

Topic104 グリーンビル保険ーその2ー

こんにちは、村上です。

あっと言う間に「こたつでみかん」の季節になってしまいました。

急速に普及する新しい仕組みであるグリーンビルへの対応に苦慮しているのは、我々技術者や不動産鑑定士(Topic92, Topic101 など)だけではありません。保険のアンダーライターや査定士といった保険業界関係者も、グリーンビルを避けては通れないようです。

1. グリーンビル建設事情

グリーンビルプロジェクトの価値は既に従来のプロジェクトと比べて高くなっているが、それに伴う損失も大きくなってきている。エネルギー効率が高く、環境に優しい構造物を建設するために生じる損害をカバーするための「建設工事の“グリーン”特約条項」、を提供している保険会社は増えてきている⁽¹⁾。

そんな中、2009年7月にAAIS(American Association of Insurance Services : 新興保険商品の構成や言い回しの基準を作成する諮問団体)は、建設業者を対象とした保険の‘グリーン’特約条項の基準となる書式を作成した。これは、保険証券の文言の共通性と明確性を保ち、保険商品の売買に関る人が各社の様式を同一条件で比較できるようにし、損害が生じたときの保険金支払いに関する紛争を少なくするためである⁽²⁾。

2. 建設工事保険⁽¹⁾

AAISが発表した新しい基準は二つ。「Green Building Coverage (グリーンビル保険)」と、「Green Delay in Completion (グリーンビル遅延補償)」である。

「**グリーンビル保険**」は、従来の標準的な建設工事保険を基本とし、オプションとして追加的に加入するもの。追加保障範囲は次の4つ。ここでいう“損害”は、標準的な建設工事保険で規定される災害や事故を契機に生じるものである。

- ① “室内空気の品質”は、損害をうけた構造物における空気の品質を、“空気品質管理計画”に定める基準（損害前に基準が達していた程度）まで修復するための費用を支払う。
- ② “ガラのリサイクル”は、損害を受けた建物のガラを埋立ではなくリサイクリング施設で処理するための費用を支払う。
- ③ “再認証”は、環境配慮建物に認証を与える組織の“グリーン”基準（損害前のレベルまで）を満たすための再認証にかかる費用を支払う。
- ④ “電気及び水交換”は、保険損失により電気や水を公共ユーティリティから再生可能エネルギー発電設備や水保全システムに交換する費用を支払う。

「**グリーンビル遅延補償**」は、従来の竣工遅延補償の代わりに利用できる。契約当初から設計に組み込まれていた、**グリーン認証レベルを達成するために必要な手続きや作業**が原因でプロジェクトの竣工が遅れた場合、追加建設費用、追加ソフトコスト(注 soft costs : プロジェクトの遅延によって生じるある種の費用 ex. 税金)、賃料損失、純収益損失などを補償する。さらに、再生可能エネルギー施設(保険対象としていた場合)が遅延期間中に稼働できないことによる、余剰電力販売利益損失も補償対象となる。

3. 感想など

「ある基準*の必須条件が高くなれば、保険契約者は保険会社が当初カバーしていた商品よりも改良されたものを求めるようになる」⁽¹⁾、というのは保険業界の常識らしい。環境性能が高いグリーンビルは、標準ビルと比して高水準の建物とみることができる。グリーンビルが普及することにより建物の必須条件が徐々に高くなり、新しい保険商品が求められるようになるのは、ごく自然な流れであるようだ。

このような中、**査定士**は“標準的建設工事保険”と“グリーンビル保険”でカバーすべき項目を慎重に区別して保険料を査定し、**アンダーライター**は標準建設工事保険に“グリーン”を追加する際には各々がどこまでカバーできるかなどを把握する⁽¹⁾必要が増えてきているようである。

出典

- (1) AAIS (2009): ‘Green’ coverage come to builders’ risk insurance, *VIEWPOINT Summer 2009*, pp14-16
- (2) http://www.mynewmarkets.com/article_view.php?id=103560 (2009/11/20)

(村上の独り言)

11月の連休に、またまた長野の果樹園でファームステイを楽しんできました(Topic83,99 参照)。夏は熱帯夜知らずエアコン要らずの涼しさを誇る、築100年以上の風格ある日本家屋。覚悟はしていましたが、寒かったです。

日中はりんごの収穫やその他雑用で動き回っているので、まだ我慢できます。つらいのは、夜寝るときと朝起きるときです。暖房器具は石油ストーブのみ。寝る間際までつけていても冷えるのはあつという間、つけたまま寝ると二度と目を覚まさないかもしれない……

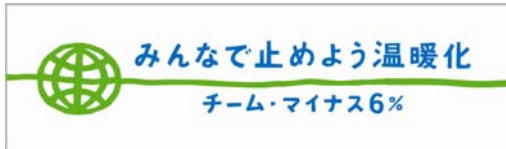
二日目、作業の合間に寒さについて熱く語ってしまったからか、その晩奥さんが渡してくれたのは湯たんぽ。寝る一時間ほど前から入れておくと布団が温まり、冷えきった氷のような足をあつという間に暖めてくれます。お陰で寝つきも良く、ぐっすりと眠ることができました。

ローテクながら優れものの湯たんぽ。ご一緒したサポーター(私以外は皆リタイアした有閑紳士)

にも愛用者がいました。この方は、石油ストーブで沸かした湯を湯たんぽに入れて眠り、朝まだ温かい湯を使って顔を洗うそうです。エネルギーと水資源の有効活用ですね。

バックナンバーはこちらからどうぞ！

「ERS のグリーンビルサイト」：<http://www.brown-green.com/>



イー・アール・エスはチーム・マイナス 6%に参加し

ています。