

顧問先への提案・アドバイスにお役立てください。

# 不動産レポート



発行:(株)イー・エム・ピー

〒102-0073千代田区九段北3-2-1神戸田中ビル5階

TEL03-5276-6775 FAX03-5276-9329

URL <http://www.empnet.co.jp>

## 市況レポート

### 【公示値上昇は本物？】

平成30年1月1日時点の公示地価によると、全用途地域(全国)で0.7%のプラスと3年連続で上昇。大都市圏だけでなく、地方圏も26年ぶりに上昇に転じたとのこと。

3年連続での上昇は1992年以降初めてのことだそうです。もっとも、地価総額ではまだバブル期の6割の水準で、バブル当時の水準まではまだまだといった感があります。

国交省は「バブル期とは違い、実需に裏付けされた緩やかな上昇が続いている」とし、新聞(日経)も「3年連続での上向きは、足元の景気と地価の着実な回復を映す」と書いています。

しかし、住宅地の上昇率上位3位を独占した北海道の倶知安町(ニセコ付近)は海外からのマネーだし、東京・大阪・名古屋の上昇地点数を上回った札幌、仙台、広島、福岡なども、大都市圏で買えなくなった海外マネーが地方に分散した話だけの話。

結局、世界的な金融緩和による海外マネーが日本の土地価格を押し上げただけだと思うのですが…。

## お役立ち知識

### 【民法改正でなくなるもの—瑕疵担保責任】

120年ぶりに改正させる民法の中で、とりわけ不動産売買において大きな影響があるのが「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」への転換です。

法理論でいえば「法定責任説」を否定し「契約責任説」を採用したということですが、簡単に言うと「瑕疵があっても契約してしまえば基本的に契約は成立。その後瑕疵が見つかってそれもそれは損害賠償の対象にはなっても、契約解除にはならない(実務上は、契約した意図が達せられなければ契約解除を認めてます)」という基本的考え方を捨て、「そもそもその契約意図が達せられなければ、売主の債務不履行責任が発生する。」という考え方を取るとのこと。

つまり、契約不適合があれば、買主は修補請求するか、損害賠償請求するか、解除するか、ということになります。

実務上はあまり変わらない結果になりますが、これまで以上に契約解除が増える予想され、「何のために買うのか。」ということ意識して契約を進めることが重要になります。

## NEWS

### 【地震発生時の危険度調査】

東京都は昭和50年以降5年ごとに「地震に関する地域危険度測定調査」の結果を発表しています。

今年3月に発表された調査報告によると、最も危険度が高いとされるランク5の地域が多かったのは荒川区や足立区などです。(反対に危険度の低いランク1の地点が多かったのは千代田区や中央区など都心部の地域です)

ランク5の地点が多い地域は、古い木造住宅が密集しているうえ、地盤が緩く建物が倒壊する恐れが高い地域です。

報告書では各区の町ごとにランクが示されており、自分の住んでいる場所がどのランクに選別されているかすぐにわかります。

「相続・事業引継」「収益改善・資金繰り改善」のサポート業務を行っています。

- ・不動産財産調査
- 不動産物件調査
- 法的調査
- 経済的有効性調査
- 不動産評価・売却査定
- ・問題点抽出と解決策の提案・実行

※費用は、不動産や調査の内容により異なりますので、別途ご相談ください。

**ご相談のアポイントは FAX03-5276-9329まで(後ほど担当者よりご連絡致します。)**

御社名			ご担当者様
ご連絡先	※ご希望の連絡方法をご記入ください。		
	TEL	FAX	e-mail
ご相談内容	※簡単な内容をご記入ください。(例)借地借家の解消について。クライアントの資産売却。など		