ENSHOW® NEWSLETTER
6
2009 JUNE

今月のテーマ

「不動産のゆくえ」―住宅瑕疵担保履行法

環境や安全に配慮した住宅が求められる今、建築に関するしっかりとした制度づくりが重要である

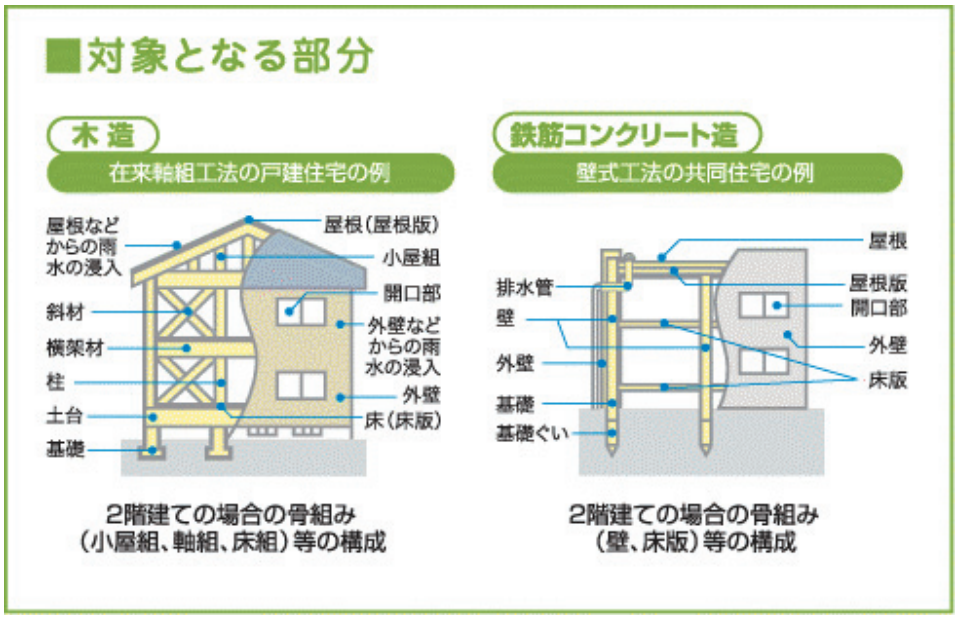
今年10月より『住宅瑕疵担保履行法』がスタート。新築住宅の供給事業主は瑕疵担保責任を負うことに…

昨今、住宅の法整備は様々な角度で進んでいる。一級建築士が構造設計のデータを改ざんした耐震偽装問題はまだ記憶に新しい。あの事件以降、建築に関連する法制度はかなり厳しくなっている。建築基準法の改正、建築士法改正に続き、いよいよ平成21年10月1日から「住宅瑕疵担保履行法」がスタートするが、この法律は10月1日以降に引き渡されるすべての新築住宅に適用される。住宅瑕疵担保法の内容だが、新築住宅の供給事業者は、住宅のなかでも特に重要な部分である、構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分(下記図)の瑕疵に対する10年間の瑕疵担保責任を負うことになる。これらに対応し事業者は、資力確保のため保険に加入するか、一定金額を供託するかの義務付けがなされる。これにより万が一、事業者が倒産した場合等でも、2000万円までの補修費用の支払いが保険法人から受けられる。

現在、保険を扱える保険法人は全国で5社あり、事業者が保険に加入する場合は、新築住宅一戸ずつに一件の保険を加入することとなる。国土交通省が昨年行った調査では、対象事業者の95%が保険で対応すると回答、保険の加入戸数は年間80万戸にのぼると予想されている。

住宅瑕疵担保責任保険が付された住宅の売主や事業者とその買主や発注者との間で紛争が生じた場合、住宅専門の紛争処理機関において、適切かつ迅速な紛争処理が受けられる体制となっている。具体的には、売主等または買主等が「指定住宅紛争処理機関(住宅紛争審査会)」に申請して、「あっせん」、「調停」または「仲裁」を受けることができる。この紛争処理のために申請者または相手方が負担する費用は、原則として申請手数料のみである(申請手数料は1万円)。それ以外の費用、紛争処理委員への謝金、通常の鑑定・現地調査費用等は原則としてかからない。また、保険金の支払が関連するような紛争の場合は、保険法人が参加することにより、速やかな紛争処理が期待できる。なお、和解が成立した場合は、保険法人はその結果を尊重することとされているので保険金の不払いでもめることもない。保険法人が利害関係人または紛争当事者として参加した場合は、特段の理由がない限り、示された和解案または調停案を受け入れなければならない。

スタート前だが事業者はしっかりとした準備が必要であり、消費者もこの仕組みを理解しておく必要がある。



住宅瑕疵担保履行法の概要

新築住宅の売主等は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、住宅の主要構造部分の瑕疵について、10年間の瑕疵担保責任を負うこととされていますが、構造計算書偽装問題を契機に、売主等が瑕疵担保責任を十分に果たすことができない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態におかれることが明らかになりました。このため、住宅購入者等の利益の保護を図るため、第166回通常国会において、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成19年法律第66号)(住宅瑕疵担保履行法)」が成立・公布されました。また、住宅瑕疵担保責任保険法人の指定や特別紛争処理体制の整備については平成20年4月1日に施行され、新築住宅の売主等に対しての瑕疵担保責任を履行するための資力確保の義務付けについては平成21年10月1日に施行されます。

社会問題・環境問題に目を向けよう!

水無月、この月は様々な変化があります。衣替えから始まり、夏至、そして梅雨が始まります。七十二候によると、『螳螂生(かまきりしょうず)』カマキリが生まれます。『腐草為蛍(くされたるくさほたるとなる)』腐った草の下から蛍が出てきます。『梅子黄(うめのみきばむ)』梅の実が熟れて黄色くなります。雨の恵みを感じる月ですが、長雨でじめじめすると太陽の光が恋しくなります。

2009年6月発行
発行:前田由紀夫
編集:(株)パピルス
株式会社円昭 HP
http://www.enshow.com

知識の泉

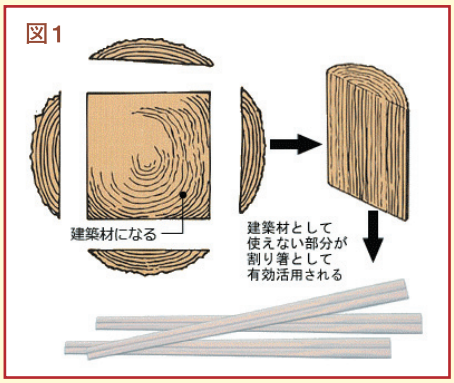
今号のテーマ

“割り箸と環境問題”

環境問題を解決する国産の割り箸

割り箸は江戸時代に発明された、日本の文化です。当時、水は貴重なものであり、箸を洗うより割り箸を使い捨てたほうが衛生的で、合理的であると考えられました。また、日本人のケガレたものを嫌う独特の文化として、そしていつも新品のもので食事をすると言う感覚も、割り箸の地位を揺ぎ無いものとしました。現在、日本人は一人平均年間で200膳の割り箸を消費するそうです。これは、日本の木材の消費量全体の1%となります。これを見るとそれほど多くないように思われますが、割り箸を使わない他の国では考えられない使用量です。しかし、今の割り箸は98%が輸入され、国産の木材を使うことは少なくなっています。昔、割り箸は建築用の材料を丸太から取る時に、余った部分、すなわち捨てる部分（図1）を利用したり、間伐材*などを使い作られました。これは、いわば捨てる部分を利用する訳ですから、たいしたアイデア商品と言うことです。現在では海外の安い木材が伐採され、原木からすべての部分を割り箸として使ってしまい、しかも伐採地を植林することなく放置したり、農地にしたりして環境に負荷をかけている国も少なくありません。また、日本の木で作る割り箸の値段は一膳3円ほどかかりますが、輸入割り箸は1円以下で販売されています。現在、日本の森林は整備が行きとどいておらず荒れた状態になっています。また、日本は京都議定書で、温室効果ガス排出削減目標値のマイナス6%に対して3.8%（約1,300万炭素トン）を森林による二酸化炭素の吸収で達成する計画になっています。割り箸は使うサイクルが短い分、国産材を使った国内産割り箸が普及すれば、日本の森林を継続的に経済的に支えることのできるアイテムの一つになり得るのです。いま、一部の企業でも国産の建築端材や間伐材を原料とする割り箸を調達する取り組みが始まっています。国産の割り箸を利用する事は環境問題を解決する第一歩とも言えるのです。

図1



〔参考文献・出典〕
環境三四郎「割り箸から見た環境問題」／日本林業調査会「林政ニュース」

*間伐とは、木の育ちをよくするため、隣の木の枝がぶつかり合わないように間引きする作業です。間引きするために伐られた木を有効活用するためにつくられた材が間伐材です。最近、輸送コスト等の関係で採算がとれず、間伐された木は山にそのまま置き去りにされ、せっかくの資源が有効活用されていないケースが目立つようになりました。また、間伐さえ行われずに放置され、荒廃している森林も少なくありません。

国産の割り箸
企業や行政の取り組み

コ・ラ・ム
光合成は森林の原動力

森林生態系の原動力は太陽光線をエネルギー源とした光合成です。樹木は大気中から葉の気孔より吸収した二酸化炭素と根から吸い上げた水を原料として、太陽エネルギーと葉緑素のはたらきで糖（有機物）をつくり、酸素を放出します。光合成を式にすると次のようになります。

二酸化炭素（$6CO_2$）＋水（$12H_2O$）＋光⇒糖（$C_6H_{12}O_6$）＋酸素（$6O_2$）＋水（$6H_2O$）

光合成でつくられる糖（$C_6H_{12}O_6$）の中には太陽から得た光エネルギーが取り込まれています。そして、根から取り入れた地中の無機物（窒素などの養分元素）と結合し、蛋白質や脂質などの複雑な有機物になります。その植物を草食動物が食べ、その草食動物を肉食動物が食べ、有機物とそこに蓄えられたエネルギーは生物間を伝わっていきます。

お勧めの一冊
緩急時在

著者：加藤幹敏
出版社：中日新聞社　¥1,700（税込）

中日新聞の編集局長である加藤幹敏氏のコラム集です。「新聞記者は素人の代表である」「素人のプロフェッショナルたれ」と一線の記者に話す筆者の考える新聞の使命が伝わってきます。また、新聞記者とは当事者や専門家がいかに難解な業界用語を使おうが、素人の歯でしっかり噛み砕く。そのための勉強が欠かせないのは言うまでもない…。と、まえがきの引用ですが、内容はその時代時代の事柄が走馬灯のように思い出される構成となっています。人の死生観について記してある部分や丁寧な日本語の使い方には新聞を編集すると言う職業人らしい筆者の魅力が溢れています。

みんなで止めよう温暖化
チーム・マイナス6%
チーム・マイナス6%　http://www.team-6.jp/

株式会社　円昭（ enshow corporation ）では地球温暖化防止のためCO_2排出量削減に取り組む「チーム・マイナス6%」に参加しています。京都議定書では、地球温暖化を防止するために、2012年までに1990年比で6%の温室効果ガス削減を約束しています。しかし2005年度における日本の温室効果ガスの排出量は、7.8%上回っており、温暖化対策をより強化する必要があります。微力ですが、将来の地球のためにできることから行動することを宣言します。

株式会社 円昭
〒466-0031
名古屋市昭和区紅梅町 3-4-2
TEL：052-841-2701
FAX：052-841-4301
mail@enshow.com
http://www.enshow.com