

北のくらし

# きらめく

北海道立消費生活センター

主な内容

- 分譲マンションの購入 …… 2
- 若者ねらう悪質商法 …… 4
- 新聞の強引な勧誘 …… 5
- 開封補助具のテスト …… 7



### 北大モデル・バーン

北大構内の北側はずれにモデル・バーン（納屋）がある。試験用の役割を終えて、歴史的資料として重厚なたたずまいを見せている。

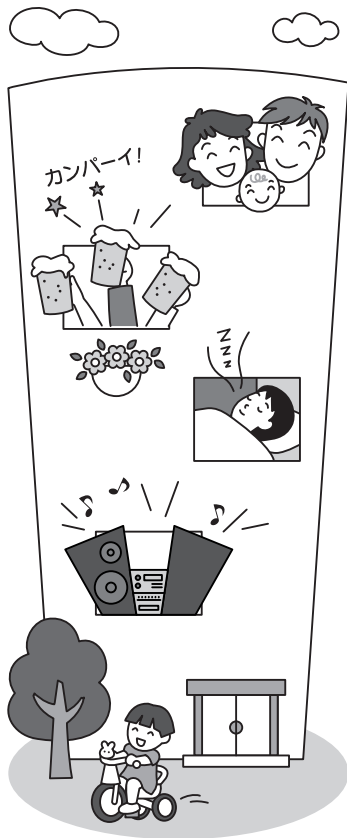
（全道展会員 山下 脩馬）

〒060-0003  
札幌市中央区北 3 条西 7 丁目道庁別館西棟  
TEL (011) 221-0110  
FAX (011) 221-4210  
<http://www.do-syouhi-c.jp/>

NO **43** 5月

# 分譲マンションの購入で 失敗しないために

今年、分譲マンションの購入を考えている方もいるのでは。一生の買い物に失敗しないための注意点をまとめました。



## チラシは「物件概要」に注目を

マンション購入の第一歩は、情報の収集です。チラシ広告、住宅専門誌のほかインターネットも効果的に利用しましょう。しかし、不動産会社の強調する情報は、あくまで情報の一部、と心得ましょう。

本当に注目したい情報は、めだたない隅に虫めがね級の小さな文字で記載している「物件概要」です。これは、物件の素顔を知るのに欠かせない情報です。最寄りの交通機関までの徒歩時間（80mを一分として計算。大きなマンション等は、販売する部分の中で最も近いところからの時間）、後で問題になりがちな修繕積立金、管理会社や管理料金、駐車

場使用料金などがわかります。

「完璧」「万全」「最高級」「当社だけ」「お買い得」「格安」などの表示は、広告の禁止用語とされていきます。そのような表示のある物件は要注意です。

### 足を運ぶ

色々な情報に触れることができるモデルルームは、積極的に行きましょう。しかし、モデルルームはいわば「化粧をした顔」で、実際に使う空間とは違います。窓の景色も日当たりもわかりません。①第一印象にとらわれず、物件を多くみる②デジカメで写真に撮り記録する③説明

員の話はメモにとり記録に残す、などが大切です。ペット飼育規則等も確認しましょう。

マンションの約8割は共有部分です。鉄筋が鉄骨か、エレベーターの台数や機能、車椅子での移動は可能か、共有地面の広さなども確認しましょう。

### 専門家の力を借りる

しかし、どれだけモデルルームを注意深く観察しても、限界があります。NPO法人北海道マンション管理支援ネット理事の菅名一太さんは、物件をしぼったあとは「信頼のできる一級建築士に頼んで一緒に現場に向く」ことを勧めます。

モデルハウスやオープンハウスには設計図など膨大な「設計図書」を備えています。閲覧を要求して専門家の目で要所をチェックしてもらうと、構造スリットの不備など外からわからない安全上の瑕疵（欠陥）がわかることもあります。

費用はかかりますが、マンション購入は一生の買い物。あとから泣かないための必要経費と考えてはどうでしょう。



大規模修繕に備えて適切な修繕積立が必要に

## 修繕積立金など ランニング・コストに注目

マンションは、購入後に管理費や修繕積立金がかかります。トラブルを防ぐために購入前に情報の収集が大切です。

修繕積立金は、20年後、30年後の大規模修繕に備えて入居者が毎月積立てるものですが、不動産会社は販売時に低く押さえがち。一般には100㎡当たり1万5千円(月)程度は必要とされますが、1・2以下、1・3以下のごともあります。一見よさそうでも、入居後に大幅値上げが待っていたり、大規模修理時に借入

金の個人負担をめぐって「一時金騒動」が起きることもあります。低すぎるときは、その理由を聞きましよう。俗に「マンションは管理を買つ」と言います。しかし、よけいな管理

### 不具合を直させる 管理組合の大切さ

入居して始めてわかる不備も少なくありません。菅名さんは「不具合のないマンションは、ないといつていい」と語ります。結露、共有部分のコンクリートのひび割れ、排水管

まわりの漏水、避雷針が強風にゆれる

### 重要事項説明書

宅建主任者が主任者証を示して、口頭と書面の両方で説明することが、宅建業法で義務づけられています。「重要事項説明書」には、物件の引渡後に購入者が負担しなければならぬ事項や契約解除に関する事項など、買い手が不利益にならない情報も記載されています。説明に納得したら売買契約書の案を事前にもらって検討しましょう。不明な点は納得いくまで質問しましょう。

にお金をかけていないかチェックすることも大事です。屋上にたいそうな遊具施設があったり、車を所有しないのに駐車場が共同管理になっていたり…。将来、ランニング・コストが重荷にならないか、契約前にしっかりと確かめましよう。

て発生する共振騒音、耐震偽装の物件もないとはいえません。

不具合や欠陥は、売買契約の「特約」により、2年以内であれば改善させることができます。また、柱や土台など基本構造部分については、住宅品質確保法により建築者に10年間の保証責任を課しています。

しかし、実際に交渉すると、感情問題や期限切れなど様々なトラブルが起きます。共有部分には他の入居者の同意も必要です。誠意のない不動産会社もあります。

そこで大切なのは、管理組合の活動です。菅名さんは「新築マンションを購入した方々は、直ちに管理組合の設立総会を開き、理事会を中心に分譲会社に対して建物と設備の不具

合・瑕疵(欠陥)の補修を請求して是正させることが重要」と指摘します。そのほか管理組合の役割としては、修繕積立金の見直し、管理会社と合理的な管理費について協議することも求められます。協議の結果、過大設備のランニング・コストを圧縮して、その分を修繕積立金に振り替えた事例もあるといつてことです。

### マンションは共同生活

マンションの生活に「悠々自適」や「わずらわしさのない暮らし」を求める人は多いでしょう。しかし、マンション生活歴7年の木村さん(仮名)は「人と交わつての生活ですから守るべきルールがあります。それでもトラブルは必ず起きます。そのとき背を向けずに積極的になれる性格か、マンションを選ぶより前に、自己診断をすることが大切」。

あるトラブルに関わり、それを解決したことが自信につながり、管理組合の理事も引き受けた木村さんですが、「もし共同生活にわずらわしさを感じる性格であれば、考え直したほうがよいでしょう」といいます。

## 若者をねらう悪質商法

# こんな落とし穴が待っています。

### その1 キャッチセールス

「アンケートにご協力を」「エステの無料体験はいかが」「モデルになりませんか」などと、路上で声をかけて、喫茶店や店につれて行きます。うっかりついて行くと、言葉たくみに高額な商品やサービスをすすめられ、たいていは契約に至ります。声をかけられても、きっぱり断る勇気を。



### その2 アポイントメント・セールス

電話やハガキで、見知らぬ女性（男性）からデートのお誘い。ワクワク・ドキドキ、指定の場所に行く。最初は楽しい旅行や食事の話。ところがいつの間にか高額商品やサービスの勧誘になり、契約するまで帰してくれません。甘い話にはワナがあります。



### その3 マルチ商法

「儲かるビジネスがあるよ」「友達を紹介するだけ」「勝ち組になろう！」などと甘い言葉で販売組織に誘い込みます。いかにも儲かりそうな話ですが、実際にやってみると在庫と借金が残し、友人も失うことがあります。大学キャンパスや職場が舞台になります。クーリング・オフや中途解約ができます。



### その4 ネット・オークション

アッ、ブランドバッグが3万円を出ている！。早く落とさないと…。あわてるな！お金を振り込んだのに商品が届かなかったり、ニセ物が届くなどのトラブルが起きています。相手の連絡先が固定電話か、確かめましょう。前払いは危険。代引やエスクローサービスを利用しよう。



■「しまった」「だまされた」と思ったら、消費生活センターや市町村の窓口にご相談してみましょう。

■上の事例で「その4」以外はクーリング・オフができます。期限内に、あなたの権利を有効に活用しましょう。



# 強引な新聞の勧誘

## クーリング・オフできる

**Q** 3日前、「お届け物です」とインターホン越しに言われたため、宅配便だと思ってドアを開けたが、新聞の勧誘員だった。すかさず玄関に入り景品を取り出して勧誘を始めた。なかなか帰らないので、仕方なく6カ月間の契約をした。勧誘員は「景品です」といってビール券と洗剤を置いていった。購読したくて契約したのではないので、解約したい。

**A** 新聞は特定商取引法の指定商品に該当します。訪問販売で契約した場合は、契約書を受け取った日を含んで8日間は、クーリング・オフすることができます。相



談者には、クーリング・オフの文面をハガキに書いてコピーをとり、契約書に記載された販売店あてに配達記録郵便で出すことを助言しました。また、置いていった「景品」は、返したほうがよいと話しました。転勤や進学などで引越が多い

春は、新聞勧誘員が訪れることの多い季節です。中には今回の相談のように、勧誘目的を隠して来訪する悪質な勧誘員もいます。また、ビール券や洗剤などの景品攻勢で勧誘したり、「契約を取らなければクビになる」などと土下座するなど強引な勧誘も行われているようです。

クーリング・オフ期間内に解約を申し出れば問題はありませんが、期間を過ぎてしまうと、一方的な解約は原則として認められず、双方の話し合いになり、違約金を請求されることもあるので注意が必要です。また、申し込んだ直後の購読契約でなく、1年後、2年後などずっと先の購読を「その時断ればよい」な

どと言って契約させることがありますが、しかしその時になって断つても、正当な理由（転居、死亡など）がなければ、販売店は口約束を認めようとはしません。解約には違約金が必要だったり、景品の返還も求められたりします。「記事が読みにくい」「チラシが少ない」などの理由だけでは解約に応じないケースもあるので、契約は慎重にしたいものです。

納得できない契約で販売店とトラブルになったときは、消費生活センターのほか新聞社の販売店担当部署、地区新聞公正取引協議会に相談しましょう。

### 上限額 あっても 多い景品トラブル

新聞購読の勧誘では、商品券などの景品が使われることが広く行われており、解約の際、景品の返還トラブルがおきることがあります。

新聞公正取引協議会は公正な競争を保つため、上限額を「取引価格の8%か6カ月分の購読料金の8%のいずれか低い金額の範囲」と規定し

ています。また、違反行為には違約金を課すなど必要な措置をとることができる、としています。

新聞は、景品に惑わされずに契約したいものです。違反と思われる勧誘行為は、地区新聞公取協に申し入れます。

### 新聞購読契約の心得

- 景品につられての長期契約はトラブルのもと。購読紙の選択は、勧誘員よりも家族の意見に耳を傾けましょう。
- 契約書の控えは必ず受け取り、契約期間が終了するまで大切に保管しましょう。
- 訪問販売による新聞契約は、クーリング・オフすることができます。速やかに販売店に通知を。



No. 1 らくらくオープナー No. 2 瓶蓋開け

No. 3 チリス・マルチパーパスオープナー No. 4 チリス・ストロングボーイ



No. 5 楽々びんオープナー No. 6 ペットボトルオープナー No. 7 チアパック・ペットボトルオープナー No. 8 プルタブオープナー



No. 9 キーリングプルタブオープナー No.10 キャップオープン

ました。表示の使用用途に「ジャム瓶の蓋」もありましたが、ねじ蓋のジャム瓶は開けられません。

**No. 4 チリス・ストロングボーイ** ねじ蓋専用。蓋の大きさに合わせて調節できるので小キャップからジャムなどの広口瓶まで使用できますが、つまみをきつく締めるのに手間も力もかかります。きつく締めないとスリップし、モニターには不評でした。テスト品のなかで一番高価格。

**No. 5 楽々びんオープナー** 口径1.3～9 cmのねじ蓋用。開栓部を補助具の溝にはめ込み、ゴムに密着させて開栓します。溝が若干複雑で、慣れるまで時間がかかり、モニターには不評でした。正しくセットできれば楽に開栓できます。

**No. 6 ペットボトルオープナー** ペットボトルや栄養ドリンク剤のねじ蓋専用。軟質樹脂

の補助具をキャップにかぶせ、手の平で押さえつけて回します。構造が簡単で使いやすいのですが、開栓したキャップが補助具に食い込んで残ることがあります。

**No. 7 チアパック・ペットボトルオープナー** チアパック（口栓付きパウチ容器）とペットボトル専用で用途は限定されますが、開栓部にはめ込んで回すだけなので、「使いやすい」との評価。テスト品のなかで最も低価格。鎖が付いていて携帯できます。

**No. 8 プルタブオープナー** プルタブ容器専用。微妙な手加減が必要で、慣れないと容器の中味がこぼれたり、プルタブが折れたりするおそれがあります。「使用説明がわかりにくい」というモニターもいました。

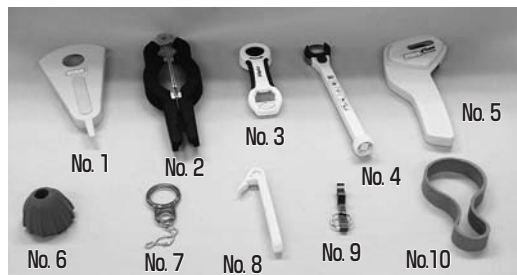
**No. 9 キーリングプルタブオープナー** プルタブ容器の開封と栓抜きができます。プルタブの開封は、先端をリングに差し込んだあとそのまま起こすのですが、逆方向に力を入れてしまうモニターもいました。キーホルダーがついていて携帯できます。

**No.10 キャップオープン** 蓋にゴムを密着させ、摩擦力を大きくして開けます。ねじ蓋であれば大小を問わず使えます。構造が簡単なので、モニターには好評でした。

# 容器を無理なく開ける 開封補助具10銘柄をテスト

## 単純な構造が好評

高齢者など手の力が弱い人は、瓶詰めやプルタブ容器などの開封に苦勞します。これを楽に開けるための色々な補助具が市販されていることから、10銘柄をテストしました。



**測定器具を用いたテスト** プッシュプルゲージ（注）で、補助具を使用しないで開封した時に必要な力（kg）の最大値と、開封補助具を用いて開封した場合の力の最大値を測定し、比較しました。補助具の大小や使い方のちがいで差はありましたが、開封に必要な力を軽減させる効果がそれぞれに認められました。（注）押す力や引く力を測定する器具

**モニターによる使用テスト** 補助具としては、使いやすさが大きな要素を占めます。そ

こで8名のモニターが、実際に開封補助具を使用して開封し、使いやすさを評価しました。以下は、測定器具を用いたテストとモニターテストをもとに評価したものです。

## 各銘柄の特徴

**No.1 らくらくオープナー** ペットボトルや瓶詰めなどのねじ蓋容器、缶詰などのプルタブ容器に使用でき、今回のテスト品ではもっとも多機能でした。使い方が簡単なのでモニターには好評でした。

**No.2 瓶蓋開け** ペットボトルや瓶詰めなど大小を問わずねじ蓋容器に使用できます。（直径39mmの蓋は用具に合わず使用できない。）がっちりして安定感がありますが、重いとの評価もありました。

**No.3 チリス・マルチパーパスオープナー** ペットボトル、プルトップ缶の開栓、王冠の栓抜きに使用できます。ペットボトルはキャップを上から強く押しつけて回しますが、「側面のギザギザが浅いキャップは滑って開けづらい」というモニターの意見もあり

## テストした開封補助具一覧

（ ）は蓋の口径

No.	商品名	品番	製造・販売元	購入価格	使用できる容器
1	らくらくオープナー	K-100	(株)マーナ	945円	プルタブ缶、缶詰、ペットボトル
2	瓶蓋開け	AL-81	川嶋工業(株)	1,050円	缶詰、ペットボトル、ドリンク剤
3	チリス・マルチパーパスオープナー	ZS-2032	イワタニ・フスラー(株)	1,050円	ペットボトル、王冠瓶、プルトップ
4	チリス・ストロングボーイ	ZS-005	イワタニ・フスラー(株)	2,100円	ねじ蓋容器(2.5~11cm)
5	楽々びんオープナー	-	(有)川西	945円	ねじ蓋容器(1.3~9cm)
6	ペットボトルオープナー	AL-96	川嶋工業(株)	420円	ペットボトル、ドリンク剤等(2.2~3.8cm)
7	チアパック・ペットボトルオープナー	-	(株)オカザキ	105円	チアパック、ペットボトル
8	プルタブオープナー	C-3541	パール金属(株)	315円	プルタブ缶、リング栓
9	キーリングプルタブオープナー	M-9569	パール金属(株)	525円	ステイオンタブ缶、王冠瓶
10	キャップオープン	-	(株)サンローラ	420円	ねじ蓋容器

# 「みんなで築こう 身近な安全・安心」

## 消費者月間

5月は消費者月間です。統一テーマは「みんなで築こう身近な安全・安心」です。命にかかわる事件・事故が起きています。高齢者ねらった悪質商法や不当請

求などの被害も後を絶ちません。国や地方公共団体には、国民の安全・安心を確保する責務があります。企業には安全な製品・サービスを提供する社会的責務があります。消費者も自らの安全・安心な暮らしを心がけましょう。

## 道庁ロビー展

道と北海道消費者協会は、消費者月間の5月24日(木)、25日(金)道

## 法テラス

## 法的トラブル気軽に相談を

法テラスは、全国どこでも法的なトラブルの解決に必要な情報やサービスの提供を受けることができるよう、昨年設立された法人です。道内では札幌(法テラス札幌)のほか、旭川、函館、釧路にあります。

## 法テラス札幌

法テラス札幌の受付は平日9時～16時(電話予約17時まで)  
〒060010061

法テラスは、たとえば「相続」「離婚」「多重債務」「貸借」「交通事故」などの法的トラブルの相談を、専門職員が電話や面談で対応します。相談の内容に応じて①適切な相談

札幌市中央区南一条西11丁目1  
「コンチネンタルビル」8階  
電話050-33383-5555  
<http://www.houterasu.or.jp>

## くらしのセミナー

当センターで6月4、20日

を6月に2回開きます。無料ですが、定員はいずれも60名です。  
◇第1回6月4日(月)18時～20時  
◇第2回6月19日(火)18時～20時

「安心できるくらしのために」  
「安心できるくらしのために」

かわる年金制度  
▽講師「いずれも武田佳世子氏(金融広報アドバイザー)」

▽申込方法「電話、FAX、往復ハガキ等で①参加したい講座②氏名③居住地を明記のうえ当センター啓発部まで申し込んでください。(電話番号等は本紙表紙下に記載)。」

当センターは(社)北海道消費者協会が指定管理業務を行っています。  
〒060010003 札幌市中央区北3条西7丁目 道庁別館西棟

〒060010003 札幌市中央区北3条西7丁目 道庁別館西棟

## 通信講座の受講生を募集

北海道消費者協会は平成19年度「通信講座消費生活スタディ」の受講生を募集します。  
■受講期間  
平成19年7月～同20年3月  
■受講料 会員は1万3千円  
会員でない方は1万6千円  
■募集人員 80人  
■受付締切 5月31日  
詳しくは最寄りの地域消費者協会若しくは当協会組織活動部にお問い合わせください。  
(011)221-4217

## リーダー養成講座の受講生を募集

北海道消費者協会は平成19年度「消費生活リーダー養成講座」の受講生を募集します。  
■受講期間 合計29日間  
前期「7月23日～8月3日」  
中期「8月20日～8月31日」  
後期「9月25日～10月5日」  
■会場 道立消費生活センター  
■受講料 会員は1万3千円  
会員でない方は1万6千円  
■募集人員 30人  
■受付締切 5月31日  
(011)221-4217