



# 不動産通信



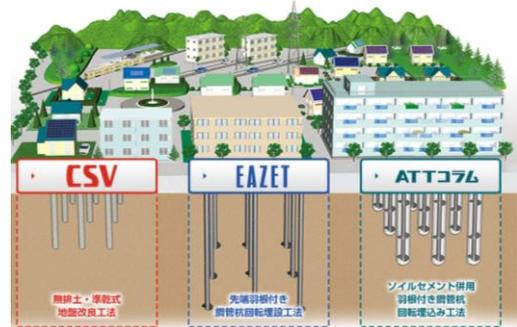
発行所：(株)グリーンエステート 業務部 〒173-0004 東京都板橋区板橋 1-50-5 TEL03-3579-1118 FAX03-3579-6348

発行人：(株)グリーンエステート 代表取締役・(公社)東京都宅地建物取引業協会 東京都本部青年部会 筆頭副部会長 豊田 昌之



10 月もあつという間に過ぎ去っていきましたが、世間を騒がしているのは横浜の三井不動産の分譲マンションの杭打ち偽装問題。担当業者は旭化成建材。これで大手神話が一気に崩れたか？建築業界のずさんな状況が浮き彫りになりました。中国のビルのように倒壊する事はないと思いますが、日本では「信頼」という事が社会で重要視され、更に「安心・安全」という言葉も代名詞のように使われます。日本製品は「信頼」されていて「安心・安全」だから海外でも高い評価をもらっています。しかし、それはすべてが完璧、不正は絶対ない、特に大手企業はその象徴であるといった性善説から成り立っており、そこに甘んじて自らの体質を改善できていない建築業界は、大手も下請けも問題が山積みだという事です。どんなマンションも外壁にひびが入ったり、錆が出たり、不具合な個所が見受けられます。不動産通信でも修繕等について何度か記載をしてきました。その原因は経年劣化、地震、地盤沈下だったり、自然発生的に起こり得るものだと思っている方が多いはずですが、しかし、実は手抜き工事も原因では？と疑問を持ってしまいます。先日、私が長く管理組合の理事長を務めていた分譲マンションにて漏水事故が発生しました。外壁、エキスパンション（建物と建物をつなぐ部分）のひび割れからの浸水だという事で、その原因は地震によるものだという調査結果でした。至急、修理に取り掛かってもらいましたが、何と施工中に判明したのが、地震が原因であったとしても、元々その地震に耐える施工がなされていなかったのです。つまり建築当初の施工ミス、施工不良が発覚しました。目に見えないところは私達では調べようがなく、損害が起こった時に初めて判明する事がほとんどです。それでも経年劣化だと片づけられてしまう事が多いでしょう。数年前に世間を騒がせた耐震構造偽装事件、姉齒事件といえは思いだす方もいるでしょう。当時、ユーザーというデベロッパーが 100㎡近い間取りのマンションを分譲し話題となりました。通常は 60㎡~70㎡が主流で、それを同じ価格で広いマンションを販売する事で反響を呼び人気となりました。そこにカラクリがあったのです。必要な構造体、柱や梁を少なくして部屋を広く取っていたという偽装があったのです。知り合いの設計家に聞くと、腕のいい構造設計家は極力 unnecessaryな部分を省き、法的にとおるギリギリのところまで設計をするらしいのです。逆に腕が悪いとやたらと柱や梁を多くして要塞のようにしてしまうとか。姉齒氏は元々腕の良い設計家だったという人もいます。それが一線を越えてしまったのでしょうか。それは分譲会社からの圧力があつたのかもしれませんが。今回の横浜の分譲会社は日本を代表する旧財閥系大不動産会社であり、下請けも大手ばかりですが、建築業界の常識は法令違反を平気とするような世界なのか？それとも一企業の問題なのか？真相は定かではありません。しかし、夢のマイホームがこのような残念な結果となり、私も住宅を扱う仕事に従事している一人として大変情けなく思います。コンプライアンスが重要視されている今、その先頭に立っている大企業でも「信頼」も「安心・安全」も確保できない時代なのではないでしょうか？

旭化成建材は安心・安全・環境に優しい基礎工法を提案します



## カスタマイズリフォーム



今回ご紹介するカスタマイズリフォームは、弊社でも初めての試み。「借主選択カスタマイズリフォーム」です。物件ご紹介の際にリフォーム前であることを承知で内見をしていただき、リフォーム箇所を説明。その上で壁クロス、床、その他リフォーム該当箇所についてアドバイスをしながら借主が自分の好きな柄や物を選ぶことができるという都心の一部物件ではすでに行われているシステム。この効果は入居の促進につながる事はもちろん、契約するまでリフォームを行わない事により先行的な資金繰りが必要ない事と、自ら選んで作り上げたお部屋は愛着が沸くので長い入居期間となる傾向があります。すべて自分の好みに自らリフォームをするDIYも多くなってきてはいますが、いざ自分でやるとなると、決行面倒だったり、慣れなくて失敗をしてしまったり、住むまで時間が掛かってしまう事もあります。選択制の場合は施工はプロの業者、そして、選択段階でもアドバイスが入りますので、安心して、そして迅速に好みのお部屋を作ることができます。今後はこのシステムは流行するかもしれません。



建具、床は明るめの木目調、壁は一部アクセントに花柄の入ったクロスを選択。洗面台はおしゃれなセパレート型、壁クロスは斬新なチェック柄を選択されました。普段、私達が選ばない模様でしたので、まさに好みが反映されるリフォームです。

## 法律相談 1



不動産に関するさまざまなトラブルなど法的に解決しなくてはならない事はたくさんあります。「自力救済禁止」というのが原則です。つまり自分の勝手な判断で解決を図ると後々トラブルになり、大変な賠償額を求められる事があります。そんな事にならないように新企画「法律相談」を開設しました。まずはこんな事例をご紹介します。

1. 「入居者が逮捕され賃貸物件の部屋に戻ってくる様子もなく、家賃も滞納、警察に問い合わせても詳しい情報は教えてもらえず、今後、部屋を残しておく必要があるのかわかりません。隣室の居住者からは犯罪者と同じ建物に住んでいるなんて我慢ならないから、追い出すか、追い出せないなら自分が出ていくので引っ越し費用を払えと言われていました。」



ここで絶対にやってはいけない事は、部屋を勝手に開けて片づけをして空室としてしまう事です。たとえ部屋を使用しない状態、賃料が未納でも勝手に自分で解決を図ってはいけません。まずは賃貸借契約を解除するという事務的行為を行います。逮捕されたことを理由に契約解除をするのは難しく、どちら

かと言うと拘留中に生じる未払い賃料を原因として契約解除を求めます。実際に明け渡しを早くする為には本人に会い、解約合意をする旨の書面を取得する事が早期解決策です。つまり面会をするのです。部屋にある荷物の所有権を放棄する旨の書面も取得しておきます。しかし、ここで本人が逮捕されているので、警察とも連携し部屋の家宅捜査等が終わったことを確認した上で残置物を片付けなくてはなりません。私も過去に同じような経験があります。その際は警察と一緒に室内に入り、1つ1つ残置物について確認をしました。本人の同意が得られない場合は裁判所の許可を得て強制執行手続きをするしか方法がないのが現状です。連帯保証人は債務保証なので物件の解約や残置物の片づけについての権限はありません。本人が亡くなっている場合は親族にお願いする事になります。つまり法定相続人に代襲してもらう事になるのです。しかし、実務においては別の方法も考えながら早期解決を図ります。尚、隣人からの要求に応じるべきか否かですが、逮捕された事だけで退去を求める事はできませんので、これにより隣人が引っ越しせざるを得なくなるという因果関係は認められません。その為、要求に応じる事は法的にはないと判断できます。但し、隣人の気持ちも理解できますので、引っ越し費用を払うという事はないにしろ、早期解決を図る努力をしっかりと示す事は必要かもしれません。

2. 「賃貸物件に荷物を残したまま、賃借人の行方が分からなくなりました。幸いなことに連帯保証人である父親と連絡が取れたので、行方を聞いてみたのですが、父親も知らない状況で、部屋が使われていないにも関わらず片づける事ができません。父親もこれ以上賃料が発生し続ける事に嫌気がさしており、部屋を片付けて明け渡しをしたいと言ってきています。父親に片づけをしてもらう場合、法的に問題はあるのでしょうか？」



入居者が行方不明、夜逃げ、または事件に巻き込まれたか？要因はいろいろありますが、ここでも絶対に自力救済はしてはいけません。法的に整理する点としては、1つは賃貸借契約を終了させる事ができるのは誰か？残置物を片付ける事ができるのは誰か？前者は契約関係の問題であり、後者は荷物の所有権の問題となります。どちらも当事者、つまり入居者となります。先ほどの事例と似たケースですが、連帯保証人には契約の解除も残置物の片付けもできる権利も義務も発生しません。このような場合は裁判を提起し、行方不明である事を立証して公示送達手続きを経て、速やかに裁判所の判決を取得する事が解決への早道となります。貸主としては本当に厄介なケースですが、基本的には強者は貸主、弱者は借主、この構図は変わらないのでしょうか。例え契約の際に連帯保証人へ契約解除の権限や残置物の撤去権等の義務を記載しても無効です。

さて、法的解決は労力も時間も、かなり消耗されますが、適用される法律や解釈を知っておくことが問題を解決させる重要なカギとなります。この度、120年ぶりに民法が改正されます。今回の改正案で貸主側に最も大きな影響があると考えられているのは、連帯保証人が保証する金額の上限を明確にし、具体的な金額が定められていない契約については無効とする内容が盛り込まれる事です。現在は滞納期間によって保証人の支払額は変わってきます。こうしたリスクを解消するのが改正案の狙いですが、家賃保証以外に、例えば入居者が自殺をした場合の空室や減額による家賃ロス、リフォーム代なども考慮すると、家賃12~24ヶ月を極度額として設定する事が考えられます。これまでのように「賃料10万円の2DKの連帯保証人」ではなく「賃料10万円の2DKで極度額240万円までの連帯保証人」と書面化されます。いったいどちらが引き受けやすいでしょうか？予想としては連帯保証人のなり手が少なくなると見えています。そうなる存在感を増すのが家賃保証会社。弊社では宅建協会が運営している保証会社を利用しておりますので「安心安全」を重要視していますが、この保証会社の審査に通らない人もおり、住宅供給はセーフティネットとしての役割もありますので、今後の動向を見守りたいと思います。



さて「知って得する不動産問題」。弊社は地場不動産業者では珍しく損害保険のプロ代理店として保険商品を扱っています。通常、不動産業者は自らが扱った売買物件や賃貸物件に限って火災保険を設定、契約するというくらいですが、弊社では保険だけでお付き合いいただいているお客様が多数おります。その為、自動車保険、傷害保険、生命保険まで扱ってきました。ちょっと着目しているのが、10月1日から大手損害保険会社各社が火災保険料の値上げと、10年を超える長期契約を新規では引き受けなくなったことを皆さんはご存じですか？値上げとは反比例して代理店の手数料率は一気に値下げされています。1/4に減らされて廃業寸前のところもいるくらいです。火災保険は建物や家財、店舗系では什器備品や商品、製品などにかける保険です。中でも高額となるのが建物、つまり不動産に関係してきます。かつて、損害保険業界は護送船団にて、どの会社で保険を掛けてもまったく同じ保険料でした。つまり競争があまりない業界にて独占的に保険料を決めていたのです。それが外資の圧力もあり自由化となりました。それでも今も各社が同時に保険料を上げるのは談合っぽいところが残っていると思っています。それでも建物に取っては火災保険は必要不可欠です。火災保険にて保険金を支払うケース、中でも火災事故に適用するケースは実は少ないのです。私も20年保険の仕事をしていますが火災事故で保険金支払いをしたのは2度ほど。自動車保険と比べると保険会社にとって利益率の高い商品と言えます。今回、火災保険料は全国的に2~4%の値上げとなりました。また、これまで最長で36年の長期契約が可能だった契約期間も10年が限度となり長期割引も見直されてしまいました。今後、土地活用や不動産投資で新たに物件を取得するオーナーは新価格で保険加入をする事になります。今回の火災保険の改定の背景には、大型台風やゲリラ豪雨、雪災など、さまざまな異常気象で建物が甚大な被害を受け、保険金の支払いが増加している事が理由とされています。台風被害による保険料支払額は1986年~2003年の平均800億円から、04年~12年は1000億円に増加。台風以外でも07年~09年は約500億円、10年~12年は約1400億円になったと言われています。その他水道管の破裂などによる漏水事故による保険金支払いも増えています。また、地震保険は火災保険に付帯する保険、つまり火災保険を掛けていないと地震保険には入れないのですが、その保険金額の設定は火災保険の基本設定額の30~50%までの範囲となっています。それでも保険料は高額であったにも関わらず、南海トラフト地震などの巨大地震の発生を想定し全国平均19%、太平洋の一部エリアでは最大50%の値上げが検討されています。しかも地震保険の保険金支払いは、全体の損害額がある一定を超えると、頭打ちにて減額されてしまうのです。保険会社の保険料設定は損害率から割り出されることもあり、公共料金と一緒に支払いが多くなると値上げがあり、ある一定の利益は必ず確保できるようになっています。そして、最近の保険商品はかなり補償範囲が広い為、先ほど述べたように火災以外の保険金支払いが多くなっています。それが保険料に



跳ね返っているのです。日本の商品の特徴ですが、なんでも多機能にする事で商品の値段を上げていきます。電気製品もそうですね。海外で中々勝てないのは品質は良くても、機能がありすぎて値段が高く、シンプルな韓国製や中国製に勝てなくなっています。税制面でも現在は損害保険は控除がなくなり、地震保険のみ控除が適用されています。賃貸などの事業用の場合は保険料は全額経費できますが、ではどのように保険料を軽減すればいいのか。それは物件にあった保険商品を選択し、余計な

特約等は省いていく事が重要です。保険金額についても見直しをして適正な価格をつけましょう。例えばマンションの高層階の物件に自然浸水の特約など必要ないのです。地震保険の必要性も十分に考えて、保険のプロや代理店に相談をして下さい。不動産の維持、経営はオーナーの手腕に掛かっています。