



社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

発行人／堤 智 編集／組織広報部 東京都千代田区平河町1-8-13
TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640 http://www.tokyo-fudousan.or.jp

NO.206 H22.7.15

知 識 情 報

◆PCBの処理費は企業収益を圧迫する

PCBは1972年に製造が中止された毒性の物質。その処理には日本環境安全事業という政府系企業が独占的に扱っている。PCBは電気を通さないので変圧器など電気の安定器に使われていた。その数はパナソニックやNTT、JR等多数存在。その保管事業所数は1万ヶ所以上に及ぶ。PCBの処理は、高温のプラズマを使って無害化する方法。その費用は従来の16倍かかる工法を採用して、値上げを通告、波紋を呼んでいる。企業側は従来の16分の1しか予算を見ていないので、企業収益圧迫に繋がる。国際会計基準ではPCBの処理費用は、資産除去債務に相当し、処理費用を債務計上しなければいけない。企業によっては従来より、100億以上の追加負担となる。処理技術の開発を図り低額化すればビジネスチャンスである。

◆パイヤ鈴木ダイエット

彼はデブタレントとの代名詞で100キロを超えていた。短期間で33キロのダイエットを成功させている。著書(「デブでした」)がある。特徴的なのはその考え方を変える、心の持ち方を変えることである。この心構えを変えるはビジネスや夢の実現等あらゆることに通じる。その心構えとは①食べたいのにあえて食べないで頑張っている自分に陶醉する・・・M心を持つ ②牛肉や甘いものを嫌いになる。あえて〇〇は嫌いだと言ってみる ③腹6分目で止める。早食い、夜食をやめ固形物がなくなるまで噛むよき習慣を心がける ④日常生活でちまちま歩く。少し空いた時間でストレッチを行う。階段を多く使う等のよき習慣を心がける ⑤ゆるーくやって結果を出す。⑥誰かと一緒にやる。肥満は健康に悪いに決まっている。あらゆる望みを満たすためには、健康が基本である。しかし人間はたった1つの欲望(たらふく食べたい)の為に、いろいろなものを犠牲にしようとしている。食欲を超える望み、別のより強い欲望を持てば効果的と指摘している。よく噛む、夜食はしない、よく歩く等は、歯磨きと同じ感覚で習慣化させることと説いている。心の持ち方を変える、思考の転換は人生を生きていく上で最も大事な幸せ獲得の近道。「心が変われば態度が変わる、態度が変われば習慣が変わる、習慣が変われば人格が変わる、人格が変われば人生が変わる」という言葉がある。どんな人生になるかといえば幸せな人生になるのである・・・。

◆いい所に目をつけた大京・オリックスの電力供給

マンション向け電気を5%も安く供給可能に。電力料金は大口ほど安くなるのを利用して、一括購入して各区分所有者に配電することで安くできる。大京はマンション供給が過去最大だけに潜在客をもっている。

◆判例紹介【廃棄物処理に要する費用が隠れた瑕疵に当たるとした事例】

土地売買において多量の廃棄物による土壌汚染が判明したため、瑕疵担保特約に基づき契約を解除し、売買代金相当の金員の支払いを求めた事案。この事案について、地中の廃棄物の存在は目的物の瑕疵とまではいえないものの、廃棄物処理に要する費用の高額化については、土地の実質的価値と売買代金の等価性を損なうものであり、民法第570条の隠れたる瑕疵に当たるとして請求の一部を認容した事例。建築物のアスベストに関する判例は散見されるが、土壌汚染対策法による特定有害物質ではないアスベスト含有土地に関する判例は極めて珍しく、また、廃棄物処理費用の高額化について、瑕疵に当たるとした点は注目に値しよう(東京地裁：平成20年9月)。

◆判例紹介【暴力団事務所としての使用差止が認められた事例】

暴力団組事務所として使用されている3棟の建物の近隣に居住ないしは勤務している住民らが、人格権を侵害されていると主張して、各建物の暴力団組事務所等としての使用差止等を求めた仮処分命令の申立てが、現に暴力団組事務所として使用されている建物の500mの範囲内の居住者等について容認された事例。不動産の取引においては、契約の際に暴力団事務所が近隣に存在していること等の説明をしていない場合、瑕疵担保責任や説明義務違反が問われることがあるので留意する必要がある。また、暴力団を含む反社会的勢力の排除に関しては、契約書への暴力団排除条項の導入の必要性も指摘されているところである(福岡地裁：平成21年3月)。

◆更新料の無効判決が3件目！【大阪高裁・平成22年5月】

住宅の賃貸借の更新料を巡る訴訟で、平成21年9月京都地裁で2件の無効判決が出され、控訴された。そのうち1件については、平成22年2月に一審の判断を支持する大阪高裁判決が出され、現在、最高裁に上告中となっている。残る1件の控訴審判決が、5月27日大阪高裁より出された。京都市北区の賃貸マンションの家主が、更新料を支払わない借主に106,000円の支払を求めた訴訟で、「更新料は、賃貸人や管理業者の利益確保を優先した不合理な制度で、消費者契約法により無効」として、請求を棄却した一審の京都地裁判決を支持し、家主側の控訴を棄却した。高裁が更新料を無効と判断したのは3件目となる。一方、有効とした判決も1件あり判断が分かれている。今後の最高裁の判断が注目される。

「不動産相談室」



宅建業法に関する相談(毎週、月、火、金曜日 13:00~16:00)

相談対応は電話にて行います。電話による回答が難しい場合等は来所いただくことがあります。

法律に関する相談(毎週木曜日 13:00~16:00)

法律相談は面談とさせていただきます。予め電話にて予約を入れていただくようお願いいたします。

電話番号 03(5909)1371(相談室専用電話)