

《随想》

私の戦後六十年 ⑱

栗城博



振り返ってみると、当社が建築工事に関わったのは、創業間もない昭和六十二年頃である。創業当初は資本金も小さかったので、売買仲介に専念するつもりでいたが、日本全体が一億総不動産屋のようなバブル状態になり、仲介物件の情報が入ってこなくなってしまう。売りたいくても商品が無いのだから本当に困った。業者が持つてくるのは、土地と中古戸建ての物件を買わないかという話ばかりだった。

銀行は銀行で、事業資金を借りてくれと言って物件ぐるみの融資話を持つてくる。事業に失敗して債務返済中の私でも、貸してくれるのかと聞くと、不動産担保なら貸すという。銀行がもってくる話は商業地域にある事業用物件だから手が出せなかつたが、住宅なら得意分野なので金を借りて仕入れた。

最初に仕入れたのは中古の一戸建て物件で、内装・外装をリフォームして売った。それが「アツ」という間に売れた。物件があれば売れるものだから暫くはその繰り返しだった。新築住宅の方がもっと売れるものだから、小規模な開発分譲も手がけるようになった。

しかし、そんなことがいつまでも続くわけがない。昭和が平成になると公定歩合が一年の間に三回も上がり、資金の総量規制が行われ、バブルは崩壊した。住宅地のみで商業地に手を出さなかつたので助かつたが、土地価格の上下動は激しく、その波に飲まれて消えていった業者も多かつた。

某一級建築設計事務所のI先生に、懇切丁寧に教えてもらったお陰で、設計と建築知識、建物の良し悪しを判断できる能力を身につけることができたが、他社と差別化になる何か欲しがつた。いろいろ調べていくうちに(財)住宅保証機構の存在を知つた。

今なら当たり前のやり方だが、(財)住宅保証機構は、第三者の立場で建物を保証する所で、当時としては数少ない高規格住宅の施工を標準に定めていた。専門の検査員が現場に向き、建物の骨格部分を検査していた。基礎の配筋検査に合格しなければ生コンを流させない。構造躯体の金物検査に合格しなければ床や壁工事をさせないといった厳しさで、完了後には買主宛に保証書を発行してくれる。

これはユーザーにとっては良いことだと思つた。私共にとつても差別化が明確で良いと思つたが結構お金が掛かる。お金がかかつた分のコストを、買主が認めてくれるかどうか検討していた平成七年、阪神淡路の大地震が起きた。

震災後、しばらく様子を見ていたが、安心して購入してもらうには、第三者の保証は重要だと決断し、(財)住宅保証機構の保証付き住宅として販売することにした。

そのせいもあって、平成十二年の品確法「新築住宅十年保証」になった頃には、わが社の技術も向上し、耐震性・耐久性に優れた建築工事が出来るようになっていた。

エコに対する試みも進み、建具や床材、クロス、接着剤や塗料にホルムアルデヒド類の含有量の少ない建材を使用するようになっていた。

つづく

自然災害 あなたの備えは大丈夫？

東日本大震災から半年が過ぎました。まだまだ復興には時間がかかると思いますが、自然災害はそんなこと構わずやってきます。

9月21日に上陸した台風15号は凄まじい勢いでした。道を走っていれば、倒れた看板や、根元から引き抜かれ倒れた樹木が多くありました。

そして住宅にも被害が及んでおり、特に屋根材が飛ばされてしまったケースが多いようですが、この損害、火災保険の適用になる事、ご存知でしたか？

一般に火災保険と言うと「建物が火災になったときに保険が適用になるもの」と思い込んでいる方が多いようです。しかしほとんどの方が「住宅総合保険」（保険会社によって呼び方が違います）に加入していると思われるので、風災・水災等も保険の対象となっています。

他にも、「台風により物が飛んできて窓が割れてしまった」「台風の影響で雨水が床上まで浸水してしまった」などなど。

今回の台風で被害にあってしまった方は、今すぐ保険の内容を確認して見てください。

また、火災のみが対象の「普通火災保険」に加入している方もおられますし、建物は大丈夫だけど家財の保険は加入していない場合も有りますので、今回被害を受けなかつたとしても、この機会に地震保険も含めて保険の見直しをお奨めします。ご不明な点はお問合せ下さい。

さらに、任意保険である自動車保険に「車両保険」を付帯していると、台風・高潮・洪水などの自然災害（津波は補償範囲外です）により自動車に損害を受けた場合、保険金が支払われますし、傷害保険に加入していれば、台風などでけがをしてしまった場合、保険金が支払われますので、トータル的に損害保険を見直す事も必要だと思ひます。

木本 史晴

	火災	落雷	風災・ ひょう災・ 雪災	水災	地震・ 噴火・津波
住宅火災保険	○	○	△	×	×
住宅総合保険	○	○	△	△	×
さらに補償を充実 させた火災保険	○	○	○	○	×

○ 補償される △ 一定の制限付きで補償される × 補償されない



賃貸の更新料「高すぎなければ有効」

2011年7月15日～最高裁判決～

裁判判例

更新料が消費者契約法に違反するかどうかで争われた事案が3件ほどありました。今年の7月に最高裁判所より『更新料は原則有効』との判決が下されましたが、今後どのような影響が生じるのでしょうか。



- まず、最高裁判所は、
- ①更新料は、賃料の前払いや補充、賃貸借契約を円満に継続するための対価など、複合的な性質を有すること。
 - ②更新料については、賃貸借契約書に明記され、かつ貸主と借主との間で明確に合意がなされている場合、貸主と借主との間に情報や交渉力に格差があるとはいえないこと。
 - ③更新料は一部の地域のものであるが、更新料の支払をすることが存することは公知であること。
 - ④裁判上の和解手続等においても、更新料条項が公序良俗に反して無効とする取り扱いはされてこなかつたこと。

以上のことから、更新料条項は更新料が高額過ぎないなどの特段の理由がない限り消費者契約法第10条には違反しないと判断しました。3件の事案の中で、更新料が一番高額なもので1年ごとに賃料の2.2か月分という事案もありましたが、いずれも更新料が高額すぎるとは認めませんでした。

賃貸経営をされている方は、今回の判決を受け、ほっと胸をなでおろしている方が多いと思ひます。もし更新料が無効とされていた場合、今後の更新料の取得が出来なくなり消費者契約法が施行された平成13年4月以降に取得した更新料も返還しなければならぬ事態になっていたかもしれません。

今後、更新料の取り扱いはどのようになってゆくのでしょうか。

2009年9月には大阪高裁で更新料は無効との判決が下されています。更新料の減額、あるいは更新料そのものを無くしたり、礼金や更新料を合算し1月あたりにかかる費用を示すなどさまざまな対策がとられてきました。今回の更新料有効の判決により、直ちにその他の策が取りやめられることは考えづらひと思ひます。借手市場の傾向が強まる賃貸市場において、いったん減額や無しとした更新料を元に戻すのは難しく、むしろ借主側に賃貸借契約においてかかる費用を明確にしていこうという動きはさらに高まると思ひます。最高裁判所での更新料有効判決により遡って受け取つた更新料を返還しなければならないリスクは大幅に減りましたが、空室対策などの観点から、更新料を設定していると競争力をなくすという懸念もあります。今後は市場の動向から、更新料の取り扱いをどうするべきか、考えていく必要があると思ひます。

木村 幸美