



ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：建築物の「維持・保全」-2

株式会社円昭ホームページ <http://www.enshow.com>

発行人：前田由紀夫 編集人：中村友一

10月1日は「衣替え」。今年は夏が終わらないまま9月が過ぎ去った気がします。また、大きな台風が直撃し大雨を降らせましたが、しとしとと降る長雨は記憶にありません。最近季節が感じられなくなりました。「暑さ寒さも彼岸まで」と言いますが、駅でみかける看板の秋の行楽ポスター、レストラン等での秋の味覚フェア、ショーウィンドウを飾る秋のファッションを見てなんとなく季節の変わり目を感じます。この時期は当然「秋色」と言われる紅葉等をイメージしたものが多くなります。農作物は収穫時期をむかえ、食は美味しく過ごしやすい一番良い季節となります。実りある季節を感じたいものです。



■ 建築物の「維持・保全」-2

今回は建築物の維持・保全の中でも安全対策として最も重要である消防法について考えてみる。初めに消防法の目的であるが、この法律は、火災を予防、警戒し、国民の生命、身体および財産を火災から保護するとともに、最近警戒されている地震等の災害による被害の軽減をし、社会公共の福祉に資することとしている。（消防法第一条目的抜粋）定義として、建築物や工作物を防火対象物とし、それより広い意味の定義として、燃えるもの全てを含むものを防火対象物とされている。また、それらの対象物の所有者、管理者または占有者を関係者と位置づけている。

【消防の予防】

消防長、消防署長は、屋外において火災の予防に危険であると認めたる行為者または火災の予防に危険である物件もしくは、避難その他の消防活動に支障になると

認める物件の所有者、管理者、占有者に対して火を使用する設備、行為（火遊び、喫煙、たき火等）またはその使用に際し火災のおそれのある場合の行為禁止、制限、消火準備をすること等を命ずることができる。また、必要な措置を命じた場合においても、その措置を命ぜられたものがその措置を履行しないときや不十分な履行をした時などは、行政代執行法のために従いその措置を取らせることができる。さらに、火災予防のために必要があるときは、関係者に対して資料の提出を命じ、当該消防局員に建物や公衆の出入りする場所に立ち入って防火対象物の位置、構造、設備、管理状況を検査させることができる。ただし、個人の住宅は、関係者の承諾を得た場合または火災発生のおそれが著しく大きく、特に緊急の必要がある場合でなければ立ち入ることはできない。

【防火管理者】

多数の者が出入りし、勤務し、または居住する防火対象物で政令で定めるものの管理について権限を有するものは、政令で定める資格を有するものから防火管理者を定め、当該防火対象物について、次の業務を行わせなければならない。

- ① 消防計画の作成
- ② 消防計画に基づく消火、通報および避難訓練の実施
- ③ 防火の用に供する設備、消防用水または消火活動上

必要な設備の点検および整備

- ④ 火気の使用または取扱いに関する監督、避難または防火上必要な構造および設備の維持管理ならびに収容人員の管理（通常共同住宅については収容人員の管理は業務から除外されている）

- ⑤ その他防火管理上必要な業務

また、防火管理者を定めた時は、遅滞なくその旨を所轄消防長または消防署長に届け出なければならない。これを解任した場合も同様である。

【消防用設備等の設置】

消防用設備は、火災を初期段階で消火すること、火災の発生を速やかに報知し、避難させること、消防隊の活動に利便を供することなどが不可欠である。防火対象物の関係者の義務として、延べ面積が150㎡以上の建物には消火器、簡易消火器具を設置しなければならない。また、共同住宅（マンション等）には、地階、無窓階および11階以上の部分について、避難口誘導灯の設置義務等がある。

消防用設備等の技術上の基準に関する政令もしくはこれに基づく命令または条例の規定の施行または適用の際、現に存する防火対象物における消防設備等または現に新築・増築・改築・修繕・模様替えの工事中の対象物に係る消防設備等がこれらの企画に適合しない場合は

この規定は適用されない。つまり、遡及適用を受けないということである。しかし、次にあげるものは遡及適用を受けるので注意が必要である。

- ① 簡易消火器具
- ② 自動火災報知器（共同住宅は対象外）
- ③ 漏電火災報知器
- ④ 非常警報器具および非常警報設備
- ⑤ 誘導灯および誘導標識

なお、これらの消防設備等は定期的に、当該防火対象物のうち政令で定めるものにあつては消防設備士、または総務省令で定める資格を有する者に点検させ、その他の者にあつては自ら点検し、その結果を消防長または消防署長に報告しなければならない。

多くの人が共同で一つの建物に生活する場合は、建物全体が安全設計とされる必要があり、そのため、しっかり法の網をかけているのが消防法である。しかし、意匠的な問題や資金的な問題でしっかり対策されない建物も多く存在する。

今後、不動産の所有者や利用者が、火災や地震等に対する安全意識を高め、安全・安心な生活ができるように計画することが、不動産の価値を向上させる対策になると考える。

前田由紀夫



総務省消防庁 ホームページ
<http://www.fdma.go.jp/>

「賃料増額請求」は強行規定

貸主と借主とは建物賃貸借契約を締結しました。その契約の中に次の特約があります。「10年間は何かあっても家賃を絶対に増額しない。」さてこの特約は有効でしょうか。「有効」です。では「10年間は何かあっても家賃を絶対に減額しない。」という特約ならどうでしょうか。この特約の場合は「無効」なのです。借地借家法では「家賃を値上げしない」という特約は有効ですが、「家賃を値下げしない」という特約は無効です。

「借地借家法第32条 建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期

間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。」

どのような契約であり特約があっても家賃の増額減額を請求することができる、というのが原則ですが、「増額しない」という特約については有効とされるのです。

「減額しない」との特約は紳士協定に過ぎないのです。法律論で争えば無効の特約となります。家賃減額の請求は可能なのです。

建物賃貸借契約である限りは、たとえ書かれていなくても次の条項が入っていると考えなくてはなりません。「家賃が近隣の家賃に比べて不相当に高額になったときは、家賃の減額の請求ができる。」借主が貸主に家賃減額を求めて、貸主がそれに応じなかった場合には裁判です。近隣の家賃に比べ不相当に高額になっていれば、この裁判は減額幅を決めるだけの裁判です。借主は当然に減額請求ができるし、請求した

ときから減額が始まります。ただその減額幅が確定できなかったのをそれを裁判所に決めてもらうだけです。その裁判においては、「減額しない」という契約をしたのだから減額しない」との貸主側の主張は無視されます。

裁判中の家賃と差額への利息

借主から減額請求の裁判をおこされた貸主は、裁判期間中は一定額の家賃を請求できます。

ただしその後には裁判の結果としてもっと安い家賃が決まったとすると、「その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた建物の借賃の額を超えるときは、その超過額に年1割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。」(借地借家法第32条3)なんと年1割もの利息をつけて返還しないといけません。

弱者保護の借家規定

当初の借家に関する規定は「弱者(=賃借人)保護」として定められたので、このようになっているようです。横

暴な大家から弱く真面目な借家人を守る...ための法律だったのでしょうか。しかし現在では、横暴な借家人と弱く真面目な大家といった関係もあります。またこの賃料減額請求権があるために、投資用不動産の将来の収益が確定できず、そのために不動産証券化等の場面で収益還元価格により価格査定がスムーズに進みませんでした。

2000年の借地借家法改正で「定期借家制度」が創設された際に次の規定が設けられました。

「第38条7 (賃料減額請求権)の規定は、(定期建物賃貸借)の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。」

この新しい規定により、定期借家による賃貸借契約ならば「家賃の減額をしない」との特約は有効になりました。しかし一方で、定期借家ではない従来型の賃貸借契約では同じ特約は無効のままです。

バードレポート

お勧めの一冊

会社は頭から腐る

富山 和彦 (著)
ダイヤモンド社 ¥1,575-



会社はそもそも人間様が幸せになるための単なる手段にすぎない。法人の仕組みというものは、人類がこれまで編み出してきた、人が幸せになるための方法の一つにすぎないのである。いちばん都合のいいような会社にすればいいだけのことなのだ。ところが、みんなが会社という道具の奴隷になってしまった。会社を形式的に守るために、人間がどんどん不幸になっていったのである。(本文より)

富山和彦氏の産業再生機構、コンサルタントでの経験がこの本に集約された「経営論」の集大成となった内容です。かなり深く切り込んだ一冊です。



どうみる

どうみる基準地価



国土交通省が、9月19日に2007年の基準地価を発表した(7月1日時点)。

東京、大阪、名古屋の三大都市圏で住宅地を含めた全用途の平均が二年連続で上昇した。地方も中核都市や有力観光地に地価上昇が波及している。しかし、地方全体では未だ地価の下げ止まりの兆しは見えない。商業地は83%、住宅地は86%の調査地点で下落が続いている。まさに収益性の強い都心および中核都市と地方圏内での二極化は深刻になっている結果が浮き彫りになったカタチである。

いったいこれをどうみるべきであろうか?

株式会社 円昭 (enshow corporation) では地球温暖化防止のため CO2 排出量削減に取り組む「チーム・マイナス6%」に参加しています。京都議定書では、地球温暖化を防止するために、2012年までに1990年比で6%の温室効果ガス削減を約束しています。しかし2005年度における日本の温室効果ガスの排出量は、7.8%上回っており、温暖化対策をより強化する必要があります。微力ですが、将来の地球のためにできることから行動することを宣言します。



株式会社 円昭

〒466-0031

名古屋市昭和区紅梅町 3-4-2

TEL : 052-841-2701

FAX : 052-841-4301

mail@enshow.com

http://www.enshow.com