW(OAssociation of European Home Warranty Organizations))年次総会において、その調査協力を依頼し、出席者より支援を提供するとの約束を得ることができました。この支援のもと、明海大学不動産学部の松本光平教授を委員長とする調査グループを設立し、調査を進めました。

異なった国々の制度を一つの角度から比較することは、難しいものです。しかし、今回の調査で得られた情報が、各国の今後の制度発展のために参考となることを期待しています。会議で展示されたパネルは、この調査結果が「一目で分かる」ように整理したものです。このパネルの内容も、この報告書の中に含まれています。

この調査は以下の方々の協力がなければ、完成することができませんでした。

〈国名〉	〈機関名〉	〈氏名〉
・ オーストラリア	住宅保証(the Australian Home Warranty)	Murray Nugent 氏
・ オーストラリア	ビルダー登録機構(Builders Registration Board)	Nigel Lilley 氏
・ カナダ	the Homeowner Protection Office	Bob Maling 氏
・ カナダ	APCHQ	Bruno Nantel 氏
・ カナダ	マニトバ州の NHWP	David Ferguson 氏
・ カナダ	アルバータ州(The Alberta New Home Warranty Program)	Dennis Little 氏
・ カナダ	タリオン保証会社(Tarion Warranty Corporation)	Gregory Gee 氏
・ カナダ	サスカチュワン州住宅保証(Saskatchewan Home Warranty)	Keith Hanson 氏
・ カナダ	大西洋住宅保証(Atlantic Home Warranty Program)	Pat Mulcahy 氏
・ 中国	建設部住宅産業化促進中心	TONG YUE-ZHONG 氏
・ フランス	Qualitel	Raphael Slama 氏
・ アイルランド	ホームボンド	Eugene Farrel 氏
・ 韓国	住宅産業研究院(the Korean Housing Institute)	Mr. Kim Cham-Ho 氏
・ オランダ	SWK	Frits Horvers 氏
・ スウェーデン	AB Bostadsgaranti	Kjell Jutehammar 氏
・ 英国	NHBC	Rod MacEachrane 氏及び Ms. Francesca Templeman
・ 米国	ホーム・バイヤーズ・ウオランティ(the Home Buyers Warranty)	W. E. Fluhr 博士

アジアフォーラムのメンバーの方々からも多大なご協力をいただきました。

この調査が世界中の住宅保証の制度の理解を深める上で重要な役割を果たし、それぞれの国で制度の更なる発展のために優れた参考資料とされることと確信しています。

2006年3月

(財)住宅保証機構理事長 越智福夫

この報告書は、2005年9月に開催された国際住宅建設・性能保証会議で配布した英語版 CD-ROM の内容を
翻訳、一部修正したものです。

発行者

(財)住宅保証機構

〒107-0062 東京都港区赤坂2-7-22

赤坂ツインタワービル本館 3階

TEL: +81-3-3584-5748

<http://www.ohw.or.jp>

2006年3月

1. 調査の枠組み

1-1. 調査対象国

この調査は過去において IHHWC に参加した国、住宅保証機構が住宅保証に関する調査を実施した国、及び第10回 IHHWC に参加を呼びかけた38カ国を対象としている。

1: オーストラリア	11: インド	21: ニュージーランド	31: スウェーデン
2: ベルギー	12: インドネシア	22: ノルウェー	32: スイス
3: ブラジル	13: アイルランド	23: フィリピン	33: タイ
4: カナダ	14: イスラエル	24: ポーランド	34: トルコ
5: 中国	15: イタリア	25: ポルトガル	35: ウガンダ
6: クロアチア	16: 日本	26: ロシア	36: イギリス
7: デンマーク	17: マレーシア	27: シンガポール	37: 米国
8: フィンランド	18: メキシコ	28: 南アフリカ	38: ベトナム
9: フランス	19: ネパール	29: 韓国	
10: ドイツ	20: オランダ	30: スペイン	

1-2. 調査事項

(1) 住宅事情及びその他の基本事項(38ヶ国全てについて)

1) 基本データ

人口、面積、人口密度、高齢者人口、住宅戸数、平均寿命、国内総生産(GDP)、一人当たり GDP、建設会社の従業員数、その他

2) 住宅に関するデータ

住宅ストック、持ち家数、1世帯あたり住宅戸数、毎年の住宅建設戸数、床面積等

(2) 住宅保証制度(住宅保証制度を実施している11ヶ国についてのみ)

1) 世界の住宅保証制度のリスト

制度の設立年、制度の主な運用者、普及状況、毎年の保証住宅戸数、保証期間、制度利用の自由度、保険、住宅登録料、その他

2) 世界の住宅保証制度の概要

住宅保証制度の詳細な記述、主な制度運用者及び主な制度実施機関の制度の概要(保証範囲、品質管理、住宅登録料、実績、保険との関係、紛争の処理方法、その他)

1-3. 調査方法

(1) 調査の基本方針

- 人口、経済、社会、文化等各国の基本情報については、既存の統計データを整理するとともに各国の関係者に最新情報について確認する。
- 住宅事情については、既存の統計データを整理するとともに、不足する情報が多いことから各国のコンタクトパーソン、各国大使館等を通じて最新の情報収集に努める。
- 住宅保証制度については、既に制度が運営されている国に対しては関係機関に過去に整理した制度内容を最新バージョンにするよう要請するとともに、その他の国に対しては、アンケート調査等により制度の有無、有る場合には制度の内容について調査する。

(2) 基本データの収集

1) 統計データの抽出

下記の既存の統計データから基本データを抽出・整理した。

・「世界の統計 2004」(総務省統計局)

統計データをまとめ、日本の世界の位置と比べつつ、人口、経済、社会、文化に関する各国の状況を理解できるようにする。

(データは、各種の統計書や国連を含む国際機関のウェブサイトから抽出する)

・「各国・地域状勢」(外務省)

外務省が世界中の国についての基本データを整理。データは、ウェブサイトでアクセスできる。主な基本事項は、次の通り。

一般的事項	1. 面積 2. 人口 3. 首都 4. 人種 5. 言語 6. 宗教 7. 平均寿命 8. 識字率 9. 大学就学率 10. 簡単な歴史
政府の形態と内政	1. 政府の形態 2. 元首 3. 国会 4. 内閣 5. 内政
外交と軍事	1. 外交の基本 2. 軍の強さ
経済	1. 主な産業 2. GNP (10億米国ドル単位) 3. 一人当たり GNP (米国ドル単位) 4. 経済成長率 (%) 5. インフレーション率 (%) 6. 失業率 (%) 7. 貿易総額 (10億米国ドル単位) 8. 貿易品目 9. 貿易相手国 (シェア率純) 10. 通貨交換率 11. 経済の概況
経済協力	1. 日本の経済協力 (総累積2000の経済協力合意書が交わされ或いは、JICA(日本の国際協力機構)の技術協力事業が実施された) 2. 主要な援助分野(それぞれの国の協力事業に基づく) 3. 主な国への援助記録(2000年の総額は5.02億ドル) 4. その他
日本との二国間関係	1. 政治的関係 2. 経済関係 3. 文化交流 4. 当該国の日本人人口 5. 日本に居住している当該国人の人口 6. 相互の VIP 訪問 (1998年以降、訪問時の) 7. 二国間条約或いは合意

国際連合(国連ヨーロッパ経済委員会(UN Economic Commission for Europe): <http://www.unece.org/>)

- ・ ヨーロッパ諸国の経済状態に関するデータが得られる。(主な情報源: 国連を含む国際機関の統計書
或いはウェブサイト)

世界中の各国の組織のデータ(ウェブサイト)

- ・ データは大使館のウェブサイト及び大使館への質問書の回答により紹介された公的機関のウェブサイトより収集される。以下を含むウェブサイトを通じてデータが得られる。

世界中の統計機関の URL

国	統計機関	URL	備考
オーストラリア	オーストラリア統計局	http://www.abs.gov.au/	2001 年人口及び住宅に関する国勢調査
	Australian Bureau of Statistics		2001 Census of Population and Housing (Charge)
インド	インド統計局	http://www.censusindia.net/	2001 年インド国勢調査
	Census of India		Census of India 2001
インドネシア	Badan Pusat Statistik (BPS-Statistics Indonesia)	http://www.bps.go.id/index.shtml	人口統計、社会福祉統計(関連データなし)
マレーシア	マレーシア統計局	http://www.statistics.gov.my/	2000 年人口及び住宅に関する国勢調査
	Department of Statistics Malaysia		Population and Housing Census 2000 (Charge)
メキシコ		http://www.inegi.gob.mx/inegi/default.asp	英語及び日本語での標記なし
ニュージーランド	ニュージーランド統計局	http://www.stats.govt.nz/	2001 年人口及び住宅に関する国勢調査
	Statistics New Zealand		2001 Census of population and dwellings
フィリピン	・ 国立統計調査局	http://www.nscb.gov.ph/	フィリピン人口国勢調査(関連データなし)
	・ 国立統計事務所		Population of the Philippines Census (There is no related data.)
シンガポール	シンガポール統計局	http://www.singstat.gov.sg/index.html	世帯統計(関連データなし)
	Department of Statistics Singapore		Household Statistics (There is no related data.)
南アフリカ	南アフリカ統計局	http://www.statssa.gov.za/	2003 年一般世帯調査
タイ	Statistics South Africa	http://www.nso.go.th/eng/index.htm	General household survey 2003
	国立統計事務所		2000 年人口及び住宅に関する国勢調査
ウガンダ	National Statistical Office	http://www.ubos.org/	Population and Housing Census 2000
	ウガンダ統計局		2002 年人口及び社会に関する統計
	Uganda Bureau of Statistics		Population and Social Statistics 2002

- ・ データは、国勢調査、人口、世帯、或いは住宅と言うキーワードを使ってウェブサイトアクセスして得る。

2) 関係者のインタビュー

- 日本にある各国大使館に協力を要請する手紙を送り、電話をし、そして訪問した。
- アイルランド、ノルウェー、ニュージーランド、中国、南アフリカ及び韓国の日本に居住しているコンタクトパーソンにインタビューし、次の場合には直接コンタクトした。
 - ・ クロアチアについて別にインタビューした。
 - ・ 2004年12月に開催されたアジアフォーラム*の参加者に4月及び5月に、国土交通省住宅局建築指導課国際基準調査官を通じてEメールでコンタクトした。

*アジアフォーラムは、日本の国土交通省が主催する国際フォーラムである。住宅及び住宅建設に関するアジア各国の官民のセクターの専門家の集会を通じて、情報や経験が交換される。

(3) アンケート調査の実施

アンケートを各国のコンタクトパーソンに送った。コンタクトポイントがない国については、大使館を通じて住宅保証制度実施機関に対してアンケートを直接送った。アンケートは、英語で作成され、英語で回答を得た。

1) 住宅保証制度について過去のデータがある国

8カ国*の住宅保証制度について調査を行った。ワーキンググループが過去の調査に基づき準備した世界の住宅保証制度の概要と住宅事情や住宅保証制度に関連する事項についてのものを含む一般情報を示した資料をこれらの国の機関に送り、それを修正するよう要請した。

*デンマーク、イギリス、フランス、オランダ、スウェーデン、米国、カナダ、オーストラリア

2) その他の国

上記の8カ国以外の国に対しては、ワーキンググループが準備した基本事項や住宅事情に関する事項のリストを確認するようワーキンググループより要請した。ワーキンググループは、上記の8カ国の住宅保証制度に関する資料を参考資料として送り、各国に住宅保証制度の存否を確かめた。住宅保証制度がある場合は、8カ国の例に従い、その制度の概要報告書を作成し提出するよう要請した。又、その国に品質保証制度がある場合には、それについても調査した。

3) アンケートへの回答の処理

ワーキンググループはアンケートへの回答についての報告書を作成し、必要な場合には、不明な点について明確にするための質問を作成した。

4) 調査体制

2003年8月に、明海大学不動産学部の松本光平教授を主査に、松村秀一東京大学助教授及び(独)建築研究所上席研究員の砺波匡氏を委員とする下記のメンバーにより、諸外国の住宅保証制度の調査を行うグループを設置した。

諸外国の住宅保証制度調査グループ 名簿

主査	松本 光平	明海大学不動産学部教授	
メンバー	松村 秀一	東京大学大学院助教授	
	砺波 匡	上席研究員	(独)建築研究所
事務局	沼生 哲男	専務理事	(財)住宅保証機構
	保倉 俊一	常任理事	
	菅沼 康雄	企画・研究部長	
	山下 暢彦	企画・研究部課長	
	松村 収	企画・研究部課長	
	山内 路子	企画・研究部参事	
	佐々木 玲子	企画・研究部	
デザイナー	稲垣 信子		
コンサルタント	(株)市浦ハウジング&プランニング		

2006年3月時点

2. 各国の統計概要

2-1. 調査事項

調査事項リスト

種別	内容	
基礎的事項	・ 国土面積(km ²)	
	・ 人口(人)	
	・ 人口密度(人/km ²)	
	・ 一人当たり国内総生産(US \$)	
	・ 世帯数	
	・ 平均世帯人員	
	・ 65歳以上の人口(%)	
住宅データ	・ 住宅数	
	・ 持家率(%)	
	・ 1世帯あたり住宅数	
	・ 戸建住宅率(%)	
	・ 新築住宅数	
	・ 平均住戸面積(m ²)	Stock
		Start
	・ 平均住宅価格(1985年=100とした場合の指数)	Stock
		Start

データ源のリスト(国別データ表に記載のもの)

データ源 1 : 総務省統計局「2004年国際統計概要」

データ源 2 : 国際連合経済委員会 2004年ヨーロッパ及び北アメリカについての「住宅統計書」
(最新データ更新は、2004年8月18日)

データ源 3 : 「2002年ヨーロッパ連合住宅統計」(Housing Statistics in the European Union 2002,
Department of Housing of the Direction Générale of Planning, Housing and
Heritage(DGATLP, <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/HousingStats>)

データ源 4 : 各国それぞれの統計局

データ源 5 : 大使館、その他

2-2. 国別データ

オーストラリア

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(km ²)	7,692,024	2005					○	主にオーストラリア統計局による	
	・人口(人)	2億	2005					○	主にオーストラリア統計局による	
	・人口密度(人/km ²)	2.5	2005					○	主にオーストラリア統計局による	
	・一人当たり国内総生産(US\$)	30,000	2005					○		
	・世帯数	7,500,000	2005					○	主にオーストラリア統計局による	
	・平均世帯人員	2.5	2005					○	主にオーストラリア統計局による	
	・65歳以上の人口(%)	12.5	2005					○	主にオーストラリア統計局による	
住宅データ	・住宅数	7,300,000	2005					○	主にオーストラリア統計局による	
	・持家率(%)	73	2005					○	主にオーストラリア統計局による	
	・1世帯あたり住宅数	1	2005					○	主にオーストラリア統計局による	
	・戸建住宅率(%)	79.3	2005					○	主にオーストラリア統計局による	
	・新築住宅数	150,000	2005					○	主にオーストラリア統計局による	
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	225	2005					○	主にオーストラリア統計局による
		Start	230	2005					○	主要都市:主にオーストラリア統計局による
	・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	-	-						
Start		-	-							

ベルギー

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(km ²)	30,528	2000	○						
	・人口(人)	10,372,000	2003		○					
	・人口密度(人/km ²)	339.8	2003		○					
	・一人当たり国内総生産(US\$)	23,847	2002	○						
	・世帯数	4,084,000	2001		○					
	・平均世帯人員	2.4	2001		○					
	・65歳以上の人口(%)	16.7	1999	○						
住宅データ	・住宅数	4,084,000	2001		○				居住者のいる住宅	
	・持家率(%)	66.4	2001		○					
	・1世帯あたり住宅数	-	-							
	・戸建住宅率(%)	-	-							
	・新築住宅数	33,000	1998	○					平均床面積	
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	368	2001		○				
		Start	197.5	1997		○				
・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	188	2000						公的セクター及び民間企業が販売した中小規模住宅	
	Start	106	2000						国統計局による(1998年)	

ブラジル

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(km ²)	8,514,215	2000	○						
	・人口(人)	1億69,799,170	2000				○		IBGN(Instituto Brasileiro e Estatística)、2000年人口統計調査	
	・人口密度(人/km ²)	20	2000	○						
	・一人当たり国内総生産(US\$)	2,567	2001	○						
	・世帯数	34,735,000	1991	○					Prsqyusa nacional por amostra de domicílios 1999(CD-ROM), Microdados. Rio de Janeiro	
	・平均世帯人員	3.4	1991				○		IBGN2000年人口統計調査	
	・65歳以上の人口(%)	5.9	2000				○		IBGN2000年人口統計調査	
住宅データ	・住宅数	44,795,101	2000				○		IBGN2000年人口統計調査	
	・持家率(%)	74.4	2000				○		IBGN2000年人口統計調査	
	・1世帯あたり住宅数	-	-							
	・戸建住宅率(%)	89.3	2000				○		IBGN2000年人口統計調査	
	・新築住宅数	-	-							
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	-	-						
		Start	-	-						
・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	-	-							
	Start	-	-							

カナダ

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(km ²)	9,984,670	2000					○	カナダ全国資源、地理統計部	
	・人口(人)	31,630,000	2003		○					
	・人口密度(人/km ²)	3.2	2003		○					
	・一人当たり国内総生産(US\$)	23,536	2002	○						
	・世帯数	12,021,000	2002					○	カナダ統計、所得統計部	
	・平均世帯人員	2.5	2002					○	カナダ統計、所得統計部	
	・65歳以上の人口(%)	12.8	2003					○	カナダ統計、CANSIM051-0001表	
住宅データ	・住宅数	12,659,700	2002		○					
	・持家率(%)	65.2	2002					○	カナダ統計、所得統計部	
	・1世帯あたり住宅数	1.09	2001		○				算出データ、住宅(2001年):12,477,800戸、世帯(2001年):11,563,000	
	・戸建住宅率(%)	56.8	2002					○	カナダ統計、所得統計部	
	・新築住宅数	233,400	2005					○	カナダ金融住宅公団、2003年カナダ住宅調査	
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	120	2002					○	エネルギー効率利用局、カナダ自然資源
		Start	-							
	・平均住宅価格(1985年=100とした場合の指数)	Stock	-							
Start		-								

中国

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(km ²)	9,600,000	2003					○	中国統計局	
	・人口(人)	12億92,270,000	2003					○	中国統計局	
	・人口密度(人/km ²)	134	2002					○	中国統計局	
	・一人当たり国内総生産(US\$)	955	2002	○						
	・世帯数	3億61,980,000	2003					○	中国統計局	
	・平均世帯人員	3.38	2003					○	中国統計局	
	・65歳以上の人口(%)	8.5	2003					○	中国統計局(数値は算出)	
住宅データ	・住宅数	89億11,146,000	2003					○	中国統計局(都市部のみ)	
	・持家率(%)	80.17	2003					○	建設省(都市部のみ)	
	・1世帯あたり住宅数	-	-							
	・戸建住宅率(%)	-	-							
	・新築住宅床面積	都市部: 5億50,000,000m ² 地方部: 7億52,000,000m ²		2003					○	中国統計局
		・平均住戸面積(m ²)	Stock	都市部:23.7/人 地方部:27.2/人	2003					○
	Start		22.8/人	2002					○	Hao Bin氏
	・平均住宅価格(1985年=100とした場合の指数)	Stock	-	-						
Start		-	-							

クロアチア

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(km ²)	56,594	2001					○	Mr.Lenko Piestina(2004/9/16)	
	・人口(人)	4,437,460	2001					○	Mr.Lenko Piestina(2004/9/16)	
	・人口密度(人/km ²)	78.4	2001					○	Mr.Lenko Piestina(2004/9/16)	
	・一人当たり国内総生産(US\$)	6,385	2003					○	Mr.Lenko Piestina(2004/9/16)	
	・世帯数	1,477,377	2001					○	Mr.Lenko Piestina(2004/9/16)	
	・平均世帯人員	2.99	2001					○	Mr.Lenko Piestina(2004/9/16)	
	・65歳以上の人口(%)	15	2001					○	Mr.Lenko Piestina(2004/9/16)	
住宅データ	・住宅数	1,660,649	2001					○	(a) 恒久住宅: 1,660,649 (b) 居住している住宅: 1,421,623(何れも2001年) Mr.Lenko Piestina(2004/9/16)	
	・持家率(%)	85.7	2001					○	Mr.Lenko Piestina(2004/9/16)	
	・1世帯あたり住宅数	1.12	2002					○	上記(a): 1.12、上記(b): 0.96 Mr.Lenko Piestina(2004/9/16)	
	・戸建住宅率(%)	56.1	2001					○	Mr.Lenko Piestina(2004/9/16)	
	・新築住宅数	19,549	2002					○	Mr.Lenko Piestina(2004/9/16)	
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	74.4	2001					○	Mr.Lenko Piestina(2004/9/16)
		Start	85.9	2002					○	Mr.Lenko Piestina(2004/9/16)
	・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	-	-						
Start		-	-							

デンマーク

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(km ²)	43,094	2000	○						
	・人口(人)	5,368,400	2002		○					
	・人口密度(人/km ²)	124.6	2003		○					
	・一人当たり国内総生産(US\$)	32,158	2002	○						
	・世帯数	2,409,000	2002		○				施設、週末別荘等に居住している世帯を除く	
	・平均世帯人員	2.2	2002		○					
	・65歳以上の人口(%)	14.8	2000	○						
住宅データ	・住宅数	2,540,900	2002		○					
	・持家率(%)	78.7	2002		○				総住宅に対する割合	
	・1世帯あたり住宅数	1.1	2002		○					
	・戸建住宅率(%)	-	-							
	・新築住宅数	18,100	2002		○					
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	109	2002		○				平均床面積についてのデータ
		Start	110.7	2002		○				平均床面積についてのデータ
・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	107	2001			○			一戸建て住宅の指標 デンマーク統計局及び税務省	
	Start	112	2001			○			利益その他のフィーを除く規制価格 デンマーク統計局	

フィンランド

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(km ²)	338,145	2000	○					フィンランド統計	
	・人口(人)	5,210,000	2003					○	フィンランド統計	
	・人口密度(人/km ²)	17.1	2003					○	フィンランド統計	
	・一人当たり国内総生産(US\$)	25,288	2002	○						
	・世帯数	2,354,000	2002		○				フィンランド統計	
	・平均世帯人員	2.2	2002		○				フィンランド統計	
	・65歳以上の人口(%)	15.6	2003		○				フィンランド統計	
住宅データ	・住宅数	2,574,000	2002		○				フィンランド統計	
	・持家率(%)	57.7	2002					○	フィンランド統計	
	・1世帯あたり住宅数	1.1	2002		○				算出して得たデータ フィンランド統計	
	・戸建住宅率(%)	40.2	2002		○				フィンランド統計	
	・新築住宅数	27,000	2002		○				フィンランド統計	
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	77	2002						フィンランド統計
		Start	89.3	2002		○				平均床面積に対応したデータ フィンランド統計
・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	120	2001			○			フィンランド統計	
	Start	155	2001			○			建設費指標 フィンランド統計	

フランス

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(k㎡)	551,500	2000	○						
	・人口(人)	59,770,000	2003		○					
	・人口密度(人/k㎡)	108.4	2003		○					
	・一人当たり国内総生産(US\$)	23,913	2002	○						
	・世帯数	24,525,000	2002		○					
	・平均世帯人員	2.4	2002		○					
	・65歳以上の人口(%)	15.7	1998	○						
住宅データ	・住宅数	29,495,000	2002		○					
	・持家率(%)	56	2002		○					
	・1世帯あたり住宅数	1.2	2002		○				算出して得たデータ	
	・戸建住宅率(%)	-	-							
	・新築住宅数	334,000	2002		○					
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	90	2002		○				
		Start	112.6	2002		○				
	・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	165	2002			○			個人が融資を受けて購入した住宅 INSEC/ICC (indice du conflit de la construction)
Start		107	2002			○				

ドイツ

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(k㎡)	357,022	2000	○						
	・人口(人)	82,474,700	2003		○					
	・人口密度(人/k㎡)	231	2003		○					
	・一人当たり国内総生産(US\$)	24,075	2002	○						
	・世帯数	35,873,000	2002		○					
	・平均世帯人員	2.2	2002		○					
	・65歳以上の人口(%)	16	1999	○						
住宅データ	・住宅数	38,924,800	2002		○				住宅及び非住宅建物にある住戸、施設にある住戸を除く	
	・持家率(%)	40.8	1997		○				総戸数に対する割合	
	・1世帯あたり住宅数	1.05	2002		○				算出により得たデータ	
	・戸建住宅率(%)	-	-							
	・新築住宅数	289,600	2002		○					
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	90	2002		○				
		Start	112.8	2002		○				
	・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	-	-						
Start		-	-							

インド

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(k㎡)	3,287,263	2000	○						
	・人口(人)	10億65,462,000	2003	○						
	・人口密度(人/k㎡)	305	2000	○					2004年HDR(Human Development Report)	
	・一人当たり国内総生産(US\$)	487	2002					○	2001年インド人口統計調査(インド統計局) http://www.censusindia.net/	
	・世帯数	1億91,963,395	2001				○			
	・平均世帯人員	5.4	-					○		
	・65歳以上の人口(%)	5.1	2002					○		
住宅データ	・住宅数	1億79,275,605	2001				○			
	・持家率(%)	都市部:60 地方:92	2002					○		
	・1世帯あたり住宅数	0.93	2001					○		
	・戸建住宅率(%)	-	-							
	・新築住宅数	8,200,000	1997- 2000					○		
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	都市部:37 地方:38	-					○	
		Start	42	-					○	
	・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	-	-						
Start		-	-							

インドネシア

種別	内容	データ	年	データ源					備考
				1	2	3	4	5	
基礎的事項	・国土面積(km ²)	1,904,569	2000	○					
	・人口(人)	2億19,884,000	2003	○					
	・人口密度(人/km ²)	111	2000	○					
	・一人当たり国内総生産(US\$)	678	2001	○					
	・世帯数	-	-						
	・平均世帯人員	-	-						
	・65歳以上の人口(%)	-	-						
住宅データ	・住宅数	-	-						
	・持家率(%)	-	-						
	・1世帯あたり住宅数	-	-						
	・戸建住宅率(%)	-	-						
	・新築住宅数	-	-						
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	-	-					
		Start	-	-					
	・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	-	-					
Start		-	-						

アイルランド

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(km ²)	70,280	2005					○		
	・人口(人)	4,157,000	2005					○		
	・人口密度(人/km ²)	59.14	2005					○		
	・一人当たり国内総生産(US\$)	29,840	2005					○		
	・世帯数	1,694,000	2005					○		
	・平均世帯人員	2.94	2005					○		
	・65歳以上の人口(%)	11.4	2005					○		
住宅データ	・住宅数	1,694,000	2005					○		
	・持家率(%)	81.5	2005					○		
	・1世帯あたり住宅数	-	-							
	・戸建住宅率(%)	-	-							
	・新築住宅数	78,000	2005					○		
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	-	-						
		Start	88.4	2005		○				
・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	128	2005			○				
	Start	113	2005			○			施行、材料費を含む 環境・地方局	

イスラエル

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(km ²)	22,145	2000	○						
	・人口(人)	6,574,400	2002		○					
	・人口密度(人/km ²)	296.7	2003		○					
	・一人当たり国内総生産(US\$)	16,303	2002	○						
	・世帯数	1,737,000	2000		○					
	・平均世帯人員	3.3	2000		○					
	・65歳以上の人口(%)	9.8	2000	○						
住宅データ	・住宅数	-	-							
	・持家率(%)	-	-							
	・1世帯あたり住宅数	-	-							
	・戸建住宅率(%)	-	-							
	・新築住宅数	38,200	2002		○					
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	137	1996		○				UNECE環境・居住部
		Start	120.1	1993		○				
・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	-	-							
	Start	-	-							

イタリア

種別	内容	データ	年	データ源					備考
				1	2	3	4	5	
基礎的事項	・国土面積(k㎡)	301,318	2000	○					
	・人口(人)	57,913,600	2001		○				
	・人口密度(人/k㎡)	192.2	2003		○				
	・一人当たり国内総生産(US\$)	20,601	2002	○					
	・世帯数	19,909,000	1991		○				
	・平均世帯人員	2.8	1991		○				
	・65歳以上の人口(%)	17.8	1999	○					
住宅データ	・住宅数	19,736,000	1991		○				
	・持家率(%)	68	1991		○				
	・1世帯あたり住宅数	0.99	1991		○				
	・戸建住宅率(%)	-	-						
	・新築住宅数	159,800	2000		○				
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	81.1	2000		○			
		Start	87.4	1997		○			
	・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	195	1995			○		
Start		102	1990			○			

日本

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(k㎡)	377,873	2000	○						
	・人口(人)	1億27,654,000	2003	○						
	・人口密度(人/k㎡)	338	2003					○		
	・一人当たり国内総生産(US\$)	31,277	2002	○						
	・世帯数	47,220,000	2003				○		2003年住宅国土調査、総務省統計局	
	・平均世帯人員	2.7	2000	○						
	・65歳以上の人口(%)	17.3	2000	○						
住宅データ	・住宅数	53,890,000	2005					○	2003年住宅国土調査、総務省統計局	
	・持家率(%)	61.2	2003				○		2003年住宅国土調査、総務省統計局	
	・1世帯あたり住宅数	1.14	2003				○		2003年住宅国土調査、総務省統計局	
	・戸建住宅率(%)	56.5	2003				○		2003年住宅国土調査、総務省統計局	
	・新築住宅数	1,193,038	2005					○		
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	94.9	2005					○	2003年住宅国土調査、総務省統計局
		Start	88.5	2005					○	
	・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	-	-						
Start		-	-							

マレーシア

種別	内容	データ	年	データ源					備考
				1	2	3	4	5	
基礎的事項	・国土面積(k㎡)	329,758	2000	○					
	・人口(人)	24,425,000	2003	○					
	・人口密度(人/k㎡)	71	2000	○					
	・一人当たり国内総生産(US\$)	3,960	2002	○					
	・世帯数	-	-						
	・平均世帯人員	-	-						
	・65歳以上の人口(%)	3.9	-					○	算出により得られたデータ 65歳以上人口:964,000人 http://www.statistics.gov.my/
住宅データ	・住宅数	-	-						
	・持家率(%)	-	-						
	・1世帯あたり住宅数	-	-						
	・戸建住宅率(%)	-	-						
	・新築住宅数	-	-						
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	-	-					
		Start	-	-					
	・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	-	-					
Start		-	-						

メキシコ

種別	内容	データ	年	データ源					備考
				1	2	3	4	5	
基礎的事項	・国土面積(km ²)	1,958,201	2000	○					
	・人口(人)	1億3,457,000	2000	○					
	・人口密度(人/km ²)	50	2000	○					
	・一人当たり国内総生産(US\$)	6,249	2002	○					
	・世帯数	16,203,000	1990	○					
	・平均世帯人員	5	1990	○					
	・65歳以上の人口(%)	4.4	1995	○					
住宅データ	・住宅数	22,000,000	-						
	・持家率(%)	-	-						
	・1世帯あたり住宅数	-	-						
	・戸建住宅率(%)	-	-						
	・新築住宅数	-	-						
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	-	-					
		Start	-	-					
	・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	-	-					
Start		-	-						

ネパール

種別	内容	データ	年	データ源					備考
				1	2	3	4	5	
基礎的事項	・国土面積(km ²)	147,181	2003						中央統計局 2003年
	・人口(人)	23,151,423	2001						2001年人口統計
	・人口密度(人/km ²)	157.29	2001						2001年人口統計
	・一人当たり国内総生産(US\$)	223	2002	○					
	・世帯数	4,253,220	2001						2001年人口統計
	・平均世帯人員	5.4	2001						2001年人口統計
	・65歳以上の人口(%)	4.2	2001						2001年人口統計
住宅データ	・住宅数	-	-						
	・持家率(%)	-	-						
	・1世帯あたり住宅数	-	-						
	・戸建住宅率(%)	-	-						
	・新築住宅数	-	-						
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	-	-					
		Start	-	-					
・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	-	-						
	Start	-	-						

オランダ

種別	内容	データ	年	データ源					備考
				1	2	3	4	5	
基礎的事項	・国土面積(km ²)	41,526	2000	○					
	・人口(人)	16,110,000	2002		○				
	・人口密度(人/km ²)	387.94	2005					○	
	・一人当たり国内総生産(US\$)	26,001	2002	○					
	・世帯数	6,824,000	2000		○				
	・平均世帯人員	2.3	2000		○				
	・65歳以上の人口(%)	13.8	2003	○					
住宅データ	・住宅数	6,764,000	2002		○				
	・持家率(%)	54	2005					○	
	・1世帯あたり住宅数	-	-						
	・戸建住宅率(%)	-	-						
	・新築住宅数	71,300	2002	○					
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	-	-					
		Start	-	-					
・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	262	2001			○			Nederlandse Vereniging van Makelaars. (NVM)
	Start	132	2001			○			995年を基準年としたす低価格に対して、x年の社会住宅契約合計額から算出

ニュージーランド

種別	内容	データ	年	データ源					備考
				1	2	3	4	5	
基礎的事項	・国土面積(km ²)	270,534	2000	○					
	・人口(人)	3,876,000	2003	○					
	・人口密度(人/km ²)	14	2000	○					
	・一人当たり国内総生産(US\$)	15,208	2002	○					
	・世帯数	1,344,267	2001				○		2001年人口住宅統計調査、ニュージーランド統計局
	・平均世帯人員	-	-						
	・65歳以上の人口(%)	-	-						
住宅データ	・住宅数	1,359,843	2001				○		2001年人口住宅統計調査、ニュージーランド統計局
	・持家率(%)	67.8	2001				○		2001年人口住宅統計調査、ニュージーランド統計局
	・1世帯あたり住宅数	1.01	2001				○		2001年人口住宅統計調査、ニュージーランド統計局
	・戸建住宅率(%)	81.3	2001				○		2001年人口住宅統計調査、ニュージーランド統計局
	・新築住宅数	-	-						
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	-	-					
		Start	-	-					
	・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	-	-					
		Start	-	-					

ノルウェー

種別	内容	データ	年	データ源					備考
				1	2	3	4	5	
基礎的事項	・国土面積(km ²)	323,877	2000	○					
	・人口(人)	4,550,000	2003				○		毎年1月1日の人口 2001年人口住宅統計調査、2002年ノルウェー統計
	・人口密度(人/km ²)	14.1	2003		○				
	・一人当たり国内総生産(US\$)	42,234	2002	○					
	・世帯数	1,962,000	2001		○				
	・平均世帯人員	2.3	2001		○				
	・65歳以上の人口(%)	11.5	2001					○	70歳以上人口 2001年人口住宅統計調査、2002年ノルウェー統計
住宅データ	・住宅数	1,985,300	2002		○				
	・持家率(%)	76.7	2001		○				
	・1世帯あたり住宅数	1	2001		○				
	・戸建住宅率(%)	57.1	2001				○		
	・新築住宅数	21,700	2002		○				
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	123	2001		○			
		Start	117	2002		○			
	・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock							
Start									

フィリピン

種別	内容	データ	年	データ源					備考
				1	2	3	4	5	
基礎的事項	・国土面積(km ²)	300,000	2000	○					
	・人口(人)	79,999,000	2003	○					
	・人口密度(人/km ²)	254	2000	○					
	・一人当たり国内総生産(US\$)	992	2002	○					
	・世帯数	-	-						
	・平均世帯人員	-	-						
	・65歳以上の人口(%)	-	-						
住宅データ	・住宅数	14,891,127	2000						居住者のいる住宅 フィリピン人口統計調査、国統計局 http://www.nscb.gov.ph/
	・持家率(%)	-	-						
	・1世帯あたり住宅数	-	-						
	・戸建住宅率(%)	-	-						
	・新築住宅数	-	-						
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	-	-					
		Start	-	-					
	・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	-	-					
Start		-	-						

ポーランド

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(km ²)	323,250	1988	○						
	・人口(人)	38,200,000	2003		○					
	・人口密度(人/km ²)	122.2	2003		○					
	・一人当たり国内総生産(US\$)	4,901	2002	○						
	・世帯数	13,331,000	2002		○					
	・平均世帯人員	2.8	2002		○					
	・65歳以上の人口(%)	11.95	1999	○						
住宅データ	・住宅数	11,763,599	2002		○				居住者のいる住宅	
	・持家率(%)	66.7	2002		○					
	・1世帯あたり住宅数	0.88	2002		○				算出して得たデータ	
	・戸建住宅率(%)	-	-							
	・新築住宅数	101,500	2001		○					
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	69	2002		○				
		Start	99.3	2002		○				UNECE 環境居住部
	・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	-	-						
Start		-	-							

ポルトガル

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(km ²)	91,982	2000	○						
	・人口(人)	10,410,000	2002		○					
	・人口密度(人/km ²)	113.1	2003		○					
	・一人当たり国内総生産(US\$)	12,106	2002	○						
	・世帯数	3,620,000	2002		○					
	・平均世帯人員	3.1	1991	○						
	・65歳以上の人口(%)	15.3	1999	○						
住宅データ	・住宅数	5,225,000	2002		○					
	・持家率(%)	75.7	2001		○					
	・1世帯あたり住宅数	-	-							
	・戸建住宅率(%)	-	-							
	・新築住宅数	121,800	2002		○					
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	83	2001		○				平均床面積に対応するもの
		Start	90.3	2002		○				
・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	-	-							
	Start	-	-							

ロシア

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(km ²)	17,075,400	2000	○						
	・人口(人)	1億43,530,000	2002		○					
	・人口密度(人/km ²)	8.4	2003		○					
	・一人当たり国内総生産(US\$)	2,405	2002	○						
	・世帯数	57,297,000	1989	○						
	・平均世帯人員	2.6	1989	○						
	・65歳以上の人口(%)	12.5	1999	○						
住宅データ	・住宅数	2,818,000	2001		○					
	・持家率(%)	56.8	1997		○					
	・1世帯あたり住宅数	-	-							
	・戸建住宅率(%)	-	-							
	・新築住宅数	396,400	2002		○					
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	-	-						
		Start	85.3	2002		○				バルコニーと柱廊の面積を含む
・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	-	-							
	Start	-	-							

シンガポール

種別	内容	データ	年	データ源					備考
				1	2	3	4	5	
基礎的事項	・国土面積(km ²)	683	2000	○					
	・人口(人)	4,252,000	2003	○					
	・人口密度(人/km ²)	6,049	2000	○					
	・一人当たり国内総生産(US\$)	20,806	2002	○					
	・世帯数	-	-						
	・平均世帯人員	-	-						
	・65歳以上の人口(%)	-	-						
住宅データ	・住宅数	-	-						
	・持家率(%)	-	-						
	・1世帯あたり住宅数	-	-						
	・戸建住宅率(%)	-	-						
	・新築住宅数	-	-						
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	-	-					
		Start	-	-					
	・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	-	-					
Start		-	-						

南アフリカ

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(km ²)	1,221,037	2000	○						
	・人口(人)	46,495,000	2003				○		2003年一般世帯統計調査 南アフリカ統計局 http://www.statssa.gov.za/	
	・人口密度(人/km ²)	36	2000	○						
	・一人当たり国内総生産(US\$)	2,329	2002	○						
	・世帯数	12,546,000	2003				○		2003年一般世帯統計調査 南アフリカ統計局 http://www.statssa.gov.za/	
	・平均世帯人員	-	-							
	・65歳以上の人口(%)	5	2003				○		算出して得られたデータ 65歳以上の人口:2336000人 2003年一般世帯統計調査 南アフリカ統計局 http://www.statssa.gov.za/	
住宅データ	・住宅数	12,546,000	2003				○		2003年一般世帯統計調査 南アフリカ統計局 http://www.statssa.gov.za/	
	・持家率(%)	71.6	2003				○		所有し全額返済した住宅:7,736,000戸、所有しているが全額返済していない住宅:1,242,000戸 2003年一般世帯統計調査 南アフリカ統計局 http://www.statssa.gov.za/	
	・1世帯あたり住宅数	-	-							
	・戸建住宅率(%)	-	-							
	・新築住宅数	-	-							
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	-	-						
		Start	-	-						
	・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	-	-						
Start		-	-							

韓国

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(km ²)	99,585	2000					○		
	・人口(人)	46,136,101	2000					○		
	・人口密度(人/km ²)	478	2002					○		
	・一人当たり国内総生産(US\$)	10,059	2002					○		
	・世帯数	14,311,807	2000					○		
	・平均世帯人員	3.1	2000					○		
	・65歳以上の人口(%)	7.3	2000					○		
住宅データ	・住宅数	10,959,342	2000					○		
	・持家率(%)	54.2	2000					○		
	・1世帯あたり住宅数	0.77	2000					○	算出して得られたデータ	
	・戸建住宅率(%)	37.1	2000					○		
	・新築住宅数	585,382	2003					○		
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	62.8	2000					○	世帯当たり平均
		Start	-	-						
	・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	-	-						
Start		-	-							

スペイン

種別	内容	データ	年	データ源					備考
				1	2	3	4	5	
基礎的事項	・国土面積(km ²)	505,992	2000	○					
	・人口(人)	40,550,000	2002		○				
	・人口密度(人/km ²)	80.1	2003		○				
	・一人当たり国内総生産(US\$)	15,937	2002	○					
	・世帯数	10,586,000	1981	○					
	・平均世帯人員	3.5	1981	○					
	・65歳以上の人口(%)	16.6	1999	○					
住宅データ	・住宅数	20,823,000	2001		○				
	・持家率(%)	58	1991		○				
	・1世帯あたり住宅数	-	-						
	・戸建住宅率(%)	-	-						
	・新築住宅数	417,800	2002		○				
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	-	-					
		Start	96.1	2002		○			
	・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	186	2001			○		1987年=100不動産鑑定会社により抵当額評価 INE:消費者指数、開発省:住宅価格指標
		Start	165	2001			○		1987年=100不動産鑑定会社により抵当額評価 INE:消費者指数、開発省:住宅価格指標

スウェーデン

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(km ²)	449,964	2000	○						
	・人口(人)	9,024,000	2005					○		
	・人口密度(人/km ²)	20.1	2005					○		
	・一人当たり国内総生産(US\$)	20,576	2005					○		
	・世帯数	3,830,000	1990		○					
	・平均世帯人員	2.2	1990		○					
	・65歳以上の人口(%)	17.32	1999	○						
住宅データ	・住宅数	4,329,200	2002		○					
	・持家率(%)	45	2005					○	総住戸数に対する割合	
	・1世帯あたり住宅数	-	-							
	・戸建住宅率(%)	-	-							
	・新築住宅数	27,000	2005					○		
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	89	2005					○	
		Start	100	2005					○	
	・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	151	2001						推計値、一戸建て又は2戸1住宅の価格指標、コーポ ラティブ住宅協会のもを除く
Start		165	2000						2000年数値に調整、スウェーデン統計	

スイス

種別	内容	データ	年	データ源					備考
				1	2	3	4	5	
基礎的事項	・国土面積(km ²)	41,284	2000	○					
	・人口(人)	7,350,000	2002		○				
	・人口密度(人/km ²)	178	2003		○				
	・一人当たり国内総生産(US\$)	37,297	2002	○					
	・世帯数	2,842,000	1990	○					
	・平均世帯人員	2.6	2005					○	
	・65歳以上の人口(%)	15.7	1999	○					
住宅データ	・住宅数	3,638,200	2002		○				
	・持家率(%)	-	-						
	・1世帯あたり住宅数	-	-						
	・戸建住宅率(%)	-	-						
	・新築住宅数	30,300	2002		○				
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	-	-					
		Start	-	-					
	・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	-	-					
Start		-	-						

タイ

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(km ²)	513,115	2000	○						
	・人口(人)	62,833,000	2003	○						
	・人口密度(人/km ²)	121	2000	○						
	・一人当たり国内総生産(US\$)	2,034	2002	○						
	・世帯数	15,662,300	2000					○	民間住宅のデータ 2000年人口住宅統計調査 国統計局 http://www.nso.go.th/eng/index.htm	
	・平均世帯人員	-	-							
	・65歳以上の人口(%)	6.1	2000					○	算出して得たデータ 税支払い人口:60,617,200 65歳以上人口:3,714,900 2000年人口住宅統計調査 国統計局 http://www.nso.go.th/eng/index.htm	
住宅データ	・住宅数	15,662,300	2000					○		
	・持家率(%)	81.2	2000					○		
	・1世帯あたり住宅数	-	-							
	・戸建住宅率(%)	79.7	2000					○		
	・新築住宅数	-	-							
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	-	-						
		Start	-	-						
	・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	-	-						
Start		-	-							

トルコ

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(km ²)	769,604	2003					○	トルコ統計年報2003年版 国統計機関、総務省	
	・人口(人)	67,803,927	2000					○	トルコ統計年報2003年版 国統計機関、総務省	
	・人口密度(人/km ²)	88	2000					○	トルコ統計年報2003年版 国統計機関、総務省	
	・一人当たり国内総生産(US\$)	2,604	2002	○						
	・世帯数	15,070,093	2000					○	トルコ統計年報2003年版 国統計機関、総務省	
	・平均世帯人員	4.5	2000					○	トルコ統計年報2003年版 国統計機関、総務省	
	・65歳以上の人口(%)	8.83	2000					○	トルコ統計年報2003年版 国統計機関、総務省	
住宅データ	・住宅数	16,235,830	2000					○	トルコ統計年報2003年版 国統計機関、総務省	
	・持家率(%)	70.9	1994	○						
	・1世帯あたり住宅数	1.08	2000					○	トルコ統計年報2003年版 国統計機関、総務省	
	・戸建住宅率(%)	-	-							
	・新築住宅数	161,491	2002					○	トルコ統計年報2003年版 国統計機関、総務省	
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	95	1994	○					
		Start	133	2002					○	トルコ統計年報2003年版 国統計機関、総務省
・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	-	-							
	Start	-	-							

ウガンダ

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(km ²)	241,038	2000	○						
	・人口(人)	25,827,000	2003	○						
	・人口密度(人/km ²)	92	2000	○						
	・一人当たり国内総生産(US\$)	240	2002	○						
	・世帯数	-	-							
	・平均世帯人員	-	-							
	・65歳以上の人口(%)	4.7	2002					○	2002年人口社会統計調査 UBOS(ウガンダ統計局) http://www.ubos.org/	
住宅データ	・住宅数	-	-							
	・持家率(%)	-	-							
	・1世帯あたり住宅数	-	-							
	・戸建住宅率(%)	-	-							
	・新築住宅数	-	-							
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	-	-						
		Start	-	-						
・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	-	-							
	Start	-	-							

イギリス

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(k㎡)	242,900	2000	○						
	・人口(人)	59,230,000	2002		○					
	・人口密度(人/k㎡)	243.8	2003		○					
	・一人当たり国内総生産(US\$)	26,524	2002	○						
	・世帯数	25,074,000	2002		○					
	・平均世帯人員	2.4	2002		○					
	・65歳以上の人口(%)	15.6	1999	○						
住宅データ	・住宅数	25,617,000	2002		○					
	・持家率(%)	-	-							
	・1世帯あたり住宅数	1.02	2002		○				算出して得たデータ	
	・戸建住宅率(%)	-	-							
	・新築住宅数	25,617,000	2005					○		
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	87	2001		○				
		Start	-	-						
	・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	180	2001			○			住宅融資機関調査より得た既存住宅価格の傾向 副首相事務局
Start		181	2001			○			住宅融資機関調査より得た既存住宅価格の傾向 副首相事務局	

米国

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(k㎡)	9,631,418	2003	○					人口は、海外を含む年中間のもの	
	・人口(人)	2億90,810,000	2003		○					
	・人口密度(人/k㎡)	30	2005					○		
	・一人当たり国内総生産(US\$)	35,891	2002	○						
	・世帯数	1億2,803,000	2001		○					
	・平均世帯人員	2.6	2001		○					
	・65歳以上の人口(%)	12.7	1998	○						
住宅データ	・住宅数	1億16,038,000	2001		○					
	・持家率(%)	66.9	1999		○					
	・1世帯あたり住宅数	1.13	2001		○				算出して得たデータ	
	・戸建住宅率(%)	-	-							
	・新築住宅数	1,648,400	2002		○					
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	162.2	2001		○				
		Start	194.9	2002		○				
	・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	-	-						
Start		-	-							

ベトナム

種別	内容	データ	年	データ源					備考	
				1	2	3	4	5		
基礎的事項	・国土面積(k㎡)	331,689	2000	○						
	・人口(人)	81,377,000	2003	○						
	・人口密度(人/k㎡)	234	2000	○						
	・一人当たり国内総生産(US\$)	-	-							
	・世帯数	-	-							
	・平均世帯人員	-	-							
	・65歳以上の人口(%)	-	-							
住宅データ	・住宅数	-	-							
	・持家率(%)	-	-							
	・1世帯あたり住宅数	-	-							
	・戸建住宅率(%)	-	-							
	・新築住宅数	-	-							
	・平均住戸面積(m ²)	Stock	-	-						
		Start	-	-						
	・平均住宅価格(1985年 =100とした場合の指数)	Stock	-	-						
Start		-	-							

3. 世界の住宅保証制度

3-0. 序言(住宅についての消費者保護政策)

自由主義国の最も重要な政策の1つは、「小さな政府」である。この政策は市場原理に基づいている。この原理に従えば、人間の様々な活動は政府による調整よりも市場による調整の方がよりよい結果をもたらすとされる。「規制緩和」と「民営化」も同根の考え方である。

ところで、伝統的な住宅政策は、所定の居住水準を実現するために、政府の介入による「所得の再分配」効果を持っていた。家賃統制も、市民間の契約を規制することによる一種の「所得再分配」であるといえる。

市場原理に従えば、これらの住宅政策の合理性は、限定された分野を除いては、否定されることとなる。

逆に、この小論の主題である住宅に関するリスクの処理(リスクの予防と損害救済)を行う「住宅保証制度」は、必ずしも住宅政策とは考えられてこなかった。住宅保証制度は、後述する様に、市場原理に沿っており、十分に合理的であるが、この分野では政府の介入の程度は小さい。

しかしながら、住宅保証の歴史は紀元前18世紀(ハムラビ法典)にまで遡る。この法典は、建築物の欠陥について保証ルールを定めた最古の成文法である。つまり「政府の介入」の歴史は、古いのである。

この小論では、住宅保証の必要性、正当性及び構造について、主として市場理論、建築工学及びシステム構成の観点から分析する。

まず、建築物の性質を考慮しながら、住宅についての消費者保護の必要性について論ずる。そして、住宅についての消費者リスクを明らかにする。第二に、伝統的な法律制度の背景を議論し、通常の契約の限界を指摘する。更に、欠陥を防ぐために個別に建築の専門家を利用することが住宅保証の有効でないことを明らかにする。

第三に、消費者運動についても簡単に説明する。第四に、住宅に関するリスクへの対応策(消費者保護の手段)について述べる。最後に、住宅保証制度の構造について提案する。

以下の小論は、世界の様々な住宅保証制度を理解する上での助けになれば幸である。

3-1. 住宅についての消費者保護の必要性

住宅の取得(購入或いは住宅の建設)は、殆どの人にとって最大の支出である。住宅を取得した後で重大な「欠陥」が見つかり、何の保証もなければ、その家計は結果として修復不能な損害を被ることとなる。従って、今日の消費者は、信頼できる住宅建築だけでなく、長期の保証を求めている。言い換えれば、消費者はリスクのない住宅を得るため余分の費用を喜んで支払うのである。

我々が「欠陥」というとき、多くの人は「欠陥」とは何かを明確に定義してから議論する必要があると考えているであろう。現実には、ある現象が欠陥として認められるかどうかは、非常に難しい場合が多いからである。

しかしここでは、住宅についての消費者保護の必要性という事項を分析するため、筆者は、言葉を定義しないで議論を始めたい。なぜなら、欠陥の定義については後に分析されるように、多くの言葉を使用して定義することになるが、消費者保護にとって、有効なことではないことが分かるからである。

ところで、欠陥のある住宅建築は、消費者保護にとって最も重要な事項の一つであることは繰り返すまでもないが、消費者が住宅取得において直面しているリスクは、欠陥だけではない。そこでその他のリスクについても建築物の持つ特徴を指摘しながら考えていきたいと思う。

3-1-1. 建築物の特徴(仮説)

以下の説明に入る前に、簡単な用語の定義をしておきたい。建築物の基本的な機能は、その中に居る者を自然及び社会の環境から守り、快適な居住空間を実現すること、言い換えれば、その居住者に安全と居住性(機能性、快適性、美観)と耐久性等を提供することである。

ここでは、これらの機能を実現するために必要な建築物の性質を「品質」と定義することにしよう。そして、機能を評価又は測定する単位として「性能」を使用することにする。

さて、建築物は、消費者にとっては耐久消費財である。その他の耐久消費財である工業製品と比較すると、建築物は、少なくとも以下の特徴を持っている。

- (1) 個別性
- (2) 生産段階での不安定要因
- (3) 生産に要する時間の長さ
- (4) 性能や品質を計測することの困難さ
- (5) 使用の期間の長さ
- (6) 高い価格

特徴(1)(個別性)

「個別性」は、一定の経済的及び社会的制約の中で建築主の要求を最大限に実現する建築物を建設するという原則から生まれる。その結果、建築物を子細に調べると、建築物毎に違った性能や品質があることが分かる。同じ共同住宅の住戸を比べてみても、それぞれの住戸は違った性能や品質を示す。

多くの国では、ビルダー(建売業者、ディベロッパー等)によって建築される分譲住宅が主流を占めるものであるのに対して、特に日本の住宅市場では、多くの住宅は、個々の所有者からの注文により小規模な建築業者により建てられる一戸建ての木造住宅である。

その結果、生産物に対して合理的な対価を支払ったのかどうかを他と正確に比較する方法がなく、あるいは検討するのに時間を要するため、価格の正当性を知ることが非常に難しい。

逆に、建設業者にとっては、計画的生産ができず、品質管理が容易でないことになる。

特徴(2)(生産の不安定要素:不安定性)

「生産の不安定要素」は、建築物が様々な屋外環境での安定化が難しい材料(コンクリートや木材等)を使い、不安定な土地の上でなされる手作業で造られるため、不可避に内在するものである。

その対極として、工業製品は事前に十分に評価された標準設計に基づき、屋内の安定的環境の中で品質管理された機械生産ラインで造られるのである。

特徴(3)(生産に要する時間の長さ)

建築物の建設には、注文を受け、企画設計段階から実際の入居に至るまでに長時間を要し、その期間中に関係者の経済状況や趣向が変化することが起こり得やすい。生産者の破産や建築主の経済能力の変化も起こる可能性も無視できない。特に、住宅を受け取る前に、建設会社等(建売業者を含む)が破産することは、消費者にとって対応が非常に難しい状況が生まれる。

特徴(4)(見えない品質)

建築物の安全、居住性及び耐久性は、実は極めて抽象的な概念である。従って、建築の専門家にとってですら、その性能を測定したり、「隠れたる瑕疵」を実際の建築物の中に見つかりたりすることは難しい。技術的にいえば、多くの場合、住宅の質は使用する人間、環境及び建築物自体から成るシステムのアウトプットとして捉えられる。

非破壊試験は、多くの場合実施できない。更には、住宅の品質評価は評価者の個人的な評価基準(好み)に多くを依存している。言い換えれば、建築物の質の多くは見えず、或いは手に触れて確かめることができない。外観や美観だけが見たり、或いは触れたりすることができる。

これが、欠陥に関する紛争の解決が容易でない主な理由である。なぜなら特徴(4)は、建築主が契約から期待する品質を建築物が有しているかどうかを確認するためには多額のコストを要することを意味するのである。そして、苦情や紛争の可能性を残す余地が常に多くあるのである。

これらの「見えない品質」は、所謂「欠陥建築問題」を引き起こし長期に亘る紛争の主な要因である。従って、建築の欠陥問題は、容易に解決することができない。

特徴(5)(利用の期間の長さ)

これについて説明は不要であろう。しかし、この特徴自身が特徴(4)(見えない品質)の内容の一つである。そして又その結果(欠陥)がしばしば長期間に亘って居住者と環境に悪影響(危険性等)を与え続ける場合があることに、注意する必要がある。

特徴(6)(高い価格)

「建築物が高額であること」について、説明は不要である。しかし、そのため、専門家でない建築主(消費者)の側は、住宅取得について経験が不足することとなる。消費者は、不動産(住宅)市場では非常に弱い立場にあるのである。消費者が多くの取引を繰り返すことができるのであれば、取引を巧みに行うことができ、失敗があったとしてもその後の処理により損害を回復することもできるであろう。

3-1-2. 消費者の住宅取得に際してのリスク

上に述べたことにより、消費者は住宅を取得する(購入する、或いは建設する)に当たって3つのタイプのリスクに直面していることが明らかであろう。そしてそれは、建築物の特徴に由来していることも明らかである。

(a) 建築物の欠陥(品質のリスク):

特徴(1)、(2)及び(4)に由来するもの。

(b) 契約の不履行(契約のリスク):

特徴(3)に由来するもの。

(c) 選択の失敗(選択のリスク):

特徴(1)及び(4)に由来するもの。

そして、特徴(5)(高い価格)及び特徴(6)(見えない品質)が消費者の損害を増大することになる。

3-1-3. 経済的背景(市場の失敗のメカニズム)

次に着目すべき視点は、「欠陥問題」の経済的背景である。建築産業の世界では、労働不足がしばしば経済成長の過程で発生する。熟練労働者は、短期間では養成できない。マクロ経済の観点からは、長期間に亘る需要の増大は価格の高騰を招き、労働者の技術と建築物の質を低下させることは明らかである。

ミクロ経済の観点からは、売買は市場でのゲームと見られる。市場理論はどういっているのか、見てみよう。市場が「完全競争」状態にある場合、幾つかの前提条件の下で最適(パレート最適)な結果が実現される。売り手(建設業者、デベロッパー或いは不動産業者等)と買い手(建築主或いは購入者)は、それぞれ他の者を犠牲にすることなく、これ以上の満足な結果を得ることができない。

完全競争市場は様々に定義されているが、単純に「純粋競争」と「完全情報」の仮定が充足されている市場とすることができる。

純粋競争を実現するためには、売買の対象が同質であり、十分な数の売り手と買い手がそれぞれおり、市場への参加と撤退の選択が自由であることが仮定される。完全(情報)市場を実現するためには、売買に参加するすべての者が、取引の対象物の価格と品質について完全な情報を持っていることが仮定される。

以前に述べた特徴(1)(個別性)は、そもそも建築物は純粋競争条件を満足しないことを意味している。一般的には、一つの建設事業(取引)に対して、少なくとも数人の建設業者が競争的に参加する。不動産売買の場合には、多くの買い手が一人の売り手を獲得するために競争する売買ゲームであると見なされよう。どちらの場合にも、ゲームの結果は戦術により結果が決まる。即ち、「力」(知識経験、経済力等)の差が結果に現れる。政府機関や不動産会社は、建設業者に対して一般的に強い立場を有している。反対に、個々の住宅所有者や購入者(消費者)は、建設業者やデベロッパーや不動産会社に対して不利な立場に置かれている。

しかし、現実には極端に一方的な結果が常に起こるわけではない。消費者団体が一方で作られる場合もあるし、又、市場にははっきりしないものとはいえ、相場があり、関係者についての社会的評判という非経済的な制約もある。

更に、建築物は、特徴(1)(個別性)、(4)(見えない品質)及び(5)(利用期間の長さ)が示すように、極めて不完全な情報しか利用できない財である。完全(情報)市場の仮定が満足されないことは、明らかである。特徴(5)(利用期間の長さ)はまた価格の情報(特にメンテナンスの費用)に不完全性があることを意味している。又、特徴(6)(高い価格)より、消費者が住宅の売買について経験を欠いているため、情報量に関して圧倒的に不利な立場に一般的に置かれていることは容易に理解できよう。住宅の購入は、大多数の消費者にとって生涯1回しかない出来事なのである。

もし、このような情報が不完全な市場で競争がなされるのであれば、結果として「逆選択」が起こり、品質の低下が生ずる。それは、「外見は立派に見えるが、中身は粗悪な」建築物が市場を席卷しやすいということである。品質が確認困難である(隠せる)ために、工事の品質が悪化する。これが、欠陥問題の最も重要なポイントである。

もし、市場の情報が完全あるいはほぼ完全であれば、期待と結果の間の違いは殆ど生じないか、或いはあったとしても、そのような違いは、様々な方法で是正(調整)することができる。事前に欠陥は予防できるし、事故の後で修補することができる。金銭的な処理も可能である。従って欠陥建築(社会問題としての)問題は無くなるであろう。

上に述べた様に、住宅の取得に関して起こる失敗は、特徴(5)(利用期間の長さ)により長期間に亘って悪い影響を及ぼし、特徴(6)(高い価格)により回復できない損害を消費者に与えるのである。建築市場は、自由なままでは「失敗」する。自由主義国であっても、消費者保護のための非市場的なシステム(法制度)が必要である。議論の枠からは少し外れるが、一般国民を保護するため、住宅に限らず建築一般についての制度(建築規制)が必要なのである。

3-1-4. 法律制度的背景

(1) 契約の限界

「私的自治の原則」は、建築物の売買にも一般的に適用される。しかし、建築物の場合には、居住者或いはその他の第三者の安全に係わる品質は、建築法(我が国では建築基準法)やその他の法令によって規制されている。これは、上述の自治の原理に、必要最小限の制限を加えているものと考えられる。

従って、個々の建築物の品質は、多くの場合、建築契約条件や不動産売買契約の合意によって定められると見ることができる。後者(分譲)の場合、購入者の選択の幅は前者より小さくなるが、原理による(市場による)決定とも理解できる。契約では、「一般的に期待される、あるいは契約に定められた品質の欠如」は「瑕疵(欠陥)」と呼ばれる。実際には、同じ意味を表す多くの表現が使用されているが、これは、いわば文化の違いにより、それなりの効果をもっている。

契約は、記号や言葉で表される合意内容である。従って、契約の対象(物的存在)について、全ての物理的品質や特性を記述することはできない。言葉は、記号であり、「物」ではないからである。合意された内容の重要な点については言葉などで表現(記述)されるが、その他の点については契約の中に書かれなかったり、或いは書くことができなかつたりするのである。「物」は、無限の品質を有しているが、言葉では、無限に表現することはできない。

記述されないあいまいな部分は、「一般的に期待される品質」(暗示された品質)という概念に置き換えられる。例えば、「雨が漏らない」という品質は、契約書の中に必ずしも明確に記述されているわけではないが、一般的に期待される品質であり、屋根に雨漏りがあれば、当然、「欠陥」として賠償責任が問われるのである。既存住宅の譲渡(特定物の売買)の場合には、その状況は多少複雑であり、「隠れた瑕疵」がキーワードとなるが、ほぼ同じことがいえる。

ここで、一般的に期待される品質は技術的ではなく社会的状況により変化することに注意すべきである。従って、安全に関わる品質については、特別の配慮を払うことが必要である。上に述べた欠陥の定義は、常に確定的(誰が見ても明らか)な指示対象とこれを取り巻く不確定(曖昧)な部分を有している。これは、言葉や記号の特徴的な機能(メカニズム)によるもので避けることができない。「瑕疵」の具体的かつ正確な定義を追いかけることは、無意味である。

現実には、契約内容の広範囲に亘る曖昧さが、欠陥問題の解決を難しくしている面がある。確かに、法律家が主張する様に、法律行為として契約で詳細に至るまで合意し標記することは合理的である。しかし、そうしようとしても更により多くのコスト(費用と時間)を要し、しかも又新たな曖昧さに出くわすことになる。

消費者は契約書の中の言葉や、設計図書や住宅の仕様書を理解するのに必要なだけの知識を一般に持ち合わせていない。従って、広い内容の詳細に亘る合意を結ぶことは、必ずしも合理的ではない。

結果として、曖昧な(簡単で詳細について記述していない)契約が横行するのである。特に日本にあっては、個人による住宅建設が建築市場の大勢を占めている。そして、これらの住宅所有者には、多くの場合、自ら発注した住宅建築物の設計図や仕様書を理解する能力がない。知識の格差により、消費者と生産者(建設業者等、あるいはデベロッパー)との間の合意は、常に不完全なのである。

(2) 日本の伝統的な*瑕疵担保責任

「欠陥」(瑕疵)の責任に関して、すべての国は固有の法律制度を有している。ここで、欠陥についての日本の法律制度について触れてみよう。日本では、基本的な法制度はフランスのナポレオン法典にまでその起源を遡る民法に規定されている。瑕疵が発見されると、請負人には、その工事の瑕疵から生じる建築主の損害を賠償する責務が発生する。民法によると、欠陥によって生じた修繕及び賠償を要求する権利は、その欠陥が地盤についてのものであれ、建設請負契約の場合には建築物の所有者が有している(638条)が、契約を解除する権利は認められない(635条)。瑕疵に関する責任は建築物を受け取ってから5年間、あるいは堅固な建築物については10年間有効であるとされている(639条)。この期間は、特約により、時効期限(10年間)まで延長できる。「欠陥」についての定義は置かれていない。

なお、後に述べるように、2000年4月1日以降は、「品確法」に基づき、新築住宅の構造耐力性能と防水性能(雨漏り)の瑕疵に関しては、瑕疵担保責任期間は10年と一律に定められ、また契約により責任期間を20年まで伸張できることになった。

売買(譲渡)契約(確定した物品の譲渡)の場合には、「隠れたる瑕疵」によって生じた損害の賠償請求権(及び理論に従えば、修繕を請求する権利)は、購入者にあり、或いは契約の目的の達成を危うくする範囲に応じて契約を解除する権利が認められている(570条)。請求する権利は、瑕疵を発見してから1年間に限り認められている。

日本の「宅地建物取引業法」では、不動産業者が売り主である場合、民法が定める規定より購入者にとって不利な契約は、2年間の保証について特に合意されている場合を除いては、無効であるとされている(同法40条)。結果として2年間の瑕疵担保を定めた契約が一般的になっている。個人売り主の場合は、通常、民法の規定による。

すべての種類の欠陥について10年間の保証を定める、或いは発見後(建設後ではない)1年間の保証を与えることは技術的にも経験的にも非現実的である。一方、無差別に2年間の保証を与えることは、工業生産品にとっては現実的でありバランスも悪くないが(3-3-1参照)、構造物の欠陥については消費者にとって必ずしも満足できるものではない。

通常、構造の欠陥についての長期間の責任とその他の欠陥についての短期間の責任という二つのタイプの責任が生産者に求められる例が多いが、日本の伝統的な法制では、瑕疵についてその具体的な内容についての定めはなかった。

日本では、「1999年:住宅の品質の確保の促進等に関する法律」(以下「品確法」という)が、以下の目的のために制定された。

- (1) 住宅の品質の維持増進
- (2) 住宅購入者の保護
- (3) 紛争の早期、経済的な解決

* 品確法(1999年)以前

品確法では、これらの目的を達成するため、3つの制度を設けている。

- (1) 住宅性能表示制度(任意制)
- (2) 新築住宅の「基本性能」についての10年間の瑕疵担保保証(強制)(民法の特別法)
- (3) 住宅性能表示制度を採用した住宅についての紛争処理制度

なお基本的性能とは、正確には、構造耐力性能と雨水の防水性能である。

これらは、フランスの制度を土台にしたもので、10年間の瑕疵担保保証と性能表示制度が導入された。この法律によって住宅供給者(請負業者又はデベロッパー)は、住宅を消費者に引き渡した後10年間に亘って構造及び雨漏りに関する欠陥について瑕疵担保責任を負うことになった。

また、品確法に定められた住宅性能表示制度は、住宅の性能(表示)についての一般ルールと評価基準を提供することとなった。評価された性能は、契約の対象とされる。その結果、購入者は、様々なタイプの住宅を、その表示された性能によって比較し、先に述べた選択のリスク(3-1-2(c))を回避することができることになると期待される。

(3) 専門技術者を活用する欠陥予防

欠陥を防ぐため、多くの国で専門家により審査を行う方法が採用されている。日本では、第二次大戦後まもなく制定された建築基準法及び建築士法に基づき、専門家(建築家又は技術者)による審査制度が設けられた。しかし、この審査制度は大規模な建築物には適用されるが、一戸建て住宅の市場には必ずしも活用されるようにはなっていない。この仕組みがうまく機能し得ない主な理由は、審査(或いは検査)して建築物の品質を確保するため、資格のある審査者が小さな一戸建て住宅の建築の審査を行うには、コストがかかり過ぎることである。建築物の品質を創り出すのは良い設計と良い施工である。しかも、審査者は、自分では欠陥を保証することはできない。

消費者は、結果についての保証が重要であるが、審査の方法や記録は重要ではないと考えている。審査をすることのコスト対効果が良くないのである。工事業者が建築主に対して、期待した通りの結果を出すことを約束すれば、建築主が専門家依頼して工事を審査するように依頼しないとしても、不合理ではない。その結果、リスクを負うことになるが、リスク回避のコストとのバランス(主観的判断)に委ねられる問題である。しかし建築士法は、必ずしも個人エンドユーザー(消費者)のニーズに答えてはいない。

3-2. 消費者運動

生産システムが発展するに従い、消費者問題や消費者運動は、自然に起こるものと考えられる。欠陥問題は、消費者問題の一つでもある。

古い時代には、生産品は一般的に伝統的なものであり、誰もその生産品の品質や生産方法について多かれ少なかれ知識を持っていた。さらに、生産活動は小さな地域社会の中で行われたので、消費者も生産者(購入者も販売者)も、多くの場合、互いに見知る関係の者であった。従って、製品や取引についての情報は、十分に保持されていたといえよう。言い換えれば、購入者も販売者も互いをよく理解していた。民法の原型は、そのような背景の下に制定されたように思う。

しかし、技術の発展とともに、社会での生産分業が起こった。生産者が消費者から引き離されたのである。その結果、二者間の経済力、知識、経験等についての差が次第に広がり、二者間の相互交流や相互理解が困難になった。消費者は、市場で比較的弱い立場におかれた。「計画生産とは、消費者の顔を知らずに生産すること

である」という表現は、そのような社会的関係の変化を直接言い表すものである。

その結果として、市場での立場を回復しようとして消費者運動が起こった。先ず、19世紀初頭に英国で生活協同組合が組織された。それが世紀後半にヨーロッパに広がった。しかし、これは機能的に見ると、消費者自身が生産者(主に流通業者)になることを意味した。従って、これには本質的に発展の限界があったといえよう。

一方、米国では、19世紀末に、良い店から商品を買うという運動として消費者連合が組織された。この運動は、食品の安全性に対する闘いを中心に、商品に関する適切な情報を提供することを意図した運動として根付いた。第二次大戦後には、この運動は他の先進国にも広がった。消費者の選択の自由を確保し、市場競争を通じていい商品を安い価格で買えるようにしようとしたのである。

前者は、生活協同組合理型と呼ばれ、後者は情報型と呼ばれている。

日本でも、同じような運動の広がりがある。しかしながら、建築の分野でこれを実現しようとすると、技術知識と経験が必要になる。そのため、第1の型は成功し難く、第2の型のものが発展し易いと思われる。あるいはその他別の型の合理的なものが建築(住宅)に限って創り出されるかも知れない。住宅保証制度は、発展の段階に応じてその特徴を変えていくが、第2の型の運動に比較的近親性のある性格のものだといえる。

3-3. 有効な対策

上述(3-1-2)の如く、消費者は住宅を購入するに当たって3つのリスクに曝されている。

- (a) 建築物の欠陥(品質に関するリスク)
- (b) 契約違反(契約に関するリスク)
- (c) 選択の失敗(選択に関するリスク)

多くの国で保証制度は、主に消費者を第1のタイプのリスク(品質に関するリスク)から守るために設けられており、数カ国で第2のタイプのリスク(完成保証) についての保証も同等になされている。世界の現況についての詳細については、後の章で触れる。第3のタイプのリスクについては、2ヶ国(フランスと日本)だけが消費者保護を目的とした制度を採用している。この制度(フランスと日本の品質表示、或いは品質評価の制度)は、「保証制度」とは異なる種類の制度であるので、この小論では、分析の対象としていない。

以下の項では、主に、品質に関するリスク及び契約に関するリスクの双方について分析することとする。

3-3-1. 建築物の欠陥の特徴

システムの主たる或いは重要な機能が停止することは、技術的には「故障」と呼ばれる。建築物の瑕疵や欠陥は、「故障」と考えられる。システムの故障率 $\lambda(t)$ は、一般的に以下の特徴を持っている。(図-1)

建築物の引き渡し後の修繕(調整)の本格的な統計データが必ずしも公開されるわけではないが、多くの場合、現象的には、建築物引き渡し後短期間内に必要となる修繕は、初期の故障期間と同じ特性が見られる。

法制上の観点からは、供給サイドが消費者に欠陥のない製品を提供しなければならないことは明らかである。しかし、理論上の可能性とは異なり、常に欠陥のない完全な製品を供給することは、コストと時間の制約のある中では現実的ではない。従って、欠陥の生じる確率が無視できる場合には、引き渡し後、使用の段階で欠陥を修繕の方が費用もより安く、期間も短くて済むので、合理的である。

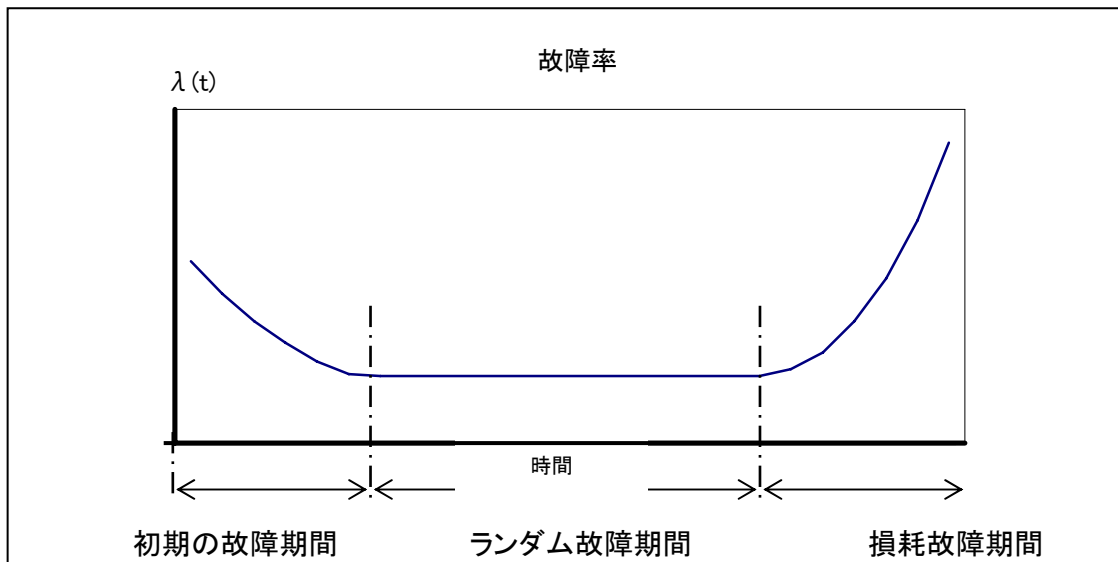


図-1 故障

初期の故障期間の故障は、恐らく何らかの製造過程での欠陥の結果によるものであり、従って、保証期間は、少なくとも初期の故障期間(製品の部品や材料の特性により異なる)をカバーするものでなくてはならない。ランダム故障期間及び損耗故障期間の故障の原因は、製造過程での欠陥では、必ずしもないので、保証する必要はない。

建築物の場合、第2章で述べた特徴(2)(不安定性)を考慮すれば、少なくとも竣工後の1年間はその期間に当たり、この間、建築物は4つの季節の環境影響に曝され、また、材料の乾燥や収縮等によって安定する。台所設備のように建築物の中にある毎日使われるものは短期間のうちにテストされるが、構造物の耐震性能、省エネルギー性能、建築空間の防火性能、或いは建築物の外壁等の耐水性能は分かり難い。

欠陥を定義しようとする、二つの複雑な問題が生ずる。第一は、建築材料の望ましくない、しかし固有の特性によって起こる問題である。コンクリートの硬化収縮による割れ、乾燥による木材の曲がりは、このカテゴリーの典型的なものである。このことについて、生産者と消費者の間に頻繁に紛争が起こることは避けられない。目の前に置かれた材料固有の欠点(性質)を説明し、少なくともそれによって致命的な損害が生じないようにすることは、生産者にとって必要である。

第二は、建築物の品質性能の不確かさから生じる問題である。建築物の性能評価は、建築物の品質(性能)、環境(人間を含む)からの影響、及び評価する人の判断(価値観)によって違ってくる。

問題を簡単にするため、人間の価値観が全く影響を与えない場合を考えてみよう。環境による建築物への影響の大きさや建築物の品質の水準は測定可能であるとする。通常、これらの要素は、確率変数である。最も単純な場合には、品質が物理的計測で評価でき、一定のレベルが生産者によって保証される場合は、故障(欠陥)は、保証レベル以下の品質の実現として定義される。(図-2)

一般的な場合には、影響の大きさが品質の強さを越えた場合に、故障(損害、失敗)が生じる。(図-3)

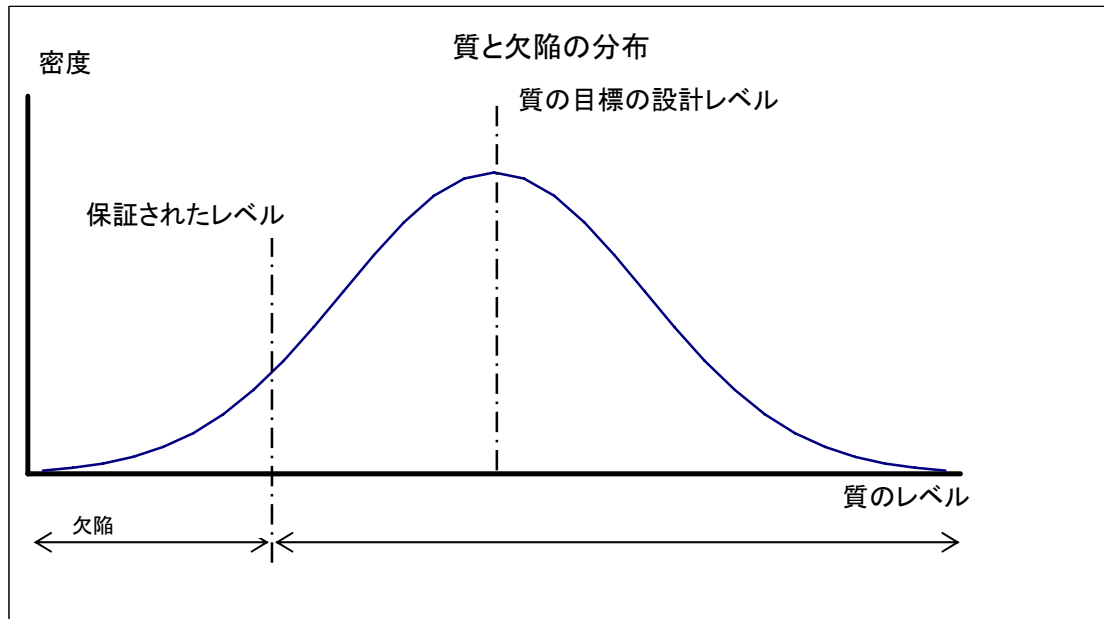


図-2 品質と欠陥の分布

品質のゆとり(マージン) ($[\text{品質のレベル}] - [\text{影響の大きさのレベル}]$) がキーワードである。ゆとりがマイナスであれば、失敗(故障)が生じ、ゆとりがプラスであれば、失敗は生じない。(図-4) 欠陥がなくても失敗が生じ、或いはその反対に、欠陥があっても失敗が生じない場合があることは明らかである。失敗の原因は、必ずしも容易に見つけることはできない。

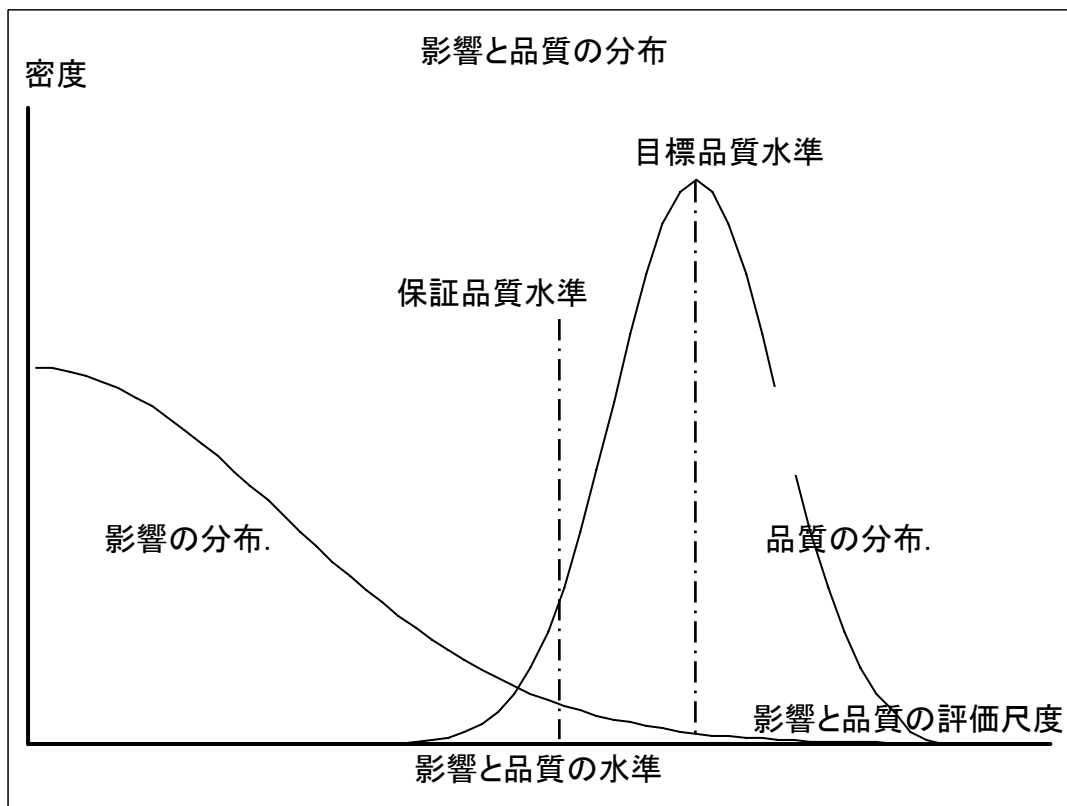


図-3 効能と質の分布

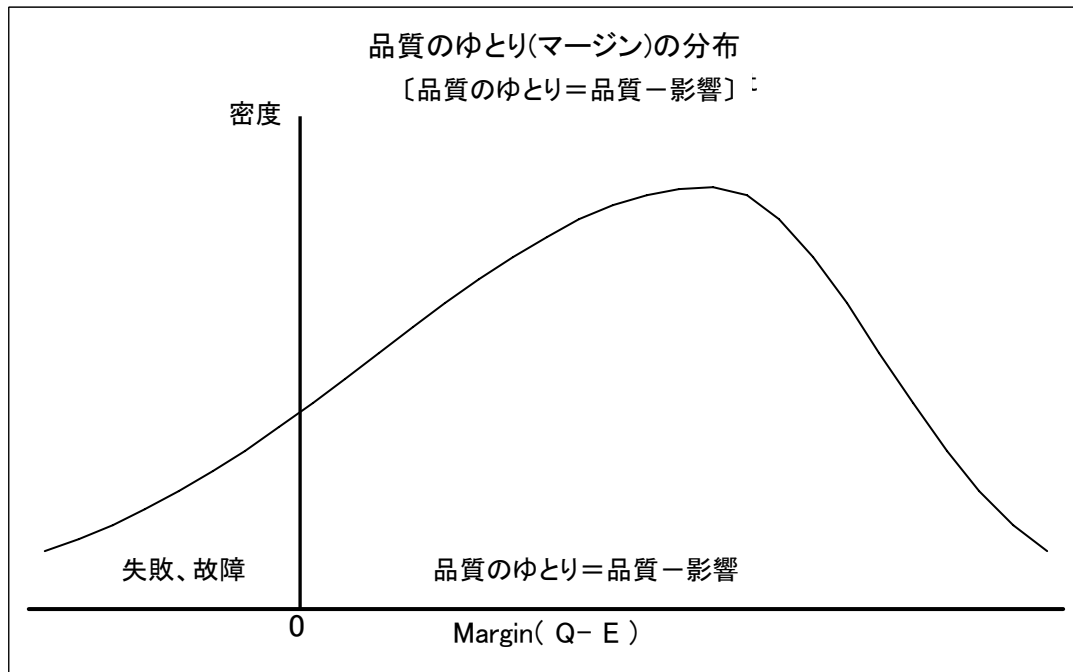


図-4 品質のゆとり(マージン)の分布

しかしながら、現実の世界では、影響の程度と品質のレベルは必ずしも測定(定量的評価)ができず、さらに、故障の評価について、人間の主観的要素が決定的に大きく関わって来る。建築契約、或いは購入契約の対象となる住宅の性能評価は、関係する者の個人的な価値基準に大きく依存している。故障の判断や、原因の推定の違いが、必ず紛争の素となる。

3-3-2. 欠陥の定義と保証条件

「欠陥」は、一般に期待される、或いは契約により約束された、品質の欠如として定義される。欠陥の明確で具体的な定義は、できれば望ましいが、言葉を使用する限り言葉の曖昧さからは逃れられない。記号や言葉によってすべての欠陥を表現することはできない。多くの言葉を使って詳細に定義しても、結果として、消費者を落胆させるだけである。この問題を考えるには、消費者の満足が、重要なキーワードである。消費者にとっては、保証の範囲が広いことが望ましい。しかし、一方、保証の範囲や期間が大きくなれば、これを確実に実現するに必要なコストも大きくなる。

制度を取り巻く経済的及び社会的環境によって、最適なポイントは異なる。欠陥の定義を含む保証条件の決定は、「消費者の満足」というコンセプトに基づき行われねばならない。従って、消費者に対して、保証(契約)の内容に関して矛盾する内容を言わないだけでなく、理解できる平易な言葉で説明することが大切である。

3-3-3. 欠陥についての紛争

生産者と消費者の間の紛争は、後者が住宅に一般的に期待できるはずの品質、或いは契約書に記載されている品質に不足があると評価するのに対して、前者がそうは評価しない場合に生じる。

従って、生産者は、期待される品質を説明し、これを実現する品質管理を行い、遅滞なく欠陥を修繕することが行えれば、紛争を免れることができる。

この表現に真実は含まれているが、実際の紛争の起こるメカニズムはもう少し複雑である。紛争の当事者は、自分の立場を有利にしようとする。人は、自分の立場が何らかの意味で有利になる前に、紛争を起こしたりしない。実際の紛争の原因は、当事者が原因であると主張するものと一致するとは限らない。紛争を起こす目的は、契約関係に関する不満足の状態を回復しようとすることである。多くの紛争で主張される事態は、この目的を達成するための手段である。

紛争関係者間に契約の結果について不満足である場合には、保証すべき欠陥の内容を詳しく書き出したとしても、それは紛争解決の手段を減らす効果しかもたらさない。紛争を防止する基本的な要点は、経済的、技術的制約の中で顧客満足の最大化に努めることである。言葉は物(建築物)でなく、設計図書はそれが表す建築物ではない。

3-3-4. 欠陥を防止するシステム

消費者が要求する品質のレベルは、当然建設費によって限界があるが、消費者は自分の支払った対価を無視して期待を膨らましがちである。欠陥によるトラブルの基本的な原因は、期待と実際の落差にある。

従って、住宅購入について十分な経験のない消費者に対して、契約の内容について十分な情報を提供する、特に住宅について様々な情報を伝えることが必要である。保証条件を単純に説明することは、効果的ではない。

契約条件の合理的決定は、それが最終的には分配の公正(分配におけるエクイティ)に依存しているので、保証水準・内容の決定は理論的には非常に難しい。しかし、実際には、現在の業界の標準(規準)についての統計的な資料を活用して、経験的に決定することができる。

すべての故障について保証することは、消費者の損失を減少させるので消費者保護のいい手段であると考えられるかもしれないが、その保証のために増加したコストの一部は市場メカニズムを通じて住宅価格に上乗せされる。従って、何の制約もなく包括的に保証することは、必ずしも消費者自身にとっても合理的でなく、一定の制約された条件化で保証することの方が、より効果的である。

欠陥の修繕や予防に費用をかけることが、故障の「最安価危険回避手段」であることを肝に命ずるべきである。建築物の欠陥を予防するには、供給者側の品質管理システムが技術的には必須である。十分に練られた計画と信頼ある作業の実施により、品質についての期待に確実に応えることができる。第三者や自社の技術者による「検査」、あるいは建設業者の「登録」といった方法は、それなりの効果を発揮するが、欠陥予防という観点からは、その効果は限定されている。品質は設計と工程により創られるからである。これらは、むしろ後述する保険制度に関するモラルハザードの観点から必須なのである。

品質管理システムが確立され、運営されていたとしても、故障を完全に予防することはできない。物理的な損害と顧客の不満足を増加させないためには、遅滞なく修繕を行うシステムが必要となる。一方で、個々の生産者が個別に修繕のリスクを負うことは、必ずしも容易ではない。何故なら、建築に関する責任は長期間に亘って存在し、一つの修繕に要するコストが小さくても、その総合計額は大きなものとなるからである。従って、遅滞なく修繕を行う費用を確保し、生産者の経営環境を安定化するためには、保険制度が非常に効果的なのである。

あらゆる手段を尽くしても、消費者と生産者の間の利害の不一致に基づく合意内容の解釈には相互に乖離があるので、欠陥についての紛争を無くすことはできない。従って、最終的な解決は裁判手続きによらなければならないとしても、紛争を解決するためには、調停、仲裁、或いは斡旋の仕組み(ADR)が有効となる。裁判手続きでは、建築物の専門的知識が欠ける場合も多く、長時間を要するので、期待した結果を容易に得られず多額の費用と精神的ストレスが生ずるからである。

3-3-5. 契約不履行（業者倒産等）

建築主が建築業者に前払いを行っていて、建築業者が工事を完成できなかったとき、建築主は重大な損害を被り、建築主が問題を解決することは殆ど不可能になる。

従って、消費者には、住宅を購入するに当たってセーフティネットが必要となる。しかし、企業の失敗は確率的な現象ではない。それは、企業経営者の決定と経済的、社会的環境の変化の結果である。従って、破産のリスクを管理（抑制したり、安定化させたり）することは非常に難しい。

リスクを管理するために、建設業者やデベロッパーの登録制度が一般的に採用されている。登録されるためには、経済能力及び技術能力の審査があり、或いは保証金が要求される。登録制度、債務保証或いは業者評価（格付け）機関が必要であるが、債務不履行（破産等）のリスクを完全に管理することはできない。しかし、登録制度等を運用することで、ある程度は消費者を契約のリスクから保護する「完成保証制度」を構成することはできる。

3-4. 住宅保証制度の構造

先ず最初に、制度の基本的な目標、より具体的にいえば、消費者保護のための保証条件（保証責任）を具体的に定めることが何よりも重要である。上に述べた様に、保証の対象を拡大し、保証期間を長くすれば、制度のコストは増加する。最終的な目標は、「消費者の満足」を実現することである。制度を取り巻く経済的及び社会的環境によって最適解は異なる。

この目標を実現するために制度を構成することになるが、これまでの分析に従えば、保証制度の構成は以下の通りとなる。

- (1) 保証責任制度：目標は保証条件（責任者、期間、対象範囲）を簡単な言葉で説明する
- (2) 品質管理制度（技術的に欠陥を予防する品質管理システムを含む）：目標は「消費者の満足」を技術的に実現する
- (3) 生産者の登録制度：生産者の技術力と経営力を審査し、目標は欠陥の発生と倒産等を予防する
- (4) 保険制度：目標は、品質に関するリスクだけでなく契約のリスクをプールする
- (5) 紛争解決制度：品質及び契約についてのすべてのリスク、或いはそれらについての紛争そのものをなくすことはできない。従って、最終的な解決は裁判制度によらなければならないが、「紛争処理」制度が多くの場合有効である。

実際には、多様な制度運用が考えられる。一つの機関が5つの制度を統合することはできるが、それら5つの制度が独立的に存在して、互いに調和しながら機能することもできる。そして最後に、

(6) 制度の効率性：

消費者にとって、コストが常に大きな関心事である。また住宅取得のリスクは、殆どの場合に経済問題である。従って、制度を分析する上で、経済的に効率的な制度を創ることが特に重要である。

保証制度のコストは、主に欠陥の防止、修繕の防止、及びそれらの手続きについてのコストより構成される。住宅1戸当りの総コスト（審査料、保険料、事務費等）は、住宅を購入する消費者にとってのリスクプレミアム（リスクの評価額）より低くなければならない。

上に述べた様に、消費者の満足を得ることが保証制度の最終的な目標である。消費者の満足度を調べることによって、住宅保証制度の有効性を評価することができる。従って、制度の効率性は、保証制度を分析する上で不可欠なのである。

3-5. 調査の作業仮説

我々は、世界中の住宅保証制度を、上に述べた構造(5つの制度構成要素と1つの消費者の観点)に基づき把握できるものであると考え、これを作業仮説として設定し、調査方法を設計した。

我々は、同一の構成による情報を集めようと試みたが、調査の結果はその意図とは必ずしも一致しないものとなった。このことは、各国の現実の状況に基づいて消費者保護のために適切な制度を創ることがいかに難しいかを示している。

しかしながら、この章で示した「構造」を活用することが、色々な国の多様な制度を理解することに役立てば、我々にとっての喜びである。

4. 世界の住宅保証制度 (国別報告)

4-1. オーストラリア

4-1-1. 背景

近年オーストラリアでは、消費者の権利に対する意識が大きく高まっている。にもかかわらず、また各種の消費者保護に関する法制度が整備されたにもかかわらず、現在でも消費者が、建築契約を結ぶときに手が震える思いをすることは多々ある。

こうした問題に対して、各州の政府は、住宅建築に関する契約の規制、「住宅賠償保険」制度や業者の免許制度の整備等を通じて、業者の責任を明確にする各種の法律を導入している。

オーストラリアは、8つの州と地域によって構成されているが、これらは当然民主主義の下でそれぞれ自治権を持っており、問題に対するアプローチの方法もそれぞれ異なっている。本報告書ではその状況をわかり易く説明する為、以下の表を作成した。

4-1-2. 業者の免許制度と登録

州/地域	免許制度	住宅賠償保険提供者
オーストラリア首都地域(ACT) 首都:キャンベラ	あり 1924 年	民間 1988 年
ニューサウスウェールズ (NSW) 首都:シドニー	あり 1971 年	政府 1973-96 年 民間 1997 年
北方地域(NT) 首都:ダーウィン	なし	検討中
クィーンズランド (QLD) 首都:ブリスベーン	あり 1971 年	政府 1979 年
南オーストラリア (SA) 首都:アデレード	あり 1968 年	民間 1986 年
西オーストラリア (WA) 首都:パース	あり 1939 年	民間 1997 年
ヴィクトリア (VIC) 首都:メルボルン	あり 1995 年	政府 1974-95 年 民間 1995 年
タスマニア (TAS) 首都:ホバート	あり 2004 年	民間 1993 年

ほとんどの州及び地域は、継続的にこれらの制度を修正しているため、ここに示す情報は、一般的な状況を示すものとして理解されたい。

4-1-3. 建築に関する紛争

業者の免許制度に加えて、クィーンズランド州、ニューサウスウェールズ州、ヴィクトリア州及び西オーストラリア地域では、「建築紛争処理」(Building Disputes Tribunals)と呼ばれる制度を導入している。

これらは、準司法的な紛争処理機関で、権限については州や地域で異なるものの安い料金でまた形式にかかわらず、スピーディーに住宅建築に関わる技術的また契約上の紛争を解決しようとするものである。

この機関の発する命令は、法的拘束力を持ち、これに応じない業者に対しては免許の剥奪あるいは停止とあるいは罰金、あるいは地方裁判所に訴訟手続きがとられる場合もある。住宅所有者が、起訴されるケースもありえる。

「まとめの表－業者規制一覧表」(付属資料)を参照

4-1-4. 住宅賠償保険(H.I.I.)

もともと、住宅賠償保険は、オーストラリアのすべての住宅に適用されていたが、最近では、3階を超える集合住宅については例外とするように保険事業者が政府に働きかけている。

従来住宅賠償保険は、業者が死亡、失踪あるいは支払い不能となって法律上の義務を全うできなくなった場合に建築工事の完成あるいは瑕疵の修補にかかる合意した金額を住宅所有者に支払うものである。

4-1-5. 建物の審査

近年、保険事業者と免許交付当局は、業者の業績についてさらに厳しくチェックしており、業者が適切と思われる事業及び財務に関するデータと合理的と判断される事業計画を提出しない限り、保険の付保や免許の交付をしない。

保険料は、それらのデータに基づき設定される。

一方、業者は一部の業者によるこれらの規則は、現状の自由市場において厳しすぎると考えている。

4-1-6. 住宅賠償保険の費用

費用は、業者毎に、その売上高、過去の経歴(クレーム)、立地、建築工法等によって大きく違ってくる。20万ドル相当の住宅の住宅賠償保険料は500～1,500ドルである。

各州毎の住宅賠償保険の規定を表にまとめている。

保険制度一覧表

2004年10月12日現在


	QLD	NSW	VIC	ACT	SA	TAS	WA	NT	NZ
保証対象となる工事	3階建てまでの住宅建設工事、離れ、増改築	住宅建設工事(高さ制限なし)、単独請負工事、プール、組み立て式建造物(変更はしない場合)	州内の全ての建設工事(高さ制限なし)、舗装、車道、フェンス、擁壁構造物を含む単独請負工事	3階建てまでの住宅と車庫、増改築	州内の建設工事(高さ制限なし)、単独請負工事、プール、住宅、増築、ユニット	州内の建築物、増改築、独立した車庫と離れは除外	住宅建設工事、増改築		
最低保証額	\$3 300	\$12 000	\$12 000	\$12 000	\$12 000	\$12 000	\$12 000		
保証期間	契約後6年6ヶ月間	完成後6年間	完成後6年6ヶ月間	入居証明書交付から5年間	竣工後5年間	竣工後6年間	完成後6年間		
支払限度額	工事費用、最高限度額: \$200 000	\$200 000	MT \$200 000	契約金額で最高限度額: \$85 000	\$80 000未満	契約工事金額、最高限度額: \$50 000	\$100 000		
免責額	なし	最高:\$500	完成前:なし 12ヶ月~3年間: 最高\$500 3~5年間:最高\$750 5年間以上: \$1000以上	\$500	\$400	\$500	\$500		
前渡金・不履行保証限度額	限度額なし 法律で手付金の推奨額がある	契約額が\$20,000未満のものについて10%、それ以上の場合5%	契約額が\$20,000未満のものについて10%、契約額が\$20,000のものについて5%	最高:\$10,000	完成に必要な追加額	契約額の3%以下	契約金額の6.5% 最高限度額: \$13,000		
保証事由	死亡、失踪、 支払い不能、業務停止	支払い不能、死亡、 失踪、業務停止	支払い不能、死亡、 失踪、業務停止、 業者登録抹消	支払い不能、 死亡、失踪	支払い不能、 死亡、失踪	破産、死亡、 失踪	支払い不能、 死亡、失踪		
クレーム申請期限	契約から2年以内	発生から12ヶ月以内	発生から180日以内	発生から90日以内	発生から90日以内	発生から3ヶ月以内	なし		

	QLD	NSW	VIC	ACT	SA	TAS	WA	NT	NZ
欠陥内容	第1分類: 構造 第2分類: 仕上げ基準	保証契約不履行: プランに沿った適切かつ専門的作業。居住に適すること。適切な材料	保証契約不履行: 適切かつ専門的作業。適切な材料。基準、品質維持の怠慢	保証契約不履行	保証契約不履行: 支払い不能、死亡、或いは失踪	保証契約不履行	保証契約不履行: 支払い不能、死亡、或いは失踪		
地盤沈下	原因に関わらず保証	欠陥工事の結果として	欠陥工事の結果として	欠陥工事の結果として	欠陥工事で、請負業者が死亡或いは失踪の場合	欠陥工事の結果として	欠陥工事で、請負業者が支払い不能、死亡或いは失踪の場合		
保険の対象となっていない消費者	認可を受けた建設業者と契約した住宅、或いは詐欺的契約があった場合には消費者は保険に入っているとみなされる。	保証されない	保証されない	保証されない	保証されない	保証されない	保証されない		
自己建築	規定なし	販売時の検査で発見されなかった欠陥について完成後7年間。所有者が代わった場合は新たに保険を購入しなければならない	販売時の検査で発見されていなかった欠陥について完成後6年間、或いは着工から7年間	規定なし	規定なし	販売時の検査で発見されなかった欠陥について竣工から6年以内、あるいは着工から7年以内	建築許可から7年以内に販売された場合		
約款のタイプ	具体的な内容記述	具体的な内容記述 毎年更新 専門家責任	具体的な内容記述 毎年更新	具体的な内容を記述	具体的な内容を記述	具体的な内容を記述	具体的な内容を記述		

BLA 建築規制制度一覽表

2004年10月12日現在

(○ = あり、× = なし)

	クイーンズランド州	ニューサウスウェールズ州	ヴィクトリア州	オーストラリア首都特別地域	南オーストラリア州	タスマニア州	西オーストラリア州	北方準州	NZ
免許規制制度によるアプローチ									
政府による規制	○	○	○	○	○	○	○	移行中	
産業界との共同規制	×	×	×	×	×	○	×		
自己規制	×	×	×	×	×		×		
免許の交付									
法制度	○	○	○	○	○	○	○	○	
住宅建設業者	○	○	○	○	○	○	○	移行中	
商業施設建設業者	○	×	○	○	○	○	○	?	
契約(請負業)者	○	○	○	×	○	×	×	×	
現場監督	○	○	×	×	○	×	○	×	
水道・ガス設備業者	○	○	○	○	○	○	○	○	
電気業者	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共建築物証明者	○	○	○	×	×	○	○	×	
民間建築物証明者	○	○	○	○	×	○	移行中	○	
設計 / 製図技能者	○	×	○	×	×	○	×	×	
エンジニア	○	×	○	×	×	○	×	○	
企業	○	○	○	○	○	×	○	?	
個人	○	○	○	○	○	×	○	×	
共同	×	○	○	○	○	×	○	?	
公共登録	○	○	○	○	○	○	○	?	
免許資格審査									
免許	○	○	○	○	○	○	○	○	移行中

	クイーンズランド州	ニューサウスウェールズ州	ヴィクトリア州	オーストラリア首都特別地域	南オーストラリア州	タスマニア州	西オーストラリア州	北方準州	NZ
能力評価	○	○	○	×	○	○	○	○	
BCAと提携した免許の分類／種類	○	×	×	○	×	○	×	×	
技術面	○	○	○	○	○	○	○	○	
経営面	○	移行中	○	×	○	N	○	N	
財政面	○	○	×	×	○	×	○	×	
適合性	×	○	○		○	×	○	×	
免許者の過去の紛争情報の開示	○	○	×	×	×	×	×	×	
非倒産者分類	○	○	○	×	○	×	○	×	
契約に当たっての資格審査									
技術審査	○	○	○	○	N	○	○	○	
会計監査と調査	○	移行中	×	×	○	×	○	×	
適性と正当性に関する調査	○	○	○	○	○	○	○	○	
免許を受けない契約に関する審査と調査	○	○	○	○	○	○	×	○	
規律の維持									
免許を受けない契約	○	○	○	○	○	○	○	○	
補修の不履行	○	○	○	○	○	○	○	○	
FTA違反	○	○	○	○	○	○	○	○	
手抜き・無能力	○	○	○	○	○	○	○	○	
紛争の解決									
代替的紛争処理	○	○	×	○	○	○	移行中	×	
制度化された産業ベースの制度	×	×	×	×	×	○	×	×	
裁判所	○	○	○	○	○	○	○	○	

	クイーンズランド州	ニューサウスウェールズ州	ヴィクトリア州	オーストラリア首都特別地域	南オーストラリア州	タスマニア州	西オーストラリア州	北方準州	NZ
裁定	○	○	○	×	×	○	○	×	
業界専門家(裁定制度の外部にいる者)	×	×	×	×	×	×	×	×	
小額の紛争についての有限責任の代表	○	○	×	○	×	○	○	×	
標準最低契約要件									
住宅建築業界についての最低契約要件の規制	○	○	○	移行中	○	×	○	移行中	
平易な言葉	○	○	○	移行中	×	×	移行中	移行中	
強制保証							○		
強制的な調停条項の除外							×		
法律に基づく権利は変更できない					○		○		
調停条項	×	×	×	移行中	×	×	○	×	
保険									
補償保険事業者の強制報告要件	○	○	○	○	×	×	×	移行中	
強制保証の最低基準	○	○	○	○	○		○		
死亡、失踪或いは支払い不能以外の業者不履行	○	×	×	×	×	×	×	×	
個々の取引に対する建築物保険	○						○		
競争的市場か非競争市場か							○		

○ = あり、× = なし

4-2. カナダ

4-2-0. カナダの住宅保証

カナダでは3州、即ちオンタリオ州(1976年)、ケベック州 (1999年) 及びブリティッシュコロンビア州(1998年)が住宅建設業者免許制度及び住宅保証義務について法律を定めている。その他の州では、各州それぞれニューホームワランティプログラムを通じて、任意の住宅保証制度を運用している。ブリティッシュコロンビア州でのみ、住宅業者に対して州が特定した機関(ホームオーナープロテクションオフィス)を通じて免許の取得を義務付けているが、オンタリオ州やケベック州は、これを行っていない。ブリティッシュコロンビア州は民間事業者(州が法律で定めた保険会社)による住宅保証保険を義務付けている唯一の州であり、その他の州の住宅保証には、保険に関する規制はなく基金をプールする方法で運用されている。

カナダでは、6つのニューホームワランティプログラムズ(アトランティック地域(4州)、ケベック州、オンタリオ州、マニトバ州、サスカチュワン州、及びアルバータ州のニューホームワランティプログラム)が運用されている。これら6つの制度は、基本的にはそれぞれの州のカナダ住宅業者協会(the Canadian Home Builders' Association (CHBA))の支部が整備したものである。これらのほとんどは1970年代中期に市場開拓の手段として創設されたもので、今でも CHBA 州支部の影響下にある。また、CHBA のニューホームワランティプログラムについての協議機関として、全国住宅保証委員会(the National Home Warranty Council)が設けられている。この委員会には、個々の住宅保証制度に対する極限はないが、年に3、4回会議を開いて共通の事項や問題点について協議している。

4-2-1. アルバータ州(カナダ)

4-2-1-1. 歴史

制度の開始:1974年

4-2-1-2. 制度の歴史

アルバータ州ニューホームワランティプログラム (The Alberta New Home Warranty Program (ANHWP))は、1974年アルバータ州住宅審議会と全国の業界機関であるカナダ都市開発協会(Urban Development Association of Canada (HUDAC))により創設された。1970年代中期には、多数のベビーブーマー(団塊の世代)が住宅購入市場になだれ込んだことを受けて、住宅建設戸数が大幅に増加した。(現在の年間住宅建設戸数は15万~16万戸に対し、当時は27万から28万戸が新築された)

カナダ住宅金融公庫(The Canadian Mortgage and Housing Corporation (CMHC))は、需要に追いつこうとするあまり、問題を抱える業界もあったことから、当時建設中の住宅の品質への危惧を高めていた。(更に、企業が消費者の前払金を持ち逃げするケースも露見していた) こうした状況を受け特に CMHC は、1974年のビルダー一会議において、何らかの解決策が必要であるとの考えを産業側に伝え、国レベルでの法的解決策を採ること

を強く示唆した。

HUDAC のアルバータ州支部のメンバーは、この CMHC の姿勢を深刻に捉え、強制的な国による対策がとられることに反対し、CMHC が示した産業界と消費者のニーズに対応した住宅保証プログラムを州レベルでまた任意の制度として立ち上げようとした。

当初アルバータニューホームワランティプログラム(the Alberta New Home Certification Program)と呼ばれたこのプログラムの詳細は、アルバータ州政府の消費者問題局と緊密な協力の下に検討され、イギリスの優れた非政府組織が運営する住宅保証制度をモデルとして策定された。アルバータニューホームワランティプログラム (ANHWP) は、政府によるプログラムではないが、役員会には政府代表のための席が設けられている(現在は空席)。この制度は独占的なものでなく、業者は、そのメンバー登録を強制されておらず、従って他の住宅保証プログラムが参入する可能性もある。アルバータニューホームワランティプログラム理事長のデニス・リトル (Dennis Little) 氏によると、アルバータ州で建設される新築住宅の80~85% (年間約27,000戸のうち22,000戸) にアルバータニューホームワランティプログラムの保証が付いているという。これは、例えばオンタリオ州のニューホームワランティプログラムのように、政府機関ではないが、オンタリオ州法の管轄権限を委譲されているケースとは異なる。オンタリオ州では、住宅保証制度に参加せず住宅を建てようとする、最高10万カナダドルの罰金が課せられる。

4-2-1-3. 住宅保証制度への参加

任意

4-2-1-4. 主な保証事業者

アルバータニューホームワランティプログラム (Alberta New Home Warranty Program (ANHWP))

4-2-1-5. 組織の構造

ANHWP は、非営利機関で、カルガリーとエドモントンに事務所がある。20人の役員は、主に住宅産業界の代表で構成されている。現在の役員会には、金融界の代表として2名さらに、弁護士及び消費者利益代表 (ANHWP の要請によりカナダ消費者協会から選ばれた者) がそれぞれ1名含まれている。消費者代表として経験の長いカナダ消費者協会アルバータ州支部のラリー・フィリップス (Larry Phillips) 氏は、消費者の利益を代表する者に1つの席しか用意されていなくても、役員会全体に消費者の関心事は十分に伝えられていると感じている。フィリップス氏は、この理由として、(常に懸案事項である) 政府の規制を今後も極力排除していくために役員会は住宅保証プログラムが消費者のために機能しているとみなされるよう努力しなければならないからだと述べている。ANHWP は消費者代表に日当を支払い、消費者協会アルバータ州支部に役員会への協力に対して報奨金を支払っている。役員会は、通常デニス・リトル氏を理事長とする ANHWP スタッフのアドバイスに基づき保証の内容等 ANHWP の基本方針を定める。すべての役員は、決定に際して投票する権利を持っている。ANHWP は、エドモントンと本部であるカルガリーの二つの都市に事務所を有している。二つの事務所で働く役員及びスタッフの総数は、40名である。

4-2-1-6. 消費者に提供される保護

ANHWP が当初から掲げている二つのコンセプトは、当初から変わっていない。すなわち苦情の発生を予防するための建築業者の資格承認と、問題が発生したときの保証である。

資格承認

制度における資格承認の意味は、「メンバー登録された業者」が取引を行う能力があり、かつ経済能力があることを裏付けることにある。業者は、契約関係の基礎となる詳細に及ぶ“業者との契約”を遂行する。この契約には以下に示す金額をカバーするため業者による個人的な保証、信用状その他の安全対策が付け加えられる。

保証

「メンバー登録された業者」が建設した住宅に手付金を支払った消費者は、業者との契約に従い、業者の不履行によって建物に欠陥があった場合には5つの保証から成る保証を受けられる。

1. 手付金保証

業者が契約を履行しない場合には、消費者の手付金は、購入価額の15%まで、6万カナダドルを限度として保証される。

2. 業者の履行保証

業者が契約に従って住宅を完成する義務を怠った場合、業者の先取特権を排除し、住宅を完成させるため、3万カナダドルを限度に保証される。この制度では、その他に個別に法律上の措置をとった住宅所有者に対して、3,000カナダドルを限度としてその費用を負担し、住宅の完成を図る。

3. 部材と施工についての保証

入居後1年間に限り、部材と施工の瑕疵の修補に対して、最高6万カナダドルまで保証される。この6万カナダドルは次の4.構造の安全性についての保証にも適用される。

4. 構造の安全性についての保証

住宅の構造の安全性に影響を与える欠陥が入居後5年以内に見つかった場合には、上記の部材及び施工に対する6万カナダドルの保証のうち使われなかった部分が充てられる。

5. 仮住居費用の追加保証

住宅保証の範囲で行われる修補工事のため一時的に立ち退きが求められる場合、事前に承認を受けた仮の住まいに対して上限6万ドルが支払われる。

4-2-1-7. 建築基準

アルバータ州建築基準法

4-2-1-8. 一般市民への広報/教育

ANHWP の資格承認及び保証に関する業務に加え、第3の業務は業者及び住宅所有者双方に対する教育である。業者に対する教育事業は、ANHWP が100%所有する非営利機関であるアルバータ州住宅建築専門業者研修所(the Professional Home Builders Institute of Alberta: PHBIA)によって行われている。住宅建設の技術に関する PHBIA コースは、住宅建設に係る業務管理や運営に重点が置かれ、マスター・ビルダー認定を含む複数の認定制度がある。

また消費者教育は、住宅保証で保護された住宅の購入者に渡される印刷物と住宅購入に関する図書(「住宅の購入から所有後」(“from purchase to possession and beyond”)及び「住宅所有への道」(“The Way Home”(コンドミニアム購入ガイドブック))に記載されている内容をもとに開催されるセミナーを通じて行われている。

4-2-1-9. シェア

登録業者数:	710業者
登録住宅総戸数(累計):	360,000戸
被保証住宅戸数:	115,000戸

4-2-1-10. 費用

業者登録料: 1,000カナダドル

住宅登録料: 住宅購入価額及びビルダーの格付けにより90~885カナダドル

住宅登録料は業者から保証事業者を支払われる(この保証費用は最終的には消費者が支払うと理解されている)。2005年の平均登録料は、316カナダドルだった。登録料は住宅価額とビルダーの格付け(リスク要因)により異なり、2005年の平均額は約316カナダドルだったが、この金額の3倍の費用が請求される場合も多い保証制度が強制的な地域とは対照的である。このプログラムは個別の保証金等業者に対して別の種類の安全確保も行っている為、登録料自体は安いものとなっていると ANHWP の副理事長であるアドリアン・ディヨング(Adrian deJonge)氏は言う。このプログラムでは、登録業者の業務状況や財務状況が評価され、違反があった場合には登録が取り消される。業者の過去の業績がプログラムにそぐわない場合には、ANHWP は料率を引き上げると共に、全ての条件についてさらに厳しい措置をとる。

登録業者は、毎年会費あるいは登録更新料を支払う。この制度では、コンサルタント(KPMG)の示したモデルに従い、保証支払い引当金として約2,700万カナダドルの投資ポートフォリオを保持している。この投資ポートフォリオは、登録料収入を原資としている。この投資ポートフォリオは、収入の安定化という経営理念に基づく役員会の決定に則して投資が行われている。保証支払引当金は、役員会が承認する信用度が維持されているかどうか2年毎に審査が行われる。

4-2-1-11. 紛争の解決

調停 Mediation

和解 Conciliation

仲裁 Arbitration

購入者と業者の間で紛争があった場合、プログラムには3つのレベルの紛争解決法がある。紛争手続きは、業者又は消費者からの「仲介の依頼」から始まる。調停のアレンジについてはこれが最もタイムリーでコストもかからない紛争処理方法との考えから現在は無料で提供されている。3つのレベルの紛争処理方法とは、調停、和解、及び仲裁である。

調停は、業者と購入者が、両者が了承した調停者を介して話し合う非公式のプロセスである。調停者は、問題について双方が納得する解決策を見つけ出す手助けをする。

和解(Conciliation)は、ANHWP が指名した検査員が調査を行い、業者と購入者に報告書を提出する調停の一步進んだプロセスである。和解には両者に100カナダドルの手数料が課される。業者が、報告書に記された工事を定められた期間内に履行しない場合、保証がカバーする範囲で ANHWP が工事を行う。このプロセスは、厳密に言えば、一般的な和解(Conciliation)の定義(一般的には双方の合意に基づく取り決めといった意味合い)とは異なっている。和解(Conciliation)による決定には拘束力があるが、さらに仲裁に訴えることもできる。和解に要する経費については、当初の支援要請の際の費用(100カナダドル)を越えた額は請求されない。

仲裁では、「公式の公聴会を開くために購入者と業者の双方の合意に基づいて仲裁人が選ばれ、両者が負担すべき費用の分担を含む拘束力のある決定を行う。」仲裁人は第三者の専門家であり、仲裁人を雇う費用は高額な場合もある。申請費用は、200カナダドル、さらに仲裁手続きのために600カナダドルがかかる。リトル氏は、ANHWP は両者が仲裁を続けることにそれだけの価値があり、そのプロセスが公正であると必ず納得する状況を創る努力をしていると言う。適切な仲裁に要するコストを支払うことは、公正さを保ち、更には、特定の部分に拘って紛争を長引かせることを思いとどまらせる効果を持っている。過去には ANHWP もより安価な紛争処理方法を採用したこともあったが、無料の手続きを濫用し、立場が悪くても最大限それを活用しようとした者もいたため現行の方法にしたとリトル氏は言う。費用の負担を誰がするかという点については議論があるが ANHWP は返金をしない。仲裁人によって決定が下されるが最終的には敗者が負担することになる。

4-2-1-12. 結果の公表

現時点で、登録住宅で紛争処理の仲介の依頼があった住宅は総戸数(2004年は22,000戸)の3%未満である。約1/8が調停の段階で、さらに3/4が和解の段階で満足し、残る1/8が仲裁のプロセスに至っている。ANHWP の年次報告書では苦情や紛争の件数については報告しているが、個々のケースについては部外秘としている。

4-2-1-13. 法制度との関係

パネル Panel

運営 Administration

ルール Rules

既に述べたように、ANHWP への登録は州法で求められてはいない。しかしながら、プログラム、とりわけ紛争処理サービスは、法律不在の環境では機能しない。アルバータ州で行われる仲裁は、仲裁法によって規定されているが、伝統的な裁判手続きを通じて最小限の介入が行われるのみである。ANHWP は、住宅建設と保証関連問題に固有の「仲裁規定」を定めている。

住宅を保証制度の登録業者から購入した所有者は、他の措置をとる前にまず、ANHWP の紛争処理制度を利用することを義務付けられている。プログラムはこの制度の利用には費用がかかる場合もあるとうたっている。住宅の建設や販売には多額の費用を要することから、プログラムが代表的解決法の仕組みと手順の提供を目的としているにもかかわらず、紛争が裁判に持ち込まれることが多いことも、さして驚くべきことではない。そのような場合には、裁定を仰ぐケースもある。面白いことに、ANHWP が実施する検査が証拠として取り上げられ、裁判官が検査員の検査結果をその判定基準に使うケースもしばしばある。

知識ベースのアプローチ

ANHWP は、「知識を持った住宅購入者が最良の住宅購入者である」と考えている。そのため、情報と知識を共有する透明性のあるオープンなアプローチがプログラムへの取り組みには欠かせない。インターネットは消費者に知識を提供するためにあたって有益なツールである。以下は、住宅購入者に関するプログラムのウェブサイトである。

- www.anhwp.com
- www.intheknowcondo.com
- www.moisturesmart.com

4-2-2. アトランティック地域(カナダ)

4-2-2-1. 歴史

保証制度の開始: 1976年

4-2-2-2. 制度への参加

任意

4-2-2-3. 建設基準

- ・ 全国建築基準法
- ・ アトランティックホームワランティプログラム基準

4-2-2-4. 主な住宅保証提供機関

アトランティックホームワランティプログラム (AHWP)

4-2-2-5. アトランティックニューホームワランティプログラム(AHWP)の概要

アトランティックニューホームワランティプログラムは、カナダ住宅建設業者協会(CHBA)アトランティック支部により1976年7月に設立された。カナダにある6つのニューホームワランティプログラムズの一つであり、当初は「アトランティック地域のニューホームサーティフィケーションプログラム」(“New Home Certification Program of the Atlantic Provinces”)として知られていた。このプログラムは住宅所有者が行った投資を保護する最初の革新的な制度であり、アトランティック地域のすべての住宅所有者に品質サービスを提供している。また住宅建設産業界にプロフェッショナルリズムの気運を育てている。AHWP は、数百の登録業者により構成され、アトランティック地域の住民が構成する役員会によって運営される非営利の組織である。本部はノバスコシアのハリファックスにあり、アトランティック地域の4つの州それぞれに代表者がいる。このプログラムは、新築住宅購入者保護の声が高まる中、その解決策として導入され、業者に対する消費者の信頼を築くことに加え、所有者が行った新築住宅への投資の保護を目的としている。

AHWP の住宅保証は、所有者に対し、住宅への投資が7年から10年間保護されるという安心を提供している。住宅所有者は、「Platinum 7」或いは「Ultimate Plus」という二つのプログラムで選択肢がある。

○二つのプログラム

- Platinum 7

- 1) 最大 1 万カナダドルまでの手付金保証
- 2) 住宅受け取り後 1 年間について工事あるいは部材の瑕疵の修補
- 3) 主要な構造部分の瑕疵について保証期間中最大 3 万カナダドルまでの保証
- 4) 最初の 1 年間について所有者と業者の間の紛争に対する調停サービス

- Ultimate Plus

Platinum 7 の保証に加え以下を保証する。

- 1) 外壁の雨漏りについて 12 ヶ月間の保証
- 2) 電気、配管及び暖房設備に係る工事又は部材について 12 ヶ月間の保証
- 3) 主要な構造部分について 3 年間の保証期間の延長 (7 年間から 10 年間に)

- 4) 主要な構造部分瑕疵について保証額の2万カナダドル増額(3万～5万カナダドルに)
- 5) 主要な構造部分の修補のために一時引越しが必要となったときの家賃(最大1,500カナダドル)

○費用

業者登録料: 600カナダドル (更新料: 200カナダドル)
住宅登録料: 310カナダドル

○品質管理

すべての登録業者は、例えば、アトランティック住宅建設業者トレーニング・ボードが品質の高い建築を奨励し、問題の発生を予防するためのコース等、AHWPが実施する専門家訓練を受ける。

○紛争

消費者と業者の間で発生する紛争について、最初の1年間調停サービスがある。

○シェア

登録業者数 : 840業者
制度開始以降の登録住宅総戸数: 95,000戸以上

4-2-3. ブリティッシュ・コロンビア(BC)州(カナダ)

4-2-3-1. 歴史

1999年1月に、BC州は、新築住宅の購入者保護へのニーズに応えるため、住宅建設業者の免許制度と強制的な第三者による住宅保証の付保制度を導入した。これらに必要な業務を行うため1999年5月、州政府の外郭団体であるホームオーナープロテクションオフィス(The Homeowner Protection Office-HPO)が設立された。

1990年代後半に、BC州において、カナダでも最悪の住宅欠陥問題が起こった。このいわゆる「コンドミニアム漏水災害」が住宅所有者に与えた被害は総額で15億カナダドルに上るとみられている。

コンドミニアム漏水問題に関して提出された保証要求額が積立準備金の額を越えたことから、1976年以来、任意の住宅保証制度を運用していたBC州カナダホームビルダーズ協会が所有するBC州ニューホームワランティが、1999年3月に倒産した。これは世界中の住宅保証事業者に衝撃を与え、消費者保護のための法制度が必要であるとの認識を更に深めることとなった。

1999年7月時点で、BC州のすべての住宅は免許を持った住宅建設業者により建設され、強制的な第三者による住宅保証の付保が義務付けられている。

所有者自身が建設する住宅については、適用除外とされている。2000年9月30日以降、住宅改修工事業者に対しても同様の規制がなされ、外壁の改修工事を行う業者はHPOの免許を取得し、漏水コンドミニアムの修補について修補保証を付けることが義務付けられた。

1999年7月1日以前(住宅所有者保護法制定以前)の任意の保証制度では、部材及び施工について1年間、そして構造については5年間の保証が一般的であった。漏水についての保証は、最初の1年間だけで、主要な構造部分の瑕疵が漏水が原因の場合のみ延長が可能となっていた。1999年7月以前は、住宅保証は任意とされていたので、保証が全くない住宅もあった。

住宅所有者保護法により、再建融資制度も整備され運営は HPO に委ねられている。これにより、漏水によって外壁が早期に傷んだ戸建て住宅やコンドミニアムの修補にあたって、無利子融資がなされることとなった。

4-2-3-2. ホームオーナープロテクションオフィス(Homeowner Protection Office-HPO)

ホームオーナープロテクションオフィスは、住宅所有者保護法に基づき設立された州の外郭組織である。HPO は、新築住宅の購入者を対象に消費者保護を強化し、BC 州の住宅建設の質を高めるために必要な調査や教育を実施し、更に漏水被害にあったコンドミニアムの所有者に対して経済的な援助を提供している。

4-2-3-3. 関連する法制度

住宅所有者保護法及び規則

4-2-3-4. 制度への参加

住宅建設業者に対して強制的

1999年7月1日以降、住宅建設業者は HPO から免許を受け、かつ BC 州金融機関審議会(the provincial Financial Institutions Commission (FICOM))により認められた住宅保証事業者が提供する第三者による保証の付保が義務付けられるようになった。免許と住宅保証なしでは、建設業者は新築住宅の建設許可が得られない、或いは住宅新築にあたって建築認可を必要としない地域においても工事を開始することができない。

4-2-3-5. 主な保証提供機関

2005年3月時点で、BC 州で住宅保証を提供している会社は以下の4社である。

1. Commonwealth Insurance (代理: Willis Canada)
2. Lombard General Insurance Company of Canada
3. Royal & Sun Alliance (代理: 全国住宅保証プログラム(National Home Warranty insurance 及び Marathon Warranty Company)
4. St. Paul Guarantee Insurance Company

4-2-3-6. 費用

住宅所有者保護法と規則では、住宅建設業者に対し、登録料600カナダドルと住宅が建設された時点で1戸につき25カナダドルの支払いを義務付けている。毎年の更新料は500カナダドル+1戸につき25カナダドルであ

る。BC 州海岸地域に建設される共同住宅については、1戸当たり750カナダドルが課される。これは直接漏水 condominium 事件で被害を被った住宅所有者向けの再建融資制度の財源に充てられる。

(1) 保証の対象

[新築住宅： 2-5-10 年間保証]

1 年間： 部材、設計及び施工の大部分

2 年間： 電気、配管、暖房、換気、空調システムについてその部材あるいは施工に係る欠陥。新築住宅の外壁クラッキング、コーキング、窓及びドアの部材、施工に関する瑕疵で脱離や新築住宅の部材の損傷につながるもの。新築住宅での居住に適さない部材や施工の欠陥。

5 年間： 新築住宅の部材の損傷につながる、あるいはその可能性のある意図しない漏水を引き起こす新築住宅の外壁の欠陥。

10 年間： 新築住宅の荷重を支える部分の損傷につながる部材或いは施工の欠陥。新築住宅の居住の安全性を脅すような構造上の損傷を招く欠陥。

[外壁の改修工事]

2000年9月30日より、建物の外壁改修業者も HPO による免許を受け、住宅所有者保護法に基づいて第三者が運用する改修工事に関する修補保証の付保が義務付けられるようになった。さらにこの法律では適用対象となる住宅の外壁改修工事に関する最低の保証対象範囲と基準を定めている。保証は、施工と部材について2年間、漏水を含め外壁について5年間とされている。

4-2-3-7. 紛争

法律では、住宅所有者と住宅保証事業者の紛争について第三者による調停についても定めている。この手続きは、住宅の所有者だけでも始められる。この紛争処理は、HPO とは独立して実施される。

4-2-3-8. 所有者自身が建てる住宅

オーナー・ビルダーとは、自身が住む目的で一戸建て住宅を建築する者と定義され、免許も必要とせず、住宅保証の義務付けもない。ただし、建築許可の取得あるいは建築工事の開始にあたって「自己住宅建設宣言書」と「情報開示通知」を HPO から入手しなければならない。個人が自己所有住宅の建設を許されるのは、18ヶ月間に1戸であり、建設後10年以内に当該住宅が売却された場合には、その購入者に対して法的な義務を負うこととなる。

4-2-4. マニトバ州(カナダ)

4-2-4-1. 歴史

制度の運用開始：1976年

4-2-4-2. 制度への参加

任意

4-2-4-3. 建設基準

- ・ マニトバ建築基準法
- ・ 新築住宅保証制度基準(NHW Standards)

4-2-4-4. 主な保証提供機関

マニトバ州ニューホームワランティプログラム(Manitoba New Home Warranty Program)

4-2-4-5. マニトバ州ニューホームワランティプログラムの概要

1) 非営利機関

2) 保証の範囲

保証期間は5年間であり、保証の内容は2つに大別される。

○最初の1年間:材料及び施工

最初の1年間については、マニトバ州ニューホームワランティプログラムが発行する保証証書に従い、材料及び施工についての欠陥は登録業者が修補工事を行う。保証の最高限度額は、1戸当たり3万カナダドルとされている。保証対象は、登録業者、その雇用者、その他登録業者と直接契約した業者によって供給、施工された部材と工事となっている。

○最初の1～5年間: 主要な構造部についての瑕疵

新築住宅の荷重負担能力に影響を与える構造上の瑕疵については、最初の5年間、1戸当たり最高3万カナダドルを限度として保証される。主要な構造部を修補工事中に消費者が撤去しなければならなかった場合には、それに加えて、最高3千カナダドルまでの仮住居費用が補償される。

○手付金の保証

新築住宅については、登録業者に支払った手付金のうち最高 1 万カナダドルまでが保証される。この保証には、購入者が書面で承認した不動産業者から登録業者へ渡された預託金も含まれる。

3) 保証対象となる住宅のタイプ

保証の対象となる住宅は、恒久的な基礎の上に建築された新築住宅、恒久的な基礎の上に移動されたプレハブ住宅 (ready-to-move homes (RTM's)) である。これらの住宅は、登録業者により販売用に、あるいは個人との契約に従って建設された住宅でなければならない。住宅の種類は、一戸建住宅、2 戸一住宅、First Nation lands (先住民族の土地) 内に建てられた住宅、連棟住宅、2 層建て住宅、3 階建てまでのコンドミニアムに限られる。改築あるいは、増築された住宅、モービルホーム、3 階以上の高さのコンドミニアムは保証対象とならない。

4) 業者登録

いわゆる“業者との合意書”と呼ばれる書面には、ニューホームワランティプログラムと業者が結ぶ契約によって新築住宅購入者に提供される保証内容が書かれている。この合意書の中で業者は、ニューホームワランティプログラムに対して保証内容を管理する権限を託している。具体的には; 業者の施工状況を監視する、業者と所有者間の紛争を解決する、紛争解決にあたっての決定事項を確実に実施させる、業者が保証の内容を履行しない場合に代行する。そして業者は保証限度の範囲内で所有者からの誠実なクレーム処理に際して発生したコストを“ニューホームワランティプログラム”に弁償する。ニューホームワランティプログラムは、登録申請してくる業者の技術力と建設初期費用に加えて保証期間を全うするための経済力を評価する方法を開発してきた。こうしてニューホームワランティプログラムは責任を果たしていることに加え、業者を評価する唯一の評価機関として認められている。

審査を経て業者登録された業者は、保証対象となる全ての住宅に保証を付けることが義務付けられることに加え、常時業務状況をチェックされ、毎年の更新条件を満たすことが求められる。

5) 費用

業者登録: 500 カナダドル (更新料 175 カナダドル)

住宅登録: 住宅価額に応じて 150~460 カナダドル

6) 紛争

住宅所有者と業者との紛争について、ニューホームワランティプログラムは調停及び和解の手続きを通じて、効果的な解決方法を提供することができる。

7) シェア

登録業者数: 121 業者
制度発足以来の登録住宅数: 41,100 戸

4-2-5. オンタリオ州(カナダ)

4-2-5-1. タリオン・ワランティ・コーポレーションの概観とその業務

タリオン・ワランティ・コーポレーション(旧オンタリオ・ニュー・ホーム・ワランティ・プログラム)(以下タリオンとする)は、1976年にオンタリオ州新築住宅保証プラン法(以下保証法とする)を実施に移すための非営利機関として設立された。タリオンは、オンタリオ会社法に基づく特許状によって設置された組織で、政府機関でも特殊法人でも公的保険機関でもない。またタリオンは、政府資金を受け取っておらず、業者登録及び更新料と住宅登録料で運用されている。

保証法は、業者や住宅がタリオンに登録されているいにかかわらず、すべての新築住宅購入者に強制かつ共通の保証を提供するというユニークなものである。また、この法律は、業者の登録業務、また保証に関する紛争や経済的補償についての執行責任を一つの機関、即ちタリオン、に与えているという点においてもユニークである。この法律は、能力不足あるいは経済的に責任能力のない住宅販売者や業者(この本文では併せて「業者」とする)から消費者を保護することであり、また多額の費用を要する複数の者が関わって訴訟を未然に防ぐことを目的としている。

オンタリオ州での新築住宅産業界の自己規制団体としてのタリオンは、住宅販売業者や業者の登録、新築住宅の登録、不法な建築行為の調査、業者と住宅所有者間の紛争の解決、そしてオンタリオ州の住宅建設業者による高品質の住宅建設を推進してきた。タリオンは、また建設業者と協力し、新築住宅の購入者が住宅保証に係る消費者の権利や、その権利を保護し維持する方法について学ぶ手助けを行っている。以上のように、法律の下でタリオンは以下の3つの重要な役割を果たしている。

1. **監督機関:** 監督機関としてタリオンは、オンタリオ州の新築住宅の建設業者を登録、登録にあたり安全要件や業者毎に住宅建設戸数上限等の条件を課す、あるいは登録を取り消すといった業務を行う。
2. **保証:** タリオンは、保証基金を管理し、業者が保証法で定められている保証義務を果たすことができなかつた場合に、修補費用を支払う。
3. **和解調停者:** タリオンは、業者と住宅所有者の間の紛争を和解させ、保証申し立ての正当性を判断する。

4-2-5-2. 監督機関としてのタリオン

保証法の中で最も重要な条項は、法で定めた登録機関で登録をせずに業者として営業することを禁止した第6条である。業者登録は、毎年更新されねばならない。2004年末時点で、オンタリオ州での登録業者の数は、

5,394であった。登録をせずに営業すれば違法行為となり、オンタリオ州犯罪法 (*Provincial Offences Act*: 最高罰金額10万カナダドル、最高懲役期間は1年) による訴訟対象となる。業者登録の目的は、業者から登録料を徴収して保証基金を維持すること、業者が保証義務を果たすべく財政面、技術面における十分な能力を維持し、誠実さと高潔さをもって十分なアフターサービスを行っていくことである。この法により、登録の基準が定められ、タリオンが業者の登録抹消、拒否、あるいは更新拒否をする場合にその根拠が与えられている。業者が、タリオンの登録抹消、あるいは拒否の決定に不満である場合には、オンタリオ州政府が設置した準司法監督機関である免許審査法廷 (the Licence Appeal Tribunal) に訴えることができる。

さらに法律は、すべての登録に付随すべき条件も定めている。例えば、登録業者は法で定められた義務を真摯に果たさねばならず、自らの不履行でタリオンが損害を被った場合には、それを賠償せねばならない。

登録機関は、特定の登録について例えば、住宅一戸毎について保証金支払い(現金、債権、あるいは信用状の形式によるもの)を求めたり、業者の年間住宅建設戸数の上限を決めるなど登録条件を加えることもできる。登録時に課された条件を業者が守らなかった場合には、上記のように、免許が取り消されることもある。

また、法律の下で業者はその建設した新築住宅をタリオンに登録し、定められた登録料を支払わねばならない。住宅の登録は、建設工事開始前に行わねばならない。登録料は、住宅の販売価額によって(350~750カナダドル)算出される。業者の多くは、登録料を住宅の販売価格に(販売価格に特に登録料と明記せずに含めたり、精算時に登録料として明示したりして)含めている。2004年に登録された住宅の戸数はおよそ7万5千戸であり、累積登録住宅戸数は433,659戸に上っている。

4-2-5-3. 保証提供者としてのタリオン — 法の下での保証

保証法の下で全ての住宅供給業者は新築住宅の購入者や所有者に一定の保証を提供することが義務付けられている。保証は業者が提供するものであり、タリオンは、業者がその保証義務を果たす能力がない、あるいは意思がない場合にその保証人としての役割を果たす。2004年にタリオンが住宅購入者や所有者に支払ったクレーム処理費用は1,200万カナダドルを越えた。強制的な保証は、住宅(戸建・コンドミニアムいずれの場合も)が所有者の「完全な所有に移行した」時にその効力を発する。保証法は、コンドミニアムの共有部分についても別の保証を定めている(最高250万カナダドルまでの保証で、コンドミニアム管理組合の設立宣言日に効力を発する)。住宅所有者と業者の間に契約がなされていなかった場合にも、強制的な保証を執行することを求めることはできる。即ち、保証義務は住宅所有者が移った場合にも、保証期間が過ぎるまで自動的に適用される。一戸建て住宅及びコンドミニアム1戸についての保証の最高額は、15万ドルである。

強制保証の内容は、以下の通りである。

4-2-5-3-1. 建設に関する欠陥

1年保証

保証法は、所有権移行の日以降、業者が提供すべき保証を以下の様に定めている。

- 施工と部材に欠陥がないこと
- 居住できる環境となっていること、及び
- オンタリオ州建築基準法に適合して建設されていること

2年保証

保証法では、所有権移行の日より2年間について、業者が提供すべき保証の範囲を以下の様に定めている。

- 地下及び基礎の浸水に係る欠陥
- コーキング、窓及びドア等の外壁浸水を発生させる欠陥
- 電気、配管、暖房用ダクト、及びその他の供給システムの施工と部材に関する欠陥
- 外壁のクラディングの剥離、剥脱、或いは物理的な劣化をもたらす施工及び部材に関する欠陥
- オンタリオ州建築基準法の衛生及び安全に関する規定違反

7年保証

保証法に従えば、所有権が移転した日から7年間は、業者は、以下様な、主要な構造部の欠陥について保証しなければならない。

- 住宅の構造部分の荷重を負担する部分の欠陥に繋がる、あるいは荷重負担能力に物理的かつマイナスの影響をもたらす施工あるいは部材の欠陥
- 意図された目的のために住宅を使用することに対して物理的かつマイナスの影響をもたらす施工あるいは部材の欠陥

ただし上記の定義は、幾つかの例外もある。

上記の建設に関するすべての保証は、コンドミニウムの共有部分についても別個に適用される(最高250万カナダドルまで)。

4-2-5-3-2. 代用部品・部材についての保証

保証法では、住宅建設期間中に業者が代用の部材を使用することについてその権利と制限も定めている。これらの権利と制限は、代用された部材が「選択部材」(selected items)か「関連部材」(referred items)かによって異なる。

選択部材 (Selected items)

購入者が購入合意書に従って選択する権利がある建築や仕上げに使用する部材については、購入者から書面で同意を得ない限り代用の部材を使用しないことを保証しなければならない。「選択された部材」とは、購入合意書の中には具体的に特定されていないが、一般的には購入合意書に署名した後に業者が示すサンプルの中から購入者が選ぶ部材をいう。典型的なものとしては、色や材料に係る仕上げの部材である。この保証には、幾つかの例外がある。購入者が合意書に基づいて選んだ部材について代用品が使われた場合は、購入者が最初に選択した部材への交換とそれに係る工事費用が保証される。

関連部材 (Referred Items)

関連部材とは、購入合意書の中で、購入者が選択するものではないと書かれている部材をいう。これらについて、業者は所有者の同意なしに部材を取り替えることができるが、その場合には、その代用部材は、購入合意書に記載されたものと同等或いはそれ以上の品質を持つことを保証しなければならない。業者は代替品が同等あるいはそれ以上のものであれば交換する権利を有することから、代替品が使われた場合は代替品の使用が違反とはならず所有者は特定された部材と代替品との価額の差についてのみ保証されることになる。例えば、業者が購入合意書に書かれている丸いバスタブでなく、四角いバスタブを使ったとして、又後者の価格が前者より低かったとすれば、所有者はその差額を請求することができるのである。

4-2-5-3-3. 契約合意の遅れに対する保証

保証法は、適切な通達なしに契約合意や入居が遅れた場合について、1年間の保証を定めている。「契約合意遅れ」は戸建住宅について、「入居遅れ」はコンドミニアムについて適用される。これは、本来、遅延についての保証ではなく、住宅販売者が遅延について適切な通知をすること、また延長の最長期間を越えないことを保証するものである。また、すべての遅延が保証の対象とされるのではなく、ストライキや火災、洪水等、業者の手の及ばない不可抗力の事象が遅延原因の場合は保証から外されている。この保証により、遅延による直接的な出費（即ち、ホテル代、食事代、倉庫家賃等）については、最高5千カナダドルまで補償される。

4-2-5-3-4. 手付金保証

保証法の下で、購入者に落ち度がないのに、業者が販売できない、あるいは販売する意思がなかった場合には、購入者の手付金は保護される。戸建住宅の手付金の保証限度額は4万カナダドルである。コンドミニアムの購入者の手付金についてはタリオンによって最高2万カナダドルまでが保護され、これを越える金額についてはオンタリオ州コンドミニアム法 (the *Ontario Condominium Act*) の保証条項によって保護されている。

4-2-5-4. 仲裁あるいは裁定者としてのタリオン

保証法に基づいて、タリオンは業者と住宅所有者の間の紛争を調停し、保証についてのクレームの正当性を裁定する。

タリオンが住宅所有者からクレームを受け取ると、業者には、欠陥を修補する機会が与えられる。それでも業者が問題に対処しない場合、タリオンはそのクレームが保証法で定める保証対象かどうかを調査する。タリオンの検査員（「現場でのクレーム代理人」(Field Claim Representatives)と呼ばれる)は、新築住宅建設業界で長年の経験を持ち（エンジニアあるいは建築主事経験者もいる）、またオンタリオ州建築基準法や工業基準に豊富な知識を持っている。クレームが保証対象であると裁定されると、タリオンは業者に欠陥の修補工事を命令する。この命令が短期間の内に実行されない場合、タリオンは必要な修補工事を手配する、あるいは住宅所有者に保証金を支払うかして問題に直接介入する。2003年に、タリオンは新しい顧客サービス基準を導入、タリオンが業者に要求するアフターセールスの最低保証基準や修補工事の期限を定めた。

4-2-5-5. タリオンの執行体制

タリオンは、オンタリオ州の新築住宅業界に利害を有する建設業者、消費者団体、金融界、州及び自治体の代表15人から成る役員会によって運営されている。保証法では役員会でレジストラ（現在は Gregory Gee 氏）の指名を規定しており、これはタリオン総裁の職務も兼ねる。タリオンは、銀行や保険会社のような金融機関に適用されるオンタリオ州やカナダの法律に規制されていない。しかし、タリオンは自発的にその法律で掲げている最小資本金適正試験 (the Minimum Capital Adequacy Tests (MCAT)) やその他の準備金に関する要件を遵守している。現在タリオンは、住宅所有者からのクレームに対する準備金として、約250百万カナダドルを保有しており、この内50百万カナダドルは振当剰余金(資本)として計上されている。

4-2-5-6. タリオンの経営

タリオン(以下の部より構成されている:総務部、財務部、法制度部、人事及び情報システム部)は、中央経営グループ及び新しい顧客センターとともに、オンタリオ州トロントにある。タリオンは、オンタリオ州ロンドンに西事務所、オンタリオ州オタワに東事務所を置いている。中央経営グループは、約150人の職員で構成されており、以下の部から成っている。

- クレーム部:住宅の検査を含め、州内の全てのクレームを処理する。
- 免許及び保証部:すべての住宅販売業者と業者を登録(登録審査も含む)し、新築住宅を登録する。
- 建築業者リレーション部:業者と連絡し、業界やトレンドに関する問題を調査する。
- 執行部:違法建築行為を確認調査する(業者がタリオンに業者登録をせず住宅登録もしない等)
(注1)
- コンタクト・センター:電話及びEメールによる質問に答え(1日平均およそ1,000件)、住宅所有者から受け取ったすべての申請書を処理し、現場検査の予定を立てる。

過去3年間に亘って、タリオンは年間約76,000戸の新築住宅を登録してきた。タリオンの総職員数は、約230名である。

(注1) この部は9人の元警察官から構成されている。2004年にタリオンの執行部は未登録の住宅を5,000件摘発し、280万カナダドルを徴収した。同年、タリオンは467件の有罪判決を獲得、57万5千カナダドルの罰金を徴収した(支払先はオンタリオ収入役)。また業者2名(両者とも常習者)が6ヶ月の禁固刑となった。

4-2-6. ケベック州(カナダ)

4-2-6-1. 歴史

任意の制度の開始: 1976年

4-2-6-2. 制度への参加

1999年1月1日以降、強制的

4-2-6-3. 建設基準

- ケベック州建築基準法
- ケベック州エネルギー基準法
- ケベック州建設規則

4-2-6-4. 主な保証提供機関

- LA GARANTIE DES MAISON NEUVES DE L'APCHQ (市場シェア:80%)
- QUALITÉ HABITATION (市場シェア:19%)
- LA GARANTIE DES MAÎTRES BÂTISSEURS (市場シェア:1%)

政府機関による監督: ケベック州建築物公社(Régie du bâtiment du Quebec)

4-2-6-5. 建築物公社による保証制度

- 概要

保証制度はすべての新築建物について強制的に適用され、住宅購入者は手頃な価格の住宅についての基本的な保証が与えられており、その保証の範囲も明確にされている。この制度では、迅速に、包括的に、そして簡便にクレームを処理し、紛争を解決する(調停、和解の)手続きを実現している。更に、購入者が購入したいと思っている建物が保証されているかどうかをチェックすることも容易である。

ケベック州建築物公社により認められた3人の民間人のマネージャーが、この制度を統括している。これら3人の活動は透明性を持って行われており、毎年、活動実績を公社に提出しなければならない。住宅建設請負業者は、保証事業者の提供する保証制度の一つに登録し、新築住宅建設の分野での事業資格についての免許を得なければならない。新築住宅の購入者は、公社のチェックを通じて、仕事を頼みたいと思っている請負業者が免許を持っているかどうかを容易に知ることができる。

新築住宅の住宅保証制度は、住宅購入者が購入しようとしている住宅が品質基準を満足していることについても保証を与えている。この制度を提供するにあたっては、請負業者は自分が資格を有しており、上記の民間

人のマネージャーが決める事前審査を行っていることを証明しなければならない。

この制度は、主に居住を目的としている建物、さらに1999年1月1日の時点で購入者と有資格請負業者の双方が署名した購入契約あるいは取引契約が交わされている建物だけが、対象となる。

所有者が変更された場合でも、住宅の保証は、保証の残存期間中は有効である。

- **品質管理**

保証事業の運営者が認めた請負業者のみが、保証制度に基づく建築物の建設を行う資格を持つ。認められるためには、請負業者は新築住宅の保証制度に関する規則に記載された技術及び経営状況に関する要件を満たさねばならない。又、請負業者には、建築物公社が交付した特定免許を有していることが求められている。購入者は、保証対象となる建物の購入のための契約書に署名する前に、その請負業者が本当に認められ、免許を保持しているかどうかを建築物公社でチェックしなければならない。請負業者と同様の法律上の規制を受ける仲介業者(promoter)と契約書を交わす場合についても、同様である。

- **契約書類**

建設契約書を住宅取得者に渡すときには、保証契約書を同時に住宅取得者に手渡されねばならず、これには規則に定められた保証範囲と紛争解決手続きについての記述を含んだ説明が記載されていなければならない。公社の決定番号と日付の記載された保証契約書は、公社によって承認されたものでなければならない。

- **保証の範囲**

購入者に所有権が移る前

住宅購入者に対しては、30,000カナダドルを限度とする部分支払額の払い戻し、或いはもとの契約書に記載されている工事及び書面で合意した補足工事の完成についての保証が与えられている。又、建物が約束された期日に引き渡されなかった場合には、購入者がそのために発生した引越しや倉庫の賃借の費用等について、最高5,000カナダドルを限度として購入者に支払われる。建物の所有権を得る前に、購入者は、事前に作成されたチェックリストに基づき検査を行わなければならない。この調査は、請負業者の立会いの下に行われ、購入者は自分の好きな者を同行することができる。

購入者が所有権を得た後

この制度では、建物を引き渡し時、或いは購入者が建物に引っ越さなかった場合には住宅の受け取り後3日以内に、書面により定められている工事の完成と、欠陥や不十分な施工内容の修繕を購入者が要求する権利を保証している。

この制度が対象とする修繕の範囲は、以下の通りである。

- 購入者が住宅の所有権を得た後 1 年間に発生した欠陥或いは、発生することが明白な欠陥

- ・ 購入者が所有権を取得した後 3 年間以内に発見された隠れた欠陥
- ・ 竣工後 5 年以内に発見された、誤った設計、工事、部品等の製造及び不適切な土地の状態

• 費用

業者登録： 375カナダドル(更新料： 325カナダドル)

住宅登録： 1戸当たり800～1,100カナダドル。コーポラティブ住宅については規模に応じて増額

• 紛争

請負業者との間で紛争が発生した場合には、一部支払金、欠陥及び誤った施工が保証対象となる。

• 調停

両者から調停の要請があった場合には、労働大臣が作成したリストから調停人が選ばれる。合意に達すれば、それが請負業者、購入者及び保証事業者に対して拘束力を持つこととなる。もし、調停が完全に、或いは部分的に失敗に終われば、調停は仲裁に持ち込まなければならない。調停に要する費用は、請負業者と購入者と、その調停に保証事業者が介在すれば保証事業者が均等な割合で負担する。

• 仲裁

仲裁を求める申請書は、建築物公社によって認められている仲裁機関に送られる。この機関は事前にその機関が作成し、建築物公社に送られたリストから選んだ調停人を指名する。その機関は、仲裁手続きに関する説明書を紛争関係者に送らねばならない。購入者と、請負業者と保証事業者は、抗告がなされなければその決定が最終のものとなり、それに拘束されることとなる。請負業者が仲裁を求めたときには、仲裁に要する費用は申請者と保証事業者で均等に負担する。購入者が仲裁を求めたときは、購入者がクレームの何れかに好ましい決定を得られる限りに於いて、費用は保証事業者に請求される。購入者が自分のケースの全部または一部について勝った場合には、購入者が負担した関係する専門家の意見を求めるために必要だった適正な金額について購入者に払い戻される。購入者、請負業者及び保証事業者が負担した仲裁に要したその他の費用は、それぞれが負担する。

• シェア

登録業者数： 総数4,667業者 (APCHQ に関するもの： 3,348業者)

登録住宅戸数： 毎年約15,000～25,000戸

4-2-7. サスカチュワン州(カナダ)

4-2-7-1. 歴史

制度の開始: 1976年

新築住宅購入者に対する保護対策への要求が高まったことを受け、1976年5月に住宅産業界はサスカチュワン州ニューホームワランティプログラムを設立した。その目的は、住宅に対する消費者の信頼を確保し、新築住宅に対する住宅所有者の投資を保護することであった。

4-2-7-2. 制度への参加

任意

4-2-7-3. 主な保証提供機関

サスカチュワン州ニューホームワランティプログラム(The New Home Warranty Program of Saskatchewan, Inc(NHWP))

この会社は、民間の非営利会社として設立された。サスカトーン(Saskatoon)に本部があり、レジーナ(Regina)に支部がある。この制度は、業者会員より選ばれた役員会によって運営されている。制度の運営に要する費用は会費と住宅の登録料で賄われている。NHWP への参加は任意であるが、カナダ住宅金融公庫(Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC))とそれと同様の業務を行う民間機関であるカナダ・ゲンワース金融会社(Genworth Financial Canada)の両方もが、高い融資率(90%或いはそれ以上)の融資についての抵当保険を得るために、業者がこの保証制度に加入するように求めている。NHWP は、業者保証に対する第三者保証を提供し、業者が債務不履行になった場合には業者の義務を代わって執行する。NHWP のすべての業者会員は、以下のすべてのタイプの販売住宅を登録する:一戸建住宅;二戸一住宅;タウンハウス;4階までの低・中層住宅;工場で完成させて輸送する住宅(ready to move homes (RTM's))。

4-2-7-4. 建設基準

- サスカチュワン州建築基準法
- NHWP 性能基準

4-2-7-5. 保証の対象

手付金の保護

2003年1月1日以降に登録されたすべての新築住宅について、手付金の払い戻しが法的に認められるが、業者の倒産、債務不履行、詐欺行為等によって請求ができない場合は、最高25,000ドルの限度額内で購入価額の15%までは保護される。関係者間の契約に関する紛争がある場合には、その清算額は保証の対象とならない。

施工と材料についての保護 — 1年間

すべての登録業者には、建設する住宅がサスカチュワン州の定める建設基準に適合し、所有権移転以降1年間に亘って施工及び材料についての欠陥がないことを保証することが求められている。

漏水についての保護 — 2年間

登録業者は、建物の外回り(屋根、エクステリアクラディング、窓及びドア)及び地下基礎壁は、最初の入居時から2年間漏水がないことを保証することが求められている。

主要な構造部についての保護 — 5年間

すべての登録業者は、住宅所有権移転の日から5年間について、主な構造部について欠陥がないことを保証することが求められている。主要な構造部の欠陥とは、土台、杭、地下壁、梁、根太、束、荷重負担壁及び屋根トラスの性能に悪い影響を与える、或いは与える可能性のある施工或いは材料の欠陥を指す。施工及び材料、漏水及び主要な構造部の欠陥等についてすべて合わせた保証最高限度額は1998年1月1日以降に登録された住宅すべてについて50,000カナダドルである。

4-2-7-6. 費用

業者登録料: 新規登録料 500カナダドル、年間更新料 280カナダドル

住宅登録料: 住宅の価額、業者のリスクレベルに応じて300～600カナダドル

4-2-7-7. 紛争

和解

業者がクレームに対応しなかった場合には、「和解」(“Conciliation”)と呼ばれる紛争解決手続きがある。住宅購入者が「和解要請書」の様式に記入し、100カナダドルの費用を支払えば、NHWP は、独立した和解人(普通は技術者)に紛争の内容を調査させる。和解人は書面でその決定を表し、その決定内容は両者に対して拘束力を持ち、業者に対して(それが必要であった場合には)保証した修繕を行う責任の内容を明らかに示す。業者に修繕を行う義務があるとされた場合には、それを行う期限が示される。業者が指定された期限内に修繕を完了できなかった場合には、NHWP が和解人の決定内容が全うされることを保証する。

4-2-7-8. シェア

登録業者数: 134業者

保証対象住宅戸数: 9,012戸

4-3. 中国

4-3-1. 住宅事情

4-3-1-1. 歴史

中国では1978年に改革開放政策を実施して以来、経済が順調・急速に拡大、国民所得が毎年増加し、住宅建設も活性化してきた。特に90年代の都市住宅制度改革により、それまでの住宅の現物配分を廃止し、市場の整備などにより商品化を進めたことにより、より一層住宅建設が増加し不動産開発企業も数多く登場してきた。

中国の住宅建設量(住宅新築面積)は、都市・農村の合計で約13億㎡と主要国と比べ群を抜いて多い。1978年に比較して約10倍に増加しているが、農村などでは老朽住宅が多いこと、一般的に住宅はまだ狭いこと、政府が都市化の方針を出していることなどからしばらくこの傾向は続くと思われる。

4-3-1-2. 住宅総戸数(床面積)

住宅総数(ストック)については国家統計局より都市部の総量が公表されており、2003年末で約89億㎡となっている。ちなみに都市人口は2003年末で約5億2千万人で全人口の約41%を占めるが、都市の定義が異なっている可能性がありあくまで参考数値である。

4-3-1-3. 住宅の所有関係

都市部のみの数値であるが、建設部発表の資料では80.17%となっている。他国と比べて非常に高いが、1990年代に都市住宅制度改革を行い、それまで国・地方政府、機関の所有であった住宅(社宅)を入居者に払い下げた結果であると言われている。

4-3-1-4. 構造・建て方

ほとんどの場合、都市の新築住宅は鉄筋コンクリート造の共同建である。1戸建は郊外に高級邸宅として建てられているが数は限られている。また、ストックベースではレンガ造の伝統的住宅も残っているが、老朽危険家屋の撤去移転事業などにより急速に減少しつつある。

4-3-1-5. 住宅保証制度

住宅の品質確保については、都市住宅制度改革の際にも最重要事項の一つとして位置づけられてきた。次節で詳説するが、新築住宅の瑕疵保証制度は2000年の「建設工事事品質管理条例」により国の制度として義務付けられた。ただし、この条例では建物の建設主(発注者)と施工機関(受注者)との間での修保義務であり、購入者と分譲業者との規定はなかったため、2001年には「商品建物販売管理弁法」が公布され、現在は不動産開発会社も購入者に対して品質保証書を渡して瑕疵保証を行うこととされている。

また、このような経緯から、中国では日本の住宅保証機構やイギリスの NHBC に相当する住宅建設業者の組織やビルダー・住宅の登録制度は存在していない。

4-3-2. 新築住宅の品質保証(瑕疵保証)

4-3-2-1. 「建築法」

住宅を含む建築物の品質確保の基本は「中華人民共和国建築法」(1997年公布。以下「建築法」と略)に求められる。

建築法第62条では「建築工事では品質保修〔原語のまま〕制度を実行しなければならない」とされており、瑕疵保証制度をすべての建築工事に義務付けている。

4-3-2-2. 「建設工事品質管理条例」

建築法に基づき建設工事〔原語のまま〕の品質確保のために日本の政令に相当する「建設工事品質管理条例」(2000年公布)が定められており、具体的な規定が定められている。

建物引渡しの際に施工機関が《品質保証書》を建築主に提出することにより品質保修制度を担保させ、《品質保証書》に保修範囲、保修期間及び保修責任などを明記させることとされている。施工機関は保修期間に保修範囲内の品質問題が生じた場合、修理を義務付けられるとともにそれによる損失の賠償責任も問われることとなる。

保証期間については建物の部位によって異なっている、おおむね設備・内装は2年、防水工事は5年とされている。主体構造工事は設計図書記載年数となっている。

4-3-2-3. 商品建物販売管理弁法

以上の「建築法」、「建設工事品質管理条例」による制度が建築物一般を対象とし、瑕疵保証が建築主と施工業者の関係に限られていることから、2001年から「商品建物販売管理弁法」により、市場で販売される建物に関しても不動産開発会社が購入者に対して品質保証を行う瑕疵保証制度が適用されている。ちなみに、中国では都市で建設される住宅のほとんどは不動産開発会社が分譲する共同住宅であり、賃貸住宅や自己建設の一戸建住宅はないため、大半の住宅が「商品建物販売管理弁法」の対象となる。

「商品建物販売管理弁法」では、不動産開発会社は住宅購入者に対して《品質保証書》と《住宅使用説明書》を交付することとされており、《品質保証書》に「建設工事品質管理条例」の場合と同様、保修範囲、保修期間及び保修責任などが記載される。

保修期間は住宅交付の日から起算され、「建設工事品質管理条例」で定める保証の残存期以下であってはならず、かつ、「商品住宅で実施される品質保証書及び住宅使用説明書制度の規定」(1998年公布)で定められている最低保証期間以下であってはならない。同規定による最低保証期間は、おおむね設備・内装は1年、屋根防水は3年、建物の基礎及び主体構造は合理的年限(注:ほぼ10年)とされている。

4-3-3. 保証保険制度

4-3-3-1. 中国人民保険会社の住宅品質保証保険

□背景

すでに述べたように、中国では1990年代に都市住宅制度改革を推進し、住宅の市場化を進めるとともに品質向上を目指してきた。その一環として住宅性能認定制度と住宅品質保証保険が施行されたものである。

□制度概要

中国人民保険会社では2002年に住宅品質保証保険を新たに設けた。保険契約者(保険会社と契約を結び、保険の掛け金を支払う者)は不動産開発会社であり、被保険者(保険金を受け取る者)は住宅購入者である。

対象となる住宅は国の定める「住宅性能認定」制度で A ランクを受けた住宅であり、それを分譲する不動産開発会社が中国人民保険会社と保険契約を結ぶ。ただし、契約を結ぶか否かは任意である。

「住宅品質保証保険条項」では構造上主要な部分、安全上重要な部分については10年間、その他の部分については5年間の保証とし、竣工後1年経過日から起算されることとなっている。

□紛争処理

不動産開発会社、住宅購入者、保険会社の間で瑕疵保証保険の適用に関して問題が発生した場合、一義的には3者の協議となるが、それで解決できない場合は仲裁委員会の仲裁に委ねるか人民法院に提訴するかをあらかじめ保険証券に記載することとされている。

□保険料

人民保険会社の住宅品質保証保険の料率は原則 0.5%である。ただし、最終的には具体的な住宅の状況に応じて上下 20%の範囲内で決定される。保険料は事前に予定販売価格に保険料率を乗じて決められるが、実際の販売価格が予定販売価格と異なった場合にはその差額が調整される。

□実績

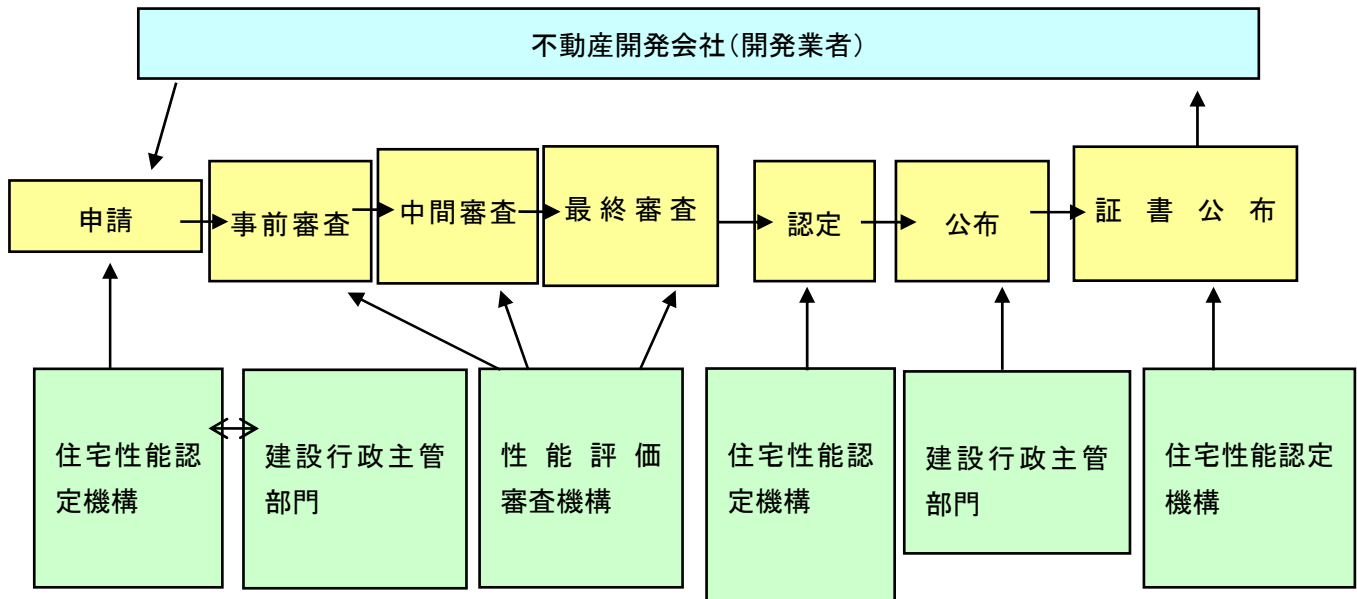
実績については、新聞等で個別団地の報道はあるが、数量としては現在のところ公表されていない。

4-3-3-2. 住宅性能認定制度

住宅品質保証保険の前提となる住宅性能認定制度であるが、住宅の品質の向上と住宅産業の現代化を進めるため、1999年に試行制度が開始され、2005年には住宅性能評定技術標準などの公布を経て、本格開始される予定である。

制度の流れについては、下図のような仕組みとなっている。

住宅性能評価の流れ



住宅性能の認定は住宅性能認定機構が行うが、そのために必要な評価審査は評価審査機構が行う。評価審査機構は事前審査(設計審査)、中間検査、最終審査を行う。他国の住宅保証制度における品質チェックに相当する審査・検査はこの過程で行われることとなる。

総合点数、各性能(快適性能、安全性能、耐久性能、環境性能、経済性能)の点数等によって等級が判定される。商品住宅性能等級はA、B2つのクラスに分けられる。Aはさらに高い順から3A、2A、1Aに分かれる。

4-3-3-3. その他(「建設工事品質保修保険試行弁法」)

中国建設部では住宅を含む建築物の品質確保を図るため、2005年に「建設工事品質保修保険試行弁法」を公布する予定であると言われている。

内容は未詳であるが、保険を適用しないと施工許可や竣工検査が行われず、商品住宅の販売もできないと伝えられるなど強制性の強いものとなる見込みである。

1~2年の試行を経た後、建築法の改正も伴って全面的な制度となる予定と言われている。

4-4. フランス

4-4-1. 歴史

フランスの住宅保証の歴史は、欠陥についての瑕疵担保責任の概念を確立した1804年3月に施行されたナポレオン法典にまで遡る。この法典によれば、建物の部分または全部の形が壊れ、或いは欠陥のために所定の性能が失われた場合、建築家や建設業者は、例外なく10年間に亘って完全な瑕疵担保責任を負う。1967年に法典は修正され、構造部に関する欠陥を除いて、瑕疵担保責任期間は2年間に短縮された。

1928年には、経済的な理由でこの瑕疵担保責任をバックアップするために保険が市場に導入されたが、それが今日の保証制度のもとである。この保険が現場審査やビルダーの格付けを発展させる原動力となった。フランスの住宅保証制度は、個々のニーズに応える一般的な保証制度をまとめることによって形成されている。これらの制度は、民法の強制条項に基づき制定されている。他の国々の特定の専門機関が住宅のみを対象として運用する保証制度と違った一般的な制度であるのが、フランスの制度の特徴である。

しかしながら、紛争が発生し、事案が裁判所に持ち込まれると、深刻な問題となった。判決には8年を要し、その間、欠陥について大した修繕が行われることもなかったのである。

フランスでは、建物の設計や計画を行うに当たっては、機能ではなくデザインを重要視する傾向にある。このため、設計段階では欠陥について十分なチェック(調査)が行われない仕組みとなってしまう。特に、1967年以降、公的機関が建築認可する段階では、都市計画についての規則に適合しているかどうかのみを評価し、設計の技術的な内容についての審査は行ってこなかった。その結果、消費者保護についての法制度は十分に整備されてきたが、欠陥の発生を減らす効果はなく、欠陥は頻繁に発見され、修繕工事は遅れた。消費者の立場に立ってみれば、期待された程に保護されず、更に悪いことには、訴訟費用を含む損害を被ることとなったのである。

1978年のスピネッタ法は、必要な修繕工事を急がせ、欠陥の発生を防ぎ、そして専門家の責任を明確にするために導入された。変化は劇的で、以下がその主要なポイントである。

- 1) 瑕疵担保責任の特定と明確化
- 2) 検査制度の導入
- 3) 保険制度の再構成(損害補償請求権の積極的行使)

4-4-2. スピネッタ法の下での制度の概要

(1) 瑕疵担保責任制度

スピネッタ法は、設計段階を含み、施主と契約を交わしたすべての建設関係者は、住宅の構造の安全性を損なう損傷については10年間(10年間瑕疵担保責任)、建物の部品・部材については2年間(機能についての2年間瑕疵担保責任)に亘って責任を有すると定めている。10年間の瑕疵担保責任及び2年間の瑕疵担保責任を排除し、或いは変更することは許されていない。建物が施主に引き渡された後の損傷(防音材についてを含む)

については、業者は完成保証の一環として1年間瑕疵担保責任を負う。この保証は、建物が施主に引き渡されたときに開始される。保証対象となる欠陥についての明確な定義はなされておらず、最終判定は裁判所に任される。

(2) 保証対象

住宅を含み、幅広い建築物が10年間の瑕疵担保責任の対象とされている。10年間の瑕疵担保責任は、欠陥の補修工事にも適用される。既存建築物の維持補修工事は保証の対象とはされていないが、セントラル暖房設備やエレベーターの修復工事は保証対象とされている。

(3) 損傷

スピネッタ法は、具体的な内容を表す言葉で書かれており、「損傷」は「欠陥」とは違った意味を持ったものとして明確に定義されている。損傷とは、建物の中に発生する物理的な損傷であり、損傷によって生ずる建設費の増加等の経済的な損傷は意味しない。これらの損傷の原因は、建物生産者の怠慢や計算違いである。

(3) - 1 堅牢さについての損傷

建物の堅牢さの損傷についての10年間保証は、致命的な或いは重大な損傷に限って適用される。損傷の程度の評価は、裁判官に任されている。建物の堅牢さについて、或いは期待された建物の使用を阻む損傷が発生した場合に、保証が適用される。

(3) - 2 意図された建物の使用を阻む損傷

損傷が補償対象とされるかどうかの判断基準は、その状態が「許容不能な程度に居住を妨げるか」による。以下が、最高裁判所が裁定した欠陥である。

- 電気設備の工事不良による火災の危険
- 壁内部の結露
- 外壁の防水不良
- セントラルヒーティング設備の欠陥

上記について、具体的には、以下の条件を保証対象となる損傷となる欠陥として定義している。

- 建物の屋根を傷める、或いは正常な居住条件を損なう雨漏り
- セントラルヒーティング設備から発する異常な、或いは許容できない騒音
- 密封空間における空調設備の欠陥

以下は、保証対象とされない。

- 居住者の安全を侵さない外壁の剥離
- バルコニーのジョイント部分の不適切な防水性能

4-4-3. 制度の特徴 — 二重強制保険制度

住宅の二重強制保険制度が、フランスの保証制度の特徴である。強制的な制度であることから、中央料率委員会が保険料率を最終的に決定する。

(1) 強制瑕疵担保責任保険

強制瑕疵担保保険は、業者、建築家、技術者、デベロッパー、代理人、部品・部材の生産者と供給者及び不動産業者を含む関係者に対して法的に適用される。これらの者は、10年間の瑕疵担保責任を負い、業者は、完成責任を負う。民法が修正される以前は、瑕疵担保責任保険を掛ける義務を有していたのは建築家のみであった。

保険料率と割引率は、それぞれ個別の契約毎に定められる。これは、強制保険であるので、保険契約に関する関係者間の衝突は、中央料率委員会に付託される。

(2) 強制的な損害保険

古い制度では、最後の修繕費用を被保険者に支払うことを決定する前に、責任がどこにあるかを明確にしなければならなかった。この時間を要する制度は、その制度の目的、即ち住宅所有者の保護、を達成することができなかった。これが、以下の事項を考慮して、瑕疵担保責任保険とともに、損害保険を適用しようとした理由である。その事項とは、1) 責任の所在が明確でなくても保険金が支払われる、2) 誰に責任があるかが明確であれば、既に支払われた保険金はその責任者に請求される。建物の生産者(代理人を含む)は、住宅の所有者を被保険者として、以下の傷害を補償する損害保険に加入する義務を負う。

a. 10年間適用される傷害修繕の費用(品質保証)

b. 建物の生産者がもたらした欠陥により必要となった修繕費用(実行保証)

保証すべき事案が発生すると、責任者の特定を待たずに、評価者による調査に基づいて決定された修繕費用が支払われる。保険金が支払われた際に、保険事業者は補償請求代理人権を獲得し、支払われた保険金について、その事案の責任者に後ほど支払った保険額を請求することができる。裁判に持ち込まれた場合には、その事案の責任者と判定された者は、自分の瑕疵担保責任保険から裁判費用を負担しなければならない。支払われる保険金の額は、取替え費用であり、価格の変動により調整される。現在スピネッタ法は修正されつつあり、工場生産された設備を保険の対象外としようとしている。

4-4-4. 品質管理

(1) 業者の評価

建物の性能と格付けのための専門家機関(Organisme Professionnel de Qualification et de Classification du Batiment (OPQCB))は、政府と民間セクターが50%ずつ出資して設立した機関であり、建物供給者の能力を評価する。この機関は、建設関連の組織のメンバーと連携して全国ネットワークを形成している。この機関は、建物供給者の格付けを含む評価書を交付する。

(2) 検査

フランスには建物を規制する制度はあるが、それは都市計画の観点を基礎としたものである。建物は、民間検査会社が行う瑕疵担保責任保険及び火災保険を得るための検査を受けなければならない。最初の民間保険会社は1928年に設立され、現在では数社の保険会社がサービスを提供している。検査人は、建物生産の他の段階に関係していない第三者がなり、建設段階だけでなく設計段階についてもチェックする。検査に要する費用は、建物の所有者が負担する。検査会社は、建物の供給者と同様に、10年間の瑕疵担保責任を負う。強制ではないが、推奨される二つの技術基準がある。検査は、この二つの基準に基づき実行される。

(3) 欠陥の発生を防ぎ、建物の品質を向上する機関

保険のコストは、不安定に変化するので、AQC(建物品質保証機構)が1982年に設立された。その目的は、欠陥の発生を防ぎ、建物の品質を向上させることであり、又、最終的には保険のコストを下げることであった。AQCは、政府職員、建築専門家、業者団体及びその他関連する組織の代表者から構成されている。その活動は、1)補償に至った事案の統計的な処理と解析及び広報誌(SYCODES)の発行、2)発生しやすい事故についての警告及び3)過去の事故の研究である。

4-4-5. 紛争の解決

紛争は、裁判所に持ち込まれる。保険を付けるべき者が保険会社に拒否された場合には、その者は中央料率委員会に提訴することができる。

4-4-6. 性能表示制度

1973年に Qualitel(「品質」の意)が住宅性能評価機関として設立された。専門家である調査人が以下に示す評価項目について住宅の性能評価を行い、その結果は、消費者が正しい判断を行えるよう公表される。

1. 配管(5つに細かく区分される)
2. 電気設備(2)
3. 屋内騒音(6)
4. 屋外騒音(2)
5. 空調設備(2)
6. 屋根及びエクステリアの維持費(6)
7. 暖房・給湯の費用(2)
8. (オプション)アクセス(10)

Qualitel が行う性能評価は、消費者が市場にある住宅の品質を比較できるよう、設計段階を含む各建設段階の項目について、1つ星から5つ星までの5段階で行われる。この制度は任意のものであるが、一定の規模を持った政府の補助を受けている住宅プロジェクトでは、この評価を受けることが義務付けられている。「Qualitel ラベル」が、一定のランク以上のプロジェクトには交付される。最近では、性能評価を行うに当たり、新築住宅の環境保全への貢献度が次第に重要視されている。2005年9月には、新しい品質基準目標に基づき、改装工事についての性能評価と認定を行うことにより、既存の住宅ストックの質の評価も行われるようになる。

4-5. アイルランド

4-5-1. 歴史

住宅建設産業界が、建物に関する基準に適合する住宅を供給し、維持することができるように政府と建設産業連合との間で議論を行った結果、1978年には全国住宅建築保証株式会社が設立された。この会社は、その使命を達成し、国民の信頼を得ることができるよう HOMEBOND(ホームボンド)と呼ばれる住宅保証制度を実施している。

4-5-2. 運営

この会社は、建設産業界への国民の信頼を獲得し、住宅所有者を保護するために、HOMEBOND を運営している。

この制度の目的とするところは、以下の通りである。

- 建設基準を設けること。
- 建設中の新築住宅を検査すること。
- 当初1年間に亘り、新築住宅の構造部以外に関する欠陥に対する苦情についての評価を行うこと。
- 一定の状況の下で、特定の支払いについて返済されない場合の購入者の保護を行うこと。
- 主要な構造部の欠陥について10年間、そして水漏れ及び煙の侵入について2年間の保証を行うこと。

4-5-3. 会員制度(登録)

HOMEBOND の会員となるのは、デベロッパーと業者である。この会社は、登録申請者の経済的及び技術的能力を評価する。

4-5-4. 現場検査

会員は、すべての必要な検査が行われるよう申請しなければならない。この検査項目の中には、最低(1)基礎及び(2)屋根完成直後の構造の検査が含まれる。会社の検査人やアドバイザーがこの検査を行う。

4-5-5. 保証の対象

* 住宅 すべての住宅

* 対象項目 主要な構造部(10年間)

水漏れ及び煙の侵入(保証期間の最初の2年間)

「中途支払金保証」—住宅の竣工前の手付金及び出来高払い金についての保証

4-5-6. 住宅登録料

住宅の床面積に応じて算定される。改装の場合には、固定された料率である(但し、年数とともにより高くなることがある)。

4-5-7. 戸数

HOMEBOND の会員として、3,800の業者が既に登録している。

4-5-8. その他

- HOMEBOND は、1年間苦情評価サービスを提供する。購入者は、苦情受付け期間内には、登録会員に欠陥についてのクレームを提出することができる。一定の期間内にビルダーが応答しない場合には、HOMEBOND が苦情内容についての調査を行い、業者に対して状況の修復を行うよう要請する(HOMEBOND が、そうすることが適切と考えたケースについて)。
- HOMEBOND は、良質の住宅建築を促進し、住宅に関する法制度を国民に知らしめるために、「住宅建築マニュアル」を発行する。
- HOMEBOND は、良質の住宅の建築が行われるよう全国でセミナーを開催する。
- HOMEBOND のアドバイザーは、住宅建築に関する法制度と現在の基準についてアドバイスを提供する。
- HOMEBOND は、住宅建設基準に関係するアイルランド全国のすべての機関と連携している。

4-6. 日本

4-6-1. 日本の住宅事情

4-6-1-1. 住宅総戸数

第2次世界大戦直後の住宅不足戸数は、420万戸にのぼったが、その後の大量の住宅建設により急速に住宅不足は解消し、1968年には、住宅戸数が世帯数を上回った。2003年には、住宅総戸数は、世帯総数の約1.14倍に達した。

4-6-1-2. 住宅の所有関係

持家率は、2003年には61.2%に達した。三大都市圏の持ち家率は56.6%であり、その他の地域は66.1%である。

4-6-1-3. 住宅の種類

一戸建て住宅の割合は減少を続けており、2003年には56.5%となった。集合住宅の割合は、増加を続けている。

4-6-1-4. 構造

構造別に分類すると、住宅ストックの3分の2は木造であるが、鉄筋コンクリート造や鉄骨造の住宅の割合が増加しつつある。

4-6-1-5. 現状

持家及び分譲住宅の新築住宅の床面積は、着実に増加している一方、賃貸住宅と給与住宅については、地価が高騰した1980年代に大幅に小さくなり、1990年代には、地価の下落に伴って大きくなった。一般的には、住宅規模は大きくなり続けている。

4-6-1-6. 住宅保証についての法制度

(1) 民法

契約全般について、「欠陥」は、「契約或いは通常の社会常識に照らして期待される品質の欠如」と定義される。日本語には、理論的には同様の意味を持った多くの用語があるが、それぞれ異なった解釈の下で使用されている。建物の供給者は、「欠陥」以外の解釈ができるような言葉を使って契約を交わそうとしている。

建物に欠陥が見つかり、販売者(デベロッパー、住宅建設業者及び従前の住宅所有者)は、販売契約に従い、隠れていた欠陥によって生ずる損害について補償する義務を負う。購入者は、欠陥発見後1年以内に修補請求を申し立てる権利を執行せねばならない(民法(以下「法」)第566条及び570条)。販売者が不動産の専門家であった場合には、後述するように、上述の民法の要件か、或いは建物引渡後2年間の保証かの、いずれか

を選ぶことができる(宅地建物取引業法 第40条)。購入者は、欠陥が契約の目的を達するには致命的なほど重大である場合には、契約を取り消すことができる(法 570条)。

建築工事契約の場合には、請負業者は、欠陥を修理し、その欠陥から生じた損害を補償しなければならない(法 634条)。しかしながら、建設発注者は、契約を解除することはできない(法 635条)。瑕疵担保責任の期間は、欠陥について建物引渡後5年間であり、建物が鉄筋コンクリート造等の場合には10年間とされている(法 638条)。この期間は、特約により時効期間まで延長することができる(法 639条)。

民法は、故意又は過失により発生した損害について保証する賠償責任を定めている(法 709条)。この規定に基づけば、多くの欠陥についての紛争が法的手続に至ることとなる。賠償責任の最大期限は、20年間である。これによる賠償請求は、契約を交わしていない業者やその他の関係者にも申し立てることができる。

(2) 宅地建物取引業法

宅地建物取引業法に基づけば、不動産(土地、中古建物あるいは新築建物)を販売する者は、隠れた欠陥についての瑕疵担保責任に関して、民法570条より購入者にとって不利な条件で契約を行ってはならないが、物件引渡し後2年間の特定保証契約ができる(宅地建物取引業法 40条)。すべての種類の欠陥について、その欠陥の発見後1年間の保証期間を一律に定めることは技術的にも、経験的にも現実的でない。すべての項目について引渡し後2年間の保証とすることは、現実的であるが、消費者一般を必ずしも満足させられるものではない。

(3) 品確法

「住宅の品質の確保の促進等に関する法律」(品確法)が、消費者保護を目的として2000年に施行された。この法律には二つの重要な機能がある。一つは、新築住宅の建設業者や販売者に10年間の瑕疵担保責任を義務付けることである。もう一つは、住宅性能表示制度の確立であり、性能表示された住宅に関する紛争解決手段の確立である。10年間保証制度と性能表示制度は、フランスの制度“la responsabilité decennale”(「10年間の責任」)と住宅品質の格付け機関である“Qualitel”(カリテル)の調査を参考に構築された。

しかしながら、二国の10年間保証制度には重要な違いがある。第一に、日本の10年間瑕疵担保責任は、最初の所有者から住宅を譲渡された者には移行されない。第二に、瑕疵担保責任を有する請負業者、販売業者に対して保険加入は義務付けられていない。この法律における10年間瑕疵担保責任は、民法の特例として定められたものであり、新築住宅の請負業者あるいは販売業者にのみ適用され、また構造耐力性能と雨水の浸入を防ぐ性能を対象とする。新築住宅についての10年間瑕疵担保責任期間を短縮するいかなる契約も無効とされる。その他瑕疵担保責任については、民法、あるいは宅地建物取引業法に定義されている。

4-6-2. 住宅保証制度

4-6-2-1. 歴史

① 制度と組織の整備(背景)

1960年代以降、建設産業の近代化が建設省(現在、国土交通省)住宅局の重要な優先課題となった。住宅局は、現場での建設及び竣工後のサービスに関する問題について調査し、これらに関する問題を解消する手段について研究を重ねた。この問題の基本について、建築審議会は、高品質の住宅ストックを実現し、住宅供給者を育成し、消費者を保護することを目的として、住宅の品質を保証する制度を制定することを提案し、その提案が建設省の重点施策となった。1980年に新築一戸建住宅を対象とする住宅性能保証制度が創設された。1980年4月に、住宅性能保証制度を運営するために性能保証住宅登録機構(現在の(財)住宅保証機構)が設立された。

1980年	・任意団体として、性能保証住宅登録機構が設立された。 ・新築一戸建て住宅についての住宅性能保証制度が整備された。
1982年	・性能保証住宅登録機構が、財団法人となる。 ・建設省住宅局長より、都道府県知事に「住宅性能保証制度の実施について」の通達が出される。
1986年	・住宅性能保証制度の対象が、全国に普及・実施される。
1993年	・保証の範囲が、共同住宅に拡大される。
1997年	・保証の範囲が、賃貸共同住宅に拡大される。
1999年	・性能保証住宅登録機構から住宅保証機構に名称が変更される。
2000年	・品確法の制定を反映して、制度が大幅に改善される。
2001年	・既存住宅についての保証制度が創設される。
2002年	・一定規模以上の増改築工事が保証制度の対象となる。

② 制度の発展

住宅性能保証制度は、1980年に北海道を対象として釧路市で最初の保証住宅が登録され、その後1982年度から全国を対象として制度化された。1986年度に、すべての都道府県での制度の実施体制が整備された。このような状況のもと、1987年度に住宅金融公庫は、10年間保証されていることを条件とした「高耐久性木造住宅」制度を導入した。また、都道府県の住宅融資、利子補給等の助成を受ける際の要件として、住宅性能保証制度が活用されるようになった。特に1995年の阪神淡路大震災の後、住宅の安全と耐久性に対する国民の関心が高まったことにより、住宅性能保証制度の利用が急速に普及した。

1999年に、住宅保証機構は、次年度の品確法の施行に備えるため、国からの補助金を受けて「瑕疵保証円滑化基金」を整備した。この基金は、この法律の制定に伴い新築住宅についての10年間瑕疵担保責任を義務付けられることとなる中小の住宅供給業者の負担の軽減を図ることを目的として設けられたものである。また、品確法の制定に対応するため、住宅性能保証制度には大幅な改善が施された。

さらに二つの制度を新たに整備した。一つは、1999年度に創設した住宅完成保証制度であり、もう一つは、2001年度に創設した既存住宅保証制度である。2002年度には、住宅性能保証制度の対象が、一定の条件を満たす増築及び改築工事に拡大された。

4-6-2-2. 日本の住宅保証提供機関

2000年の品確法の制定により、住宅の瑕疵担保責任が円滑に遂行されるよう住宅供給事業者を支援する必要性が高まった。その結果、(財)住宅保証機構のほか、その他の公的な機関や民間会社が住宅保証事業者となった。

日本の主な住宅保証提供機関

(2003年度末現在)

		(財)住宅保証機構	(株)日本住宅保証検査機構	ハウスプラス住宅保証(株)	(株)住宅あんしん保証	(社)日本建築士会連合会	日本住宅ワランティ(株)
対象となる住宅	一戸建住宅	○	○ ※木造及び地上3階建て以下の鉄骨造等	○ ※地上3階建て以下の木造	○ ※原則として木造、鉄骨造に限る	○	○ ※日本 ERI 株式会社が性能評価した住宅
	長屋	○	○ ※延床面積 500 m ² 以下 ※木造及び軽量鉄骨造	/	○ ※延床面積 500 m ² 以下の木造等	○ ※一定の賃貸住宅	○ ※日本 ERI 株式会社が性能評価した住宅
	共同住宅	○		/		/	
保証の範囲		主要な構造部材及び雨漏り防止部材	主要な構造部材、雨漏り防止部材及び地盤	主要な構造部材、雨漏り防止部材	主要な構造部材、雨漏り防止部材	主要な構造部材、雨漏り防止部材	主要な構造部材、雨漏り防止部材
保証期間		10年間	10年間	10年間	10年間	10年間	10年間
免責期間		2年間	(なし)	2年間	2年間	2年間	2年間
検査		基礎構造工事完了後 屋根工事完了後	基礎構造工事完了後 構造工事完了後 外壁下地工事完了後 建物竣工後	基礎構造工事完了後 屋根工事完了後	基礎構造工事完了後 屋根工事完了後	基礎構造工事完了後 屋根工事完了後	基礎構造工事完了後 構造工事完了後 インテリア下地工事完了後
登録料	ビルダー登録料	新規登録 ¥31,500 更新登録 ¥26,250	新規登録 ¥31,500 更新登録 ¥26,250	新規登録 ¥31,500 更新登録 ¥26,250	新規登録 ¥52,500 Renewal ¥21,000	新規登録 ¥16,800 更新登録 ¥16,800	無料(なし)
	住宅登録料	住宅価額 × 0.5189% (業者の損害率等により割引措置あり)	¥137,550 (住宅床面積が165 m ² 以下の場合)	建築費用 × 0.4725% 又は 0.525%	住宅価額 × 0.38%	¥86,000 (住宅価額が¥20,000,000の場合)	住宅価額 × 0.25%
保険額		(修繕工事費 - 100,000) × 80%	修繕工事費 × 約 80%	修繕工事費 × 約 80%又は 90%	修繕工事費 × 約 80%	修繕工事費 × 約 80%	修繕工事費 × 約 80%
実績	登録ビルダー数 (2004/03/31 現在)	42,067	5,456	470	1,197	830	10
	登録住宅戸数 (2003/04/01~2004/03/31)	110,748 (2005年4月の累計登録住宅戸数は1,005,181)	23,715	3,615	1,680	365	13

4-6-3. 財住宅保証機構の住宅性能保証制度

4-6-3-1. 登録

① 業者登録

住宅保証制度を利用するためには、住宅供給事業者は業者登録を行わねばならない。登録は、住宅保証機構に申請書を提出して行う。

② 住宅の登録

- ・ 登録対象の住宅

全ての新築住宅及び一定の増・改築を行った住宅

- ・ 住宅登録の申請

住宅登録の申請は、建築確認書交付後、住宅が建てられる地域にある住宅保証機構の事務機関に、建設工事開始前に提出されなければならない。分譲住宅の場合にあっては、販売業者又は住宅建設業者のいずれかが申請書を提出することができる。(申請者が保証者となる)

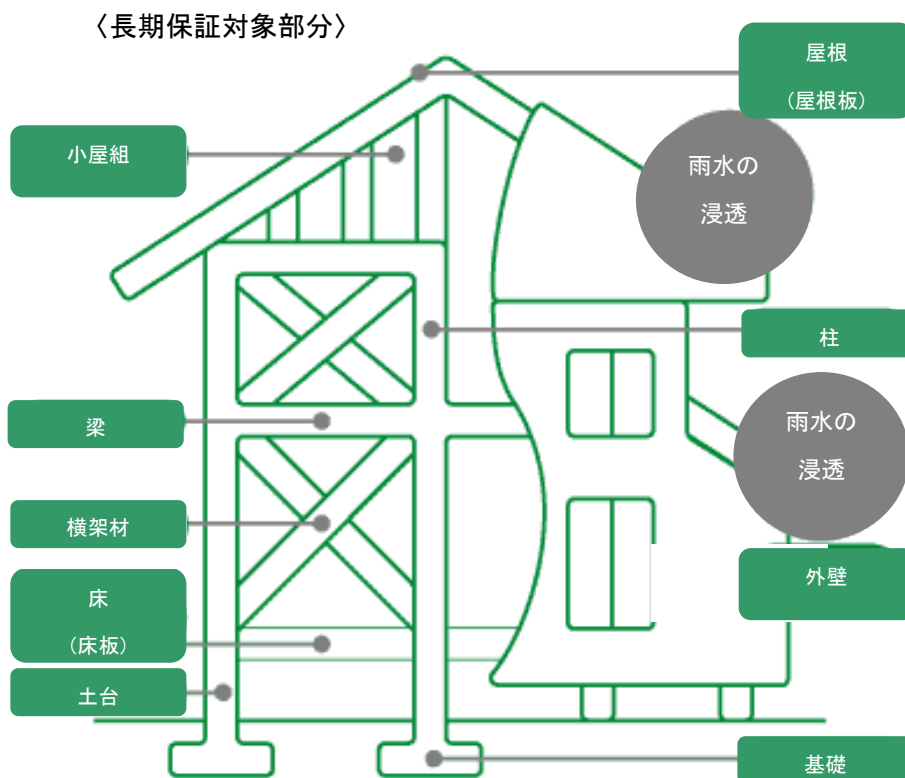
4-6-3-2. 保証の対象

① 住宅性能保証制度

住宅性能保証制度は、新築住宅及び、一定規模以上の増築及び改築を対象としている。

(1) 長期保証・・・10年間

長期保証の対象は、品確法に規定されている、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分である。住宅供給業者による円滑な長期保証の履行をサポートするため、住宅を所有者に引渡した後、10年間の瑕疵担保責任を対象とした保険制度等が設けられている。(※保証開始日が平成17年度以前の登録住宅については、当初2年間は免責期間とされていたが、平成18年度制度改正によりこの免責期間は廃止された。)



(2) 短期保証・・・1～2年間*

短期保証には、仕上げ材料の剥離、建具の変形、風呂場の漏水、設備の不具合が含まれる。

*共同住宅等については最大5年間

一戸建て住宅	1～2年間	塗装の剥がれ、建具の変形、風呂場の漏水及び設備の不具合等
共同住宅等	5年間 2年間	非耐力壁の亀裂等 内装建具や設備の不具合等

4-6-3-3. 品質管理

① 設計施工基準

登録業者の良心的な施工および自主的な品質管理を前提として、住宅保証機構の定める設計施工基準等を遵守しているかどうかについて、専門の検査員が現場審査を行う。

② 現場審査

住宅性能保証制度への登録申請がなされたすべての住宅は、登録されるためには住宅保証機構による現場審査に合格しなければならない。

一戸建て住宅の現場審査
第1回検査:基礎配筋工事が完了した後
第2回検査:屋根葺き工事が完了した後

共同住宅等の現場審査:
第1回検査:基礎配筋工事が完了した後
第2回検査:中間階の鉄筋コンクリート打ちが完了した後(最下階から起算して2 の階及び3に7の整数倍を加えた数の階)
最終回検査:屋根防水工事が完了した後

4-6-3-4. 長期保証を対象とした保険

万が一瑕疵が発生した場合、保証責任を有する住宅供給者が、無償で行う補修工事に多額の費用が必要となるので、経済的な影響を受けることとなる。このため、長期保証が円滑に行われるよう、住宅を所有者に引渡ししてから3年目以降の長期保証を対象として保険金が支払われることとなっている。(※平成18年度制度改正により当初2年間の免責期間は廃止された。)

瑕疵が発生した場合に、補修工事を行う登録業者に払われる保険金の額は、以下のとおり算出される。登録業者が、倒産等の理由によって瑕疵担保責任を果たせない場合には、最初の2年間を含めて、長期保証の対象になっている修補費用の一定割合の額が住宅所有者支払われる。

〈保険金額の算出方法〉支払われる保険金額*1 は、以下の通り計算される。

	免責金額	てん補率
一戸建て住宅	支払保険金等= (修繕費用-¥100,000)	× 80%
共同住宅等	支払保険金等= (修繕費用-¥100,000*2)	× 80%

*1. 中小の業者を対象とした瑕疵保証円滑化基金コースを利用した場合には、補修工事費の一定部分を基金により支払う。

*2. 共同住宅についての免責金額は、住宅の登録申請の際に、10万円 または 50万円のいずれかを選ぶことができる。

4-6-3-5. 紛争の処理

① 解決方法

登録業者の保証責任について、登録業者と住宅所有者との間で意見の不一致が生じた場合には、登録業者または住宅所有者は、建築及び法律に関する学識経験者などによって構成される、保証事故審査会による審査を受けることができる。

② 申請費用

52,500円(税込み)

4-6-3-6. 登録料(制度の運営費)

① 業者登録料

業者登録料は、

新規登録について:31,500 円(税込み)

登録更新について:26,250 円/年(税込み)

住宅完成保証制度を同時に利用する場合には、登録料は以下の様に減額される。

新規登録について:26,250 円(税込み)

登録更新について:21,000 円/年(税込み)

② 住宅登録料

登録料は、住宅の価格と下記のコースによって決まる登録料率に基づき算出される。下に示すのは、2千万円の一戸建て住宅をモデルとした場合のものである。

通常コース:20 百万円×0.5189% =103,780 円(税込み)

基金コース:20 百万円×0.4384% = 87,680 円(税込み)

共同住宅については、料率は住宅の規模等によって異なる。

一戸建て住宅	共同住宅等
住宅価格 × 0.5189% 又は 0.4384%	定額+ 1戸当たり価格 ×料率(%)

4-6-3-7. 実績

① 登録業者数

2005年4月末現在の登録業者数は、40,894社である。

② 登録住宅戸数

住宅保証機構は、2005年4月に累計の住宅登録戸数が100万戸を突破した。その内、965,307戸は一戸建て住宅であり、39,874戸が共同住宅である。

4-6-4. 住宅保証機構のその他の保証制度

4-6-4-1. 住宅完成保証制度

住宅完成保証制度は、中小企業に該当する住宅供給業者が、倒産等のため住宅の建設が中断されてしまった場合に、最小の追加費用で住宅が完成できるようにする仕組みである。そのような場合には、住宅保証機構が、保証契約に基づき保証金を支払う。

4-6-4-2. 既存住宅保証制度

この制度は、売買される既存住宅で一定条件を満たす住宅を対象としている。基準に基づいて実施された現場検査に合格した後、基本構造部分について5年間(雨漏りに関連する部分については2年間)保証される。保証期間内に不具合が発見された場合には、住宅保証機構が修補に要する費用の大部分を負担する。この制度と品確法に基づく既存住宅の住宅性能表示制度を同時に申請すると、手続きが一度にでき、申請料も軽減できる。この保証を確実に提供できるよう、国庫補助金等による中古住宅保証促進基金や損害保険会社のバックアップがある。

4-6-5. まとめ

歴史	
制度と組織の発足(背景)	<ul style="list-style-type: none">● 制度の創設● 1982年4月1日:住宅保証機構は、当初性能保証住宅登録機構として住宅性能保証制度を運営するために設立された。
制度の発展	<ul style="list-style-type: none">● 1982年:性能保証住宅登録機構が財団法人となる。● 1993年:保証住宅の種類が、共同住宅まで拡大される。● 1997年:保証住宅の種類が、賃貸共同住宅まで拡大される。● 1999年:住宅完成保証制度が整備される。● 2000年:品確法の導入に伴い、制度が大幅に改善される。● 2001年:既存住宅保証制度が創設される。● 2002年:一定規模以上の増改築まで保証対象が拡大される。
住宅保証の法制度	<ul style="list-style-type: none">● 民法:瑕疵担保責任について一般的に規定● 品確法:新築住宅に係る瑕疵担保責任を10年間義務づけ
日本の保証事業者	
主な保証事業者	<ul style="list-style-type: none">● (財)住宅保証機構● (株)日本住宅保証検査機構● ハウスプラス住宅保証(株)● (株)住宅あんしん保証● (社)日本建築士会連合会● 日本住宅フランティ(株)
住宅保証機構の保証制度	
業者登録	<ul style="list-style-type: none">● 住宅性能保証制度を利用するためには、住宅供給事業者は、住宅保証機構に登録しなければならない。● 登録有効期間=1年間● 登録料=新規:31,500円、更新:26,250円

住宅登録	<ul style="list-style-type: none"> ● 登録できる住宅 新築住宅 ● 登録料 一戸建て住宅: (通常コース)住宅価額×0.5189% (基準料率) (基金コース)住宅価額×0.4384% (同上) 共同住宅等:一定額+1戸当たり住宅価額×料率(%)
保証の範囲(長期保証)	<ul style="list-style-type: none"> ● 10年間 ● 構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分
保証の範囲(短期保証)	<ul style="list-style-type: none"> ● 一戸建て住宅:1~2年間 ● 共同住宅:2~5年間 ● 表面仕上げ材の剥がれ、建具の変形、風呂場の漏水及び設備の不具合、非構造壁の亀裂等
技術要件	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅保証機構設計・施工基準
現場審査	<ul style="list-style-type: none"> ● (一戸建て住宅の場合) ● 第1回検査:基礎配筋工事が完了した後 ● 第2回検査:屋根工事が完了した後
保険	<ul style="list-style-type: none"> ● 修補工事を行う登録業者に支払われる保険金額は、以下の通りである。 ● 一戸建て住宅の場合:保険金額=(修補費用-100,000円)×80%
保証事故の審査	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅の瑕疵について意見不一致の場合、保証者または被保証者の請求により専門家により構成される保証事故審査会に付託される。 ● 審査料:52,500円
実績(2005年4月末現在)	<ul style="list-style-type: none"> ● 登録業者数: 40,894社
	<ul style="list-style-type: none"> ● 累計登録住宅数: 1,005,181戸

4-7. オランダ

4-7-1. 序

新しく建設された住宅を買うことには、大きなリスクが伴う。例えば、万一建設請負業者が建設中に破産すれば建設が中断することとなる。また、構造上の欠陥が、住宅を受け取った後に発見されることもある。

購入者と請負業者の間の契約上の瑕疵担保責任に関する一般的な定めは、必ずしも十分な安全策になるとは限らない。オランダでは、これらの住宅購入に係る問題の解決を図る機関として Stichting Garantie Instituut Woningbouw (GIW 住宅開発保証基金)が設立された。

4-7-2. GIW の歴史と目的

GIW(住宅開発保証基金)は、1974年に設立され、事務所をロッテルダムに置いている。最初の2年間で準備期間として、GIW は1976年に事業を開始した。GIW の目的は、オランダの新築住宅の品質を改善し、不動産開発事業者と不動産購入者の間の信頼感を向上させることにある。更に、GIW は、消費者の保護対策を講じ、問題が発生した場合には解決策を提供する。

GIW 役員会は、以下に示す3種の利益を代表する者で構成されている。

- 公共の利害(Vereniging van Nederlandse Gemeenten(オランダ地方自治体協会)を通じて)
- 建設請負業者(製造者団体を通じて)
- 消費者(Consumentenbond(消費者協会))及び住宅所有者(Consumentenbond(住宅所有者協会)を通じて)

役員会の議長は、これから独立した者になる。GIW は、いわゆる「関係機関」(以下に示す)と共に GIW のスキームの運営にあたる。

- ・ Bouwfonds Woningbouw B.V.(Bouwfonds 不動産デベロッパー)
- ・ Stichting Waarborgfonds Koopwoningen(持ち家安全基金)
- ・ Stichting Woningborg(住宅保護)

これらの「関連機関」は、請負業者が GIW に参画する前に、それらの経済的及び技術的能力を評価する。また、安全対策を提供するに当たって発生する経済的なリスクへの対策も講じる。従って、オランダ全国で GIW の会員になっている建設請負業者の数がおよそ1600に達し、それらが「優良請負業者」と呼ばれているのも当然のことと言える。これらの請負業者は自らの建てる住宅について、一定の構造条件を満たしていることを保証している。

GIW 自体は、政策や規制について対応し、また関連機関による GIW スキームの運営状況や住宅の欠陥に対する所有者保護の実態について監督している。

(1) 全国モデル契約書式と GIW の保証・保護スキーム

GIW は、建設請負業者が保証を付した新築住宅を購入者に販売する合意或いは契約の取り交わしを行う際には、全国モデル契約書式を使用することを義務付けている。このモデル契約書式は、契約関係者の権利と義務についてのバランスを図るものである。このモデル契約には、独自の瑕疵担保責任のあり方が書かれている。

GIW 保証及び保護スキームの適用条件は、このモデル契約書式に標準部分として盛り込まれている。このスキームは、GIW の関連機関等(建築請負業者、消費者及び VNG(オランダ自治体協会))の間で慎重な検討が行われて制定された。

GIW 保証及び保護スキームは、新築住宅の購入者に、全国モデル契約書式に盛り込まれている瑕疵担保責任に加えて付加的な保護措置を提供している。

GIW 保証のついた新築住宅の購入者は、上記の3つの「関連機関」のいずれか1つから GIW 保証・保護証明書を受け取る。購入者はこの保証書に基づいて保証及び保護スキームを利用する。この証書は、個々の住宅について与えられるもので、所有者が代わった場合でも、GIW 保証及び保護スキームは継続する。

4-7-3. GIW の保証及び保護スキームによる保証と保護

GIW 保証及び保護スキームの概要は以下の通りである。

1. 請負業者による保証

通常の契約及び法律に基づく瑕疵担保責任に加えて、請負業者は購入者に対して付加的な GIW 保証を与える。これは、住宅を引き渡す際に、当該住宅が一定の構造要件を満たしていることを示している。

2. GIW/「関連機関」による破産についての保護措置

請負業者が、住宅の建設途中で破産した場合には、GIW(実際には、GIW に代行して GIW「関連機関」)は、購入あるいは建築契約時の合意に基づいて、新たな費用負担がなく住宅を完成させるか、あるいは保護スキームが適用されるよう購入者に対して保証する。

実際には、関連のある GIW「関連機関」の調停を通じて建設工事が完了されることが一般的である。「関連機関」は、完成工事を行う請負業者に追加の工事費を支払って、あるいは既に支払われた金額を購入者に支払うことによって、購入者に対する補償を実行する。補償金は協定した土地代を含む購入する住宅価格のせいぜい 17%ぐらいである。

3. GIW/「関連機関」による欠陥についての保護措置

引き渡し後、住宅に GIW 保証違反の欠陥が見つかり、請負業者が既に存在しない、或いは支払い不能の状

態に陥っている場合には、購入者は、GIW 欠陥保護措置をとるように要求することができる。その様な場合には、GIW(「関連機関」と共同で)は、その欠陥が修繕されることを保証する。GIW 保証違反であると決定する仲裁裁定が出ても請負業者が義務を履行しない場合にも、購入者は、この欠陥保護措置を要求することができる。この場合の目的は、修補と同等の保証を行うことにある。

既に述べた様に、これらの保護措置は、「関連機関」が費用とリスクを負う。「関連機関」は、これらの保護措置のリスクについても独自に責任を負う。これらの過程は、GIW 役員会が監督している。

4-7-4. 苦情処理手続き

構造に関する欠陥については、保証を受ける資格のある者が、保証適用期間中に書面で建設請負業者に申し立てなくてはならない。保証期間は、GIW 保証及び保護スキームに記載されている。以下は、主な条件である。

- 一般的な保証期間を6年間とする;
- 居住の安全性に影響を与える重大な構造欠陥については、保証期間は10年間とする;
- 建具や塗装のような住宅の特定部分については、保証期間が異なる。

保証を受ける資格のある者が、建築請負業者に書面で、適用される保証期間以内に申し立てを行わなければ、その者は、GIW 保証及び保護措置を受ける権利を喪失する。書面での苦情が申し立てられた場合、請負業者は苦情について調査し、修繕を行うか、その場合はどのようにして何時行うかを4週間以内に報告しなければならない。

すべての関係者の目的は、紛争を友好的に協議して解決することである。それがうまくいかなければ、要請を受けて、「関連機関」が調停を行う。調停にも拘らず紛争が解決されない場合には、購入者と建築請負業者は、調停機関に独立した調停を依頼することもできる。この手続きは、迅速で、安価でかつ活用し易いものでなければならない。関係者が弁護士に代理を求めることは、自由である。

住宅購入者が苦情を申し立てるために支払う費用の最高限度は、€ 300(300ユーロ)である。つまり、購入者がこの手続き期間中に負う経済的なリスクに上限が設定されている。例えば、購入者に課される罰金にも上限がある。

最終裁定を下すのは調停者である。請負業者は、この裁定に対する異議申し立てを行えない。従って、関係者は調停者の裁定に従わなければならない。

4-7-5. 欠陥保護措置についての申し立て

調停人が、保証を受ける資格のある者に有利な裁定を行った場合、調停人は、建築請負業者に一定の期間内に欠陥を修繕し、かつ/あるいは損害に係る費用を支払うよう命ずる。建築請負業者がこの裁定に従わない場合、保証を受ける資格のある者は、GIW に対し裁定内容を代替履行するよう書面で要請することができる。この

要請は、調停人の裁定が下されてから1年以内に提出されねばならず、そうでなければ、保証を受ける資格を喪失する。

正当な苦情が申し立てられた場合には、GIW は調停で決められた内容を履行するが、補償の最高限度額は、€ 95,000である(2003年1月1日現在の金額で、その後の物価変動により増額される)。

保証を求める資格のある者と保護措置を実行しようとする GIW の間に紛争が生じた場合には、政府の裁定に委ねられる。

4-7-6. 結論

上に述べたことから、GIW の保証制度は、新築住宅の購入者により大きな安全を提供し、従来の契約や合意に比べて付加的な価値を持つことは明らかである。従って、購入者の保護という観点から、建築に際して多くのオランダの自治体が GIW 保証の付保を強制していることは、驚くに当たらない。

2004年10月、ロッテルダムにて

4-8. 韓国

4-8-1. 住宅事情

(1) 住宅の量についての状況

大韓民国は、経済成長による人口増加と大都市への人口集中により、重大な住宅不足に陥った。この問題を解決するため、政府は共同賃貸住宅団地を開発する等共同住宅を供給する政策を講じた。1988年の200万戸住宅供給計画に基づき毎年何十万戸もの住宅が建設された。その結果、住宅充足率は、1985年に71.3%であったものが2002年には100%を越えた。しかしながら、住宅充足率は地域によって異なっており、ソウルでは86.3%、首都圏地域全体では93.9%と、まだ住宅不足問題は解決されていない。

(2) 住宅の質

政府は住宅政策の重点を住宅の質より量に置いていたため、住宅の質は住宅不足時代にはよくなかった。更に、販売価格が政府によって統制されていたため、住宅建設者が質を改善することは望み難かった。

1980年代以降大都市で培われたアパート文化により、新築住宅の大半には近代的な設備が整えられた。人口／住宅調査によれば、住宅の平均規模は1975年の47.7㎡から1995年には82.8㎡にまで増加し、一人当たりの住宅床面積は、1975年の8.2㎡から1995年の17.2㎡まで倍増した。更に、風呂、トイレ及び台所の各設備は大幅に改善され、その改善のスピードが増している。

1998年には価格統制は廃止され、住宅建設事業者は適切な利益を得るための価格を設定できるようになった。この結果、住宅供給率が増加し、住宅市場は消費者志向のものに変わり、住宅の質は向上した。最近、建設事業者間の激しい品質競争の中から、健康住宅やインテリジェント住宅のような高級住宅やコンセプト住宅が開発されるようになってきた。

(3) 最近の住宅市場事情

急速な経済成長により住宅価格や地価が高騰し、高所得者にとって住宅が投資対象となってきた。1997年の外貨危機の後、住宅価格は急激に低下した。1999年に危機が終わった後、経済が回復し、住宅価格は2002年と2003年に劇的に上昇した。2000年代の住宅市場の顕著な特徴は、住宅価格の地域間格差が拡大し、高品質住宅の価格が特に高騰したことである。更に、再開発団地の住宅の価格が、高利潤(キャピタルゲイン)の期待の下に急速に上昇した。政府は住宅価格を安定化させるため、売買規制と課税強化を併せた政策を講じた。その結果、2003年の終わりから価格は安定した。

4-8-2. 新しい住宅保証制度

(1) 歴史

1960年代より、韓国は、急速な工業化と都市化により加速され、それまで経験したことのない経済成長を遂げ、核家族が増加した。更に、大都市への終わりのない人口移動により、住宅不足が生じ、住宅価格が高騰した。

1977年に、政府は「住宅建設促進法」を制定した。これにより、様々な住宅関連の施策が講じられた。このため、建設前販売制度が導入され、住宅建設事業者が必要な建設資金を得られるようになった。

1990年代には、年間500,000戸から600,000万戸の住宅が建設された。このため、住宅建設事業者にとって、資金を得るための負担が大きくなり、破産の可能性が増加した。これらの住宅建設事業者の破産を防ぐために整備されたのが住宅保証制度である。

安定した十分な住宅供給を保証するために、将来の住宅所有者に保護を与える必要がある。

1992年	<ul style="list-style-type: none">「韓国住宅融資法」制定の公表 (根拠:「修正韓国住宅建設促進法」)
1993年	<ul style="list-style-type: none">住宅保証制度の設立住宅保証制度の(運用)開始 — 住宅完成保証を含む14種類の保証と融資
1999年	<ul style="list-style-type: none">「韓国住宅保証会社法」の公表(根拠:修正韓国住宅建設計画法)韓国住宅保証株式会社の設立
2003年	<ul style="list-style-type: none">住宅・業務施設の多目的ビルの完成保証を含む3つの保証制度の導入

(2) 主な住宅保証事業者

大韓住宅保証株式会社(KHGC)

大韓住宅保証株式会社(KHGC)は、政府の出資する組織であり、元々1993年4月に韓国住宅融資協同組合(the Korea Housing Financial Co-operative (KHFC))として設立された。1999年6月に政府、金融機関、住宅関連企業による共同出資で再スタートすることとなった。

この会社は、国家のさらなる繁栄と国家経済のバランスのとれた発展を目標に設立された。この目標の達成へ向け、KHGCは、将来の住宅所有者と居住者を、住宅に関わるすべての種類の住宅保証を通じて保護し、住宅建設請負業者による円滑な事業運営を支援して住宅建設を促進している。

4-8-3. 住宅保証制度

(1) 修補費用についての保証

KHGC は、住宅の販売、賃貸、監督、免許及び許可から共同住宅、戸建て住宅及び多目的ビルの修補についての補償に至るまで、すべての産業プロセスを保証している。

この制度は、指定された期間内(住宅検査時から修繕義務期間終了まで)に発見されたすべての欠陥の修補費用を保証している。

また KHGC は、住宅建設に係る監督に業務関連して、住宅建設事業者が支払わねばならない費用の支払についても保証している。

(2) 信用格付け

信用格付けは、住宅建設事業者の財政状況及び経営上の能力を評価し、その結果に基づいて契約条件を客観的に定めることを目的としている。

KHGC は、専門家機関と共同で、最先端の信用格付けシステムを開発した。個々の住宅業者の特徴を最も適確に反映する評価指標と評価方法が活用されている。この標準信用評価モデルと破産予測モデルに基づいた信用格付け手法に従って、建設事業者は9段階に格付けされる。保証書を発行するにあたり、信用格付けは毎年行われる。

(3) 信用格付けによる保証料率

信用格付けは、住宅事業の経営と業者の信頼性の向上のために不可欠である。KHGC は、この客観的で科学的な仕組みを通じ、公正で正確な評価を行っている。

(unit: %, p.a.)

格付け	A+	A	B+	B	C+	C	D+	D	E
保証のタイプ									
修補費用	0.24%	0.24%	0.27%	0.29%	0.29%	0.29%	0.40%	0.44%	0.44%

※住宅建設完成保証料率は、住宅と業務施設を含む多目的ビルや賃貸住宅についても同じである。

(大韓住宅保証株式会社のホームページによる)

4-9. スウェーデン

4-9-1. スウェーデンの住宅事情

人口890万人スウェーデンでは過去10年、新築住宅戸数が需要に対してやや少なかった。しかし、2000年以降に、住宅建設戸数は増加し、17,200戸の住宅が新築された。2001年には、新築住宅戸数は2万戸を越えると思込まれている。スウェーデンの新築住宅市場は、全土で業務展開している公共企業の大手4社が支配している。これら大手に加え、他の企業も住宅品質の向上に努めており、多くの場合、質の確保に関する意識が住宅生産のあらゆる段階に浸透しており、このことが、損傷や損害の発生の減少に貢献している。

4-9-2. 歴史

現在、スウェーデンには Bostadsgaranti 保険会社と GARBO 保険会社の2社の住宅保証事業者がある。

1962年、住宅産業界の出資により、住宅協同組合のために建設される共同住宅に対して保証を提供することを意図して、AB Bostadsgaranti 社が設立された。

1976年10月に、SBEF(スウェーデン一般建築請負業者及び住宅建設業者協会)及び SVF(スウェーデン住宅所有者協会)の間の合意(Smahus 76)に基づき、消費者保護を目的とした新しい制度が制定された。この制度の下で、AB Bostadsgaranti 社はスウェーデンの新築住宅の購入者に10年保証を提供する最初の組織となった。この制度には、以下に示す3つの主要な内容が含まれている。

- (1) 建設業者と住宅所有者の間で交わされる一般契約書式の決定
- (2) 保証会社による完成保証の提供
- (3) 長期間保証に関する責任

(1) 一般契約書式

これは、契約合意の際の標準条件を定める AB72(後に ABS95に修正される)を修正したものである。以下が、留意すべきポイントである。

- a. 住宅所有者の責任の下で現場検査が行われること
- b. 最終検査から2年(瑕疵担保責任期間)以内に発見された欠陥は建設業者が補修を行うこと。
- c. 欠陥の発生原因が建築家の過失による場合、建設業者は補償を要求する権利を有すること。設計施工一貫契約の場合には、建築家の過失により発生した欠陥についても建設業者が責任を有すること。

(2) AB Bostadsgaranti 社による完成保証

AB Bostadsgaranti 社は、建設業者が性能保証を行うことを保証する。2年間の瑕疵担保責任期間中に建設

業者が破産、或いは支払い不能状況に陥った場合には、AB Bostadsgaranti 社が報告された欠陥の修補を代行する。

(3) 長期保証についての責任

長期保証は、住宅の竣工後、2年から最大10年の終わりまでの瑕疵担保責任期間中に発生した欠陥により生じた重大な損害を補償する。この消費者への保証は、AB Bostadsgaranti 社により提供される。AB Bostadsgaranti 社は、このリスクを分散するために保険制度を運用しなければならない。Skandia と Trygg-Hansa が、この保険を裏書している。

瑕疵担保責任に関する紛争は、「小住宅保証委員会」に付される。調停が成功しなかった場合には、仲裁手続きに移行する。

住宅の新築工事についての消費者保護を目的として、「消費者サービス法」と「建築物欠陥保険法」の二つの法律が定められた。スウェーデンでは、法律により恒久的な居住のために建設されたすべての住宅は、Bostadsgaranti 保険会社と GAR-BO Insurance 保険会社により提供される「建物欠陥保険」への加入が義務付けられている。

4-9-3. AB Bostadsgaranti

1984年以降、中央政府とスウェーデン建設業連合がそれぞれ50%ずつ AB Bostadsgaranti 社に対して出資している。2000年には、その完全子会社である Bostadsgaranti 保険会社が設立され、「完成保証保険」と「建物欠陥保険」から成る10年間保証をカバーする保険を提供し、一方、親会社は、共同住宅の管理組合に関連する頭金及び前払い金をカバーする保証を提供している。

4-9-3-1. 保証制度

(1) 建築物欠陥保険(Bostadsgaranti 保険会社が提供するもの)

建築物欠陥保険は、以下の欠陥について保険金額内で合理的と考えられる修補費用を補償する。

- 建築物の構造に係る欠陥
- 建設に使用された材料の欠陥
- 施工についての欠陥
- 以上の欠陥によって生じた不動産価値の損害

上記の欠陥や損害は、保証証書の発効日から10年以内に発見され、報告されたものでなければならない。建築物欠陥保険は、修繕、改築、増築についても適用されるが、契約された工事のみについて適用される。建築物欠陥保険は、小住宅に加え共同住宅についても、所有者或いは建築工事を行う会社が直接申請し、加入する。所有者が変わっても、建築物欠陥保険は継続する。

(2) 完成保証保険 (Bostadsgaranti 保険会社が提供するもの)

建設会社が建物の建設中に支払い不能状態に陥った場合には、完成保証保険が住宅建設或いは修繕の完成を保証する。これには、①契約期間中の完成保証及び②瑕疵担保責任期間中の保証の2種類がある。前者は、契約合意書に記載された工事の完成を保証するものであり、後者は、瑕疵担保責任期間中に発生した欠陥が修繕されることを保証するものである。

合計限度額は、①については契約価額の10%、②については契約価額の5または10%である。

(3) 頭金保証 (AB Bostadsgaranti 社により提供されるもの)

親会社である AB Bostadsgaranti 社は、管理組合の設置を計画している住宅建設に係る頭金保証を提供している。管理組合を設置する建築物の新築工事或いは用途変更工事を請け負う業者が加入対象となる。頭金保証は、管理組合に支払われる頭金の安全を保証するものである。保険料は、一時に全額が支払われる。

(4) 前払い金保証

前払い金保証は、管理組合の一員として当該共同住宅に住む人が支払う前払い金を保証する制度である。将来のテナントあるいは所有者が管理組合といわゆる事前契約を結ぶ際に前払い金の支払いを求められることもある。管理組合の建物を建設する、あるいは用途変更工事を行う請負業者がこの保証制度を利用できる。

** 頭金は、コーポラティブ住宅(協同組合住宅)の購入者が、プロジェクトがスタートした後に支払う金額である。この頭金が、プロジェクトの資金の一部となる。前払い金は、頭金の一部(通常 10%、あるいはそれ以上)で、プロジェクトの予算が最終的に決まり、販売契約書に署名する前のプロジェクトの早い段階で購入者が管理組合に支払う可能性のあるもののことである。

4-9-3-2. 業者登録

Bostadsgaranti 保険会社の保証制度への加入を希望する建設業者は、財政状況、業務経歴等の審査に合格しなければならない。また、Bostadsgaranti 社は、建設業者の業績を継続的に監督し、業者が新しい住宅プロジェクト建設を始める場合には、徹底したチェックを行う。

4-9-3-3. 紛争

上記の保証に起因した紛争が発生した場合には、以下のように取り扱われる。

- (1) 保険受取人が法人である場合には、スウェーデンの法律に従い、Bostadsgaranti 保険会社が行う調停によって解決される。
- (2) 保険受取人が自然人である場合には、スウェーデンの法律に従い、一般法廷で解決される。

4-9-3-4. 保証料及び免責金額

住宅の保証料は、業者の格付けと当該住宅の建設費によって大きく異なる。2004年現在で、建設費 SEK 2,300,000(約30万3千米ドル)で建てられる一戸建て住宅の平均住宅保証料は、建設費の0.7%に当たる16,100 クローネ(2,123米ドル)となっている。住宅の所有者は、指標に基づきまた「一般保険法」に従って免責金額を支払わねばならない。2004年現在、その平均金額は SEK 19,650である。住宅1戸当たりの引受額の最高額は購入金額(土地購入費を除く)である。

4-9-4. GAR-BO AB

GAR-BO AB は、1988年に、木造住宅の建設を行っている企業約50社の出資により設立された。GAR-BO AB の保証制度は、LFAB 保険会社によりバックアップされている。これらの保証は、住宅がイギリスやドイツに輸出される場合にも適用される。

4-9-4-1. 保証

GAR-BO 保険会社により現在提供される保証は、完成保証と建築物欠陥保険から成る。前者は、業者が工事の完了を保証するために加入する保証である。建設業者が義務を果たすことができなければ、GAR-BO 保険会社が建設業者の責任を全うする。建築物欠陥保険は、建築物欠陥保険法に従った制度であり、Bostadsgaranti 保険会社による建築物欠陥保険とほぼ同じ対象をカバーしている。業者は、保証料を支払い、契約書に保証内容を明記しなければならない。

4-10. イギリス

4-10-1. イギリス標準の設定

NHBC は、標準設定機関であり、イギリスの新築住宅と用途変更による新築住宅に保証と保険を提供する主要機関である。NHBC は、65年以上前に設立された非営利組織であり、その主要な目的は、新築住宅建設産業の水準を向上させることであり、消費者保護を提供することである。NHBC は、住宅その他の建設産業界にリスク管理の手段を提供しており、NHBC の規則と標準に従うことに合意した18,000の業者が登録している。毎年、約17万戸の新築住宅がビルドマーク(Buildmark)に登録し、これは、英国全土の新築住宅の85%以上を占める。これまで、NHBC は、英国全土の既存住宅の30%以上に保証を提供している。

4-10-2. NHBC の設立

NHBC は、粗悪な欠陥住宅が社会問題になったことを背景に、住宅所有者の保護を目的として、住宅建設業界の専門家機関と関連機関により1936年に設立された。1936年設立時の NHBC の目的は、「イギリスの住宅建設の設計、施工及び材料について標準を引き上げを奨励し、促進する」ことであった。この実現に向けて、最低基準に従って住宅を建設する優良住宅建設業者の登録制度が作られた。

1967年、NHBC は、ビルドマークと呼ばれる10年保証・保険制度を導入し、住宅購入者に対して消費者保護を図るという役割を拡充した。ビルドマークは二つの部分から成っている。1つは、NHBC が建物のいかなる欠陥をも修繕する建設業者の瑕疵担保責任の裏書保証を提供する最初の2年間である。NHBC は、NHBC「技術基準」の違反に当たる欠陥かどうかについて調査を行い、又、建設業者に修繕を指示することによって「調停人」としての役割を果たす。もし、建設業者が修繕することを怠れば、NHBC が介入し、工事が完了されることを保証する。ビルドマーク保証の2つ目の部分は、住宅の主要な構造部についての3年～10年間の保険である。

ビルドマークが導入されたことによって、NHBC のビジネスモデルが確固として確立された。NHBC は、10年間のビルドマーク保証を通じて、建築基準を設定し、基準の遵守状況について建築工事中に検査を行い、新築住宅の購入者に安心を提供することで住宅建築の品質向上を図っている。保証レベルの継続的な引き上げ、あるいは基準の項目の追加やその内容の見直しを通じ、建設業者のレベルと新築住宅の品質の向上が期待される。

イギリスには、建築業者に対する新築住宅に保証を提供する法律上の義務はないが、1968年に住宅ローン業者が NHBC の証明書がなければ新築住宅の購入にあたって住宅ローンを認めないと合意した時点で、ほぼ強制的となった。即ち、建設業者にとって保証を提供することがビジネス上必要であることが明らかになり、新築住宅に保証提供する NHBC の役割が確立した。

1985年には、政府が NHBC に地方自治体と競争して建築許可を行う権限を与えたことから、NHBC の役割が拡大した。この結果、住宅建設業者は、建築規制法に適合しているかどうかの建築許可申請を地方自治体、NHBC のいずれかにもできるようになった。

1980年代後半に、新築住宅保証の唯一の提供者としての NHBC の地位は、既存の「自治体相互保険 (Municipal Mutual Insurance)」が NHBC とは別の保証を提供するようになって変化した。しかし、数年後、この会社は営業を停止し、保証業務はチューリッヒ建物保証会社 (Zurich Building Guarantees) に引き継がれた。今日、これと別の二つの保証提供者が市場の約10～15%のシェアを持っている。

1997年、新しい政府が選ばれ、住宅所有者のための消費者保護を強化することを模索し始めた。NHBC は政府と緊密に連携をとり、運営体制の改善と保証レベルの引き上げ、また、住宅所有者の立場を擁護するために NHBC 内に消費者委員会が設けられ、また、NHBC 審議会と役員会は住宅所有者、建設業者、住宅金融業者及び専門家団体の主張のバランスが保たれるように再組織された。そのため、NHBC は政府からも住宅建設業者からも画然と独立しており、新築住宅の水準向上という目的を持った利益者集団を構成している。

4-10-3. 今日の NHBC

各界代表者で構成する会社

NHBC は、政府からも住宅建設業者からも独立した非営利の機関である。それを統括する審議会委員は、住宅基準の向上に関心を持つ住宅ローン会社、「地方自治体協会」、消費者団体、法律協会、建築家、建設業者及び検査員等の各界の代表者で構成されている。

どのようにして NHBC は水準を上げるのか

NHBC は、建築基準の策定、監視、維持をしている。また、NHBC は、業者を登録し、建設過程の鍵となる段階で建設業者が行う工事を検査し、専門家によるリスク予測を通して住宅の欠陥の発生件数を抑えている。問題が発生した場合に、住宅所有者を保護するため、NHBC は、10年間 Buildmark 保証・保険を提供している。

技術基準

「NHBC の技術基準」こそが、新築住宅の品質向上の目的を達成する中核をなすものである。「NHBC 技術基準」は、新築住宅の建築基準を定めるとともに、建築業者に貴重なアドバイスと支援を提供している。毎年基準は改訂され、住宅建設に関する変更事項を反映した内容が追加される。

登録

NHBC には、約18,000の住宅建設業者と開発業者が登録している。新規の申請者は技術及び財政面での審査にかけられる。登録された業者は NHBC 規則に従い、NHBC 技術基準に沿って建築しなければならない。毎年イギリスの新築住宅の85%は、NHBC の登録業者によって建設されている。

検査

NHBC は、新築住宅の重要な建設段階で検査を行い、最低4回の現場審査を実施する。即ち、基礎の根切り

工事途中、漆喰工事の前、上部構造の完成時及び所有者への引き渡し前である。NHBC の330人の検査員が毎年百万件近い検査を行い、最新技術を使って重要なデータや情報を収集し、業者の水準向上に貢献している。すべての住宅建設について4つの重要な段階で現場検査を実施することで、NHBC は、欠陥を最小限にし、ビルドマーク保証・保険の提供に係るリスクを管理している。

NHBC が建築確認を実施する場合、別な検査も行う。NHBC は、建築確認申請機関としては最大の組織であり、イングランド及びウェールズの市場で50%以上のシェアを持っている。

保証と保険

NHBC の新築或いは新たに住宅として用途変更された建築物についての10年間保証・保険制度はビルドマークと呼ばれている。NHBC の10年間ビルドマーク保証は、現在イギリスのおよそ160万戸の住宅をカバーしている。この NHBC の中核となる事業の他、社会住宅を対象とした Buildmark Choice、及び自己建築住宅(住宅所有者が自ら土地を買い、自分で住宅を建てる)を対象とした Solo を提供している。

NHBC に登録している業者は、住宅開発(建設)を行う土地を NHBC に登録すればビルドマークに申請することができる。建設業者は登録料を直接 NHBC に支払うが、登録料はそれぞれの住宅の販売価額によって異なる料率表に基づき算出される。ビルドマーク保証・保険登録料は、建設業者が住宅購入者にこれらの住宅を販売するとき、販売価格に含まれる。

ビルドマークは、4つの主要部分に分けられる：

セクション 1 - 建設中

新築住宅が竣工する前に、ビルダーが破産あるいは支払い不能状態に陥り、住宅建設の着工、あるいは竣工ができなかった場合、住宅購入者が既に支払い、建設業者から回収することができない金額を NHBC が払い戻す。建設工事が完了できない場合、NHBC が「NHBC 技術基準」に従って工事の完成まで手配する場合もある。この場合の補償限度額は、10万ポンドあるいは元の購入価額の10%のいずれか低い方の金額である。

セクション 2 - 竣工後 1年目及び2年目

住宅竣工後の最初の2年間(1年目及び2年目)について、建設業者は NHBC の「技術基準」に適合しない住宅内の欠陥や損傷を直す義務を負っている。住宅所有者は欠陥や損傷を発見した場合、それを建設業者に対して書面で報告しなければならない。必要な修繕工事について住宅所有者と建設業者が合意しない場合、NHBC は無料の紛争解決サービスを提供する。このサービスには、NHBC による問題に係る調査の実施や、必要であれば建設業者への修繕工事の指示が含まれている。

建設業者がこうした欠陥の修繕に合意しない場合には、NHBC が介入し、NHBC が工事を行う。事実上、1年目と2年目は、NHBC は、建設業者が「NHBC 規則と基準」に従い自らの瑕疵担保責任を果たすよう、住宅所有者と建設業者の間で調停役をつとめる。

セクション 3 – NHBC 保険 3～10 年目

ビルドマーク保証の残りの8年間は、NHBC の「技術基準」に適合しない工事によって発生した損傷に関して 640ポンド以上の修繕工事費を要するものを保証対象としている。3年目からのビルドマークは、二重窓、階段或いは漆喰壁を含む住宅の構造に関する多くの項目を対象としている。

セクション 4 – NHBC 建築許可保険

この保険期間は、10年間で、NHBC が法律に定められた建築許可を行った場合にのみ適用される。これは、業者が建築規制法に適合して工事を行わなかった場合に、それに起因して発生するコストに対して住宅所有者を保護するものである。NHBC は、最終証明書に記載された工事で、該当する規則に適合しない部分の補修費用を支払う。

4-10-4. その他の NHBC のサービス

NHBC は、技術情報、訓練、健康と安全、エンジニアリング及び省エネについての評価サービスを含む幅広いサービスを提供している。

健康及び安全

NHBC は、住宅建設産業に対する最大の健康及び安全に関わるサービスの提供者である。現場検査、健康と安全に関わる監査、事故調査及び計画管理についてのサービスを提供している。

訓練

NHBC は、イギリスで建設監理訓練の最大の供給機関である。NHBC は、特に建設業者とデベロッパーを対象として計画された訓練や資格取得のためのプログラム、セミナー或いは現場訓練などの幅広いサービスを提供している。

省エネ及び環境についてのサービス

NHBC は、建築規制法が定めている新築住宅のエネルギー効率の技術評価である省エネ格付けを行っている。NHBC には、新規開発の環境への影響を審査する「エコホーム」評価を行う資格者がいる。

情報サービス

NHBC は、大手住宅建設業者に1年に4回「建設業者報告」で経営情報を提供している。この報告書には、対競争相手、あるいは自社内で現場間や地域間での業績について評価する指標となる重要なデータが記載されている。欠陥の種類や顧客満足に関するデータは、業者が自らの実績を管理、向上させるために役立つ。

実績の表彰

NHBCの年間実績表彰は、イギリス全国での現場監督の業績を称えるものである。イギリス中の約18,000人の現場監督が、毎年、この栄えある表彰を求めて競い合う。「最高者を表彰し、他を鼓舞する」ことにより、NHBCは、新築住宅の品質向上に大きく貢献している。

4-10-5. その他のイギリスの保証事業者

チューリッヒ保険建築物保証 (Zurich Insurance Building Guarantees)

チューリッヒ保険建築物保証は、10年間隠れた瑕疵保証制度を提供している。民間及び社会住宅セクターが建設する新築の分譲或いは賃貸住宅を対象としており、コンバージョン住宅も対象としている。住宅の部品が工場生産品である場合には、製造者保証制度も利用することもできる。

最初の2年間は、デベロッパー、部品製造者かのいずれかがチューリッヒが公表している技術要件に適合しない瑕疵により生じた軽微なあるいは重大な損傷を修繕する責任を負う。デベロッパーや部品製造者がこれに対処しなかった場合には、チューリッヒが被保証者に対応し、補償措置を講じる。10年間の残りの期間については、チューリッヒが保険で補償する。

保証には幅広いオプションがあり、過去のクレーム実績と追加保証料によって、保証の範囲を上げたり、オプションで10年間の終わりに5年間の期間延長ができる。自分で家を建てる人や商業施設についても、保証制度は適用される。

プレミア (Premier) 保証

プレミアの保証は、1996年に設立され、2001年に保証の提供が開始された。アイルランド共和国とイギリスで運営されている。

プレミア保証の10年保証制度は、一戸建て住宅について最高£20万、共同住宅については£200万を上限に、構造部の欠陥修繕費全額を保証する。

プレミア保証は、最近ホールマークという名称で地方自治体と連携した新しい保証制度を始めた。

4-11. 米国

4-11-1. 米国の背景と歴史

1950年代以降、「居住性についての潜在的保証の原則」(Principle of Implied Guarantee for Inhabitability)が国民に知られるようになった。これは、書面に書かれていなくても、住宅は関連する技術基準を満たし居住に適したものであることが要求されていると言う意味である。1970年代初頭、連邦政府は消費者保護運動に対応して住宅供給に関して何らかの法的な枠組みを設けることを検討していた。

NAHB (National Association of Home Builders of the United States: 全米住宅建設業者協会)は、米国最大の住宅建設業者協会組織として、この連邦政府の動きに強く反発した。1972年、連邦政府と NAHB は、問題の解決策を探るため、イギリスの NHBC (National Association of Home Builders: 英国住宅建設業者協議会)に調査団を送った。この調査に基づき、NAHB は、政府の介入を避けるため、翌年直ちに「住宅所有者保証制度」を開発し、その制度を運営するため、協会の100%子会社である住宅所有者保証会社 (Home Owners Warranty Corporation (HOW)) を設立した。これが実質的には法的措置の執行を阻止し、1977年には消費者代表組織を設立する法案が議会で否決される結果となった。しかし、負債が大きくなったため1994年に、HOW は保証業務を停止することを余儀なくされることとなった。(詳細については、後述)

1980年代には、複数の住宅保証制度が市場に現れた。現在、幾つかの民間会社が保証制度を提供している。HBW は、米国最大の保証住宅戸数を有する1980年代に設立された保証事業者である。2番目に大きなシェアを持つのが RWC で、QBW がそれに続く。

HBW (Home Buyers Warranty: 住宅購入者保証)

RWC (Residential Warranty Insurance Corporation: 住宅保証保険会社)

QBW (Quality Builder's Warranty Company: 優良住宅建設業者保証会社)

PWC (Professional Warranty Corporation: 専門家保証会社)

10年保証制度は、米国住宅都市開発省 (The U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD))によって、そのガイドラインに基づき審査、承認される。HUD の承認を受けた第三者機関による住宅保証制度は、提供される保証範囲が多様性化していること、さらに紛争解決手続きに不首尾があることから有効性が損なわれるケースが多いことが複数の調査によって報告なされたことから、一時統一的な保証制度を設けようとの動きがあった。しかし、HUD は、統一的な保証制度の制定を承認していない。

4-11-2. HOW の破産

(1) 歴史

破産を余儀なくされる直前の1993年、HOW には7,000以上の登録業者がおり、また全米住宅保証市場の半分に相当する170万戸を越える登録住宅を有していた。1994年、連邦保険局が監査を行い、HOW に4,740ドルの赤字のあることが明らかになった。連邦保険局が90日以内に準備金やその他の基金を積みよむよとの命令を

発したが、HOW はこの命令に従わなかったため、連邦保険局は業務の停止を命じた。HOW は、保険会社であるとは考えられていなかったため、連邦資金による救済措置は一切とられなかった。現在、HOW は中古住宅についての保証サービスを行っており、ニュージャージー州でのみ保証業務を続けている。

(2) 原因

NHBCの専門家によれば、HOWの制度は事故発生リスクが高かったと言う。しかし、HOWの経営者たちは、連邦保険局の決定は過ちであったと主張している。

破産の明確な原因は特定されていないが、以下の理由が考えられる：

- (1) NHBCによれば、ニューメキシコ州で土壌の不同沈下によって生じた欠陥に係る保険支払い額が多額に上ったことが直接の原因であった。
- (2) 保険金支払いを伴う事故の件数が増加したが、HOWは他の保証事業者との競争が激化したことから保証料率を上げることができなかった。
- (3) 危機管理のレベルが低かった： 1) HOWの制度では、HOWが独自には検査せず、自治体による検査の結果に依存していた； 2) HOWは、独自の技術基準を持たず、業界の基準を借用していた； 3) クレームは直接保険会社に提出され（後に、HOWに求償された）、関係する住宅建設業者やデベロッパーはその問題には関わらなかった。

4-11-3. HBW

(1) 概要

HBWは1980年に設立され、現在48州で15,000の登録業者を有し、110万戸以上の新築及び既存住宅に保証を提供している。HBWは、新築住宅に加え、増築住宅、建替え住宅、既存住宅及びコンドミニアムについても保証制度を運営している。

住宅開発プロジェクトを始めようとするときに、建設業者は近くのHBW事務所でHBWが定めた一定の手続きをとらなければならない。HBWは、住宅保証の内容を説明する、あるいは維持保全の方法が書かれた各種の印刷物を提供するなどマーケティングの分野で業者を支援している。

(2) 業者登録

業者(デベロッパー)は、個人としてではなく会社としてその地域のHBW支店で登録申請する。そこでは、企業の規模、過去の業務実績、クレームの実績、技術水準、財務状況及び社長のビジネス実績等が審査される。審査の第2段階では、申請者の財政的信用力が評価される。

HBWは、業者に保証金或いは金融機関からの信用状の提出を要求することもある。一旦HBWの会員として認められた業者は、HBWが定めた規則に従うことに同意し、HBW及びNHICの両者と合意書を取り交わさね

ばならない。

会員登録は、1年間有効である。更新手続きは、新規の登録手続きと同じである。登録ビルダーが HBW の規則に違反したり、或いは経済的に不健全になった場合には、登録は取り消される。

1997年現在、最初の登録料は300ドルで、更新登録料は295ドルである。

(3) 保証対象

プログラムには、短期保証制度と長期保証制度の2つがあり、建設業者は両方あるいはいずれか1つを選ぶことができる。20%の建設業者は、長期保証のみを選択している。住宅の所有者が変わっても、2つの保証とも次の所有者に引き継がれる。

1) 短期保証

2年保証と1年保証がある。2年保証は、電気、配管、ダクト及び機械設備の欠陥を対象とし、1年保証は、その他の非構造部に係る欠陥を対象とする。業者が自らの責任を果たさず、調停或いは和解による解決がなされない場合には、HBW が修補費用を支払うか業者に代わって修補を行う。短期保証に関する「欠陥」の定義は、HBW が作成した「建設品質基準」に示されている。

2) 長期保証

長期保証は、主要な構造部の欠陥について10年間の保証を与えるものである。この保証の対象となる欠陥は、住宅を危険にする、あるいは不衛生にする、あるいは居住できなくするものである。

クレームが出された登録業者は、調査を行い、要求された修繕についての評価と費用の算出をしなければならない。業者が調査を行わなかった場合には、HBW が所有者に 250 ドルを調査費として支払う。欠陥の原因が不可抗力による不同沈下、あるいは土壌汚染であった場合には、業者は免責される。

(4) 保険によるバックアップ

HBW は、全米住宅保険会社(National Home Insurance Company (RRG))、住宅保険会社(Residential Insurance Company (RRG))、国際的な保険会社であるスイス・レ(Swiss Re)、クアンタ(Quanta)及びトア・レ・アメリカ(Toa Re America)から強力な経済的なバックアップを得ている。

(5) 品質管理

HBW の制度では、住宅の品質を維持する3つの方策が採られている。

1) 自治体による建築規制とそれに続く HBW の検査

自治体は、建築規制を執行するが、その中には綿密なチェックと現場検査が含まれている。HBW は、先ずこれらの自治体のチェックの結果を評価し、必要だと判断される場合には自社の検査人を派遣する。現場検査は、以下の 3 段階で行われる。:1) 基礎工事が完了したとき(コンクリート打ち込み前)、2) 構造部の工事が終わったとき(内装工事が始まる前)、3) 竣工したとき

1997 年現在、HBW には全米で 700 人以上の社員、10 人の危機管理専門家及びすべて建築規制法に基づき免許を持った 1,050 人の契約検査人がいる。又、監査や抜き打ちチェック等を行って検査人を監督している社員が 12 人いる。

2) HBW による品質管理

「建築品質基準」では、「欠陥」を様々な方法で説明しながら定義している。これは、業者に対して、品質管理の目標を示すとともに、所有者に対しては住宅の品質に関するわかり易い説明をしている。

3) 欠陥の発生を防ぐための HBW の「危機管理マニュアル」

「危機管理マニュアル」は、特に、土地(土壌)及び基礎工事に関して、地盤沈下を避ける方法や検査の実施方法のガイドライン等、業者向けの詳細にわたるマニュアルとなっている。

(6) 保険金の支払い

保険金は、短期保証については業者がその責務を果たさなかったとき、長期保証については対象となる事象が発生したときに支払われる。

前者の場合には、欠陥1件につき免責額が250ドルとなっている。後者については免責額の設定はないが、最高支払額は住宅の元値となっている。

長期保証に係る保険金額(修補費)は、構造上の耐久性・強度を正常に戻す修補費とその欠陥によって発生した他の部位の損害の補償金の両方を対象として算定される。修補工事の質は、その関連する仕上げ工事も含め、元の安全、衛生及び居住のレベルを回復する修補工事に限定される。

保険金の支払いは、登録業者が作成した報告書に基づいて決定される。保険会社が先ず報告書の内容について検証した上で、住宅所有者の同意を得る。関係者間で紛争がある場合には、HBW は、第三者の専門家の検査員を派遣し、調査、評価を行う。

NHIC は、支払われた保険金額について求償権を得る。NHIC は、複数の保険会社と再保険契約を交わしている。

(7) 調停と和解

紛争はすべて、HBW の調停手続に付される。それでも解決されなければ、AAA(全米調停協会: American Arbitration Association)あるいは関係者が合意したその他の専門調停機関に委ねられる。申請書が提出されてから40日以内に紛争の解決が求められている。

[料率]

地域毎に保険料率表がある。料率は、プロジェクトの規模、登録業者の業績、住宅が低層か中層かによって異なる。高層住宅の料率は、低層住宅の2倍で、また土壌条件が悪い地域では、料率が高い。業者が長期保証のみを選んだときの料率は、長期保証と短期保証の両方を選んだときの70%になる。最低料率は住宅価格の0.15%、最高料率は1.0%である。

4-11-4. 既存住宅及び改築・建替え住宅についての保証制度

複数の会社が、既存住宅を対象とした保証制度を提供している。主なものは、HBWの子会社であるHBRWC(住宅購入者再販売保証会社(Home Buyers Resale Warranty Corporation))、UOHPC(全米住宅保証協会(United One Home Protection Corporation))と全米のビルダー組織であるNHWA(全米住宅保証協会(National Home Warranty Association))である。

この制度は、不動産業者を通じて、住宅購入者或いは販売者が申請する。

1995年現在、既存住宅或いはリフォーム住宅で、この保証制度を利用している住宅は、80万戸を越えている。

この保証制度に対する保険のバックアップはない。

[保証の内容]

それぞれのプログラムには大きな違いがなく、一定の検査後、冷暖房設備、台所設備、配管及び車庫の扉については1年間の保証となっている。これらの保証制度は、建築物自体の部位は対象としていない。追加の保証料を支払って、保証期間を延長することができる。

[費用]

保証料は、350ドル～450ドルである。

修補費は、保証提供者、被保証者及び修補工事を行ったビルダーの間の交渉によって決定される。控除額は、50～100ドルである。保証限度額を設ける場合もある。

[利点]

保証住宅の販売価格は、非保証住宅のそれに対して平均で2.4%高く、販売に要する平均日数も、27日短いとされている。



国際住宅建設・性能保証会議