



# ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：近未来住宅事情（国土交通省白書から読む）

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

6月、雨に悩まされる季節です。入梅は「雑節」と言う五節句・二十四節気以外の日本独特の季節の移り変わりを表した暦です。農業と深くかかわりがあり、農作物の出来高を考え、梅雨が来る時期の目安を知るために設けられました。入梅は芒種の後の最初の壬（みずのえ）の日となるそうです。壬は陰陽五行説で水性の陽に割り当てられており、水と縁がある日ということで、入梅の時期の目安になっています。日本列島は細長く、沖縄は今年5月16日に梅雨入りをしました。本州では6月中旬に梅雨入りとなりそうです。また、ご存じのとおり北海道では梅雨はなく、入梅という雑節もあてはまりません。



## ■ 近未来住宅事情（国土交通省白書から読む）

平成18年度の新設住宅の着工戸数が国土交通省から公表された。持家、貸家、分譲住宅ともに増加し、総戸数では4年連続で増加となった。また、この新設住宅着工戸数は平成9年度以降最大となり、分譲マンションの着工件数に至っては平成2年に次ぐ史上2番目に高い値となっている。総数は128万戸、前年度比では2.9%増、着工床面積も前年比1.9%の増加となった。

内訳は、持家は35万戸で3年ぶりの増加、貸家は54万戸となり6年連続の増加、分譲住宅は38万戸で4年連続の増加となった。

さて、一方で人口減少と言われているが、住宅がこれほどまでに増加してよいものだろうかと思ってしまう。そこには我が国の人口構造の変化が反映されているようだ。

そこで、人口構造の変化を見てみることにする。平成17年国勢調査によると、平成17年10月1日時点の日本の人

口は1年前の推計人口と比べ減少し、人口動向は減少局面に入りつつあり、大きな転換点を迎えている。経済面においても、バブル崩壊後の長期にわたる調整局面を脱し、安定成長への軌道に乗りつつある中、産業構造や企業を取り巻く状況には大きな変化がみられる。不動産市場の動向は、社会経済動向に大きく左右されるものであり、全体としてはこのような産業構造の変化に伴い、長期的にみると今後の不動産需要は縮小していくと予想される。

### 人口及び世帯数等の動向

平成17年国勢調査によると、我が国の人口は減少局面に入ったことが確認できる（下図左）。個人の不動産需要については、住宅需要に関するものが大半を占めるため、今後の世帯数の動向が大きく関係してくる。国立社会保障・人口問題研究所によると、我が国の世帯数については平成27年をピークに減少することが予想されている（下図右）。また、少子化や

ライフスタイルの変化などにより世帯人員の小規模化が進んでいる。特に、単身又は夫婦からなる高齢小規模世帯が今後とも増加することが予想されている。深刻となるのは、高齢者の単身世帯の増加、格差社会における若年層での結婚できない層の増加などが考えられる。共に経済、社会構造に大きく影響してくることになるだろう。

つまり、世帯数は増えるが世帯当たりの人員が減っていくということである。今までに経験したことのない動向に、どのように対応していくかを考えていかなければならない時代であることが伺われる。

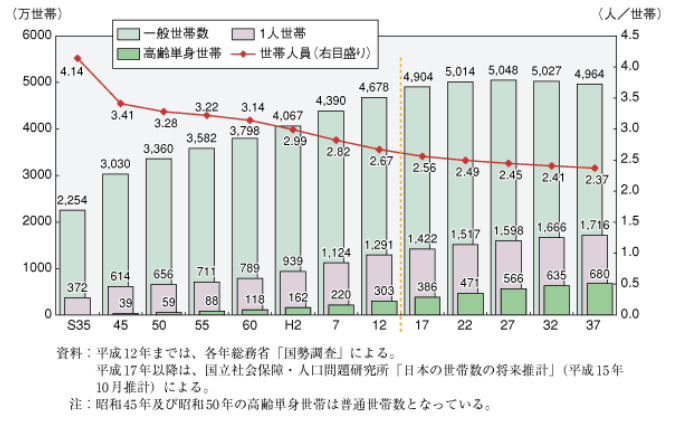
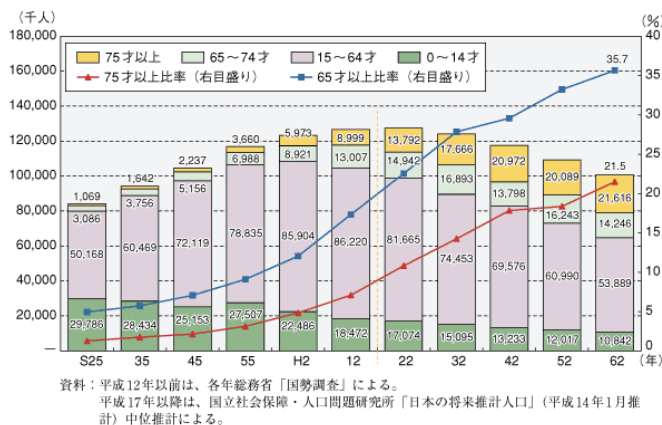
また、地方に目を向けると、戦後から高度成長期にかけて、産業構造の変化等を背景に、大都市圏へ大量の人口が流入し、都市における住宅需要の増大に直結し、市街地の拡大の背景となった。また中長期的には、我が国の人口に占める大都市圏のシェアは高まっていくことが予

想される。各都道府県の人口動態については、平成12年から平成27年の人口増加率は、多くの道府県でマイナスに転じ、人口増加が続くのは、東京都、大阪、名古屋とその周辺などに限られると予想されている。大都市圏では引き続き増加が予想されるが、人口減少が一足早く始まっている地域では世帯数が減少することが予想されている。また、都市圏内部においても、都心部におけるマンション供給など、人口の都心回帰や、郊外部においても駅周辺等への居住がみられ、利便性の高い地域への居住志向が高まっている。

住宅所有の状況について地域ごとに見てみると、持家住宅率は地方圏では高く、大都市圏では低い。首都圏と地方圏の問題も、人口減少、少子高齢化社会におけるライフスタイルの変化が顕著になり、それらの対応を早急に進める必要がある。

前田由紀夫

【参照：国土交通省 平成18年度土地白書】



## 親の相続財産を子の借金から守るため…

債権者は、債務者がその債権者に損害をかけることを知りながら行った法律行為(詐害行為という)を取り消せます。ただし財産を目的としない法律行為はこの対象とはなりません。

### 分割協議は詐害行為になる

親が不動産を残して亡くなりました。相続人はAとBです。Aは借金だらけ。Aが不動産を相続してくれれば債権者はその不動産から債権回収をします。

そこでAとBは遺産分割協議により不動産をBが相続することになりました。遺言がなければ相続人全員の合意で誰が何を相続するかを決められます。その結果Aは何も相続せず、無資力となり、自己破産の申し立てをしました。

債権者は怒り、この遺産分割協議は詐害行為だから取り消すように、と訴えました。遺産分割協議が債権者を害するために債務者の財産を減少させる行為とし、取消を求めたのです。

最高裁(平成11.6.11)は債権者の訴えを認め、相続人間での遺産分割協議は詐害行為取消権行使の対象になるとしました。遺産相続においては親の死亡でその財産全てはいったんABの共有状況になったと考えます。その共有財産を遺産分割協議で具体的な帰属を確定させるのです。いったん相続により所有した共有財産をないも

### ～分割協議・放棄・遺言～

のとすることは、財産権を目的とする法律行為であり、詐害行為取消の対象になるとしたのです。

親が亡くなってから3ヶ月間は相続放棄ができます。このケースでは3ヶ月が既に経過していました。そこで遺産分割協議において「Aは何も相続しない」としたのであり、それが詐害行為とされました。さてAが相続放棄したらどうでしょう。

### 放棄は詐害行為にならない

Aは相続放棄をしました。借金を弁済するに十分な相続財産があるにもかかわらず放棄したのは債権者を害する意思での詐害行為だと債権者が訴えました。

最高裁(昭和49.9.20)は、相続放棄のような身分行為については、詐害行為取消の対象とならないとしました。

遺産分割協議は一旦、共有となった財産を具体的に確定させる行為です。だから積極的に債務者の財産を減少させる行為といえます。しかし相続放棄とは最初から相続人にならないということですから、最初から財産を取得したことになりません。

### 遺言は詐害行為にならない

Aの借金を知った親が生前に遺言で対策したらどうでしょう。親が「全財産をBに相続させる」という遺言を残しました。遺言により不動産はB所有になります。この場合には遺産分割協議は不要です。債務者Aは何ら法律行為を行いません。親は債務者でないから遺言を詐害行為ということではできません。しかし遺言により何も相続財産を取得できなかったAは遺留分減殺請求で一定の財産を得る権利があります。ただし請求をするか否かはAの任意です。

Aは請求しません。そこで債権者はAに代位して遺留分減殺請求を行いました。債権者は債務者に代わり債務者の権利を主張できます。「債権者代位」です。債権者がAになり代わり、Bに対して財産を求めたのです。

最高裁(平成13.11.22)で、

遺留分減殺請求は債権者代位の対象とはならないとしました。遺留分減殺請求は相続人の一身に専属する権利であり、他者がこの意思決定に介入することは許されなからです。そして親の財産については、債権者が担保として期待すべきものではないので、代位を許さなくても債権者を不当に害しないとされています。

### 相続財産を子の借金から守る

親の相続財産を子の借金から守るためには、①遺産分割で何も相続しないというのは詐害行為として債権者



に負けてしまうが、②何も相続しないで済むようにと相続の放棄をすれば債権者は手が出せないし、③親が生前の遺言により何も相続させないようにしておけば親の思いはかなえられる。ということ。バードレポート

## 住宅は「防犯環境設計」を考えて!

この、防犯環境設計とは、犯罪者に物理的、心理的に犯罪を「やりにくい」「やめよう」と思わせるために、建物や住環境の設計を工夫することです。

防犯環境設計には4つの基本的な原則があります。自宅の新築、リフォーム等の機会には是非、次の「防犯環境設計の4原則」を取り入れ、「狙われない家」の実現を目指してください。

### 原則1「監視性の確保」

犯罪者が侵入しようとした際に、「近所などから見られているかもしれない」と思わせるため、道路などの周囲から住宅敷地内の見通しを良くし、死角をなくすこと。

### 原則2「領域性の確保」

その場にふさわしくない者が、侵入・滞留しにくい空間を作り出すため、居住者が所有するエリアを花壇、柵等で明示したり、住民間のコミュニティを活性化させること。  
□敷地の境界に花壇・フェンスを配置し、「自分の敷地内」であることを明示する。  
□住民同士のあいさつ運動などを展開し、不審者を寄せ付けない環境を形成する。

### 原則3「接近の制御」

犯罪者を建物に近づけさせないように、侵入経路を遮断したり、侵入を容易にする足場を除去すること。  
□カーポート、物置などは侵入用の足場にならないように建物から離して設置する。

### 原則4「対象物の強化」

犯罪者が、建物に近づいても、建物に侵入できないようにするため、ドアや窓そのものの対侵入抵抗力を強化すること。  
□防犯性能の高い建物部品(CP建物部品)でドア、窓、面格子など住宅の開口部の防犯性を強化する。  
□補助錠、サムターンカバー等で物理的に窓、ドアの防犯性を補強する。

CPマークとは、防犯性能の高い建物部品を普及するために作られたシンボルマークで、「防犯」=Crime Preventionの頭文字「C」と「P」をシンボル化したものです。

(参考:「Crime」犯罪、「Prevention」予防・防止)

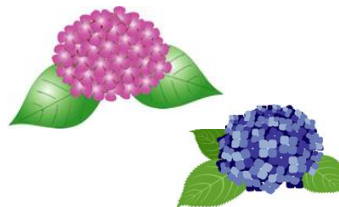
愛知県警察

<http://www.pref.aichi.jp/police/qaitou/zvu-ijitai.html#10>



株式会社 円昭 (enshow corporation) では20周年企画として平成18年7月1日から平成19年6月30日までの一年間、関係業者様とも協力し、様々なイベントに取り組んでゆく所存です。皆様のご意見ご要望もお聞かせ頂ければ幸いです。

また、メールマガジン、ホームページでも情報を発信致しますので今後ともご指導、ご鞭撻を頂ければ幸いです。よろしくお願ひ申し上げます。



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>