



平成19年11月7日

Vol. 37

発行所 加来不動産(有)

発行者 加来 寛

小倉南区守恒本町一十二  
二二三一〇一  
(093)九六一五八一

http://www.kaku-f.co.jp/

## 不動産なんでも相談

「平成21年秋から『住宅瑕疵(かし)担保履行法』というものが出来るそうですが、どのような内容で、またどんなメリットがあるのですか？」

キンフセイのほのかな香りも落ち着き、いよいよ本格的に寒くなる気配がします。私は暑いのも寒いのも苦手ですが(笑)、四季がある日本はやほほり良いなあ、とじみじみと感じる今日この頃です。

さて今年もあと一ヶ月をきりました。そろそろ年末の準備に忙しくなつてまいります。が、今月も宜しくお願いたします。

A 今回の相談は、新築購入予定のお客様から頂いたものです。しかし私はこの法律についてあまり詳しくありませんでしたので、色々調べたところある疑問点が生じてきました。その疑問点は最

後に紹介することにして、まずはこの法律がどのようなものなのかを説明させていただきます。



この法律が制定されるきっかけとなったのは一時話題となったマンションの構造計算書偽装問題の事件が発端です。あの問題が起こってから分譲マンションや戸建などの売れ行きにも随分と影響が出ましたし、その後も全く影響がないとは言えない状況です。その後の分譲マンション建設販売業者や(住宅瑕疵担保後半)

## 井料隆彦の感動体験!

清々しい気持ちになれました



10月最後の日曜日に『門司少年自然の家』の前にある海岸清掃ボランティアに参加しました。私は今年で2回目の参加ですが、妻を誘ってみたところ「私もたまにはそういった活動に参加してみようかな」ということで、初参加となりました。加来の奥様と空大(そらた)くん(1歳半)も参加したんですよ!この海岸清掃は、加来が参加している勉強会のグループが主催しているのですが、なんと今年で13年目だそうです。最近でこそ環境問題に対する意識が高まって、色々な場所で様々な取り組みや活動が行なわれていますが、13年も前からこういった活動をしていたんだなあと驚きました。朝9時から海岸に100人以上の参加者が集合し、すぐに清掃作業開始です。海岸には様々な物が流れ着いています。この海岸は海水浴をするような場所ではないので、どこからともなく海を漂流して流れついたゴミがほとんどのようでした。軽い気持ちのボーイ捨てが「塵も積もれば山となる」を実感しました。しかし大勢でやると早いもので2時間ほどで海岸は見違えるほどキレイになりました。小さな力でもたくさんの人が集まれば大きな力になるものですね!清掃後はなんとも言えないとても清々しい、そして達成感のある気持ちになれました。清掃後は主催者の皆さんがご用意してくださった手作りのカレーライスを美味しく頂きました!身体を動かしたあとのごはんは格別の味でした。来年もぜひ参加したいと思います。

## 地域イベント情報

「下関さかな祭」：ジャンボふく鍋や鮮魚、水産加工品の卸売会など下関の新鮮な魚がたらく食べられるチャンス!  
日にち：11月23日(祝日 金曜日)

時間：午前8時半～午後1時まで  
場所：下関漁港

参加費：入場無料  
問合せ：08332-2213333

釣って、食べよう外来魚：金山川での外来魚釣りや試食会。一般的には外来魚は食べませんが釣るだけではなく食べる楽しみも堪能しよう  
日にち：11月17日(土)  
時間：午前10時～午後1時  
場所：永大丸中央公園(八幡西区八枝)

参加費：無料(先着80人です)

## 建物保存の瑕疵後半

建築関係の会社では、今まで表面的に見える部分を全面に出して販売していたスタイルから(設備や間取りや色調など)、見えにくい部分である構造部分、基礎部分がいかに頑丈で問題ないかというスタイルに変わりました。また求める消費者

側も当然のようにそのことを気にする流れになりました。

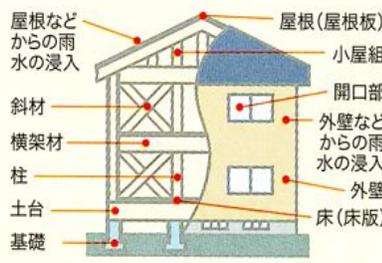
しかしそれでも耐震偽装事件のときのように業者に倒産してしまうえば、買主にいくら損害賠償を請求できる権利があつたとしても、実際に賠償してもらふことはできません。不合理ではありませんが、それが倒産の現実です。法的に破産になれば、その賠償請求の権利は絵にかいた餅となつてしまいます。

そこで、国土交通省が考えたのが今回新たに制定(平成二十一年秋から)される「特定住宅瑕疵担保履行法」といふ法律です。この法律は、



ここで登場した「瑕疵担保責任」とは、引き渡された土地や建物に欠陥やキズなどがあつた場合は、その責任を売主が負担することを言います。つまり、引渡し後に瑕疵(かし)を発見した場合は売主の責任になるということになります。このことを踏まえて詳しい内容に進みます。(裏面へ)

**木造(在来軸組工法)の戸建住宅の例**  
2階建ての場合の骨組み(小屋組、軸組、床組)等の構成



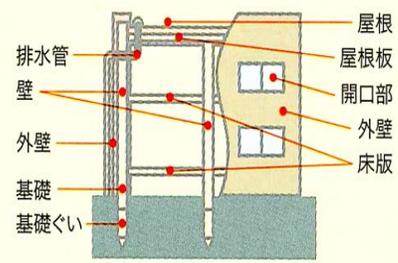
この「住宅瑕疵担保履行法」の内容とは、万が一、業者が倒産した場合でも、買主等がもつ請求権を補償するための裏づけとなる方策を講じるために、瑕疵担保責任を行うために必要なお金を、あらかじめ確保しておいて、いざ倒産になったらそのときにそのお金を取り崩して買主等に補償するという仕組みです。

そのお金の確保の仕方は「保険」や「供託金」という仕組みで、これをすべての住宅の工事契約または売買契約に義務付ける、というのがこの法律の中身です。

また瑕疵担保の範囲は次のようになります。

さて私が疑問に思った点ですが、一律このような義務付けをすれば、そのコストは恐らく消費者側に負担が及ぶだろうというところ、本当に信用できる業者や技術的にも心配のない業者、また財務的に弱い業者なども義務付けるといつかはあまりにも安易な法律ではないかと思ったりです。心無い儲け主義に走った業者のために、そうでない他の業者にも同じような負担が生じるのはいかなものかと、それよりも建築基準法適合確認の図面検査や工事検査の精度を上げる等の行政としての責任を果たす方向で対応して欲しいものです。

**鉄筋コンクリート造(壁式工法)の共同住宅の例**  
2階建ての場合の骨組み(壁、床版)等の構成



## 先月グッときた本の紹介

『幸せを呼ぶ相続の教科書』



曾根恵子著 PHP

ここ最近、色んなお客様から相続のご相談を頂く機会が増えてきたように感じます。相続に関する内容は様々です。これは著書の中で書いてあることなのですが、相続で一番相談内容が多いのは「遺産分割(いさんぶんかつ=財産をどのように分けるかということ)」だそうです。実は私もそう感じます。ここからは本文抜粋ですが、家督相続(長男が財産を引継ぐ)は過去の話で、相続人は皆同じ立場で権利を主張できるようになっています。それだけに、亡くなった人の「意思」が見えない場合、相続人は迷い、権利を主張するがために、争いに発展するのでしょうか。とのこと。たまに自宅やその他の不動産を所有している方から聞く話ですが、「わたしが死んだ後のことまで知らんよ。あとは子供たちが何とかするやろ。」おそろしくこの考え方が後々トラブルを起こしているのではないかと思います。相続とは何も特別な不動産や財産があることだけではありません。普通に自宅を所有していればすでに相続に関わってきます。「死んだ後のことは知らん」と言って、残された子供たちが争うことを望むのであればそれも良いでしょう。しかしそれを望まないのであれば、やはりキチンと意思を伝えるべきではないかと思います。最後に「財産を残すより徳を残せ」といわれるように、目に見える財産だけではなく、相続で争わない、円満な家庭や相続のしかたを残すことが大きな財産になることもあります。】(本文より)

## 感動日記

**「加来寛の感動体験」**  
先月末、私たち家族三人と妻の両親、そして祖母の6人で黒川温泉近くの「はげの湯」というところへ旅行に出掛けました。この旅行は私たち家族のある記念日と、妻の両親そして祖母への感謝を込めて企画したものです。今までの私たち家族が行く旅行では、色んなところをこれでもかと観て回ることが多かったのですが、今回は妻の両親、祖母もいることもあってのんびりとドライブを楽しみ宿での時間をゆっくりと味わう旅行でした。このようなスタイルでの旅行は私にはとても新鮮で、妻はもちろんな妻の両親、祖母もとても喜んでくれました。また本当に時間を味わえた旅行になりました。またこの宿を紹介してくれた元パートの初美さんにも感謝です。

**「鈴木恭蔵の感動体験」**  
先日、高校時代からの友人の結婚式に出席させて頂きました。昔を懐かしみながらお酒に料理にと舌鼓を打っていました。さすがに、本当に感動した結婚式でした。中盤では小島よしお(お笑い芸人)の「オッパッピー」が登場したり、挙句の果てには新郎まで歌いだすといった始末で・・・なんとも楽しい時間を過ごさせて頂きました。と同時に、私が結婚式を挙げたときのことを振り返りながら、よりいっそう妻と娘の「オマちゃん」の為にがんばろうと思えました。初心忘れるべからず。今の私にはびつたりの言葉のようです。(汗)

**「園田博美の感動体験」**  
十月の中旬にスタッフ全員で福岡市で行われたエクスティアの展示会に行きました。その道中車内で、以前NHKで放送されていた「プロジェクトX」を観ながら移動をしました。タイトルは「ツツパリ生徒と泣き虫先生」。昔テレビドラマ化された「スクールウォーズ」の実話です。高校ラグビー会で数年で急速に力をつけ全国制覇を果たした伝説のチーム、京都市立伏見工業高校の物語です。生徒が泣き虫先生の下で徐々に更生する姿にも感動しましたが、最後に卒業し立派な社会人になつている生徒達に感極まり涙している先生の姿に、ついついもらい泣きしてしまいました。また展示会でも斬新なエクスティアを見る事が出来とても充実した一日となりました。