

# ENSHOW® NEWSLETTER

今月のテーマ

## リノベーションをして住むという選択肢

# 9

2012 September

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9月発行  
発行:前田由紀夫  
編集:(株)バブルス  
株式会社円昭HP



### 街の中にあり利便性の良さで注目されている中古マンション さらに満足度を高めるため、もう一步踏み込んでリノベーションという選択肢をオススメします

住宅の構造には、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等があります。また、住宅を選ぶにあたっては、それぞれのライフスタイルと価値

観によって、様々な選択肢があります。二戸建かマンションか、駅や商店が近く利便性が高い場所が良いのか等、自分のライフスタイルに合わせそれらを考えます。今回は、その中でも、鉄筋コンクリートの中古マンションについて考えたいと思います。マンションの価値は、利便性や設備、地域の環境などで決まります。構造は、鉄筋コンクリートと、鉄筋鉄骨コンクリートがほとんどです。最近のマンション購入者を調べますと、やはり利便性の良さで選択される方が多いようです。マンションを選択する、メリット、デメリットはありますが、便利な街の中に建設されたマンションであれば、職場が近く、機動的に動くビジネスマン、病院やスーパー等が近ければ、老後の生活の安心感からマンションが選択されるケースもあります。しかし、中古マンションは間取りや設備が決まってしまい、自分らしい生活空間を演出したり、身体に問題を抱えた人がバリアフリー仕様にしたりするには自由度が低くなります。そこで、比較的安価に購入できる中古マンションのリノベ

ーションという選択肢をご紹介します。

中古マンションをリノベーションすると言いましても、建物の配管の位置や間取り、管理組合等で決められる規約等で工事の制限がかけられます。この点は注意をする必要があります。内装の状態が良ければそのまま使用しますが、今回ご提案する物件は、すべての内装、設備を解体撤去し、躯体のコンクリートの状態や共有部分から出てくる配管等をインスペクション(調査)し、将来のトラブル対応に備えました。内装のフロアは無垢のフローリングに自然塗料を施したものにし、使えば使うほど味の出る仕様としました。水回りは、ダブルシンクのIKEAの洗面台に、床は竹を縦割りにしたフローリングにし、本物志向の材料にこだわりました。ほとんどの部屋が同じ材料を使い、部材等の種類を減らすことでコストを抑えます。リノベーション前は3LDKだったものを2LDK+Sとし、寝室とリビングが一体化するような間仕切りを備え、解放感のある大空間を実現しました。また、寝室と大型クローゼットも一体化し利便性を向上させています。

デザインだけを重視せず、既設の配管や開口部に無理をかけず、コストも最低限に抑えます。重要なのは、建物本体の持つ形を最低限保ちつつどこで、機能性とデザインの折り合いをどのようにつけるかということです。このモデルの総工事費は約700万。工事費と、本体価格と合計しても、近隣の一戸建ての三分の一の価格であり、賃貸物件としては8%以上の利回りが期待できます。

地下鉄まで徒歩3分で利便性は非常に高く、室内は、ほとんど段差のないバリアフリー仕様となっています。住宅にかける費用と、自分たちの求めているものが一致すれば、リノベーションという選択肢も十分に考えらるのではないでしょうか。



解体後の状態でインスペクションを行います



キッチンからリビング、ベッドルーム



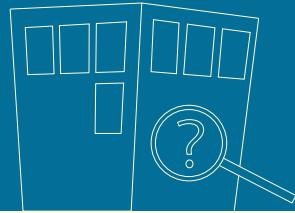
ダブルシンクの洗面台と竹のフローリング、腰壁はモザイクタイル



浴室乾燥機付ユニットバス

# 知識の泉

今号のテーマ  
“建物の不動沈下と売主等の責任”



## ◆裁判事例

### 建物の不動沈下と売主等の責任

横浜地裁判決 平成11年8月5日

#### 《要旨》

設計施工の過失により土地の不同沈下、建物の亀裂が生じ、売主業者には瑕疵担保責任、施工業者には保証債務の不履行、設計者には不法行為責任があるとされた事例

#### (1) 事案の概要

買主Xは、平成元年2月、媒介業者Y3の媒介で、売主業者Y1から、土地建物を7,300万円で買い受けた。本件契約上、瑕疵担保責任の存続期間は、引渡しの日から2年とされており、本件契約の際、建築業者Y2は、本件建物の構造耐力性能等を10年間保証する旨の保証書をXに交付した。

本件物件は、Y4の設計監理により、Y2が傾斜地を切土して、擁壁を設け、H型鋼杭を打ち、盛土をしたものであった。しかし、Y4は、本件設計にあたり、擁壁にかかる杭の荷量を拡散する措置を講ぜず、また、布基礎のコンクリートの強度について、適切な指示をしなかった。Y2は、盛土部分をある程度締め固めたが、土地全体の転圧や、一定期間養生して

土壤を安定させることはせず、盛土にガラを混入させていた。このため、本件建物は、不同沈下を来たし、基礎、壁等に多数の亀裂等を生じた。

Xは、引渡しから1年以内にY1に修補を求め、平成7年、Y2にも保証を求めたが、Y2は修補に応じなかった。Xは、平成9年、Y1に対し瑕疵担保責任等に基づき、Y2に対し保証責任等に基づき、Y3に対し債務不履行責任、不法行為責任に基づき、Y4に対し不法行為責任に基づき、1,296万円の損害賠償を求めた。

#### (2) 事案の経過

- ①本件建物には、不同沈下があって、基礎、壁等に多数の亀裂等を生じ、不具合がある。
- ②Y1については、本件不具合は隠れた瑕疵であり、Xは引渡し後1年以内に修補請求をしているから瑕疵担保責任を負う。
- ③Y2については、使用上の不都合を生じる程度の沈下等について2年間にわたり保証する旨の約束をしているから、同保証債務の不履行がある。
- ④宅地建物取引主任者は宅地造成・建物の構造等については専門家ではなく、Y3

については、宅地造成、建物の構造等を、確認証、工事検査済証等により適切に施工されたことを確認すれば、一応の義務を尽くしたというべきであり、地耐力等を独自に調査すべき注意義務はない。

⑤Y4については、本件設計にあたり、荷重の拡散をせず、擁壁支持の杭と、地山支持の杭を混在させ、布基礎のコンクリートの強度について、適切な指示をしなかった点、注意義務違反があり、不法行為が成立する。

⑥Xの損害は、建物修繕費用1,008万円、調査鑑定費用46万円余、弁護士費用100万円である。Y1は1,008万円、Y2は1,054万円余、Y4は1,154万円余を連帯して支払え。

#### (3) 和解の内容

地盤沈下については、前掲のほか、売主業者の瑕疵担保責任を認めたものに、東京地判平成6年9月8日、不法行為責任を認めたものに、神戸地判昭和58年12月6日、債務不履行責任を認めたものに、神戸地判昭和61年9月3日などがある。

## コ・ラ・ム

### 重要事項説明(じゅうようじゅうせつめい【宅建業法第35条】)

宅地建物の取引において、宅地建物取引業者が取引当事者に対して契約上重要な事項を説明することをいいます。また、その際に、説明の内容を記載して当事者に交付する書面を重要事項説明書といいます。重要事項説明を必要とするのは、宅地建物取引業者が自ら売主として取引する場合、および不動産取引を代理・媒介する場合であり、その説明は、売買契約や賃貸借契約を締結するよりも前に行なわなければなりません。また、説明に当たるのは宅地建物取引主任者でなければならず、さらには、説明する重要事項をすべて書面に記載し、取引当事者にその書面(重要事項説明書)を交付する必要があります。説明を要する事項は、売買か賃貸かなどの取引内容に応じて異なりますが、大きく分けて、1.取引対象不動産の権利関係、2.取引対象不動産に係る法令上の制限、3.取引対象不動産の状態やその見込み、4.契約の条件に関する事項とされています。重要事項説明は、不動産の特性や取引の形態に起因して取引当事者に不利益が発生することを防ぐための仕組みとされ、その適正な実施が強く求められています。

## お勧めの一冊

### 脳には妙なクセがある

著者:池谷 純二

出版社:扶桑社 價格:1,680円(税込み)

「海馬-脳は疲れない」「進化しすぎた脳」は大脳生理学を著者が解りやすく世に知らせた名著です。今回の一冊も、池谷雄二の個性的な最新作。難しいことを実に解りやすい文章で解説するので、不思議に頭にすっと入ってきます。研究者である著者が、世界の様々な学者の研究データをもとに、一般の人にも解りやすく書き記されています。私たちが考え、感じることのできる臓器「脳」の構造がどんなものかを最新の研究をもとに楽しく、興味深く解説している訳です。脳のクセとは「損する」でも「宝くじ」を買う理由、就寝前が「記憶」のゴールデンアワー、「行きつけの店」にしか通わない理由、「笑顔をつくる」と樂しくなる。等々、短い章がぎっりと詰まって、興味のあるタイトルから読み進められます。脳科学本のブームは去った気がしますが、最新の脳研究の現場は日々進化していると感じます。



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>