

# 不動産のゆくえ2012 二極化する不動産マーケット

## バブル崩壊以降2005年をピークに人口は減少傾向にあります 首都圏と地方での建築・不動産業界の将来について考察します

昨年は、東日本を襲った大震災、津波、福島の原発事故による放射能の被害、また原発の安全性の問題から端を発した、深刻な電力問題、タイの洪水や台風、大雨による被害により、日本経済は大きな影響を受けました。また、今年は寒い冬が続いたかと思えば、急に気温があがり、竜巻や雹の飛来に驚かされました。今年の夏も電力に苦しめられるのか、便利な生活に慣れきった身体には体調の管理が難しくなってきます。大きな自然災害がもたらす影響を改めて脅威に感じます。ここで振り返ってみると、日本経済はバブルが崩壊する1990年まで順調に右肩上がりで進んできました。1989年12月29日、日経平均は38,915円で算出開始以来の最高値をつけました。しかし、年が明け90年に突入すると、僅か10ヶ月で2万円を割り込みました。不動産もその時期を境に下がり続けています。土地神話の崩壊です。経済とは思惑で動くものなのでしょうか、人の心の動きが大きく影響したようです。あれから20年以上の月日が流れ、土地の価格もそろそろ正常になつても良さそうなのにと考えます。しかし、長引くデフレ、少子高齢化に伴う人口減少、空き家率の増加等、様々な要因が邪魔をしています。

替が円高に振れてきましたので、あまり変化が

今回は、これから不動産マーケットはいつらいどうなるのか、また、どのように向き合って行けば良いのかと言うところを、土地の価値、価格を中心様々な角度から探つて行きたいと思います。

住宅地の公示地価平均をみますと、1983年の1月1日現在の地価は1mあたり113,000円でした。今年の1月1日現在の地価は1mあたり112,100円となっています。住宅地においては、ほぼ30年前と同じ水準になってきました。**[図1]**バブル経済のピーク時は1991年1月1日、1mあたり306,500円でしたので、今年の地価の3倍弱となります。公示地価は2008年頃少し上げましたが、20年以上下がり続けています。では、この30年間に何が起こったのでしょうか。30年前の大学卒業者の初任給は132,000円、現在は約200,000円で1.5倍に、コーヒー1杯の価格は262円だったのが、390円に、やはり1.5倍になりました。また、乗用車の保有世帯も60%から80%になりました。為替においては、当時1ドル235円が、現在約79円ですでので、ほぼ3分の1です。30年前から比べれば、原油価格は高騰しましたが、為替が円高に振れてきましたので、あまり変化が

ありませんでした。しかし、日本のエネルギー事情を考えると将来は不安です。いずれにしても、30年前よりはモノの価格は上がっていますし、生活も便利になりました。しかし、デフレが影響しているのか、生活が豊かになったと言え実感はありません。

不動産の動きは人口の動きや、働く場所、住む場所に連動しますので、その視点から見れば将来の方向性はある程度予想できます。第二次世界大戦期を除けば、日本の人口は明治以降上昇し続け、2005年でピークをむかえ減少に転じました。また、労働人口であり、消費人口である15歳～64歳までの生産者年齢人口は、年々減少しています。この少子高齢化がもたらす人口減少社会の不

から減少に転じています。**[図2]**不動産の将来を計る数値で減少していないのが、世帯数です。しかし、この数値ももうまもなく(2015年から)減少に転ずると予想されています。マクロの視点でみれば、人口が減り働く場所や、住む場所がなくなれば、不動産も不要になってしまいます。建物においては、新築が減少しリフォームのマーケットが増加します。人口減少は全国で起きますが、最初は地方から人が消え、街が消え、それらの人やモノが首都圏に流れます。このような背景から考えれば、これからは土地の価格がモノの価格よう上昇するのは考えにくくなります。よって、

この少子高齢化がもたらす人口減少社会の不動産価格は、地方圏の人口が著しく減少し、

一部の首都圏に人、モノが集中する「二極化」になると予想されます。

**[図2]** 年齢3区分別人口の推移

注: 破綻は前回中

1995年にピークアウト 8,717万人

実測値 指定値

出生年齢人口 (16～54歳)

少子人口 (0～14歳)

老年人口 (65歳以上)

後期老年人口 (65歳以上)

(千人)

60,000 50,000 40,000 30,000 20,000 10,000 0

1950 1960 1970 1980 1990 2000 2010 2020 2030 2040

2012 June

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、今後さらなる進化をとげ、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6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

## “土地の来歴や従前の使用方法の説明義務”



### ◆裁判事例

#### 土地の来歴や従前の使用方法の説明義務

東京地方裁判所

##### 《要旨》

土壤汚染を発生させる蓋然性のある方法で土地利用をしていた売主は、買主に対し土地の来歴や従前の使用方法について説明すべき信義則上の付隨義務があるとされた事例

#### (1) 事案の概要

土木建築工事の設計・施工等を業とする株式会社Xは、平成7年9月、建設産業機械等の販売等を業とする株式会社Yの所有不動産につき売買契約を締結し、平成11年7月に所有権移転、引渡しを受けた。平成14年夏頃、Xは本物件の一部の土地について土壤調査を行ったところ、鉛及びふつ素による土壤汚染が生じていることが判明した。

XはYに瑕疵担保責任の履行を求めたが、Yは交渉を拒絶した。Xは、本件売買契約締結時、本件土地に土壤汚染が存在しないものと誤信しており、目的物の性状に錯誤があったので本契約は無効であると主張し、予備的に瑕疵担保責任、債務不履行に基づく損害賠償を求めて提訴した。

#### (2) 事案の経過

- ①Xは、本件売買契約締結当時、本件土地の土壤汚染を認識せず、錯誤に陥っていたが、表示されない動機の錯誤に止まり、要素の錯誤とはいえない。汚染除去費用は売買代金の21%で本件土地と代金額の均衡が著しく害されたともいえず、本件売買契約の意思表示は無効であるとのXの主張には理由がない。
- ②汚染により本件土地の経済的効用及び交換価値は低下し、売買代金との等価性が損なわれているから、瑕疵が肯定されるべきである。取引の際に土壤調査を行う取引慣行は認められず、汚染の存在が外観上明らかとはいえないことから、本件の土壤汚染は隠れたる瑕疵であることは否定できない。土壤汚染は商法526条の発見することが困難な瑕疵に該当し、引渡し後6か月が経過した後には買主は売主に瑕疵担保責任を請求することができないと解されるので、引渡しの約3年後に土壤汚染調査をしたXは同責任に基づく主張をなしえない。
- ③本件売買契約の本旨は特定物である本物件を現状において引渡すことになり、土

壤汚染のない土地を引渡す義務を負うとまではいえないのが原則である。土壤汚染調査は専門的な知識及び多額の費用を要するため、買主が同調査を行うべきかについて適切に判断するためには、売主が土壤汚染を発生せしめる蓋然性のある方法で土地の利用をしていた場合には、売主は土壤の来歴や従前からの使用方法について買主に説明すべき信義則上の付隨義務を負う場合もあると解される。

④Yは、同説明義務の不履行によりXが土壤調査を行う必要はないと言及したことによって被った損害の賠償責任を負うべきである。Xの落ち度も考慮すると、Yは損害(1億8千万円余)の4割を賠償する義務を負う。

#### (3) 和解の内容

本件は、土壤の来歴、使用方法に関する売主の説明義務に基づいて損害賠償責任を認めた事例である。事業所跡地や埋立地等において土壤汚染が発見されるケースがあり、媒介業者は常に土壤汚染の可能性に注意を払い、売主にも説明を求めて錯誤のない不動産取引を行う必要がある。

### コ・ラ・ム

## 地域危険度

災害が生じた場合の危険性について地域ごとに評価した結果をいいます。ハザードマップ等に表示されているデータもこれに当たりますが、広く知られているのは東京都が条例によって測定し公表している町丁目ごとの「地震に関する地域危険度」です。東京都の地震に関する地域危険度は、建物倒壊、火災、避難のそれぞれについてその危険性を測定評価することによって、5段階にランク分けています。

その測定・公表は、都内の都市計画区域の町丁目を単位に、1975(昭和50)年から5年ごとに行なわれていて(毎回まったく同一の手法が採用されているわけではない)、地震に強い都市づくりの指標、震災対策事業を実施する地域の選択、地震災害に対する認識と防災意識の向上のために活用されています。

### お勧めの一冊

## 地震と火山の日本を生き延びる知恵

著者:鎌田浩毅

出版社:メディアファクトリー 價格:1,768円(税込)

東日本大震災以降、地震に対する感覚が敏感になりました。それは今回の地震が1000年に一度の想定外の規模だったからです。おびただしい数の余震は未だ収まらず、改めて想定した震災による首都圏直下型の被害状況が3D映像で報道され、もう一度防災のあり方の見直しが問われています。本書によれば3.11以後、日本列島は活動期に入ったようです。これからやってくる地震・津波や火山の噴火に対し、どのように備え、向き合って行けば良いのかを、女優の室井滋さんが著者に質問し、解りやすく解説して行きます。大変ためになり、深い内容の一冊です。



## 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

CO<sub>2</sub>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>