

# ライフサポートニュース

住まいとお金に関する話題についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

## 構造計算書偽造事件

こんにちは！プレシークの柴田です。連日のように、設計士による構造計算書偽造事件のニュースが、新聞・TVで報道されております。構造計算とは、ビル、マンションはもちろんのこと、3階建て以上の一戸建てなどでも、**耐震性などの構造の強さを計算**するもので、非常に重要なものです。

偽造していた設計事務所が言う動機は、コスト削減のプレッシャーであるとのこと。偽造した設計事務所は論外ですが、やはり**住宅業界の倫理観欠落による利益優先の体質**が根幹にあるような気がしてなりません。これは想像の域を脱しません、設計事務所に人の道を外れさせるくらいの重圧をゼネコンが与えていたのではないのでしょうか。

今回の構造計算だけではなく、業界のあらゆるところで、自社の利益第一、自分個人の利益第一であることを日々感じない日がない。相談される方からよく耳にする思いとして**“建売は不安”**ということをお聞きしますが、今回の事件を見ると、住宅業界全般に言えることかもしれません。もちろん、きちんとした仕事をしている会社も多く存在しています。

この事件を見て、やはり大事なものは**“人”**であることだと痛切に感じました。人の道に反する時、成績のため、お金のために踏み外してしまうのか。または、仕事（成績、お金）を失ってもはねつける勇気と倫理観を持っているのか。

### 《中間検査があれば？》

TV番組にコメンテーターとして出演していた塩川正十郎氏（元財務大臣）が、こんなコメントをしておりました。「中間検査が実施されていればチェックできる」「住宅金融公庫利用なら中間検査があり問題ない」と。（塩川氏には人柄として好きであり、個人的な糾弾ではなく、高所にいる政治家の方々の認識の代表として紹介しました）

このコメントを聞いて「そうか中間検査があればいいのか」「公庫利用なら大丈夫なのか」と素直に思ってしまったかたは危ないですよ。

確かに技術基準が適切かどうかの検査ではありますが、実質的には設計段階で適合性を判断し、中間検査は設計図書と現場の施工が正しくされているかをチェックするもの。**根本的な設計図書が偽造されていれば意味がない**。公庫を利用していても検査の意味は同じなので同上。販売されたもしくは販売中のマンションで公庫対応ではないとも思えませんが、結果は同じでした。

また、現在は保証機構などの整備があり、公庫を利用せずとも同様の検査があることもありますので、公庫がないから即ダメとはなりません。

今回の場合、構造計算を実施した設計事務所が一番悪いが、そこに発注した親元の設計事務所（または建築会社内部の設計）や**検査機関が見逃したのも同罪**だと思います。

## 《官民問わず見逃し》

マンションの構造計算偽造事件で、偽造された建築確認申請をチェックする段階で、平塚市などの自治体でも見逃したことが発覚しました。今回の事件で、規制緩和がいけない、民間だからいけないという風潮がありましたが、**民だ公だというのは関係ない**ことが分かります。こういう細かいところの話ではなく、もっと大きく基本的な問題なのでしょう。

公民どちらにしろ、偽造や不正を見抜き、適正かどうかをチェックするために存在しているのであり、見逃してしまったことで過失ありと判断すべきである。業務が適正かどうかは関係なく、責任を感じるべき。消費者と我々業界で働くものも、きちんとチェックされており、**法規的に問題がないことが大前提で取引**している。これが成り立たないのは、貨幣経済で通貨に信用がなくなることと同じ。

また、聴聞から“圧力”に関しての話題が多くなっていますが、コスト削減を要求するのは、どこの業界でもあるのではないのでしょうか。法律違反を強要する圧力はとうぜんいけないのですが、やはり**圧力に屈して非道無法に走った倫理観の欠如**も原因。生活に困ったからと言って、泥棒や強盗が許されない犯罪であるのと同じ。これからも法律に反したことをする会社は出てくるし、現に存在しています。やはり、これらの会社や商品が消費者に届く前に、フィルターで排除され、**安心して購入できる仕組みが必要**ですが、完全に頼ることはできず、泥棒や強盗などの犯罪と同じように、自己防衛が必要です。

追伸：ヒューザーの社長もTVに出演し過ぎでは。その前に居住者への対応をすべしと。

消費者（建築主や購入者）には、まず、請負建築会社もしくは販売元が責任を取るべきです。なぜなら、消費者から代金を受領しているのですから。代金の受領は自分達で、責任は下請けというのは無責任であり、勝手な都合です。消費者へ補償をしたあと、下請けに会社から責任追及をすればいいのです。（会社の使用者責任と同じですね。）

## 《悪者探してバタバタ潰れる》

自民党の武部幹事長がマンション・ビルの構造計算書偽造事件について、「悪者探しをすると、マンション業界はバタバタ潰れる。不動産業界も、まいっちゃう。景気も悪化する」というような発言がありました。

この発言には、

- ・今回の事件は**氷山の一角**であり、探し出せばまだある。
  - ・マンション業界に限らず、不動産業界でも同様である。
  - ・景気のためなら、臭いものには蓋をしておこう。
- というような意味が込められているのでしょうか。。

しかし、これからの住宅購入を安心してできるような仕組みづくりのために、**何が原因だったのか**（犯人）をしっかり追求しなくてはならない。これ以上の被害が広がらないように折るばかりですが、究明し対策を講じることが政治の役目ではないでしょうか。

# ライフサポートニュース

住まいとお金に関する話題についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

## 中古住宅の情報開示と業界の変化

【中古住宅の実勢価格、来秋からネットで公表】

不動産業者で組織する全国の不動産流通機構が、2006年秋から中古の住宅やマンションの最新の实勢価格を、インターネットで無料公表することが12日、明らかになった。

一般の消費者にとって中古物件の価格情報は、広告など売り手の「言い値」がほとんどで、販売価格が妥当かどうか判断しにくいのが実情だ。実勢価格の公表は、物件を探している人と売却を考えている人の双方に、売買をスムーズに成立させるための有力な情報を提供するとともに、価格をめぐる買い手と不動産業者などのトラブルを防ぐのが狙いだ。

現在も、地域や間取りごとの平均取引価格は公表しているが、1件ごとの取引価格は公表していない。業者間の情報交換のために機構が蓄積している不動産取引の内部データを活用する。来秋からの試行を経て、2007年度に本格稼働する予定だ。国土交通省も、公表システムの開発のために資金支援する方針。

日本の中古住宅の市場規模は、アメリカなどに比べて小さく、住み替えは活発でない。子供が独立した高齢者世帯が広い家に住み、広さを求める子育て世代が家に狭さを感じているケースも多く、住み替え促進が必要だとの声も多い。実勢価格の公表で、中古物件の取引が促進されるとの期待もある。(2005年11月13日 読売新聞)

記事の内容のうち、売り手側が価格決定権があり、買い手側が不利な扱いを受けているような記述がありますが、今でも販売されている他の不動産の価格などの情報が増えてきているので、**検討する物件が適正価格かどうかは現時点でもかなり分かる**と思われます。

しかし、その情報を少しでもいいから確認する人がどこまでいるのか、仲介業務に関わる担当者がどこまで**情報を開示しアドバイスする**のかは、現在の不動産業界の営業手法を見ていると疑問です。不動産会社に問い合わせをし、そのまま流れていってしまったり、その場の勢いなどで、確認もせず走ってしまうケースも多いのではないのでしょうか。

中古住宅を促進させる意義は間違っていないと思います。少しでも情報を得られる手段が増えることは望ましいものですが、価格以外にも、中古住宅やマンションを売却する際、建物の状態や履歴、地盤など、**情報が入手しづらく分かりづらい点も、買主側に提示できるような仕組み**が、中古住宅や中古マンションの流通促進に繋がると思います。

また、これらのように個別の不動産情報やデータなどが一般の方にも入手しやすくなると、不動産取引のあり方も変化してくるかもしれません。個別の不動産情報などは不動産会社だけに頼ることなく探し、**事前の検討から購入するまでのアドバイスやサポートなどのサービスが中心となるエージェント型**に移行していくと思われます。

## 《乾燥肌にと、Dreftを買ってみました♪》

こんにちは。“乾燥肌”Aです。近頃の空気の乾燥でお肌はカサカサです。洋服を着ていて肌と繊維が擦れると痛いこともしばしばあります。この季節に毎年起こるその辛さを少しでも軽減したい私は洗濯洗剤に着目し、お肌に優しくそんなものを探してみました。

ネットで **Dreftというベビー用洗剤**を見つけたので早速注文♪まだ使っていないのですが、商品が到着したので嗅いでみるとベビーパウダーのように優しい香り期待大です。ホームページによれば、どうやら小児科医推薦の赤ちゃん用洗剤らしいです。

お肌が敏感な赤ちゃんはもちろんのこと、**乾燥肌や敏感肌の大人の方**でも、普通の洗剤を使うよりは良い効果があるかもしれないですね！

## 《箱根湯本温泉・神奈川県》

弊社が加盟しています旭化成不動産情報ネットワークの研修旅行で“**箱根湯本**”温泉に行ってきました。参加を決めた理由は“**新型ロマンスカー**”に乗り、“**名門宮ノ下の富士屋ホテル**”に泊まれるならと決めました。

研修の数日前に、ロマンスカーの切符が送られてきて、指定された列車を確認しますと、新型ではなく従来型のタイプではないですか。

じゃ、もうひとつの楽しみであった富士屋ホテルに期待をし、箱根湯本駅に着きますと、他の社長さんが「あれが今日泊まるホテルだよ」と親切に教えてくれた指先の方向を見ますと、**富士屋ホテル**の建物が目に入りました。

う～ん、なんとなく違うなあと思いつつ、改札を出て、地下道をくぐり、橋を渡って、ホテルに入りました。とても立派なホテルで、会議や婚礼、研修などには最適な都会のようなホテルです。

研修終了後、宴会までに時間がありませんでしたので、温泉タイムです。露天風呂に浸かっていると、所長さんが一言「宮ノ下の富士屋ホテルに泊まれると思っていた」と。うん、なに聞いてみますと、ここは同じ系列の**湯本富士屋ホテル**というではありませんか。

ここで初めて、箱根に富士屋ホテルは二つあり、泊まるのは期待していた方でないことに気づく鈍さです。参加動機になった二つの新型ロマンスカーと名門富士屋ホテルが、両方も夢破れ、意気消沈です。

## 《湯本温泉・アルカリ性単純泉》

湯本温泉は戦国武将の雄・**北条早雲**にとくに好まれ、日本を代表する温泉地として親しまれてまいりました。

目に鮮やかな緑を愛でながら湯にひたれる野趣に富む露天風呂、清潔で広々とした男女大浴場、さらには家族のふれあいを大切にしたいプライベート感覚の貸切風呂や、低温サウナなど多彩な湯遊空間が広がっております。(富士屋ホテルHPより)

**トロンサウナ**(遠赤外線低温サウナ)でポケットしていると、ついつい長くなってしまいました。入っている時や出た直後は何も感じなかったのですが、そのあと、床に就くと体がポッカポッカして熱くなり、しばらく布団をはいていないとダメなくらいでした。

温泉そのものは、とりたてて何に特徴があるわけでもなく、基本的に忠実なシンプルな感じでしょうか。

各筆者への連絡は <http://blog.preseek.net/>