



社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

発行人／堤 智 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.207 H22.7.29

知 識 情 報

◆数少ない地価上昇の町、静岡県長泉町(ながいずみまち)

今年の公示価格の上昇地点は、27,000地点中7地点のみ。名古屋市緑区の5地点と静岡県の長泉町の2地点。緑区の方は地下鉄延伸予定地区が理由だが、長泉町とはどんな町なのか調べてみた。この町は何と日本で最高水準の県立がんセンターが所在する。さらに健康、医療、バイオを中心とする企業が立地している。人口は前年より1.5%も増えている。地価はGDPや人口に比例する。やはり産業を中心として人口を増やす町づくりが必要である。雇用の確保が人口を呼び込み、地域GDPを上昇させる。官民一体の産業振興こそ地価上昇を支える。地方でも成長戦略を実行すれば地価は上がるのである。同町は新幹線の三島駅を利用できるので、交通手段にも恵まれてはいるが・・・。

◆来年6月以降は火災報知機は全国義務化

設置義務の法律は04年の消防法で規定され義務化の施行はバラバラだったが、来年6月以降非設置は許されない。しかし設置済み世帯は55%位で半分近くが未設置。高齢世帯の未設置率が高い。不動産業界は協力して設置に努力してはどうか。

◆アスベスト対策で国が賠償責任あり判決

大阪地裁5月。国の規制の段階が遅かったことを認定。少なくとも法(旧じん肺法)が成立した1960年までに、対策を国がたてるべきとした。アスベストによる健康被害は、専門家によると今後20年間は増え続ける程の深刻な問題。中皮種、肺がん、石綿肺の場合はアスベストの原因が高い。明らかに国は分かっていたのに、古い建物にアスベストは使用されており、飛散防止も重要な防止策も業者寄りの措置であった。アスベストの濃度を測定させても、その報告や改善義務を課していなかった。この判決は国の責任を認定した初の判決であり、同様な訴訟は続くであろう。不作為の責任追及はあらゆる場面で必要ではないか。行政は情報入手ではもっとも早く多く独占的な立場にあり、「知っていて何もしなかった」は通用しない現実を、真剣に受け止めるべきである。それにしても90年バブル後の金融担当大臣の「こんなに銀行が痛んでいたとは知らなかった」との発言を思い出す。官僚が上に情報を上げないのか、上が知ろうとしないのか責任は重い。これも不作為の責任だと思う。

◆土壌汚染の最高裁判決【最高裁・平成22年6月】

土地の売買契約後に法規制された有害物質「フッ素」による土壌汚染について、除去費用を売主に求められるかが争われた訴訟の上告審判決が、6月1日最高裁でなされた。判決では、売主に支払を命じた二審判決を破棄し、買手の東京都足立区土

地開発公社の請求を退けた。一審の東京地裁は、「契約後の規制についても賠償責任を認めることは、売主に過大な負担を課す」と請求を退けた。しかし、二審の東京高裁は、「契約段階で相当の注意を払っても発見できず、その後、人の生命や健康を損なう危険性が判明した場合も売主に賠償責任が生じる欠陥に当たる」などと指摘し、売主に支払を命じていたものである。最高裁は、「売買契約時に危険性を認識できなかった場合、売主は責任を負わない」とした。売却後に出てきた有害物質にまで責任を取れということになれば、土地売買に与える影響は小さくなくなったものと思われる。

◆不動産のトラブル、マンションは瑕疵担保、土地は境界と道路

最も多いトラブルが首題。特に土地の境界は境界石がなかったり、あっても塀の下等で見つからないことも多い。売主もわからないケースもある。そこで宅建業者は、境界確認は重要な調査の1つとして行うがこの調査を全面的には信用できない。なぜなら通常の宅建業者が行う境界確認はあくまで・・・①目視②立ち入れる範囲で③正確な測量器具は使わない、であり測量業者のレベルではない。上記の水準をカバーするため正確な測量図を売主より交付させたり、売買契約書に売主に対して境界明示の義務を課す。判例では売主の境界明示は、売買契約上の信義則から導かれる義務と断定し、素人だから明示は不要との意見を否定している。(東京地裁平成9年)

◆(社)全日本不動産協会東京都本部からのお知らせ

第46回全国不動産会議 奈良県大会のお知らせ

日時 平成22年10月29日(金) 14:00~19:00

会場 なら100年会館(大ホール) 懇親会 ホテル日航奈良4階

参加希望の方は担当:内田までご連絡下さい。TEL03-3261-1010

◆平成22年8月の「不動産相談室」日程は下記のとおりです。各日とも13:00~16:00

日	月	火	水	木	金	土
1	2 宅建	3 宅建	4	5 法律	6 宅建	7
8	9 休	10 休	11	12 休	13 休	14
15	16 休	17 休	18	19 法律	20 休	21
22	23 宅建	24 宅建	25	26 法律	27 宅建	28
29	30 宅建	31 宅建				

宅建業法に関する相談(重要事項説明、手付金、媒介報酬等)

相談対応は電話にて行います。電話による回答が難しい場合等は来所いただくことがあります。

法律に関する相談(契約解除、相続、瑕疵担保責任、敷金精算等)

法律相談は面談とさせていただきます。予め電話にて予約を入れてください。

電話番号 03(5909)1371(相談室専用電話)

住所: 新宿区西新宿3-4-4 京王西新宿南ビル10階