



# 社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

発行人/川口 貢 編集/組織広報部 東京都千代田区平河町1-8-13  
TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640 http://www.tokyo-fudousan.or.jp

NO.141 H19.8.30

## 知 識 情 報

### ◆建物欠陥による損害賠償請求は安全性が決め手

7月の最高裁の判決は中古流通にも大きく影響する。従来は売主が業者だと2年の瑕疵担保で逃げられることが多かった。しかし今回の判決は建物の安全性に問題があり、社会公共的に見て許容できないほどの危険な強度の違法があれば、不法行為責任が生ずる。それも建築に関する契約関係者でなくても、道を通行する第三者でも危険にさらされる者は請求できる。販売業者だけでなく施工業者や設計者にも請求できる。

ひび割れなどのマンションの購入者が施工業者や設計者を訴えたケース。

福岡高裁・・・「違法性が強度でなければ責任は問えない。」

最高裁・・・「基礎や構造に関わる重大な瑕疵でなくても建物として基本的な安全性に関わる部分については、設計者や施工業者は購入者と直接契約関係にないが、基本的な安全性について配慮すべき注意義務を負う。」この判決の意味は大きい。追求は売主だけではないということである。

### ◆自民党の土地調査会が200年住宅をぶち上げる

200年もつ住宅実現に向け、12の政策提言を発表した。現在の耐用年数の7倍近い引き上げは、大風呂敷過ぎるのではないか。まず欧米並みに引き上げる方が現実的ではないのか。200年後は住宅はもっても、温暖化で水没しているかも知れない。不動産資産の中に占める住宅の割合は現在、10%にも満たないがこれを欧米並みに引き上げたい狙いもある。住宅を引き上げるのではなく、土地価格を引き下げた方が、同じ総コストでいい住まいに入れる。今後田舎の土地はただに近づいていく。そうした中で都会の土地を下落させないためには、都会の土地の効用を引き上げなければならない。今よりさらに便利に、コンパクトに、効率よく使う為には、さらに規制緩和が必要。土地価格全体を下げさせない為にはもっと都会重視の土地政策が必要。

### ◆強度不足のエレベーターは第2の姉歯問題

リフト製エレベーターの鋼材強度不足は560基と国交省が発表。建築基準法の強度の3分の2しかないとか。東京都に存在するマンションや駅、大学と多岐にわたっている。

さあ今後行政や施工主、リフトはどう対応するのか注目される。3分の1の強度不足は技術的にどの様な結果を生むのか、まずこの面の科学的な検証がほしい。震度6以上に耐えられるのか、耐用年数通り持つのか、危険は何処に存在するのか、客観的な第三者の評価がまず必要である。身内の見解はややもすると信用できないことが多い。仲介の世界でも、この様なエレベーターを使用しているのか否かを調べる必要がある。

### ◆米国の住宅競売数も桁外れ

サブプライムローンの破綻が顕著になってきたが、金融機関は日本と違って回収の決断が早い。日本なら、最初の延滞から、競売の申請まで数年かかっている。日本は競売制度や民事訴訟法、民法、その他の整備がまだ劣っている。米国は土地神話のような発想がない。かつての日本の金融経営者は、やがて土地は上がると競売を先延ばしにしていた。読売新聞の報道によると、07年4～6月の3ヶ月間だけで全米の差し押さえ件数は48万件に及ぶとか。米国の金融経営者の考え方は「価格が下がる前に競売かけて回収しろ」であり決断が早い。差し押さえが即公的競売でなく、公的な競売は時間がかかるので、民間の競売を利用している。競落価格は50%～60%が多いとか。

### ◆省エネマンションを競う時代に

床暖房やエアコンが冷暖房で主流の中、1台の空調機で最近多い2重床の隙間を利用して、冷暖房するシステムを、前田建設と東京電力が開発した。省エネ効果は7%に達するとのこと。今後マンションでは、こういう差別化を図ったものが増えるだろう。こういうことは、ドンドン競争して欲しい。

### ◆耐震シェルターと言う防災も効果的

家全体を耐震補強すると数百万かかる。そこで1部屋だけ耐震工事を行い、まるで防空壕のように逃げ込める。これはコストも安く効果的。4畳半タイプで30万円のできる。防災ベットのマットもある。これはベットの回りをアーチで囲い、倒壊しても空間ができるようにする。いずれも安くできるので、せめて対策を建てるべき。

## TRAからのお知らせ

◆TRAでは、「マンション管理士試験」「管理業務主任者試験」の直前模擬試験(ポイント解説付)を、本年度も11月上旬に実施する予定です。直前模擬試験の申込案内はFAXにて10月中旬に行う予定です。本試験に向けての腕試しと最終チェックにご活用ください。

### 参考:

※マンション管理士試験の受験申込期間は9月3日(月)から9月28日(金)、  
試験日は11月25日(日)です。お問い合わせは 財団法人マンション管理センター  
TEL:03-3222-1611まで。

※管理業務主任者試験の受験申込期間は9月3日(月)から9月28日(金)、  
試験日は12月2日(日)です。お問い合わせは 社団法人高層住宅管理業協会  
TEL:04-7170-5450まで。

### ◆東京都都市整備局、新都市建設公社、東京都財務局からの媒介依頼物件情報

TRAホームページに掲載しております。 <http://www.tokyo-fudousan.or.jp>

※ TRA FAXNEWS 送付の中止希望、また、FAX 番号の変更につきましては、お手数ですが事務局までご連絡をお願い致します。事務局電話:03(3222)3808