

中古住宅市場が伸びていく時代。それだけに行政でしっかりと基準を設けて安心できるマーケットを育成していくことが必要だ

## これからは、日本人の『もつたいない』精神を生かした 中古住宅の市場が活性化する時代がやつてくるでしょう

### ■日本の住宅も再利用の時代へ

ここ数年間、金融不安、経済危機、政権交代と我々を取り巻く環境はめまぐるしく変化していますが、それに伴い不動産は将来どのような動きをするのでしょうか。

昨今不動産も、他の商品と同じように再利用するマーケット、すなわち中古利用に移っています。通常、新築住宅着工件数は年間100万戸を基準にそれ以上が見込まれました。しかし、07年度は103万戸とかなり落ち込み、昨年を見ても1月～10月までの着工件数は65戸しかありません。これは1960年代後半の水準となり、経済は高度成熟しているものの、マイホームを持つことが人生最大の夢だった時代と同じレベルになつてしましました。

このような時代の流れを読むと、不動産も再利用の時代に入っていると考えられます。これは、今までの消費型社会から循環型社会への転換が不動産のマーケットにも顕在化してきていることだと考えられます。環境問題の視点で見れば、

資源を有効に使ってCO<sub>2</sub>の削減をし、いまある資源を再利用する考え方です。

住宅から排出されるCO<sub>2</sub>の量は住宅建設時に20・6%、修繕・解体時に7%、そして使用しているときに72・5%を排出します(CASBEEすまい評価マニュアルより)。つまり、居住している時こそ多くのCO<sub>2</sub>を排出するわけですから、再利用の際には改修時の断熱等の対策が重要なとなってきます。

この再利用、つまり中古を直して使うことに対して消費者の抵抗感がなくなってきた事も、昨今の中古マーケットの伸びをみるとよくわかります。たとえば、中古のゲームやCD、DVD、本等はかなり多く流通しています。ブランド商品を扱う質店、車、家電、携帯電話までもが中古品の市場を拡大しており、消費者も満足している構図が出来上がっています。

中古品の問題点はその品質の証明になります。安価な商品であれば、多少の瑕疵は見逃せますが、住宅のように高額なものはしっかりとその建物の質を検証する必要があります。ここが、他の商品と違い、また、省エネ性能や劣化具合はどの

安心できるマーケットが育成されるよう行政がしっかりと基準を設けなければならぬ理由だと思います。完成した後の住宅の履歴や設備の性能等を記録する作業も推進されていますが、まだまだ安心・安定した売買のできるマーケットになるには時間がかかりそうです。

しかし、我々先進国においては、温室効果ガスを低減させるため、CO<sub>2</sub>削減に大きく貢献する余地のある不動産には期待がかかるており、時間をかける余裕はないのです。たとえば、断熱改修工事は今後の不動産(建物)に積極的に引き当てる必要があります。家電製品はトップランナー方式で省エネ基準をクリアし、

高性能になってきました。しかし、それを使用する住宅の断熱が効果的に出来ていなければせっかく設備を更新しても省エネが十分に生かされません。今後、不動産の良し悪しを判断するには、外観や設備の良し悪しだけではなく、建物が設計図通りに安全、正確に施工されているか、

# 1

2010 January

あけましておめでとうございます。  
旧年中は弊社業務に格別のご高配を賜り誠にありがとうございました。昨年から、経済停滞、金融不安、政権交代等と世相はめまぐるしく変化していました。そんな見通しの厳しい時代にあって、弊社が皆様とともに無事に新年を迎えることは、平素の皆様方のご支援あってのことと心より感謝いたしております。今年も不動産、建築マーケットの方向性をしっかりと研究・検証し、皆様に情報発信をして参る所存です。本年も引き続きご愛顧のほどよろしくお願い致します。  
enshow Corporation スタッフ一同

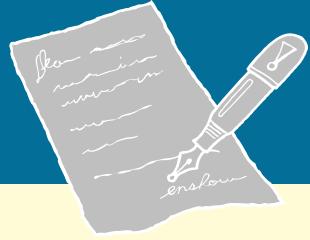
2010年1月発行  
発行：前田由紀夫  
編集：(株)バブルス  
株式会社円昭HP  
<http://www.enshow.com>



# 知識の泉

今号のテーマ

## “保険約款の規定は消費者契約法違反で無効”



生命保険の契約は原則として保険料支払いが2ヶ月ないと失効します。それは保険約款に定められています。2007年1月分保険料が猶予期限の2月末までに支払えずに契約が失効しました。2004年にある男性がソニー生命で契約したものでした。この男性が契約有効を求めて裁判を起こしました。横浜地裁では保険会社が勝ちましたが、9月30日の東京高裁判決では、契約有効と認められました。判決は「意に反して契約が終了した場合の契約者の不利益の度合いは極めて大きい」として、「信義誠実の原則に反して消費者の利益を一方的に害する」としました。つまり保険約款の規定は消費者契約法違反で、無効だという判断です。失効直後の死亡は保険金がでませんし、再契約では医師の診査等が必要となります。「2ヶ月未払い自動的に契約が失効」の規定が消費者契約法で無効とされたのです。催告や通知の仕方、無催告失効の定めが問題なのでしょう。

さて賃貸住宅の更新料について消費者契約法違反で無効とした8月27日の大阪高裁判決は各紙で大きく伝えられました。朝日新聞は一面トップでした。賃貸アパートの更

新料は意味のない金額であり、消費者に著しく不利な契約だとして、更新料の定めは無効として支払い済みの更新料は返還しろという判決です。その後、不動産業界は即座に動きだし、日本賃貸住宅管理協会は判決からわずか1ヶ月で「実質賃料表示制度」をスタートさせようとしています。入居者募集時に一時金を含めた総額を表示し、実質的な賃料負担を明確にします。賃貸借期間4年と仮定して、4年間の賃料だけでなく、その間の共益費管理費、敷金の償却額、礼金、そして更新料等すべての総支払額を48ヶ月で割った金額を表示しようとしています。全国一律の物差しづくりをはじめるということです(全国賃貸住宅新聞2009.10.05)。大阪高裁判決の更新料無効判決を受けての新制度です。消費者に分かりやすい制度となれば争いもなくなります。

不思議なのは、この不動産の高裁判決は大きく報道されたのに、生命保険の高裁判決はほとんど報道されないということです。ニュースバリューの違いなのでしょうか。それとも業界の広告費予算の差で、新聞社が報道を遠慮したのか、あるいは圧力をかけられたのか。

保険約款は「会社の定めるところにより」の表現が山ほどあります。ここは消費者契約法違反の宝庫かもしれません。最高裁に判断を下していただきたいものです。

先ほどの賃貸住宅の更新料ですが、以下の判決が下されました。「更新料を併用することにより、家賃額を一見少なく見せることは、消費者契約法の精神に照らすと許容されるものでない」「更新料約条は一見低い月額賃料額を明示して賃借人を誘引する効果がある」。この内容を更新型定期付終身保険やアカウント型保険でそのまま読み変えられないでしょうか。「更新型とすることにより保険料を一見少なく見せることは、消費者契約法の精神に照らすと許容されるものでない」「更新型は一見低い保険料を明示して契約者を誘引する効果がある」。…ちょっと強引ですかね。このまま消費者契約法違反になるとは思っていませんが…。

なお保険会社の方々は「金融庁のお墨付きをもらったものだし有効に決まっている」とお考えのようです。金融庁が決めれば法的に有効ということはありません。それが今回の判決ではっきりしたはずです。 バードレポート

### コ・ラ・ム

## 意思能力(いしのうりょく)

法律行為を行ったときに、自己の権利や義務がどのように変動するかを理解する精神能力のこと。民法上、明文の規定はないが、このような意思能力を持たない者、つまり意思無能力者の行った法律行為は無効とされている。意思無能力者とは、具体的には小学校低学年以下に相当する精神能力しか持たない者と考えられる。通常、法律行為が無効であれば、その無効は契約等の当事者の誰からでも主張することが可能とされており、意思無能力者の行った法律行為も同様である。ただし、意思無能力者の法律行為が無効とされるのは、意思無能力者を保護する趣旨があるので、意思無能力者が無効を主張しない場合には、契約等の相手方から無効を主張することは許されない、とする有力な学説がある。

### お勧めの一冊

## 世界基準の「いい家」を建てる

著者:森みわ

出版社:PHP研究所 ¥1,365(税込)

著者は、環境配慮型住宅をドイツで研究ついに日本で超省エネ住宅を完成させました。実用的で、超省エネ、環境に徹底的にこだわった住宅「パッシブハウス」が細部まで解りやすく解説されています。このパッシブハウスとは無暖房住宅とも言われ、緻密な計算で設計、施工されています。この本には、解りやすいイラストも挿入されており建築にさして詳しくない方も学びやすい内容となっています。これから住宅を建てようと計画されている方は必読です。

詳細はHPをご覧ください。 <http://www.key-architects.com/>

### 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>

WARM BIZ

チーム・マイナス6% <http://www.team-6.jp/>

株式会社円昭では地球温暖化防止のため、暖房時のオフィスの室温を20℃にしています。“寒い時は着る”“過度に暖房機器に頼らない”そんな原点に立ち返り、“暖房に頼り過ぎず、働きやすく暖かく格好良いビジネススタイル”それが「ウォーム биз」です。ウォーム bizは暖房に必要なエネルギーを抑えることによって、CO<sub>2</sub>の発生を削減し、地球温暖化を防止することが目的です。最近の断熱性の高い建物では、暖房しなくても室温が20℃を超えるものもあります。こうした建物はその性能そのものが地球温暖化対策に貢献しているといえます。