

ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：今、マンションを考える（耐震偽造問題）

株式会社円昭ホームページ <http://www.enshow.com>

発行人：前田由紀夫 編集人：中村友一



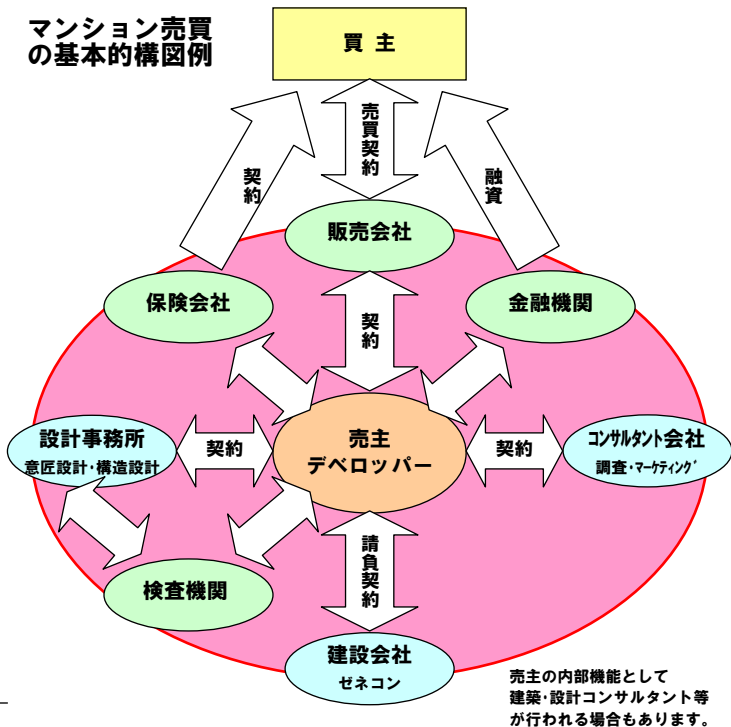
節分、そして立春、暦の上では春です。しかし、寒さはなかなか衰えません。今シーズンは日本海側を中心におびただしい大雪が降り大きな被害を出しました。なんと日本の国土の52%は豪雪地帯だそうです。険しい地形の中では様々な自然災害が発生します。日本人はこの地形で自然と共存し、工夫をし、うまく暮らしてきた民族です。まだしばらくは寒い日が続くようですが、節分を境に年が変わります。鬼はそと！福はうち！新たな春に幸あれと願うばかりです。

■ 今、マンションを考える（耐震偽造問題）

「耐震偽装」大変恐ろしい話です。構造計算書のデータを改ざんし、鉄筋の数やコンクリートの量を減らし建設コストを下げたのです。事件の真相究明、被害の実態、各物件への対応、将来の対策までとなると解決までにはまだまだ時間がかかりそうです。何が間違ったのか？地震大国日本で、このような事件はあってはならない事だと考えます。そして、これが氷山の一角でないことを願います。では、マンションとはどのように存在する建物なのでしょう。初めにマンションが建設され販売されるまでの過程についてどのような流れになっているのか考えてみることにします。そこに

は斯くも多くの複雑な仕組みが存在します。一番良く見えるところは、デベロッパーが建設、販売活動をし、買主（購入者）がそれを購入します。そこには、売主（建築主）、企画立案者、設計事務所（意匠設計、構造設計）、建設会社（ゼネコン）、検査機関、コンサルタント、販売会社（仲介、販売代理業務）、金融機関等と実に数多くの会社や組織が携わることになります。しかし、最終的な売買契約は、完成品を世に送り出す売主と買主になります。よって建物建設における責任は全て売主となり、万一問題が起これば買主は売主に対して苦情を言うのが一般的となります。（右図）

マンション売買の基本的構図例



次に地震との関係を考えてみます。建物の構造は建築基準法によって決められます。今回の耐震偽装問題はこの構造計算が改ざんされて問題となっています。阪神淡路大震災の時、被災地域に約3,000棟16万戸のマンションがありました。その中で崩壊し取り壊さなければならぬほどのダメージを受けたものは約122棟8,100戸だったそうです。また、全く被害が無かったものは2,100棟11万戸と意外にも被害は少なかったのです。6,400名以上の犠牲者のうち一戸建て、特に老朽化したものに住んでいた犠牲者数に比べればマンション居住者の犠牲者数は少なかったと言えるでしょう。1981年6月に建築基

準法が大きく改正されました。この大改正を「新耐震設計法」と言います。定義は、「最低基準として、60年～70年に一度くらい起こる関東大震災クラスの大地震では重大な被害は無く、若干の修理で再利用できる。その1.5倍でも崩壊せず人命は守ることができる。ただし、建物が利用できないのはやむをえない。」というものです。この大改正後の建物はかなりしっかりと造られているということがこの定義からも窺い知ることができます。ただし、これはあくまで構造計算を適正に行い、手抜き工事等の無い場合です。今回の偽装事件でマンション業界、建設業界は大きなダメージを受けると思われます。確か

に昨年発売されたマンションのうち首都圏（東京、千葉、埼玉、神奈川）の新規販売個数は7年連続で8万戸を越したようです（不動産研究所発表）。これはバブル期の二倍にあたる数です。また、契約率も非常に高く、まさにマンションはブームだった訳です。今後もこのブームは続くと思われそうですが、今までとは少し違った構造となるようにも考えられます。それは業界における二極化です。情報を開示し、専門家がしっかりと監理し、適正な価格であると言う事を表現できるデベロッパーや建設業者に信用が偏り、隠蔽体質の業者は敬遠されてしまうのではないのでしょうか。さらに深刻

なのは、新耐震設計法以前に完成したマンションです。全国に130万戸以上と言われている。これらの建物は上記に記した新耐震設計法の定義を満たさない訳ですからやはり耐震診断、耐震補強等の対策を講ずる必要があると考えられます。マンション派、戸建派と分かれていますが、住空間は安心してそこに人々が生活できるよう、関わる全ての人々が注意を払い、安全、快適な空間提供に努めるべきであると考えます。今回の「耐震偽装問題」は全ての国民がその重要性を改めて考えなおすきっかけとなったのではないのでしょうか。前田由紀夫

保険を考える

その3 「定期保険」と「終身保険」どっちがトク？

「定期保険」は、保険期間が10年、20年、あるいは60歳、70歳まで、というように一定期間の死亡保障を目的とした掛け捨ての保険です。このため、保険期間が満了しても生きていた場合、保障が途切れてしまいます。

一方「終身保険」は、保険期間が終身、すなわち一生涯、保障が続きます。また、積立部分があり、積立金は、保険料払い済み後も増えていきます。

はたして、どちらがトクなのでしょう？

毎月支払う保険料は、もちろん掛け捨ての保険の方が安くなります。しかし、「定期保険」は、多くの場合、10年または15年ごとに、保険料が高くなっていきます。

それでは、30歳男性が、3,000万円の保険金に月払いで加入した場合の「定期保険」と「終身保険」の比較をA生命保



険会社の例を使って、シミュレーションしてみましょう。

30歳男性が、10年更新型「定期保険」3,000万円を80歳まで更新した場合の月払い保険料は、下表のようになります。

支払年齢	30~39歳	40~49歳	50~59歳	60~69歳	70~79歳
その間の支払金額（月額）	6,210円	10,410円	21,450円	46,800円	115,410円

この場合、80歳までの総支払保険料は24,033,600円となります。もし、80歳を超えて長生きした場合、この保険料はすべて掛け捨てになってしまいます。

一方、30歳男性が、60歳払込終了型終身保険3,000万円に加入した場合の月払い保険料は、50,400円です。60歳までの総支払保険料は、18,144,000円となります。

80歳時点では「終身保険」の方が、掛け捨ての10年更新型「定期保険」よりもトータルで5,889,600円も安くな

りました。しかも終身保険は、一生涯、3,000万円の保障が続きます。

また、積み立てになる「終身保険」は、60歳で解約すると1,938万円、70歳で解約すると2,265万円の解約返戻金に戻ってきます。つまり、60歳時には、支払った保険料の106.8%が、70歳時には124.8%が返ってくるのです。これに対し、「定期保険」は、途中で解約しても、ほとんどお金は返ってきません。このため、60歳でこの定期保険をやめた場合、支払った保険料約456万円が掛け

捨てに、70歳でこの定期保険をやめた場合には1,018万円を掛け捨てることとなります。

このような具体的な数字がわかれば、「掛け捨ての保険」と「積み立ての保険」、どちらがトクなのかがわかりやすいと思います。生命保険に加入する前に、「定期保険」と「終身保険」、2種類の保険の設計書を取り寄せて、比較してみたいかがでしょうか？

FP タダシ

ホリエモン がやらかした!?

時代の寵児とも言われたホリエモン。ライブドアグループをめぐる証券取引

法違反の容疑で、東京地検特捜部がライブドア関係4容疑者を逮捕した。業界を震撼させた事件である。今後の展開はまだ見えないが、今のところ日経平均は持ち直した。しかし、全国的に多大な影響を与えた事件であることは間違いな

い。堀江貴文社長は33歳、ヒルズ族、若い人が憧れた天才社長ではなかったのか？

今回はENSHOWのスタッフがこの事件に対してどのように感じたか？一言インタビューをしてみた。

- 若くて何事にも挑戦をしてゆく姿がカッコよかったが不正な手段で利益を得ていたのは残念でならない。[MY]
- 株式分割で株が身近なものとなり、個人投資家もそれに乗っかり踊らされた訳だから投資した人にとってはある意味想定内の事件かも…。[ゆきえもん]
- あの株主総会での涙は何だったのだ！[マタヨ]
- ライブドアショックより東証システムダウンのほうがショックだった。[ヤッシー]
- エンロン、西武、カネボウ、そしてライブドア、企業不正と内部統制の問題は今後、社会に大きな影響を与えるだろう。[CHO]
- 球団買収時の判断は正しかったと感じた。[KODA]
- 絶句 [タカピー]
- 笑 [匿名]
- 問題の奥が深そうですが、何か怪しげな事件の匂いがする。[XX]

コラム 即決和解

聞き慣れない言葉です。和解とは裁判中に話し合いで解決する問題ですが、この即決和解は、裁判を起こすことなく和解調書という形で内容を取り決めておくことに利用されます。不動産物件の合意での明け渡し等によく使われます。もし、この約束を守らなければ、裁判をすることなく強制執行ができるのがメリットです。裁判をしなくてもすぐに和解した結果となることから「即決和解」と言うのです。

人として・組織として成長を目指す ENSHOW Corporation が「変化から進化」をモットーに毎月「ENSHOW Newsletter」を発行しております。あるときは世界経済の視点で、又あるときは身近な視点で、皆様にわかりやすく情報提供出来ればと思っております。

同様のメールマガジンも発行しておりますので、ご希望の方は mail@enshow.com までご連絡ください。(メールの内容はテキスト形式となります。)



株式会社 円昭

〒466-0031

名古屋市昭和区紅梅町 3-4-2

TEL : 052-841-2701

FAX : 052-841-4301

mail@enshow.com

http://www.enshow.com