

2011年を振り返って

様々なかつた出来事を振り返り、そこから何を学ぶのか？
今年の動きを予測しながら不動産の進む道を考えます

昨年は本当にいろいろな出来事がありました。天地をもひっくり返すような大地震に直されることになった原発事故、海外に目を向けてみれば、ギリシャ危機が発端となつたユーロ経済の問題、深刻なアメリカ経済の低迷、ITを媒体として広がったアラブ諸国の混乱、日本企業の生産拠点であるタイの大洪水等と思いつくだけでもこれだけあります。また、国内でも輸出企業を苦しめる円高は深刻なものとなり、内閣の対応の悪さや、政治のねじれなど、不安定な情勢が続いています。しかし、ワールドカップでの、なでしこジャパンの活躍や、震災復興の中での「絆」に代表される日本人の持つている精神の本質に触れる機会もあり、勇気と感動も頂きました。我々はこうして年の初めに昨年の出来事をじっくりと思い出し、刻まれる歴史に明日を学ぶのではないかと感じます。さて、今回は年の初めといふこともあり、また波乱続きの昨年で世の中が大きく変化したこともあり、今年の不動産、特に住宅における問題点、注意点を考えていきたいと思います。住宅に対する優遇政策として、住宅ローン控除、贈与税非課

税枠の拡大、住宅エコポイントなどは段階的に引き下げる方向性でしたが、昨年の大震災の影響もあり、措置の延長、継続、新設などの方向で動いています。住宅ローン控除については2013年12月までの適用期間が設けられているので、300万～500万の控除は受けられます。贈与税非課税枠の拡大は2012年度税制改正大綱に組み込まれる方針となりました。内容としては、拡大措置として省エネ性や耐震性に優れた住宅について、2014年に贈与を受けた場合、非課税限度額を1500万円に拡大し、それ以外の住宅は限度額1000万円となります。いずれの住宅も非課税枠を段階的に縮小しつつ、2014年まで3年間特例措置がとられます。住宅エコポイントも昨年の7月末に従来のエコポイント制度は一旦終了したものの、新築については昨年10月21日から、リフォームについては昨年11月21日から、復興支援・住宅エコポイント制度がスタートしています。被災地と被災地以外に分けてポイントの付与率は異なりますが、エコ住宅、エコリフォームに対しても今後も措置を続け、時代の流れで言えばこちらは拡大されると

思われます。次に消費税の影響ですが、政府は「社会保障と税の一体改革」と銘打ち、消費税の引き上げを検討しています。消費税につきましては政府内与党内でも賛否が分かれる議論が繰り返されていますが、タイミングを見計らうことはあつたとしても、いずれ増税となることは避けられないようです。住宅のような高い買い物であれば増税前に新築や購入を希望する人も出てくると考えられます。現在の政治の状況を見ますと、消費税の引き上げを実行するためには、法案の通過はもとより民意を問うための総選挙も考えられ、すぐに今年どうなるものではありません。しかし、2～3年先の住宅投資を考える場合には大きな問題となりそうです。最後に金利の動向ですが、変動金利は日銀の政策金利に連動し、固定金利は10年物国債利回りと連動します。日銀の政策金利とは、景気が低迷しているときには金利を低く抑えることによって通貨の量を増やし、景気を回復させようと動きます。また国債利回りは国の信用度合いを表していると言えるようです。よって、政策金利が昨年

変化することは考えにくいと思われます。長期固定金利、変動金利ともに2009年から2010年にかけて低下を続け、フラット35などの住宅取得用長期固定金利は2000年代の水準まで低下しています。また、2010年2月から導入された優良住宅支援制度、フラット35Sについては、借入金利を当初10年間、年率1.0%引き下げる支援策も導入しています。今年不動産は買い時かどうかを問われるところに困りますが、以上のことからも、しばらくは住宅だけをとらえてみると慎重に判断すれば良い買い物ができる可能性も高いうふに感じます。日本の実質GDPに占める住宅投資の割合は3%とそれほど多くはありませんが、住宅に付随する、引っ越し、家具や家電の需要を入れれば大きな経済効果は生まれます。政府としても今年は明確に景気対策の方向性を示す必要があります。ほとんどの人が、一生に度の買い物である住宅購入ですから、マクロ経済の視点や政府の動きをしっかりと見て判断していく必要があります。

2012 January

社会問題・環境問題
に目を向けよう！

あけましておめでとうございます。
旧年中はひとかならぬご愛顧にあずかり、
誠にありがとうございました。
今年は辰年です。龍が天に昇るがごとく勢いよく経済が発展し、政治が安定し、ご縁のありました方との絆がより太く強いものになることを願っております。

本年も一層のサービス向上を目指し、スタッフ一同誠心誠意努める覚悟でございます。
なにとぞ本年も倍旧のご支援のほどお願い申し上げます。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2012年1月発行
発行：前田由紀夫
編集：(株)バブルス
株式会社円昭HP



知識の泉

今号のテーマ
“売買対象地中の多量のコンクリート塊等の存在”



◆裁判事例

売買対象地中の多量のコンクリート塊等の存在

東京地裁判決 平成10年10月5日

《要旨》

地中にコンクリート塊等の産業廃棄物のあったことは隠れた瑕疵に当たり、売主は損害賠償責任を負うとされた事例

(判例タイムズ 1044号 133頁)

(1) 事案の概要

平成8年3月4日、買主Xは、媒介業者Aの媒介により、売主Yから都内の土地を、自動車修理工場を建設する目的で、代金1億7,226万円余で買い受け、同日代金を完済して、引渡しを受けた。

Xから本件建物の建築工事を請け負った建設業者は、同月23日から25日にかけて、杭を打つ場所においてボーリング調査を行ったが、地中に障害物は発見されなかったため、6月4日に杭工事を開始したところ、地中にコンクリート塊、ビニール片、電気コード等の産業廃棄物が大量に埋まっていたために杭工事を続行することができなくなったので、杭工事をするのに必要最小限の範囲で、コンクリート塊等の除去を行い、その後、杭工事を行った。

翌5日、Xは、Aを通じて、Yに対し、本件土地の地中から産業廃棄物が発見されたので、現場を検分するように連絡した。Yは、本件土地を検分したが、大量のコンクリート塊は既に搬出された後であった。その後も本件土地中に産業廃棄物が発見され、処分費用等がかかった。

平成9年4月、Xは、Yに対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求として、248万円余を求める訴訟を提起した。

(2) 判決の要旨

※Xが本件売買契約を締結したのは、工場建設目的であるとYは知っていたこと、産業廃棄物は地中に埋まっていてボーリング調査でも発見されず、杭工事に着手して初めて発見されたこと、建設業者は、着手していた杭工事や根伐工事等を中断してこれら廃棄物を除去せざるを得なかったことに照らせば、本件土地には隠れた瑕疵があったと認められ、Xは、除去費用等を支出したことにより同額の損害を被っている。

※瑕疵通知義務については、Xは、平成8年6月4日に産業廃棄物を発見し、翌5日には本件土地を検分してほしいとYに通知し

ているから、目的物を受け取ってから6か月以内に瑕疵を発見し、直ちにYに通知したといえる。

※よって、YはXに対し、248万円余を支払え。

(3)まとめ

本件は、売買の対象となった土地に大量のコンクリート塊等の産業廃棄物のあったことが隠れた瑕疵に当たるとして買主の損害賠償請求を認容した。同種事案について、瑕疵を否定したものとして、3階建分譲マンション建設目的で買い受けた土地中に大量のビニール片、木片等が存在したもの(神戸地判昭和59年9月20日判例タイムズ541号180頁)、肯定したものとして、取引対象地中に大量の木材片等の産業廃棄物、旧建物の基礎部分等が埋設されていたもの(東京地判平成4年10月28日判例タイムズ831号159頁)、多数のPC杭及び二重コンクリートの耐圧盤等が埋設されていたもの(東京地判平成10年11月26日判例時報1682号60頁・別掲)等がある。

コ・ラ・ム 数量指示売買

数量を基礎にして価格が決定されている売買のことをいいます。

①数量指示売買の定義 数量指示売買とは、「当事者において売買の対象となる物が実際に持つ数量を確保するために、その一定の面積(容積、重量、員数、尺度など)があるということが契約に表示され、かつ、この数量を基礎にして代金額が定められた売買」であるとされています。このように、ある売買契約が数量指示売買と認められるためには、「当事者の数量確保の意思」、「数量の表示」、「数量をもとにした代金額の決定」という3要素が必要となります。

②数量指示売買で数量が不足したとき 数量が不足したとき、買主は、民法第565条による売り主の担保責任を追及することができます。これは、「数量の不足または物の一部滅失の場合における売り主の担保責任」と呼ばれる売り主の責任です。具体的には、善意(数量の不足を知らなかつた)の買主は、売主に対して、代金減額請求、契約解除、損害賠償請求ができます(ただし契約解除は、その残存数量であれば購入しなかつたであろう場合にのみ認められます)。つまり、数量指示売買で数量不足であれば、善意の買主は常に代金減額を請求でき、重大な数量不足ならば契約を解除でき、どちらのときでも損害賠償を請求できます。

お勧めの一冊 古武術の発見 (日本人にとって「身体」とは何か)

著者:養老孟司 甲野善紀

出版社:光文社知恵の森文庫 600円(税込み)

養老孟司といえばバカの壁(新潮新書)で一躍有名になった解剖学者です。一方、甲野善紀は武術研究家という一見変わった組み合わせです。メスと刀の違いはあれど、どちらも鋭く切れるような会話で日本人の「身体」に切り込みます。「捻らない、うねらない、タメない」を基本に甲野さんが、今までのスポーツでは考えられない動きを感じ的に話すと、それを養老先生が解りやすく解説してくれています。また、甲野さんはそれらの動きを宮本武蔵、千葉周作、真理谷円四郎などの武道に生きた人たち動きを再現することでいかに日本人の武術の動きが理にかなった物かを表現しています。失われてしまった日本人の動きをもう一度発見できる貴重な一冊です。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

Challenge1
エコな生活スタイルを選択しよう

Challenge2

省エネ製品を選択しよう

Challenge3

自然を利用したエネルギーを選択しよう

Challenge4
ビル・住宅のエコ化を選択しよう

Challenge5

CO₂削減につながる取り組みを応援しよう

Challenge6

地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円昭

〒466-0031
名古屋市昭和区紅梅町3-3
TEL:052-841-2701
FAX:052-841-4301
mail@enshow.com
<http://www.enshow.com>