



NO.222 H23.4.12

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

知 識 情 報

◆東京はもっと地下利用を進めるべき

1. 地下は地震に強い・・・東京の地下20～40mは東京れき層といわれる強い地盤もある。揺れも地上の方が大きい。
2. 地下は温度が安定している・・・大幅な省エネとなる。
3. 地下は遮音性が高い・・・美術館、コンサート、図書館等に向いている。
4. 地下利用は地上のオープンスペースを多く確保できる。
5. 地下利用は地上の利用方法の自由度を高める。
6. 核戦争の際、逃げ場は地下しかない。

◆価値が1,200兆円も消えて誰も責任をとっていない不思議な国、日本

日本の土地はバブル時に2,300兆円。今1,000兆円。建物はほぼ2～300兆円変わらないのに、土地は1,200兆も目減り。これだけの減少は戦争や大地震でも及ばない。実物は変わらないのに評価額が大きく変わったのだ。従って土地を動かしていない人は机上で上がり、机上で下がっただけの話。しかしその価格を信じ動かした人は、未だにその後遺症が残っている。土地の高騰を放置した役人は、誰も責任をとっていない。戦争より被害が大きかったと言うのに。今後も同様のことが起きないと言う保証はない。自ら気をつけるしかないのか。

◆倒産逃れ、悪徳会社分割

ある経営コンサルタントが2年間で40件に及ぶ会社分割を指導し、違法な会社分割を行った。倒産寸前の会社は借金だけ踏み倒し、業績の見込める部分で新会社を設立して生き延びようと図りがち。会社の再建とは本来、再建計画が「公正性」「透明性」「衡平性」「遂行性」が要求されている。悪徳な会社分割の多くは、金融機関や大口債権者に内緒で進めきめ細かな関係者との打ち合わせは行わず、秘密裏に進めている。手口としては金融機関の借金は全て旧会社に残し、新設会社には主要な試算と取引先の主要な負債のみを遷す。旧会社が保有することとなった新設会社の株式は、後で不当に廉価で新設会社や関係人が買い取る。これらは金融機関に内緒で進め、金融機関の債権が旧会社にのみ及び、新設会社に及ばないようにする。会社分割に際して、融資を受けている全金融機関の同意取り付けが好ましいのは間違いないが、それが絶対条件とまで言い切れない。(村松謙一会社分割精通弁護士) 全金融機関の同意取り付けは、短期間では容易でないことも多い。その間助かるものも死んでしまうようなケースも出てくる。要は4つの説得性のある原則が、守られているかがポイント。

◆国立マンション訴訟、国立市長が控訴

マンション建設を巡る訴訟で、敗訴した国立市が明和地所に支払った損害賠償金など約3,124万円について、前市長に対し市へ返還するよう現市長に求めた住民訴訟の一審判決が22年12月にあった。東京地裁は前市長に対して請求するよう現市長に命じたが、現市長は23年1月に控訴した。発端となった訴訟は、20年3月に高裁判決が確定し、前市長が議会で当該マンションを違法建築と発言したことが営業妨害に当たると認定されたものである。現市長は控訴した理由について、次の点を挙げている。①全体を観察すると不法行為としているが、何時の時点で重過失があったか判然としない。②明和地所からのほぼ同額の寄付により実質的に損害の補填がなされ求償すれば市の二重取りとなる。③市の施策について体现した前市長に対して求償権を行使するのは信義則上許されない。各会派からは、控訴に賛成する意見が出される一方、「景観を守る目的は否定しないが不法行為は許されない」、「公平性・中立性を逸脱している」といった反対意見も出されている。

◆LPガスの設備貸与契約において注意すべきこと

LPガス設備の慣行として、販売業者が住宅の建売業者に無償でLPガス設備工事を行う代わりに、建売住宅の購入者とLPガス供給契約を結び、ガス供給契約の継続によって設備費用を回収している実態があるようだ。この慣行を巡り、建売住宅の購入者から、「LPガスの解約時に高額な買取請求をされた」、「解約に速やかに応じてくれない」といったトラブルが発生している。消費者契約法9条では、解約に伴う違約金のうち、平均的な損害額を超えた部分は無効とされており、こうしたトラブル回避のため、仲介業者は、「ガス設備がLPガス販売業者の所有になっていないか、LPガス販売業者の所有であれば解約時の違約金の有無及びその金額等」について調査・説明する義務があるので、注意する必要がある。

◆シェアハウスの状況

シェアハウスの情報サイトを運営する「ひつじインキュベーション・スクエア」によると、これまで延べ266社・774のシェア住宅物件(約11,000室)を掲載している。シェア住宅のほとんどが首都圏に集中しており、首都圏以外の地域ではまだ身近な存在とは言えず、宅建業者・入居者の双方に様々な誤解が多い実態があるようだ。シェアハウスは、当初は主に外国人を対象にしたため、特に東京周辺に多く、四谷にあるシェアハウス「四谷ハウス」には留学生を中心に約30人が生活している。食堂、台所、トイレなどが共用で、家賃は個室が8㎡の場合、月7万円程度。また保証人が不要で、留学生には大きな利点となっている。平成22年7月に開業した神奈川県厚木市の「シェアハウスK光ヶ丘」の入居者の場合、全員が日本人女性で、管理人が常駐していることも人気の理由のようだ。結婚しない若者が増加しつつある中で、果たしてビジネスチャンスとなり得るか注目に値しよう。