

# 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。

## 建売住宅大手でも耐震強度不足

日本経済新聞に、大手建売メーカー（パワービルダー）の分譲住宅が耐震強度不足であったとの記事が掲載された。

【記事概要】 建売住宅681棟が強度不足・練馬の一建設

関東を中心に戸建て住宅を販売する「一（はじめ）建設」（東京）は18日、同社の建売住宅681棟が建築基準法の定める強度を満たしていないと発表した。同社は既に購入者へ連絡し、補修工事を順次進めているという。

同社は耐震強度偽装問題の発覚を受け、建築基準法が改正された2000年6月に降に建築確認を受けた約2万7000棟を調査。千葉県や東京都などの設計事務所12社に設計を外注した681棟で、基準より筋交いが足りなかった。

強度は基準の「70%以上100%未満」が559棟、「50%以上70%未満」が112棟、「50%未満」が5棟。依然、強度を精査中のものも5棟ある。

マンションの耐震強度偽造事件が起きたときに、不動産業者の感覚では、マンションでそんなことが起こるなら、建売住宅ではもっと大変なことになっているのではというのが、まず思ったことです。

今回のことがなぜ起きたのかは、この記事では記載されておりません。考えられるのは、次のパターンでしょうか。

1. 分譲業者は知らずに設計事務所独断で強度不足の設計をした。
2. 分譲業者と設計事務所が結託して強度不足の設計で申請し、強度不足を承知の上で、建築施工、分譲販売した。

この記事では全く内容が掴めませんが、たくさんの疑問が湧いてきます。

1. 検査機関について
  - ・この建物を担当した検査機関はどこなのか？
  - ・なぜ見逃したのか？
  - ・なぜ発表されないのか？
  - ・このことについて行政はどう動いたのか？

マンションの構造計算書偽造と違って、建売住宅の建築設計審査の書類は、そんなに複雑ではありません。構造に強い設計士（検査官）がいなくて不足しているとかではなく、設計士なら誰でも分かるような基本的なことです。

2. 設計事務所について
  - ・どの設計事務所であるか即時公表はしないのか？
  - ・故意なのかミスなのか？
  - ・この設計事務所が行政への対応は？

木造2階建ての耐震強度は、基本中のことであり、ミスであってもプロとして許されることではない。故意なら重大事で、明らかに犯罪だと思います。

### 3. 施工について

・大工や現場監督などの人は分らなかったのか？

もし分らなかったのなら、現場のレベルの低さが怖い。分かっていたのなら、それが直らない会社の体質の問題です。

この会社以外にも、この会社から派生し根が同じ建売業者（パワービルダー）がたくさんあり、しかも、上場企業も多いので、かなりの数の分譲棟数になると思います。これらの建売住宅は大丈夫なのでしょうか？

また、2000年以降で調査していますが、それ以前に分譲した分は大丈夫なのでしょうか？マンションの構造計算書偽装事件では、行政が検査したもので、見逃しがありましたから、法律改正以前に行政で検査した物件でも、耐震強度不足の建物はあると考える方が自然です。

今回は、会社の規模も大きく、全責任を分譲業者が取らしいので、最悪の被害にはならなそうですが、これが小さな会社だったらどうなったのでしょうか。

これから中古住宅として販売される一戸建ても、**施工業者、分譲業者がどこなのか**問われそうです。当然、建物評価にも影響が出ることでしょう。

## 医療制度改革

14日に医療制度改革法が成立しました。主な内容をまとめてみました。

- ・高額療養費制度の上限額を引き上げ  
高額な医療費が発生した場合の1ヶ月の自己負担額上限、引き上げた分、自己負担増加
- ・長期入院の70歳以上の食住費が全額自己負担
- ・出産一時金の増額（30万 35万）
- ・子供の治療費2割負担対象を拡大（3才未満 小学校入学前）
- ・40歳から健康診断義務付け（生活習慣病予防）
- ・75歳以上が全員加入する医療保険の新設  
単純に高齢者の負担増加  
さらに2年後には保険料倍増。

総じて、高齢者の医療費に対し、**負担増給付減**の内容です。現時点でもこの状態なので、今後の少子高齢化、危機的財政状況などから、この傾向はますます顕著になっていくことと思われます。

老後の生活資金、医療費などは自分自身の手で確保していかないといけないことが分かります。20代、30代の若い世代が、先のことからピンとこないかもしれませんが、この**自己対策は若いうちから考えて**いかなければなりません。

住まいの購入、住宅ローン、教育費などなどのしわ寄せが、老後の生活に影響を与えます。このあたりも総合的に考えていくのも必要です。

発行 株式会社プレシーク 不動産購入応援サイト

〒277-0053 千葉県柏市酒井根5-2-1 TEL 04-7176-1611 FAX 04-7176-1672

ホームページ <http://www.preseek.jp/> <http://preseek.seesaa.net/>

# 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。

## 住生活基本法

先日、これからの不動産市場に大きな影響を与えそうな法案が成立しました。

法案の内容を国土交通省のHPからご紹介します。

### 基本理念

現在及び将来の国民の住生活の基盤である

良質な住宅の供給

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策

- ・安全、安心で良質な住宅ストック、居住環境の形成
- ・住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅市場の整備
- ・住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築

この法案の基本は“量から質への転換”にあります。すでに、**住宅ストックは充分にあり、新築の分譲住宅やマンションを大「量」供給する時代は終わった。**これからは、良質な住宅の供給に主眼を置くことになります。

今までの日本の住宅事情は、築20年を超えると建物の流通評価（市場評価）がゼロになるというお粗末な市場、土地重視の市場でした。

これを建物にも質を持たせる、すなわち、建物も築年数だけではなく、**適正な評価がされるような流通市場**にしようとしています。そのために行政は、下記のような方向に舵を切るのではと推測。

- ・建物そのものに質が伴っていなければ始まらないので、良質な住宅ストック形成へ誘導（優遇）
- ・売却する市場が未熟だと適正な評価がされないため、中古住宅市場の環境作り（整備）
- ・良質な建物、中古住宅市場に対する金融や税制での支援

中古住宅市場が整備され拡大すると、今まで一生に一度の不動産購入から、ライフスタイルや状況などにより、**適切な住まいへの住み替えが活発**になる。

これに、人口減少や不動産市場の需給関係から、不動産価格の下落が加われば、加速度的に市場は広がるかもしれません。

今、不動産を購入しようとする人が、この法案（政府の方向）を見て考えなければならないのは、中古住宅市場への対応＝住み替えの容易さから、**良質な住宅を購入**することについてです。

確かに質を伴うと購入価格も上がり、資金計画にも影響を与えますが、家族全体の将来像まで一度考えてみて下さい。良質な住宅を購入すると、後々まで有利になるかもしれないということです。

## 食中毒の予防

梅雨の季節から、秋口にかけて、食中毒がいちばん発生しやすい時期です。今回は、柏市の広報に掲載されていた「食中毒防止9か条」をご紹介します

1. 石鹸で手を洗い、しっかり汚れを落とす（つめの先も注意）
2. タオルやふきんは、乾燥させた清潔なものを（湿ったままで置きっ放しになっていませんか?）
3. 食品はすぐに冷蔵庫へ（冷蔵庫内の温度設定にも注意）  
冷蔵庫チェックポイント  
冷蔵庫内は10℃以下に 冷凍庫は15℃以下に  
容量は全体の7割まで  
ドアの開閉は短時間で回数を少なく  
月に一度は庫内の大掃除を
4. 野菜などの生食用食材は水でよく洗う
5. 加熱用食材は中心部が75℃で、1分以上加熱を（温度指定のあるものはそれを守ってください）
6. 飲み水はなるべく沸騰させてから
7. 卵や肉は早めに調理し、作り置きはしない（佃煮や味噌汁、カレーなども冷蔵庫で保存を）
8. 食べ残しは冷まして冷蔵庫に入れ、再加熱する
9. 魚や肉を調理した包丁とまな板は、洗剤で洗ったあと熱湯消毒し、よく乾燥して保存を（生で食べるものを先に切るなど、調理手順にひと工夫を）

いかがでしょうか？

食中毒の予防に大事なことが多く詰まっていますね。早速、実践して食中毒を予防しましょう

## 花火大会情報

### 「みんなであげる夢花火」松戸花火大会2006

打上数：8000発、最大号数：4号

場所 千葉県松戸市 江戸川河川敷

期日 2006年8月5日 19:15～20:30

料金 花火協賛者専用席あり

交通 JR常磐線松戸駅から徒歩10分 駐車場 なし

変わり花火：地上花火

（打ち上げないで地面で爆発する花火）

### 手賀沼花火大会

平成18年の手賀沼花火大会は8月5日（土）！！

我孫子市と柏市の2市合同で、手賀沼花火大会を開催

日時；8月5日（土）午後7時から8時30分

場所：我孫子会場・手賀沼公園多目的広場

柏会場・・・手賀沼ふれあい緑道

毎年、必ず手賀沼花火大会は行きます！駅から少し遠いですが、見ごたえあります！

まだ手賀沼花火大会行ったことない方は、是非迫力ある花火見て欲しいと思います。

発行 株式会社プレシーク 不動産購入応援サイト

〒277-0053 千葉県柏市酒井根5-2-1 TEL 04-7176-1611 FAX 04-7176-1672

ホームページ <http://www.preseek.jp/> <http://preseek.seesaa.net/>