



一般社団法人  
日本第三者住宅品質検査技術者認定機構  
Japan the Alternative Residential House Quality Inspector Accredited Association

# JAQUAマンスリーレポート

## ■事務局からのお知らせ

明けましておめでとうございます。住宅業界の盛り上げのためJAQUAは本年も活動して参ります。新年の『JAQUAマンスリーレポート』は、特集に「保険と保証の違いから学ぶ」をJAQUAとして考えて行きたいと思えます。

## ■JAQUA活動報告

【12月04日】

■「施工品質をUP・現場監督育成キックオフセミナー」開催  
主催：株式会社タッセイ様の第25回工務店アカデミーふくい  
でいい暮らし『北陸優良住宅の会』の講師を務めさせていただきました。会場には、約50社の方が参加されました。タッセイ様は【建てるを応援する会社】で建設業界を支えておられます。又、建てたくても「土地が見つからない」方々の為にタッセイ不動産を立上げ違う角度からも業界を支えておられます。福井で建築をお考えの方は是非ご相談する価値があると思えます。その一角で真似をすると【育てるを応援する団体】として、今後業界全体の課題となる民法大改正による課題を様々な事例などを交えながら施工品質、人材育成の観点から実践的な内容で思いをお伝えさせていただきました。テーマとして「住宅業界の成長と学び方改革」と題しました。最近経営者様からよく聞くことが、「社員へどの様に教育して行けばよいか迷っている」「実際社員の能力ってどの程度なの」等のお声が聞こえてきます。そこには今後業界を背負って行かれる方々の教育、人材育成が学び方から始まり...業界全体の成長に繋がります。JAQUAは「住宅所有者の大切な家を守り、そこに住まう人の暮らしを守り続ける」理念を共感して頂きたい思いでお話いたしました。講演は2部構成で、第一部は業界の実態と課題について、第二部はその具体例から明日への実践までをお伝えしました。終了後に後日行う「施工品質向上研修へ社員を参加させます」等のお言葉を頂き壇上の廻りに集まってこられました。この度の講演の機会を頂きました株式会社タッセイ様、『北陸優良住宅の会』様の方々の出会いに感謝いたします。今後も思いを共感して頂ける方と共にJAQUAも成長し続けたいと思えます。

【12月12日】

### ■住宅建築施工研修（2日目：現場研修）

JAQUAが、最も力を入れ、重要視しているのが現場研修です。現場監督、営業スタッフの方々が、3か所の現場を回り、基礎配筋、土台、上棟、外部防水、断熱材、内部造作を、自社の施工現場をもとに学び、「施工不備」があった場合に即、是正するだけでなく、再発防止に向けた会社での取り組みを考えてもらう内容になっており、今回いくつかの施工不備が、見つかったもののリフォームから注文住宅に参入し、「お客様に感動を与えるために存在する」ことを差別化として、短期間で結果を残している事業者様の評判通り、是正措置は当然として、今後の再発防止に向けた対応を指示されておりました。お客様に感動を与えるためという目的をスタッフと共有するため研修をはじめとして多くの機会を提供する姿勢が、スタッフの方の伝わり終始活気のある研修になり地元でも競争力が高い理由が実感できました。このようにJAQUAでは、品質向上に真正面から取り組み実績を残している事業者様と活動を共にしています。



## 今月の予定

- 1月7日 仕事始め
- 1月15日 住宅建築施工研修
- 1月16日 施工品質向上研修
- 1月17日 経過検証研修
- 1月24日 ジョイントセッション（大阪会場）
- 1月22日 現場監督士対策講座
- 2月1日 第三回現場監督士資格検定試験 締切

一般社団法人  
JAQUA 日本第三者住宅品質検査技術者認定機構  
Japan the Alternative Residential House Quality Inspector Accredited Association

〒190-0003 東京都立川市栄町4丁目2番98号  
TEL：042-540-7870/FAX:042-540-7871  
ホームページURL：http://www.jaqua.or.jp



## ■ 今月の特集～保険と保証の違いから学ぶ

### 1 はじめに

平成21年10月1日より住宅瑕疵担保履行法がスタートしてから10年が近づき、期間満了の建物が出てくるタイミングにちなみ特集を組んでみました。以前は住宅瑕疵保証でした。では何故、保証から保険制度に変更になったのか意外と知られていません。保険も保証も、何かが起こった時に役立つものですが、内容や誰がそれを提示しているのかに大きく違いがあります。保険とは施工者と施主の間に保険会社が入っている場合を言い、保証とは施工者が施主に対して提示するものという違いがあります。その点を踏まえて考えていきたいと思います。

### 2 保険と保証の違い（参考）

01) 保険とは、保証の事で保護する（守る）という意味合いがあり上記の通り間に保険会社が入っており損害等に対して望ましい状態にするために保険で保護することです。他の例でみると生命保険などで簡単に言うと損害等が起こりうる可能性が高い物を保護する為に保険化しています。

02) 保証とは、ある期間内に異常や損害が発生しないことを約束すると言う意味合いがあり、施工者と施主の間に誰もいなく損害等が起これば施工者がその保証することです。他の例でみると家電保証などで簡単に言うと損害等が基本起こらない前提で万が一発生した場合保証するという約束事です。

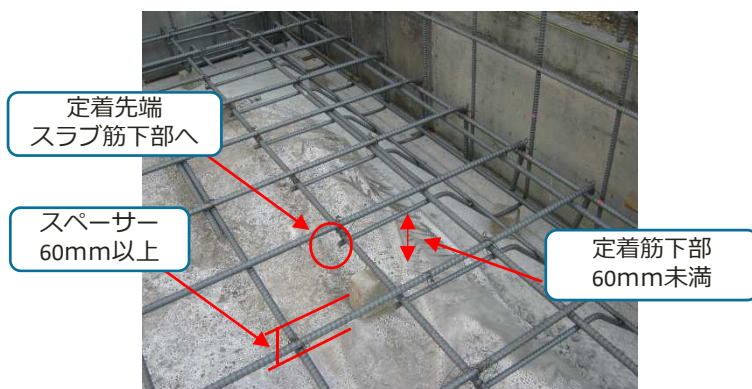
03) かつて住宅は保証制度でした。基本瑕疵の問題が起きない前提でしたが現実にはそうではなく沢山の問題が発生する事が多く、又発生した時に施工者が倒産等で保証してもらえない等の問題が多い為、保険会社が施主を保護する保険化に国が義務化としました。つまり、住宅建築には瑕疵に関わる施工不備が多い事を示します。

### 3 住宅瑕疵保険検査でのチェック（抜粋）

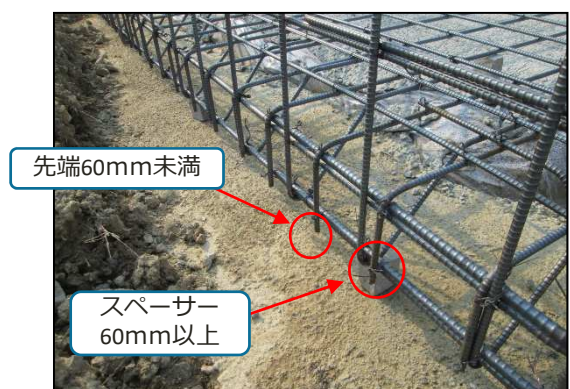
上記内容から、住宅建築でいかに瑕疵が多い事が分かったと思います。では、建築基準法、瑕疵保の基準などの程度理解され確認されているのでしょうか。今回は、建築のスタートである基礎配筋時（かぶり厚）を参考に見ていきます。住宅基礎のかぶり厚は大きく下記の3つになります。

- 1.土に接する部分：60mm以上
- 2.土に接しない外周部：40mm以上
- 3.土に接しない内周部：30mm以上

JAQUAは、様々な現場で上記のお話を経験のある現場管理者に質問すると正確に数値をお答えいただけます。その部分を踏まえて一緒に現場を確認しますが、ほとんどの方が下記の写真の状況に気づかない事が多いです。写真は1.土に接する部分のかぶり厚60mm以上の不備です。かぶり厚を確保する為スペーサーにて確保していますが、ほとんどの方がスペーサーの部分にしか目がいっておらず、【写真1】では縦筋の定着部分がスペーサー（60mm以上）で受けているスラブ筋より下部にあり、【写真2】ではスラブ筋の定着がスペーサー（60mm以上）を超えて伸びています。これは、間違いなくかぶり不足です。ここには、施工不備の認識がありません。この様な内容一つとっても、住宅建築に瑕疵が多く発生する原因と思われる。



【写真1】



【写真2】

### 4 まとめ -知識と実践-

今回は、保証と保険の違いからその意味、実態を見てきました。実際、知識があるのに施工不備を見逃すのは実践が不十分であるからと思われます。現在、世の中では数多くの机上だけのセミナー、研修は存在していますが中々現場での実践的な研修は少なく思います。教育育成の中で知識の部分は大切な第一歩ですが、その知識を実際の現場で実践していくことが非常に重要な部分と思われます。JAQUAは、前段の保険ではなく保証で約束できるぐらいの住宅品質を世に出し続ける為、共感頂ける事業者様と共に実践出来る活動をしていきたいと思います。