

## 1. 趣旨

これまで当機構は、住宅の瑕疵等に関する諸外国の制度に関する調査研究を継続的に実施し、関係者等への情報提供を行ってきた。

平成 24 年度は、米国における構造部分の住宅瑕疵の現状に関する資料を取得し、これを紹介、翻訳等することにより、住宅の保証・保険等に関して参考となる情報を提供するものである。

## 2. 調査研究の内容と方法

I HHWA（国際住宅建設・性能保証連合）の会議に継続的に参加している一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会（保険協会）と情報交換を行い、平成 24 年 11 月にニューヨークで開催された会議における報告資料の提供を受けた。

この報告資料のうち、わが国の住宅保証・保険等の制度や運用に関して参考となると考えられる資料を選択し、保険協会と連携して翻訳等を行った。

### \* I HHWA ;

I HHWA（The International Housing and Home Warranty Association）は、1993 年に設立された欧州の A E H W O（The Association of European Housing and Warranty Organisations）が 2010 年 10 月に国際組織として拡大改組されたものである。現在、イギリス、カナダ、スウェーデン、オランダ、アイルランド、南アフリカ、フランス、日本、米国、韓国及びナミビアの各関係機関が構成員となっている。日本は、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会が構成員となっている。

## 3. 調査結果

### 1) 調査対象

調査対象とした報告資料は、2-10Home Buyers Warranty という米国の住宅保証会社が I HHWA 会議で発表した資料のうち「クレーム 1 万件から学ぶ教訓」である。この報告は、米国における住宅の構造部分の瑕疵に関するクレーム 1 万件のデータ及び関係文献資料を整理し、考察を行っているものである。

\*2-10 Home Buyers Warranty ; H B W と略称される米国有数の住宅保証会社。

1980 年に設立され、保証住宅戸数は米国最大。「2-10」は短期保証（2 年）と長期保証

(10年)に由来。

## 2) 報告資料の主なポイント

- ・米国における住宅の構造部分のクレームの最大原因は、盛土の材料にある。
- ・構造部分のクレームの部位は、骨組部分が20%、基礎部分が80%であり、基礎部分のクレームが圧倒的に多い。
- ・構造部分のクレームは、10年間の保証期間中の建築後4年目以降で発生することが多い。
- ・基礎のクレームを防ぐ方法としては、以下のような対応が挙げられる。

I B C (International Building Code- 国際建築コード)、I R C (International Residential Code - 国際住宅コード) 等の規定に従って、以下の対応を行う。

- ・適切な地盤調査に基づく基礎を支える盛土の設計・設置等
- ・盛土材料の適切な圧縮及びチェック・テスト
- ・膨張土等の存在が知られている地域における膨張土の除去、土壌の動きを予想した設計等
- ・屋根排水が地盤に悪影響を与えないような適切な勾配・排水位置の確保

### (参考)

このレポートの背景として、全米住宅建設業者協会NAHB (National Association of Home Builders of the United States) の小会社の破産という経緯がある。米国最大の住宅建設業者の協会組織であるNAHBは、1970年代半ばに100%小会社として住宅所有者保証会社 (Home Owners Warranty) を設立したが、その後この会社は破産した。ニューメキシコ州において土壌の不同沈下によって生じた欠陥に対する保険金支払額が多額に上ったことが直接の原因であったと言われている。