

2012 May

社会問題・環境問題
に目を向けよう!

おかげさまで創業25周年を迎えることができました。創業以来、円昭では不動産業・不動産投資顧問業を中心に、不動産仲介・管理、不動産調査、不動産コンサルティングにより会社の発展を支えてまいりました。これもひとえに皆様方のご支援の賜物と厚く感謝を申し上げます。厳しい時代ではございますが、今後ともなる進化をとげ、よりよいサービスを提供するために努力して参る所存です。今後とも一層のご支援を賜りますようよろしくお願ひ申し上げます。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2012年5月発行
発行:前田由紀夫
編集:(株)バブルス
株式会社円昭HP

首都圏以外での人口減少や環境問題を引き金に 建築・不動産業界に大きな変革の波が訪れようとしています

東日本大震災から一年が過ぎ、建築・不動産はどういうに変化をしたのでしょうか。建築においては震災直後建材工場等が被災し、先行きの不安感から物資の供給が滞り、物が無いために建築工事が思うように進まない状況となりました。また、最近では、被災していない地域から東日本に向けて建築に携わる技術者、作業員が流れ、震災の影響を受けていない地域が続いています。つまり、東日本だけではなく、全国的に建築業に大きく影響を与えていま

す。政治や経済が混乱する中、震災後の対応は遅れています。しかし、東日本の一部は震災による特需で活気づいているのも現状です。地価の動向は大震災の影響により、一時的に停滞しましたが、被災地を除き、比較的早期に回復傾向を示しました。また、円高、欧州債務危機等の先行き不透明感による地価への影響が出たと今年の地価公示で発表しています。被災地における土地への需要は被災の程度によつて差が見られ、特に宮城県では浸水を免れた高台の住宅地等に対する移転需要が高まり価格の上昇地点が見られました。一方岩手県は前年と同程度の下落率を示し、原発の

事故が影響した福島県では前年より大きな下落率を示しました。昨年の大震災が建築・不動産に大きく影響したことは明らかです。日本経済はバブル崩壊後低迷を続け、地価も(一部を除いては)上昇する要素は見られなかつた中での大震災はダメージをより大きくしたようです。建築・不動産業界は高度成長期を経て1990年前半までほぼ右肩上がりで成長してきました。2000年代前半になり、小泉内閣が支持率80%以上あつた時期から公共工事は大幅に削減され、建築・不動産業界は苦境に立たざることになりました。これらの業界には大変多くの人が従事しています。関連業界も併せると人口の10%が関係しているとも言われています。政府もこれを支える政策を積極的に実施してきました。設備投資を促すために金融緩和政策を行い、住宅購入を促すために低金利融資政策による住宅減税などが続いています。設備投資が本当に効果的なのは解りませんが、いま建築・不動産を取り巻く環境は根底から変わろうとしています。そもそも建築・不動産業界は圧倒的に中小零細企業が多く、大手のハウスメー

カーやビルダーの占める割合は意外に小さく、全国的に建築業に大きく影響を与えていま

す。政治や経済が混乱する中、震災後の対応は遅れています。しかし、東日本の一部は震災による特需で活気づいているのも現状です。地価の動向は大震災の影響により、一時的に停

止しましたが、被災地を除き、比較的早期に回復傾向を示しました。また、円高、欧州債務危機等の先行き不透明感による地価への影

響が出たと今年の地価公示で発表しています。被災地における土地への需要は被災の程度によつて差が見られ、特に宮城県では浸水を免

れた高台の住宅地等に対する移転需要が高

まり価格の上昇地点が見られました。一方岩

手県は前年と同程度の下落率を示し、原発の

事故が影響した福島県では前年より大きな

下落率を示しました。昨年の大震災が建築・

不動産に大きく影響したことは明らかです。

日本経済はバブル崩壊後低迷を続け、地価も

(一部を除いては)上昇する要素は見られなかつ

た中での大震災はダメージをより大きくした

ようです。建築・不動産業界は高度成長期を

経て1990年前半までほぼ右肩上がりで

成長してきました。2000年代前半になり、

小泉内閣が支持率80%以上あつた時期から公

共工事は大幅に削減され、建築・不動産業界

は苦境に立たざることになりました。これら

の業界には大変多くの人が従事しています。

関連業界も併せると人口の10%が関係してい

るとも言われています。政府もこれを支える

政策を積極的に実施してきました。設備投資

を促すために金融緩和政策を行い、住宅購入

を促すために低金利融資政策による住宅減

税などが続いています。こういった政策が本当

に効果的なのは解りませんが、いま建築・不

動産を取り巻く環境は根底から変わろうと

しています。そもそも建築・不動産業界は圧

倒的に中小零細企業が多く、大手のハウスメー

カーやビルダーの占める割合は意外に小さく、

全国的に建築業に大きく影響を与えていま

す。政治や経済が混乱する中、震災後の対応は遅

れています。しかし、東日本の一部は震災によ

る特需で活気づいているのも現状です。地

価の動向は大震災の影響により、一時的に停

止しましたが、被災地を除き、比較的早期に回復傾向を示しました。また、円高、欧州債務危機等の先行き不透明感による地価への影

響が出たと今年の地価公示で発表しています。被災地における土地への需要は被災の程度によつて差が見られ、特に宮城県では浸水を免

れた高台の住宅地等に対する移転需要が高

まり価格の上昇地点が見られました。一方岩

手県は前年と同程度の下落率を示し、原発の

事故が影響した福島県では前年より大きな

下落率を示しました。昨年の大震災が建築・

不動産に大きく影響したことは明らかです。

日本経済はバブル崩壊後低迷を続け、地価も

(一部を除いては)上昇する要素は見られなかつ

た中での大震災はダメージをより大きくした

ようです。建築・不動産業界は高度成長期を

経て1990年前半までほぼ右肩上がりで

成長してきました。2000年代前半になり、

小泉内閣が支持率80%以上あつた時期から公

共工事は大幅に削減され、建築・不動産業界

は苦境に立たざることになりました。これら

の業界には大変多くの人が従事しています。

関連業界も併せると人口の10%が関係してい

るとも言われています。政府もこれを支える

政策を積極的に実施してきました。設備投資

を促すために金融緩和政策を行い、住宅購入

を促すために低金利融資政策による住宅減

税などが続いています。こういった政策が本当

に効果的なのは解りませんが、いま建築・不

動産を取り巻く環境は根底から変わろうと

しています。そもそも建築・不動産業界は圧

倒的に中小零細企業が多く、大手のハウスメー

カーやビルダーの占める割合は意外に小さく、

全国的に建築業に大きく影響を与えていま

す。政治や経済が混乱する中、震災後の対応は遅

れています。しかし、東日本の一部は震災によ

る特需で活気づいているのも現状です。地

価の動向は大震災の影響により、一時的に停

止しましたが、被災地を除き、比較的早期に回復傾向を示しました。また、円高、欧州債務危機等の先行き不透明感による地価への影

響が出たと今年の地価公示で発表しています。被災地における土地への需要は被災の程度によつて差が見られ、特に宮城県では浸水を免

れた高台の住宅地等に対する移転需要が高

まり価格の上昇地点が見られました。一方岩

手県は前年と同程度の下落率を示し、原発の

事故が影響した福島県では前年より大きな

下落率を示しました。昨年の大震災が建築・

不動産に大きく影響したことは明らかです。

日本経済はバブル崩壊後低迷を続け、地価も

(一部を除いては)上昇する要素は見られなかつ

た中での大震災はダメージをより大きくした

ようです。建築・不動産業界は高度成長期を

経て1990年前半までほぼ右肩上がりで

成長してきました。2000年代前半になり、

小泉内閣が支持率80%以上あつた時期から公

共工事は大幅に削減され、建築・不動産業界

は苦境に立たざることになりました。これら

の業界には大変多くの人が従事しています。

関連業界も併せると人口の10%が関係してい

るとも言われています。政府もこれを支える

政策を積極的に実施してきました。設備投資

を促すために金融緩和政策を行い、住宅購入

を促すために低金利融資政策による住宅減

税などが続いています。こういった政策が本当

に効果的なのは解りませんが、いま建築・不

動産を取り巻く環境は根底から変わろうと

しています。そもそも建築・不動産業界は圧

倒的に中小零細企業が多く、大手のハウスメー

カーやビルダーの占める割合は意外に小さく、

全国的に建築業に大きく影響を与えていま

す。政治や経済が混乱する中、震災後の対応は遅

れています。しかし、東日本の一部は震災によ

る特需で活気づいているのも現状です。地

価の動向は大震災の影響により、一時的に停

止しましたが、被災地を除き、比較的早期に回復傾向を示しました。また、円高、欧州債務危機等の先行き不透明感による地価への影

響が出たと今年の地価公示で発表しています。被災地における土地への需要は被災の程度によつて差が見られ、特に宮城県では浸水を免

れた高台の住宅地等に対する移転需要が高

まり価格の上昇地点が見られました。一方岩

手県は前年と同程度の下落率を示し、原発の

事故が影響した福島県では前年より大きな

下落率を示しました。昨年の大震災が建築・

不動産に大きく影響したことは明らかです。

日本経済はバブル崩壊後低迷を続け、地価も

(一部を除いては)上昇する要素は見られなかつ

た中での大震災はダメージをより大きくした

ようです。建築・不動産業界は高度成長期を

経て1990年前半までほぼ右肩上がりで

成長してきました。2000年代前半になり、

小泉内閣が支持率80%以上あつた時期から公

共工事は大幅に削減され、建築・不動産業界

は苦境に立たざることになりました。これら

の業界には大変多くの人が従事しています。

関連業界も併せると人口の10%が関係してい

るとも言われています。政府もこれを支える

政策を積極的に実施してきました。設備投資

を促すために金融緩和政策を行い、住宅購入

を促すために低金利融資政策による住宅減

税などが続いています。こういった政策が本当

に効果的なのは解りませんが、いま建築・不

動産を取り巻く環境は根底から変わろうと

しています。そもそも建築・不動産業界は圧

倒的に中小零細企業が多く、大手のハウスメー

カーやビルダーの占める割合は意外に小さく、

全国的に建築業に大きく影響を与えていま

す。政治や経済が混乱する中、震災後の対応は遅

れています。しかし、東日本の一部は震災によ

る特需で活気づいているのも現状です。地

価の動向は大震災の影響により、一時的に停

止しましたが、被災地を除き、比較的早期に回復傾向を示しました。また、円高、欧州債務危機等の先行き不透明感による地価への影

響が出たと今年の地価公示で発表しています。被災地における土地への需要は被災の程度によつて差が見られ、特に宮城県では浸水を免

れた高台の住宅地等に対する移転需要が高

まり価格の上昇地点が見られました。一方岩

手県は前年と同程度の下落率を示し、原発の

事故が影響した福島県では前年より大きな

下落率を示しました。昨年の大震災が建築・

不動産に大きく影響したことは明らかです。

日本経済はバブル崩壊後低迷を続け、地価も

(一部を除いては)上昇する要素は見られなかつ

た中での大震災はダメージをより大きくした

ようです。建築・不動産業界は高度成長期を

経て1990年前半までほぼ右肩上がりで

成長してきました。2000年代前半になり、

小泉内閣が支持率80%以上あつた時期から公

共工事は大幅に削減され、建築・不動産業界

は苦境に立たざることになりました。これら

の業界には大変多くの人が従事しています。

関連業界も併せると人口の10%が関係してい

るとも言われています。政府もこれを支える

政策を積極的に実施してきました。設備投資

を促すために金融緩和政策を行い、住宅購入

を促すために低金利融資政策による住宅減

税などが続いています。こういった政策が本当

に効果的なのは解りませんが、いま建築・不

動産を取り巻く環境は根底から変わろうと

しています。そもそも建築・不動産業界は圧

倒的に中小零細企業が多く、大手のハウスメー

カーやビルダーの占める割合は意外に小さく、

全国的に建築業に大きく影響を与えていま

す。政治や経済が混乱する中、震災後の対応は遅

れています。しかし、東日本の一部は震災によ

る特需で活気づいているのも現状です。地

価の動向は大震災の影響により、一時的に停

止しましたが、被災地を除き、比較的早期に回復傾向を示しました。また、円高、欧州債務危機等の先行き不透明感による地価への影

響が出たと今年の地価公示で発表しています。被災地における土地への需要は被災の程度によつて差が見られ、特に宮城県では浸水を免

れた高台の住宅地等に対する移転需要が高

まり価格の上昇地点が見られました。一方岩

手県は前年と同程度の下落率を示し、原発の

事故が影響した福島県では前年より大きな

下落率を示しました。昨年の大震災が建築・

不動産に大きく影響したことは明らかです。

日本経済はバブル崩壊後低迷を続け、地価も

(一部を除いては)上昇する要素は見られなかつ

た中での大震災はダメージをより大きくした

ようです。建築・不動産業界は高度成長期を

経て1990年前半までほぼ右肩上がりで

成長してきました。2000年代前半になり、

小泉内閣が支持率80%以上あつた時期から公

共工事は大幅に削減され、建築・不動産業界

は苦境に立たざることになりました。これら

の業界には大変多くの人が従事しています。

関連業界も併せると人口の10%が関係してい

るともと言われています。政府もこれを支える

政策を積極的に実施してきました。設備投資

を促すために金融緩和政策を行い、住宅購入

を促すために低金利融資政策による住宅減

税などが続いています。こういった政策が本当

知識の泉

今号のテーマ
“自殺物権の不告知をめぐるトラブル”



◆裁判事例

自殺物権の不告知をめぐるトラブル

《要旨》

購入物件において過去に自殺があったことについて説明を受けていないとして、買主が損害賠償を求めたもの。解決金80万円で一部の当事者間で和解成立。

(1) 事案の概要

買主Xは、平成14年5月、業者Zの媒介で、売主業者Yから中古住宅を買い受け、6月に引渡しを受けて入居した。Xによると、入居1年後、本物件の所有者関係を調べた結果、契約締結2年位前に、建物内で自殺があったことがわかった。Xは、事実確認等のため、翌年1月、Y及びZと話合いの場を持ち、その席上、Yから「申し訳ありません、補償しますので具体的な金額を言ってください」と言われたが、Xはその場では金額の回答をしなかった。その後、Yは、自分が購入した時に前の所有者から自殺のことは何も聞いていないとして、話合いに応じてもらえない状態になった。

そこでXは、Yには告知義務があるとして、損害賠償金900万円を支払うよう主張し、ま

た、Zに対しても、売買契約の前に説明がなかったとして、損害賠償金を支払うよう主張した。

これに対してYは、Xの請求金額900万円が妥当かどうか判断できないと主張し、Zは、Yから自殺物件という話ではなく、全く知らなかつたと主張したため、紛争になった。

ぎて応じられないので、訴訟で対応する等と主張した。

一方、Zは、Xに迷惑をかけたのは事実なので、受領した媒介手数料65万円余は返還したいと申し出た。

(2) 事案の経過

委員3名により5回の調整を行った。調整の過程で、Xは、Yに対し、①購入後、自殺物件であることが判明した、②自殺があったことの説明があれば購入しなかった、③買戻すてもらっても次に住む家が買えない、買戻しではなく、金銭的な解決を希望する、④損害賠償として900万円の金額に拘るわけではないが、仮に売却した場合、資産価値低下が予想されるので、少なくとも500万円程度は支払ってほしい等と主張した。また、Zに対しては、媒介業者としての調査義務違反があり、損害賠償を支払うなど誠意を見せてほしい等と主張した。

これに対してYは、自殺したとは聞いていない、自分も被害者であり、買戻すなら応じるが、Xが希望する金銭的な解決は要求が多額す

(3) 和解の内容

委員から、Yには売主業者としての瑕疵担保責任があり、告知義務違反は免れないと思うが、Xが金銭的な解決を希望しているので、Xの希望を入れることはできないかと打診したところ、Yは、金銭的な解決は拒否する、訴訟で決着すると主張し、Xも訴訟で対応すると主張したので、委員が協議の結果、これ以上の調整は不可能と判断され、双方合意のもと、XとYとの調整はやむを得ず打切りとした。

一方、Zに対しては、調査不足は免れないことを指摘し、解決金として80万円を提示したところ、XZ双方とも納得し、XZ間は和解に至った。

コ・ラ・ム

意思能力(いしのうりょく)

法律行為を行ったときに、自己の権利や義務がどのように変動するかを理解するだけの精神能力のことをいいます。民法上明文の規定はありませんが、このような意思能力を持たない者(意思無能力者:意思能力を持たない人)の行なった法律行為は無効とされます。

意思無能力者は、具体的には小学校低学年以下に相当する精神能力しか持たない者と考えられます。通常、法律行為が無効であれば、その無効は契約等の当事者の誰からでも主張することが可能とされており、意思無能力者の行なった法律行為も同様となります。

ただし、意思無能力者の法律行為が無効とされるのは、意思無能力者を保護する趣旨があるので、意思無能力者が無効を主張しない場合(契約等の効力の存続を希望する場合)には、契約等の相手方から無効を主張することは許されない、とする有力な学説があります。

お勧めの一冊

五輪書

著者:宮本武蔵

翻訳者:鎌田茂雄

出版社:講談社 価格:903円(税込)

絶対不敗の武芸者、宮本武蔵の書いた五輪書の原文に現代語訳と解説を入れた書です。五輪書は、地・水・火・風・空の五巻で構成されており、「地の巻」は兵法の道、「水の巻」は心のこと、「火の巻」では戦いについて、「風の巻」では各流派のことを記し、「空の巻」では自由や自然について書かれています。一切の甘えを切り捨て、ひたすら剣の道にのみ生きた達人の奥義と人生哲学、「万里一空」の兵法の極意を読み解きます。本書は五輪書に併せて「兵法三十五箇条」「独行道」も付しています。宮本武蔵、五輪書初心者にはお勧めの一冊です。



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>