

**大友雅敏**  
**不動産購入の裏技**  
**表技**



5年前に起きた、マンションの耐震偽装事件を、覚えていますか？

建築基準法の耐震構造基準に満たない耐震偽装のマンションを購入した人は、建て替えのため、二重の住宅ローンを支払わなければならないとなったのです。

では、いまま同じ問題が起きたら、当時とどのように違うのか？

偽装事件が起ころ以前の平成12年、「住宅の品質確保の促進などに関する法律」が施行され、本

来は耐震構造基準を満たさないことが判明したら、売主に欠陥について瑕疵担保責任を追及することができました。

しかし、当時の法律では、売主が倒産したケースまでは想定していませんでした。そこで昨年10月1日、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保などに関する法律（通称・住宅瑕疵担保履行法）」が施行

され、今月で丸1年。

世間的にはまだまだ認知度は低く、マンション購入者でも「契約の時まで知らなかった」という人が多いのが実情です。そのため、多くの方がマンション購入の際の判断条件に入れていません。それは新たな法整備で、何がどう変わったのでしょうか？

同法は、「住宅の構造耐力上主要な部分」「雨水の浸入を防止する部分」について瑕疵があった

場合、追及する相手となる売主、建設請負業者が仮に倒産していても、確実に建て替えや修繕できることを目的とした法律です。

構造耐力上主要な部分や雨水とは、基礎・柱・梁・壁・床・屋根などを指します。従って、耐震構造基準を満たない建物は抵触するので、当時この法律があれば、たとえ売主が倒産しても、建て替

おおも・まさとし 不動産コンサルタント。不動産購入者のための調査・契約立会い・内覧会立会いなど全般にわたって個人をサポートするベストサポーター社代表取締役。

**今、耐震偽装が起きたら？**

えや耐震補強工事費用を賄えることができたのです。

具体的には売主や建設請負業者はこれらの費用を賄うために、「保証金の供託」または「保険契約の締結」を売買契約の締結前に行わなければならないとなったのです。

ただ、決して万能とは言えず、条件や範囲があります。

- ① 建設工事完了から1年以内、かつ未住居
  - ② 対象住宅は、集合住宅・建売住宅・注文住宅
  - ③ 保護期間は10年間
  - ④ 保証金または保険金がすべてのケースにおいて、必ずしも100%は賄えない
- 従って、完成済マンション購入の際は、未入居住戸でも建設工事の完了から1年以上過ぎた住戸は保護の対象となりません。また中古住宅も保護されませんので注意してください。