



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.176 H21.3.27

知 識 情 報

◆ 土壌汚染地はすべて除去しなければいけないのか

マンション新築現場で土壌汚染が見つかった場合、その除去費用が土地代に匹敵する場合もある。こんな時すべての汚染を除去しては事業が成り立たない。こういう場合は深さ1メートルまでは掘削除去し、それ以下は封じ込め措置等を行うことで全除去を回避する方法もある。もちろん購入者には説明が必要であるが、また土地の減価もきちんと処理しておれば不要と思われる。

◆ かんぽの宿の評価

専門の不動産鑑定士が評価したが大変難しい問題である。前提違いで価格は大きく異なる。また鑑定評価額通りで実際に売買が行われるケースはむしろ少ない。競売でも落札価格をみれば鑑定評価額を大きく上回ったり、全く入札がなかったりするものが現状である。不動産は今や価格決定要因は金融的となり、株の様に短期間で乱降下するようになった。鑑定価額はある時点の評価であり、経済が大きく変わっているときは大きく変動する場合もある。果たしてオリックスのつけた価格は総務大臣のいうとおり安かったのかは疑問である。経済がさらに悪化しているので、前提が同じならさらに今調べたら下回るのではないか。

◆ 土建国家を返上するほどのセメント需要

セメント協会発表によると、09年度のセメントの国内需要見込みは41年ぶりの5000万トンを下回り、1968年以来の41年ぶりの水準。ピークは8000万トンを越えていた。もはや内需の柱は建設投資ではなくなってきている。

◆ ホームインスペクション

「住宅診断」のこと。住宅の劣化状況や欠陥の有無を調べたり、改修が必要な箇所とその時期、費用などの見極め等を行う。アメリカでは州によるが、取引全体の7~9割がホームインスペクションを行っているという。国交省の流通市場研究会では、この住宅診断を仲介時に行うことの必要性を中間報告で盛り込んでいる。義務化まではいかないが有効なことは誰もが認めており、紛争防止や正しい価値判断に寄与する。専任媒介を条件に売り主側業者が検査費用を負担するのも商売上有効ではないか。

◆ 米国の住宅は20万6500ドル

新築住宅の中央値。08年12月価格。

1ドル93円とすると1920万円。年収700万だと年収倍率は3倍を切る。この倍率も日本に比べ低い問題は住宅の中身である。圧倒的に広い敷地と豪華な建物。

従って広さやグレードを考えると日米の住宅格差は3倍はある。自動車や家電その他はグローバル価格になっているのに、住宅価格がこの様に格差が存在している。日本の政治家や住宅関係者は猛烈な努力が必要である。

容積率を上げれば建物面積は広がり土地は下がり、結果として同一資金でより広い、より立派な住宅が手に入る。容積率アップをすぐ行うべきである。

◆ 日本初のDIP型会社更正にクリードが適用

債務者の経営陣が管財人となって事業を再建する。従来の会社更正法では管財人は通常第3者の弁護士だった。会社更正法の利用が少なかったのは、経営陣が総退陣してしまうため再建が難しくなる傾向があったからだ。DIP型は経営者が残り、さらに民事再生法と比べ、担保権の実行も更生計画の定めるところによって権利が制限されるため再建できる可能性は高くなる。今後は早めに申請がでてくるのではないか。DIP型を利用するには、主要債権者の同意、スポンサーがいる場合にはその了解、経営陣に違法な経営責任がない、などの要件をクリアする必要がある。

第1号のクリードに続き、日本綜合地所もDIP型の更正手続きを開始した。

◆ もはや公共工事は補修工事が主流となる

高度成長時代に多くの道路や箱物が建設された。これらが一斉に築40年を経過するものが続出する。マンションの様に計画的に長期修繕積立金を用意している自治体や国は少ない。たとえば国交省調べによると現在全国の橋は、15m以上の長さのもので約15万橋ある。6年後には築40年以上のものは6.4万橋に達する。大半は補修計画どころか点検さえ行われていない。事故があって初めて考えるというお粗末な状態ではないか。今後突然、橋が崩落という事故も起こりかねない。ものすごいツケが回ってきそうである。

◆ マンション管理規約違反の増築の撤去は誰が提起するのか？

本件は、区分所有法の昭和58年改正法施行前になされた管理規約違反の増築について、同改正法施行後も附則第10条の規定にかかわらず、少なくとも管理規約の定めに基づき、管理組合は、区分所有者に対してその義務の履行を求める訴訟を提起し得るとされた事例である（東京高裁 H19. 11. 28 判決）。バルコニーに築造された構築物の撤去を求める事例についての判例はいくつか存するが、管理規約で建物、敷地、附属施設等の使用規制について定めた場合に、その違反行為に対する差止訴訟を誰がどのようにして提起することができるかは、昭和58年の改正によっても明文上の手当てはされていない。本判決は、昭和58年改正法施行前の違反行為に対して、改正法施行後も、附則第10条の規定にかかわらず、管理組合が、少なくとも管理規約の定めに基づき、区分所有者に対してその義務の履行を求める訴訟を提起し得るとしたもので、円滑なマンション管理を進める上で有用な判例であると言えよう。

※ 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