

# 小さな工務店だって対象!!

## 必ず知って 瑕疵担保履行法

弁護士法人匠総合法律事務所 秋野卓生



秋野卓生氏

### 連載⑧ 瑕疵保証と瑕疵保険の違いについて

いよいよ住宅瑕疵担保履行法の本格施行まであと1ヶ月弱となりました。

今年10月1日以降に引き渡しをする建物については、全て住宅瑕疵担保履行法に基づく瑕疵保険に加入するか、法務局への供託をするか、いずれかの資力確保の措置を講じなければなりません。

私が心配している事は、工務店の皆さんの中には「瑕疵保証」と「瑕疵保証」を勘違いしている会社があるのではないか?という点です。

住宅瑕疵担保履行法が制定されるまで、住宅業界では、「瑕疵保証」制度が各保証会社の保証商品として存在していました。

この「瑕疵保証」は、住宅瑕疵担保履行法に基づいておりませんので、「瑕疵保証」とは異なります。

例えば、売れ残り物件があるとして、既に「瑕疵保証」の申込みを済ませていたとしましょう。ところが、売れ残ってしまったので、未登記にしておき、お客さんに引き渡しをする段階で、「瑕疵保証」の申込みをして、売れ残り物件の引き渡し時期から10年間の保証書を手に入れようと考えた工務店がいたとしましょう。

この場合、例えば、お客さんが平成21年10月以降に付いたとして、その後、瑕疵保証の申込みをしたとしても、瑕疵保証の保証書は、保証会社からは交付されないケースがほとんどでしょう(住宅瑕疵担保履行法の施行をふまえ、各保証会社は、瑕疵保証のサービスを終了しています)。

また、瑕疵保証の申込みと現場検査を済ませていたからと言って、当然に瑕疵保険の保険証券が発行される事はありません。

なぜなら、瑕疵保証における現場検査は、住宅瑕疵担保履行法に基づく検査ではないからです。

従って、このケースでは、建物引き渡し時期が瑕疵保険の申込みをしていない物件と同じ対応をしなければなりません。すなわち、事後検査を受けた上で、瑕疵の保険に加入するか又は供託をしなければならぬのです。

以上より、既に完工している建物で瑕疵保証の申込・検査済の建物については、平成21年9月末までに瑕疵保証の保証書発行をしておく事をお勧めいたします。



江沢義久社長(中央)に期待を寄せる父・義広会長(左)と母・久子さん(右)

来38年間「仕事とこれなくして職人を遊ばしたことは一度もない。時々の波に乗り切れないと仕事はなくなってしまうので、柔軟な感覚だけは忘れない」という義広会長。「他人と同じことをやっていては生き残れない」として、

「棚板一枚から」の精神は3代続く

義久社長は、10年間のゼネコン勤務を経て江沢建設に入社したため、S造、RC造に造詣が深く、コンクリートに関する専門的な知識を駆使し「基礎工

本年10月で社長就任満1年を迎えるが、義広会長はあえて義久社長よりもちょっとだけ現場に遅く来るという。それは社長がつけた段取り・指示を尊重するため。

### 新連載

## 継承する工務店経営 おやじからせがれへ

# 軸足がブレない強い意志で安定経営を受け継ぐ

何代にもわたって地域の家守りをしていく工務店ほど、適切な事業継承を求められる商売はない。理念を受け継ぐ後継者がいなければ、長期優良住宅などは実現しようがないからだ。工務店を取り巻く環境は厳しくなる一方であるが、それでも地域のお客さんのために、おやじ(先代)はせがれ(次代)にすべてを受け継がせようとしている。そんな姿をシリーズで追っていく。

江沢建設(茨城・取手市)



「棚板一枚から」の精神は3代続く

あり即対応したのは、「棚板一枚」の精神そのままである。

## 長期優良住宅(200年住宅)にエコな「床下調湿材」&安心安全な「シロアリ防蟻材」

### 200年住宅の新築&リフォームに!!

# 豊ドライ

TOYO DRY

豊ドライ 20

豊ドライマット

TOYO DRY MAT

豊ドライの性能

ゼオライト	1.7
備長炭	2.9
木粉炭	3.0
活性炭	4.1
竹炭	4.2
珪藻土	4.9
豊ドライ	17.4

### 深呼吸する岩石、稚内珪藻頁岩100%製品

- ★床下湿度を最良の60%前後に自然吸放湿で自律調湿。
- ★床下の結露・カビの発生を抑え、木材の腐朽を防ぐ。
- ★炭類・ゼオライト・珪藻土等の4~10倍の自律吸放湿力。
- ★炭類・ゼオライト・珪藻土等製品の様な乾燥は不要。
- ★不燃・腐敗せず、VOCの放散なく安心・安全。
- ★床下特有の臭いを消臭し発生を防ぐ。
- ★持続可能な床下調湿・消臭機能は半永久的。

※炭類・ゼオライト・珪藻土等の床下用製品は湿気を吸湿しても、短期間で飽和状態となり、湿気が下がっても少量の放湿しかなく、湿気を貯め込む為、乾燥が必要である。

### シロアリから住まいを守る!!

# 豊サンド

TOYO SAND

豊サンド 20

豊サンドの性能

- ★「白アリ」の身体から水分を奪い脱水状態で殺虫。
- ★強力な吸湿能力は炭類・ゼオライト・珪藻土の8~17倍。
- ★原料=稚内珪藻頁岩100%、不燃・腐敗せず安心・安全。
- ★有機リン剤・VOCの含有放散なく無害・安全・安心。
- ★「豊ドライ」「豊ドライマット」と併用で半永久的。
- ★「豊サンド」の効果を防げる炭類・ゼオライト等製品との併用厳禁。
- ★施工は、布基礎内側・支石・給排水管の周りに7cm高に盛り付ける。