

# 住宅あんしん ニュース



知って得する情報満載

NO.262

●株式会社住宅あんしん保証  
〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テブコビル6F  
●TEL. 03-3562-8120 ●FAX. 03-3562-8031

2022年6月25日(毎月1回25日発行) 定価100円(税別)

## 経営を脅かす さまざまなリスク への対応



企業を取り巻くリスクは多岐にわたる。対応を誤れば、大切な顧客や取引先からの信用を失ったり、事業の継続自体を諦めなければならないような事態に陥ることもある。企業を取り巻くリスクとその備えについて改めて考える。

### 変化するリスクに合わせた適切な保険加入を

増える大規模自然災害

まずは自然災害だ。

近年は気候変動の進行等によって水災害の激甚化・頻発化が懸念されている。「国土交通白書2021」によれば、土砂災害の発生件数も近年増加傾向にある。**【図1参照】**

これまでも東日本大震災をはじめとした地震災害、豪雨や豪雪、台風等、さまざまな自然災害が発生して大きな被害をもたらしてきた。

毎年のように発生する自然災害のリスクと、データが破壊されたり個人情報やネットワーク機器等に対して過剰なアクセスやデータが送付されることなどで大きな負担が増している。

は常に隣り合わせだ。

サイバー攻撃の脅威

以前は一部の大企業がターゲットであったサイバー攻撃が中小企業にも拡がっており、海外からの不正アクセスや標的型攻撃メール・DDoS攻撃等の被害に遭うケースが増している。

ウィルス感染してデータが破壊されたり個人情報やネットワーク機器等に対して過剰なアクセスやデータが送付されることなどで大きな負担が増している。

雇用トラブル

2020年6月1日に「パワハラ防止法(正式名称:改正労働施策総合推進法)」が施行され、大企業には職場におけるパワハラ防止の防止措置

を実施している。一方、「相談窓口担当」が対応を誤れば、企業イメージの低下にもつながる。

者が相談内容や状況に応じて適切な対応できるようにする。2022年4月からはその義務付けられた。中小企業も義務化の対象となった。

厚生労働省が2021年4月に公表した「令和2年度厚生労働省委託事業 職場のハラスメントに関する実態調査報告書」によれば、回答企業の約8割が、パワハラ、セクハラ等ハラスメントに対する雇用管理上の措置として、「ハラスメントの内容、ハラスメントを行ってはならない旨の方針の明確化と周知・啓発」および「相談窓口の設置と周知」を実施している。一方、「相談窓口担当」が対応を誤れば、企業イメージの低下にもつながる。

「令和2年度厚生労働省委託事業 職場のハラスメントに関する実態調査報告書」によれば、回答企業の約8割が、パワハラ、セクハラ等ハラスメントに対する雇用管理上の措置として、「ハラスメントの内容、ハラスメントを行ってはならない旨の方針の明確化と周知・啓発」および「相談窓口の設置と周知」を実施している。一方、「相談窓口担当」が対応を誤れば、企業イメージの低下にもつながる。

ハラスメントの他にも不当解雇等、職場環境や雇用を巡るトラブルは訴訟に発展するケースもあり、加害者がいれば加害者個人だけでなく、雇用主である企業も損害賠償を請求される可能性もある。

高潮、洪水、内水氾濫、または豪雨による土砂崩れによって建築物中の建物に生じた損害が補償される。

オプシオンの「運送保険」に加入すれば、水災により倉庫内に保管中の資材に生じた損害も補償される。

サイバー攻撃、雇用リスクについてはオプシオンの「サイバープロテクター」、「業務災害補償保険(充実プラス)(2022年度新設) または充実コース」で備えることができる。

さらに今年度からは付帯サービスも充実している。

幅広い補償と充実の付帯サービス

このようなリスクを完全に排除することは困難だ。そこで重要になるのが保険だ。住宅あんしん保証では、こうした様々なリスクを幅広くカバーする保険として、「あんしん・とくとく倶楽部 工事保険」を提供している。

同保険は、基本プランとオプシオンプランで構成されており、基本プランにおける「建設工事保険」には「水災危険補償特約」が予めセットされている。

高潮、洪水、内水氾濫、または豪雨による土砂崩れによって建築物中の建物に生じた損害が補償される。

オプシオンの「運送保険」に加入すれば、水災により倉庫内に保管中の資材に生じた損害も補償される。

サイバー攻撃、雇用リスクについてはオプシオンの「サイバープロテクター」、「業務災害補償保険(充実プラス)(2022年度新設) または充実コース」で備えることができる。

さらに今年度からは付帯サービスも充実している。

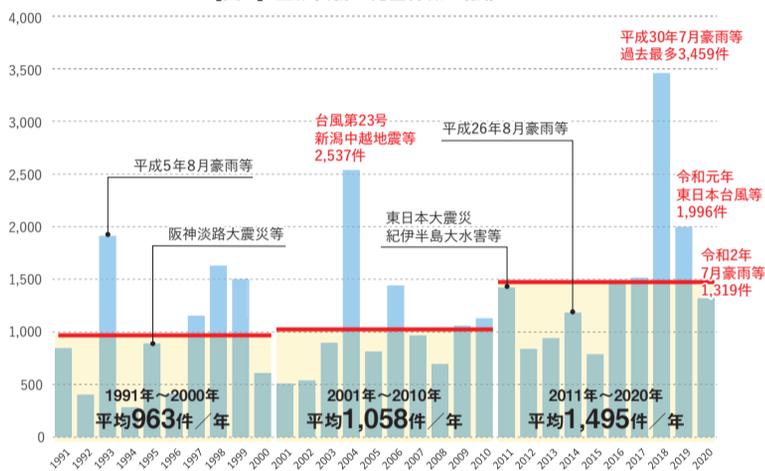
まず、建設業専門の弁護士による無料法律相談がスタートした。施主や元請会社だけではなく、従業員とのトラブルが生じた場合にも利用できる。

従業員向けの福利厚生も一新し、サービスメニューも拡充。多様なメニューをお得に利用できる。自社の福利厚生制度を充実させることで、PRにも活用できる。その他、各種契約者や公的機関への届出書式等を用意した法人向け情報サービスも便利だ。

リスクを最小限に抑えるために、今回取り上げたのは企業を取り巻くリスクの一部に過ぎない。リスクは日々変化するものであり、新たに生まれることもある。常に見直し、その影響を最小限に抑えることは経営には欠かせない。保険はその一翼を担っており、リスクへの備えとしての保険は「今」自社が抱えるリスクに見合うものを選びたい。

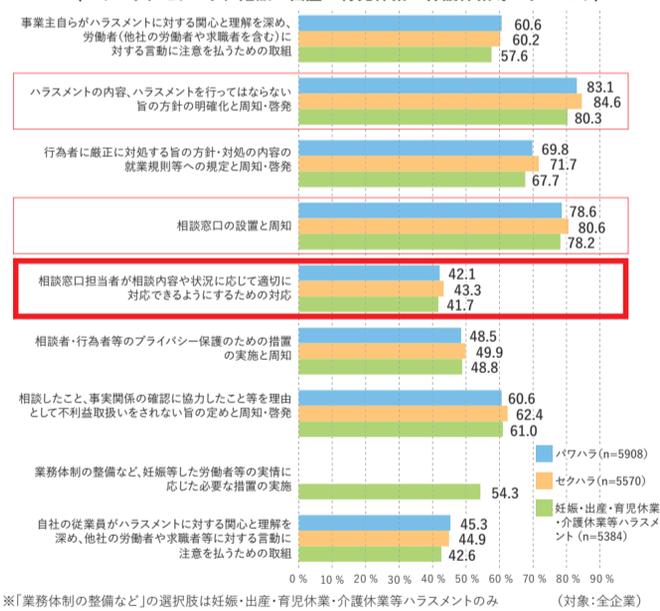
(詳しくは「あんしん・とくとく倶楽部 工事保険」のパンフレットを参照)

【図1】土砂災害の発生件数の推移



出典:国土交通白書2021

【図2】企業がハラスメントの予防・解決のための実施している取組(パワハラ、セクハラ、妊娠・出産・育児休業・介護休業等ハラスメント)



※「業務体制の整備など」の選択肢は妊娠・出産・育児休業・介護休業等ハラスメントのみ  
出典:令和2年度 厚生労働省委託事業 職場のハラスメントに関する実態調査報告書  
企業調査実施概要  
・調査手法:郵送調査(回答についてはWebでも受付)  
・調査実施期間:2020年10月3日~10月30日・調査対象:全国の従業員30人以上の企業・団体  
・発送件数:24,000件(※)・回収数:6,425件(回収率:26.8%)  
※対象企業の抽出について  
調査対象企業のリストは、帝国データバンクのデータを基に作成。  
-従業員300人未満の企業:業種・従業員規模の分布に基づき無作為抽出(12,086件)  
-従業員300人以上の企業:全企業を対象(11,914件)

オプシオン検査の導入で雨漏り事故への対策を

住宅あんしん保証の新築住宅向けかし保険「あんしん住宅瑕疵保険」

本格的な梅雨シーズンの到来だ。この時期、気になるのは雨漏りだろう。

わずかな隙間から少しづつ雨水が浸入するようなケースでは、築年数が経過してから雨漏りが判明することがある。さらに、気づいた時には既に下地まで腐朽して、高額な修補費用を要することもある。

戸建住宅の新築住宅向けかし保険における雨漏り事故の9割ほどは雨水の浸入による雨漏り事故と言われている。施工の段階で、不良箇所が気付き、対策を講じることができていれば、防げた事故もあるだろう。

【表1】住宅あんしん保証の新築住宅向けかし保険「あんしん住宅瑕疵保険」の現場検査およびあんしんプレミアム検査の概要

Table with 2 columns: 検査名称, 検査概要. Rows include 1.基礎配筋検査, 2.上部躯体検査, 3.構造金物検査, 4.追加防水検査, 5.断熱材・バルコニー防水検査.

※1:「あんしん住宅瑕疵保険」の標準として実施する現場検査。
※2:「追加防水検査」のみを導入する場合と比較して、「プレミアム検査」に含まれる追加防水検査は検査項目が多く、より詳細。

【表2】「あんしん住宅瑕疵保険」にオプション検査を導入した場合の費用のイメージ

(義務化保険/戸建住宅/中小企業者向けコース/延床面積100㎡以上125㎡未満/2,000万円プラン/の場合) (検査手数料10%税込み・単位:円)

Table with 5 columns: 検査項目, 保険料, 検査手数料, 合計, ①との差額. Rows include ①標準として実施する検査のみ, ②プレミアム検査導入あり, ③追加防水検査導入あり.

オプション検査である「プレミアム検査」「追加防水検査」を導入した場合、それぞれ検査手数料は加算されるが、保険料には一定の割引が適用される。(2022年6月16日時点の情報に基づく。)

雨漏り事故対策としてオプシオン検査

株式会社住宅あんしん保証では住宅事業者の雨漏り事故防止の対策の1つとして、オプシオン検査の導入を提案している。

それが「あんしんプレミアム検査(以下「プレミアム検査」)だ。この検査は戸建住宅の場合に標準として実施する2回の現場検査「基礎配筋検査・上部躯体検査」にオプションで次の3つ「構造金物検査、追加防水検査、断熱材・バルコニー防水検査」を追加するパッケージ検査【表1参照】を実施する。

「あんしんプレミアム検査」の導入によって雨漏り事故対策としてだけでなく、現場関係者への防水箇所の施工の意識向上や省エネ基準適合義務化を前に断熱材の施工手順の見直しのきっかけにもなる。

また、建築知識を持たない顧客に対し、安心、安全な住まいの提供に取組む姿勢や「第三者による検査に合格した」というわかりやすいメッセージを伝えることができ、営業的な活用もできる。

気になるコスト

オプション検査を導入することで懸念されるのがコストアップだ。一定の条件で比較した【表2参照】。費用を抑えるならば、まずは外壁防水紙

策としてだけでなく、現場関係者への防水箇所の施工の意識向上や省エネ基準適合義務化を前に断熱材の施工手順の見直しのきっかけにもなる。

また、建築知識を持たない顧客に対し、安心、安全な住まいの提供に取組む姿勢や「第三者による検査に合格した」というわかりやすいメッセージを伝えることができ、営業的な活用もできる。

「あんしんプレミアム検査」の導入によって雨漏り事故対策としてだけでなく、現場関係者への防水箇所の施工の意識向上や省エネ基準適合義務化を前に断熱材の施工手順の見直しのきっかけにもなる。

また、建築知識を持たない顧客に対し、安心、安全な住まいの提供に取組む姿勢や「第三者による検査に合格した」というわかりやすいメッセージを伝えることができ、営業的な活用もできる。

気になるコスト

オプション検査を導入することで懸念されるのがコストアップだ。一定の条件で比較した【表2参照】。費用を抑えるならば、まずは外壁防水紙

や開口部廻り等の防水層の施工状況について確認する「追加防水検査」を導入する選択肢もある。

特約の付帯に必要な追加コストは保険対象住宅の床面積に関わらず10410円で、利用しやすいことも特長だ。

ここで改めて前述のオプシオン検査の導入にかかるコストに立ち返ってみる。不同沈下事故に備えて地盤保証制度に加入している住宅事業者であれば、その費用を別途負担していると考えられる。

保険事故の9割が雨水浸入による雨漏り事故である一方で、構造部分の瑕疵に起因する事故は1割程度であることを踏まえれば、そのコストを不同沈下上乗せ特約に切り替えることで圧縮し、その一部を前述のオプシオン検査の導入に充てることを検討してみてもいいだろう。

この特約を付帯することで、不同沈下事故に対しては、最高500万円(縮小てん補割合100%・免責金額10万円)の範囲で、縮小てん補割合は80%、免責金額は10万円だ。

この特約を付帯することで、不同沈下事故に対しては、最高500万円(縮小てん補割合100%・免責金額10万円)の範囲で、縮小てん補割合は80%、免責金額は10万円だ。

「戸建住宅の場合」の保険金額が支払われる。

特約の付帯に必要な追加コストは保険対象住宅の床面積に関わらず10410円で、利用しやすいことも特長だ。

ここで改めて前述のオプシオン検査の導入にかかるコストに立ち返ってみる。不同沈下事故に備えて地盤保証制度に加入している住宅事業者であれば、その費用を別途負担していると考えられる。

保険事故の9割が雨水浸入による雨漏り事故である一方で、構造部分の瑕疵に起因する事故は1割程度であることを踏まえれば、そのコストを不同沈下上乗せ特約に切り替えることで圧縮し、その一部を前述のオプシオン検査の導入に充てることを検討してみてもいいだろう。

この特約を付帯することで、不同沈下事故に対しては、最高500万円(縮小てん補割合100%・免責金額10万円)の範囲で、縮小てん補割合は80%、免責金額は10万円だ。

この特約を付帯することで、不同沈下事故に対しては、最高500万円(縮小てん補割合100%・免責金額10万円)の範囲で、縮小てん補割合は80%、免責金額は10万円だ。

「非住宅木造建築フェア2022」初出展

(一社)住宅あんしん検査

株式会社住宅あんしん保証のグループ法人である一般社団法人住宅あんしん検査は、6月16日〜17日の2日間、東京ビッグサイトで開催された「非住宅木造建築フェア2022」に初出展した。

展示ブースを設けた同社では、昨年11月より提供を始めた非住宅木造建築物を対象としたかし保証制度「あんしん建物検査・保証制度(以下「制度」)について、既に、この制度に加入した事業者のインタビュー動画等を交えながらわかりやすく紹介。ブースは関心のある事業者で賑わった。

昨年10月には「脱炭素社会における木材の利用の促進に関する法律」が施行され、木材利用促進の対象が公共建築物から建築物一般にも拡大された。木質部材等の製品・技術開発も進み、建築物の木造化実現の環境は整いつつある。積極的に取り組む事業者も増えるだろう。

そうした事業者にとっては、発注者に対して木造化によるさまざまな効果やメリットだけではなく、この制度を活用して「あんしん」もセットにして訴求できるようにする。

なお、6月27日〜7月1日の期間には、特設サイトでオンライン展示会も開催される。※オンライン展示会には公式ホームページより

そうした事業者にとっては、発注者に対して木造化によるさまざまな効果やメリットだけではなく、この制度を活用して「あんしん」もセットにして訴求できるようにする。

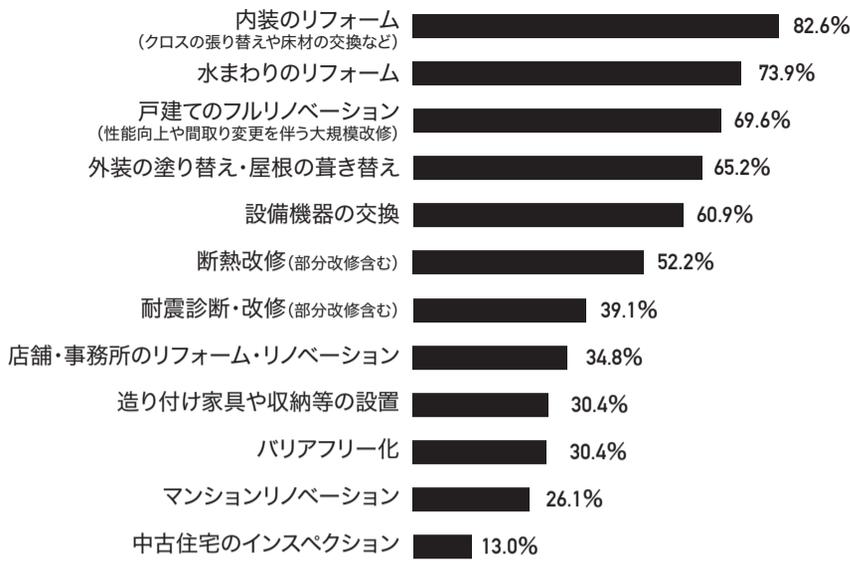


オンラインセミナー開催概要
2022年7月8日(金) 16:30~
オンライン説明会への申込みはこちらから

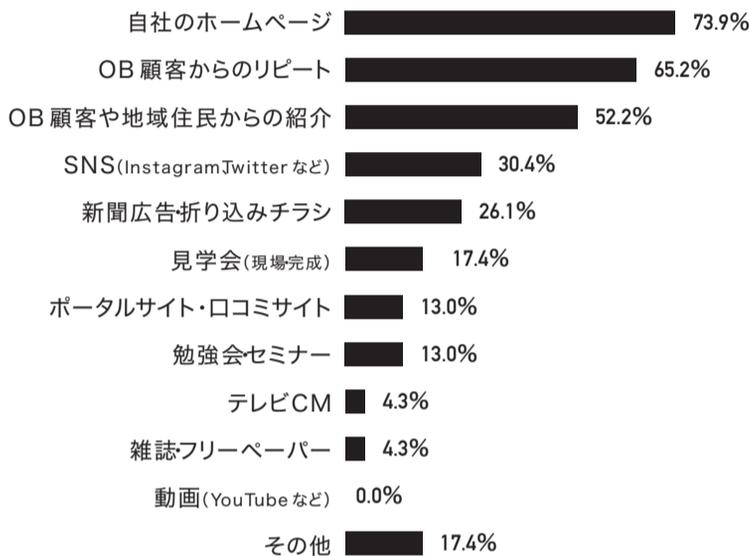
住宅あんしん保証が「地域工務店・ビルダー様の専用住宅ローン」をご紹介します。
最長35年 長期固定金利住宅ローン
【フラット35】
お借入期間 20年以下 1.36% → 1.11%
21年以上 1.49% → 1.24%
1 返済中の金利・返済額の変更無し
2 保証料0円・繰上返済手数料0円
3 独自の基準で、住宅の質を確保
4 事前審査で予算確定
5 「フラット35」Sで金利引下げ
6 つなぎ融資(土地代金・建物中間金)も充実

地球樹 Mクロス
合板の表面にライナー紙を張り付けたクロス下地用合板です。
大臣認定にて木造軸組工法(大壁床勝ち仕様)
壁倍率3.7倍を取得!
仕様サイズ 12.5ミリ×910×1820・12.5ミリ×910×2440において
●住宅性能表示耐震等級3の取得にも有効に使用できます
●大壁床勝ち仕様で、筋交いよりも省施工
●くぎのピッチが印刷されているので、施工がより効率的に
●耐力壁として耐震リフォームにも使用できます
製造元 丸玉木材株式会社
出隅コーナー材「地球樹 Mコーナー」もご紹介します。
伊藤忠建材株式会社

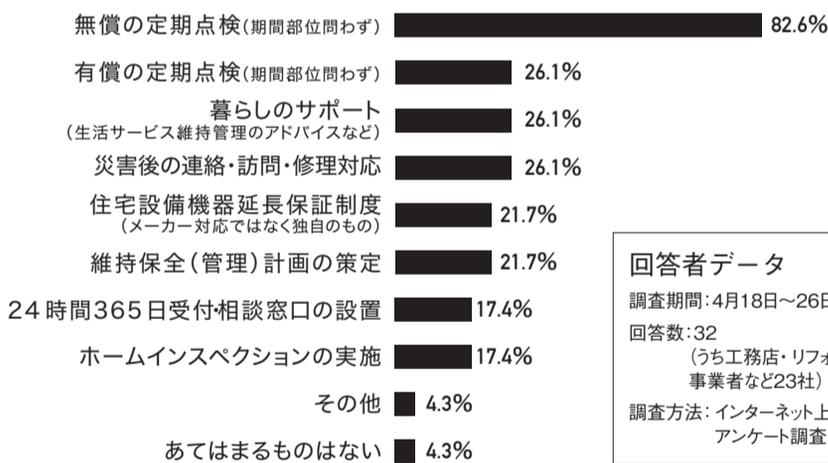
[図1]主に受注しているリフォーム・リノベーション工事(複数回答可)n=23



[図2]リフォーム・リノベーションの集客で主に使っている・重視しているチャンネルやツール(複数回答可)n=23



[図3]自社で提供しているアフターサービス(複数回答可)n=23

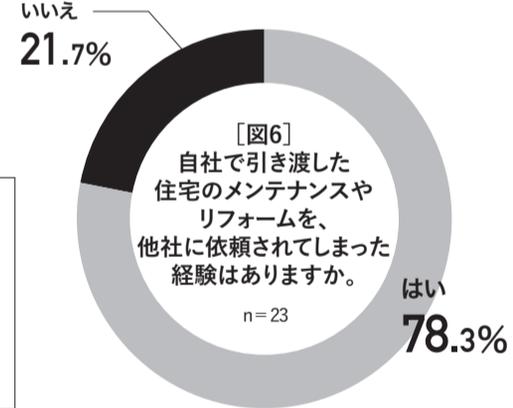
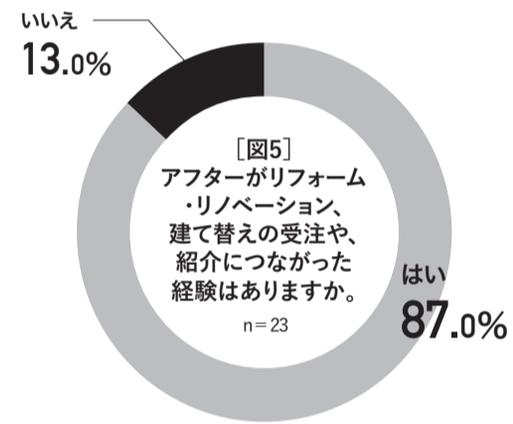
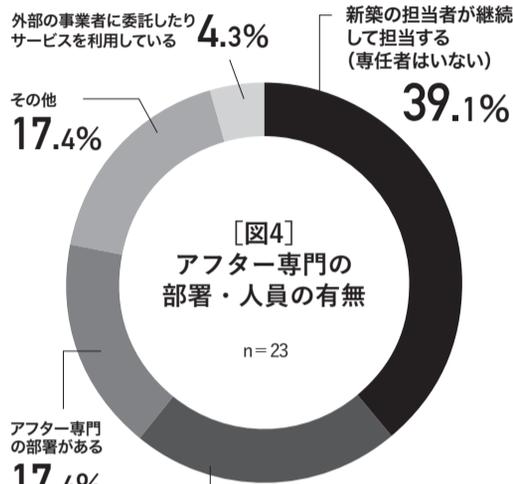


回答者データ  
 調査期間:4月18日~26日  
 回答数:32  
 (うち工務店・リフォーム事業者など23社)  
 調査方法:インターネット上のアンケート調査

# 工務店・リフォーム業者に聞いた リフォーム・リノベーションの現状は?

[新建ハウジング調査]

工務店メディアの『新建ハウジング』は、工務店・住宅関連事業者を対象に、リフォーム・リノベーション・アフターサービスの状況について調査した。主に受注しているリフォームの工内内容は、定番の「内装」「水まわり」が7割を超えトップ2を占める。一方で、「戸建てのフルリノベーション」が約7割、「断熱改修」が約5割にのぼるなど、家づくりやリフォームの選択肢は確実に変化している。なお、「耐震改修」は



4割を切っている。集客チャネルは、「ホームページ」「OB 顧客のリピート」「紹介」がいずれも5割を超えた[図2]。新築はSNSが主流だが、

リフォームはOB顧客の力が大きい。続いて、引き渡し後のアフターサービスについて聞いた[図3]。8割超が「無償の定期点検」を実施する一

方、有償の点検や設備の延長保証の利用などは進んでいない。アフターサービス専門の部署・人員については、約4割が置いていないことがわかった

[図4]。アフターサービスがリフォームなどの受注につながった経験はあるかとの問いには9割弱が「はい」と回答した[図5]。一方で、自社

で引き渡した住宅のメンテナンスやリフォームを他社に依頼された経験がある工務店も約8割にのぼった[図6]。

## 国土交通大臣登録 住宅リフォーム事業者団体に加入しましょう!

一般社団法人住活協リフォームにご入会をご検討中の企業様

**入会金無料**

2022年12月末日まで

**キャンペーン開催中!**

住宅リフォーム事業者団体 国土交通大臣登録

安心の証

リフォームユーザー

住宅リフォーム事業者団体登録制度は、消費者が安心して事業者を選び、リフォームを行うことができる環境を整えるために、一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者の団体を国が登録する制度です。



詳しくはホームページ、またはお電話でお問い合わせください。

<https://jkk-r.or.jp> TEL 03-3523-5676

国土交通大臣登録  
住宅リフォーム事業者団体



一般社団法人  
**住活協リフォーム**

一般社団法人 住活協リフォーム 104-0032 東京都中央区八丁堀3-1-9 京橋北見ビル西館7階

省エネ制度改正 緊急企画! 3回連載決定 東京大学 前先生に伺う、省エネ住宅への取り組み

第1回

「地球と人にいいことが安くつく」 脱炭素時代の家づくりでみんな豊かになろう

前真之氏



東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 准教授 前真之氏
昭和50年生まれ 広島県出身
1998年03月 東京大学工学部建築学科卒業
2000年03月 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻修士課程修了
2003年03月 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻博士課程修了
2003年04月 日本学術振興会特別研究員として建築研究所に勤務
2004年04月 独立行政法人建築研究所 研究員
2004年10月 東京大学大学院 東京電力寄付講座 客員助教授
2008年04月 現職
2021年の内閣府再エネタスクフォースにおいて、住宅の省エネ政策の課題を提言。経済産業省トップランナー基準等の委員多数。

脱炭素がささらない 「住まいの脱炭素」と聞いて、どんな印象を持つでしょうか。明るい前向きな印象を持つ人もいれば、何か「面倒くさい」「胡散臭い」と後ろ向きな印象を持つ人も少なくないそうです。

筆者は25年間、住宅の省エネルギーを研究していますが、率直なところ「日本では地球環境問題がささっていない」と感じています。海外では、欧米をはじめ多くの国で、地球環境問題は大きな関心事であり、特に当事者である若者は率先して行動しています。

一方の日本は、高度成長期の成功体験のせいなのか、現在の社会・経済システムを「唯一絶対の現実解」と信じ込んでいるように見えます。現状を否定して脱炭素社会へ移行するなどもってのほか。そもそも地球温暖化なんてウソ、と言わんばかりの風潮です。

地球と人に悪いことが安い化石社会の限界 しかし、現在のシステムはたかだか半世紀の歴史しかありません。今の社会において「地球と人にとって悪いことが安くつく」のは、我々以外のだれかを犠牲にしているから。もうこれ以上、大気や海・途上国や地方・弱者、そして未来から搾取することができない。日本や世界のあちこちで様々な問題が噴出している背景には、今の「化石社会の限界」が隠せなくなったからではないでしょうか。

日本の住宅産業は「ずっと」「新築を安く」 戦後の絶望的な住宅不足を解決するため、日本の住宅産業は「新築を安く」をモットーに量の追求を続けてきました。「一家に1軒」「1人に1部屋」を実現した後、本当は質の重視・ストック活用に転換すべきでしたが、一度できあがった新築偏重の産業システムは今日に至るまで回り続けています。住宅は建設と廃棄に膨大な労力と資源を消費し、日々の生活でも大量のエネルギーを消費する、地球と人に非常に大きな影響を及ぼす巨大な存在。なにより、全ての人々にとって絶対にかかせない生活の「器」です。日本のどこでも誰もが楽しく暮らせる社会を実現するために、今の住宅のあり方がこのままで良いはずはありません。

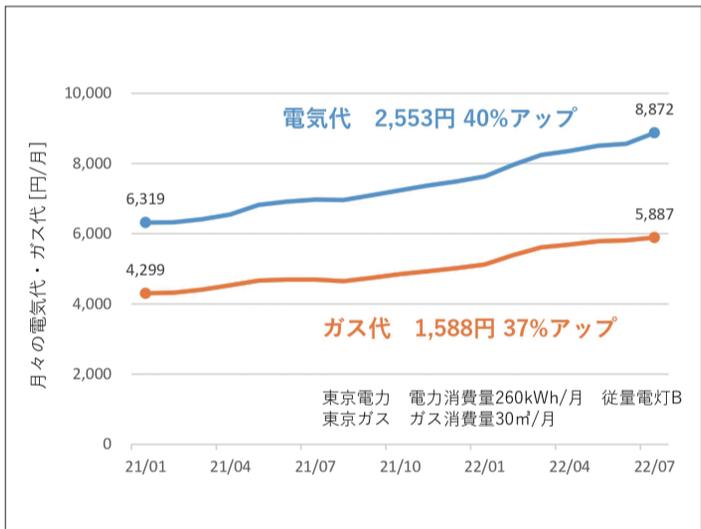
電気代・ガス代そして建材価格まで急上昇 世界の変化は我々の暮らしに直結しています。地球と人にいいことが安くつく時代

最近では化石燃料の国際価格高騰と円安の進行を受けて、わずか1年ちよつとの間に電気代・ガス代が約4割も上昇しました。もちろん直近ではウクライナ情勢が主因ですが、脱炭素に向けた化石燃料への投資減少も大きな理由です。さらに、建材の価格も急上昇しています。これまでの「大量消費」「スクラップ&ビルド」の化石時代が終わろうとしているのです。

地球と人に悪いことが安くつく時代 地球と人をサステイナブルにするために、お金の流れが大きく変わります。簡単に言えば、地球と人

築を安く」をモットーに量の追求を続けてきました。「一家に1軒」「1人に1部屋」を実現した後、本当は質の重視・ストック活用

に量の追求を続けてきました。「一家に1軒」「1人に1部屋」を実現した後、本当は質の重視・ストック活用



地球と人にとって良いことが 経済的にもオトクな時代への大転換が始まっている!
高度成長期以来 資源とエネルギーの大量消費経済
「スリイことが安くつく」 現状の経済システムが様々な問題を生み出している
これからは 地球と人に悪いことは高くつく 地球と人にいいことは安くつく

に悪い行いにはどんどん課金して、経済的に成り立たなくしてしまわうのです。日本では未導入ですが、化石燃料に課金する炭素税などがよい例です。ズルと

搾取が許されなくなれば、地球と人にいいことが安くつくようになり、社会全体を良くする方向に企業は競争するようになるでしょう。現在のSDGsなどの脱炭素化に向けた取り組みは、「地球と人にいいことが安くつく」ことととらえれば、理解しやすいでしょう。脱炭素は、戯言でも綺麗ごとでもなんでもなく、厳しく激しい世界を巻き込んだリアルな競争です。日本の住宅産業が傍観者であることはもはや許されません。責任あるメインプレーヤーとして、社会と住まい手に責任を果たすことが求められているのです。

火災保険が 住宅購入者割引 でお得!
住宅あんしん保証の瑕疵保険に加入している物件であれば 火災保険料が割引になります。
割引の適用条件
①住宅あんしん保証の各種瑕疵保険に加入している住宅建物
②保険期間が6年以上 (GKすまいの保険\*)
\*地震保険料に対しては、この割引が適用されません。
\*お客さまのご了承のもと、住宅あんしん保証が瑕疵保険販売時に取り扱う「お客さまのお名前・ご住所・火災保険へご加入を希望されている物件情報等」を損害保険代理店部門と連携することで、所定の火災保険料に対して「住宅購入者割引(業務提携に基づく電子データ連携方式)」を適用いたします。
※引受保険会社：三井住友海上火災保険