

不動産のゆくえ2012 人口問題から考える

今月のテーマ

人口問題は気付かない内にどんどん進行しています
そこで、不動産事情はどういうに影響を受けて変化をしていくのでしょうか

■世界の人口推移の現状とは

最近、「これから不動産はどうなるのか」という質問をよく頂きます。確実なことが誰にも分からるのはいつの時代でも同じですが、今世の中がどのように、どの方向に流れているのかは知る必要があると思います。我々は常に変化の中にいることを認識する必要があり、そこから推理し将来どのように対策をするかを判断しなくてはなりません。不動産の将来も同じことだと考えます。人口問題やエネルギー問題は今後の不動産業界や建築業界に、またはそれらを取り巻く産業に大きく影響してくると思われます。人口の問題でいえば日本の場合、人口減少、少子高齢化が問題となっています。しかし、世界の人口動態を見ると、昨年の10月で70億人にまで達しています。1950年には僅か25億人でしたから、実に2・8倍になっています。特にアジアの人口増加は目覚ましいもので、41億5千万人となっており、今後はアフリカの人口増加が加速すると考えられています。人口統計における、年齢別人口のうち労働力の中核をなす15歳以上65歳未満の人口層である生産年齢人口は、その国の経済力を表す指標となります。日本は

1993年にピークを迎えた後2005年に全体の人口が減少しています。この生産年齢人口が減れば国の経済力は下がります。中国では2015年にこの生産年齢人口が減少すると予想されています。EUで問題となっているギリシャは2000年頃がピーク、米国やアイルランドでも2005年頃がピークです。近年、先進国が軒並みピークを迎えるのに伴い、アジアの国々の多くは中国を筆頭に2015年から2030年にピークを迎えます。日本では今後老齢人口(65歳以上)が増加し、年少人口(0歳～14歳)が減少します。2050年には少ない生産人口で多くの高齢者を支えることとなり、昨今、年金のあり方等が問題となっています。

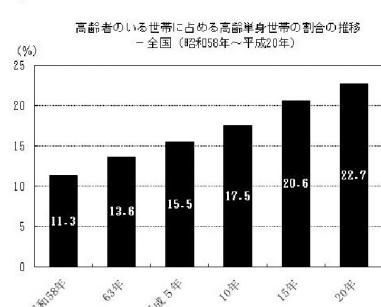
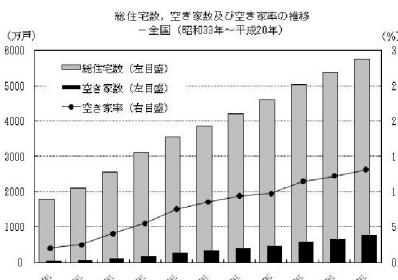
次に、セメントの生産量から世の中を比較してみると、日本は戦後急速にセメントの生産量が増え続け、1964年の東京オリンピック、1970年の大阪万博まで伸び、第二次、第三次のオイルショックで落ち込むことはあっても、1991年のバブル経済崩壊までは伸び続けました。バブル崩壊後は公共工事も減少し生産量が減る方向にあります。中国も北京オリンピック、上海万博により公共工事等が急激に増えセメントの生産量も増やしています。しかし、こちら

も生産年齢人口と同じく2015年頃にピークを迎えると予想されています。先進国では社会インフラが整備されるとセメントの生産量が減少する傾向にあります。アメリカでもそもそも、フランスやヨーロッパ各国ではすでにセメントの生産量は減少しています。

■日本が直面している人口問題

各国の状況はお分かり頂けたと思いますので、今度は日本の不動産事情がどうのようになつているのかを考えてみます。平成20年の住宅・土地統計調査(総務省)によれば、日本の総住宅数は5,759万戸となつており、平成15年に比べ、6・9%増加しています。しかし、総世帯数は4,997万世帯であり、平成15年と比べると5・8%の増加となります。この差が世帯のない空き家ですが、その空き家率は13・1%、平成15年は12・2%でしたので0・9%増加しています。これは過去最高であり、毎年増加する傾向にあります。また、高齢者のいる世帯は、1,821万世帯であり、全体の世帯の7%と3分の1を超えます。また、高齢單身世帯は414万世帯であり、平成15

年に比べ、76万戸22・4%増加し、高齢者のいる世帯全体に占める割合は22・7%となっています。日本の住宅事情は世界に先駆け、人口減少、少子高齢化により、すでに住宅は飽和状態になつてることが解ります。これは、他国には見られない構図であり、今後の不動産のゆくえを考えるには非常に重要な要素と考えられます。さらに深く考えれば、人口分布を考える必要があります。日本全体で人口の流れを考えると、地方都市の人口が減少すると、都心の人口は増加します。今後、日本の住宅は人口構成的な二極化、及び地域的な二極化が進んでくると考えられます。



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3月発行
発行:前田由紀夫
編集:(株)バブルス
株式会社円昭HP



知識の泉

今号のテーマ
“隣地と共有共用の埋設管と瑕疵担保免責特約”



◆裁判事例

隣地と共有共用の埋設管と瑕疵担保免責特約

東京地裁判決 平成16年10月28日

《要旨》

分譲目的で買い受けた不動産業者が、隣地所有者と共有共用の排水管等が埋設されているとして請求した損害賠償が認められた事例

(1) 事案の概要

不動産業者Xは、不動産業者Zの媒介で、平成14年2月、売主Yと売買代金を7,200万円とする土地建物の売買契約を締結した。

本件売買契約書には、本件不動産を現状有姿のまま引き渡すこと、売主は引渡し後2か月以内に発見された雨漏り等のみ責任を負うこと等が記載されていた。また、本件の重要事項説明書には、汚水及び雑排水について、「個別浄化槽」、「接面道路配管無」、「私設管の有無→無」等と、物件状況等報告書には給・排水、ガスとも「第三者敷地の利用→知らない」、「第三者の配管埋設→知らない」等と記載されていた。

その後、Xは本件土地建物の引渡しを受け、調査をしたところ、Yの弟である隣地所有者A

とYとの共有共用の生活排水管が本件土地の中央部を横切るように埋まっていること、さらに隣地に跨るようにY・A共有共用の浄化槽が埋設されていることが判明した。Xは、Y、Z及びAと話し合いを行ったが物別れに終わり、Yに対して、瑕疵担保責任または債務不履行責任を根拠に、土地の分譲代金の下落分、既に売買契約を締結していた第三者との解約違約金、本件建物への火災保険料等の損害賠償を求めて提訴した。

(2) 判決の要旨

- ①本件排水管と本件浄化槽の埋設は、地表面からその存在を認識することはできず、Xは本件排水管等が共有共用であることを知らなかったこと、Aが反対していたため、Xは当初の予定どおりに分譲することができなくなったことがなど認められ、本件排水管等の存在は、民法570条にいう隠れた瑕疵に当たる。
- ②本件売買契約書には、YがXに本件土地建物を現状有姿のまま引き渡すことを前提に、Yが負う瑕疵担保責任を雨漏り等に限定する旨の特約が記載されているが、Y

は、少なくとも本件浄化槽がAとの共有共用であった事実を知っていたと推認でき、それをXに告げなかつたと認められるから、民法572条により、Yは、本件特約によって瑕疵担保責任を免れることはできない。

③Xは、引渡しを受けるまで現地に立ち入らないよう要請され、外部から内部の状況を詳細に把握することは困難な状況にあったこと等が認められ、Xに過失はなかった。

④特定物の売主の瑕疵担保責任は、信頼利益に限られ、Xの被った損害は、解約違約金(50万円)と火災保険料(1万9千円)を認めるのが相当である。

(3) まとめ

本件では、売主(非業者)が負う瑕疵担保責任を一定の事由に限定する旨の特約があつても、売主が地中埋設物の存在を知りながら買主に告げなかつたとして、民法572条により、売主の瑕疵担保責任が認められた。

コ・ラ・ム

中間法人

構成員の利益を図るために非営利の団体のうち、中間法人法によって法人格を取得した法人をいいます。

中間法人として設立登記するには、その団体は、「社員に共通する利益を図る」ための団体で、かつ、「剰余金を分配しない」団体でなければなりません。

中間法人には、中間法人の債務について社員が個人財産で連帯責任を負うという無限責任中間法人と、社員が個人責任を負わない有限責任中間法人があります。

しかしながら、「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」の施行(2008年12月1日)によって、中間法人法は廃止されました。中間法人制度を包含する形で一般社団法人制度が創設されたからです。それに伴って、中間法人は一般社団法人に移行することとなります。なお、無限責任中間法人はそのままの形では移行できず、一定の手続きが必要となります。

お勧めの一冊

日本の不動産 急浮上が始まる!

著者:大谷洋司

出版社:かんき出版 1,680円(税込み)

先月ご紹介した「賃貸氷河期」とは真逆の切り口で書かれているようです。不動産楽観論とでも言いましょうか、今後震災復興を機に政府、日銀が作用し不動産デフレは終わるという内容です。日本の不動産は、大震災にあった仙台市のビル等でもほとんど被害に遭わず、建築技術もトップクラスであること、液状化現象のあったお台場や豊洲等の沿岸部でもすぐに立ち直ったこと、大都市でも諸外国に比べ極めて治安が良いこと、交通網がしっかりと整備されていること等を不動産急浮上の要因に挙げています。ただし、上昇するのは都心部のことであり、面積的に圧倒的に広い地方などはあまり関係の無いようにも感じます。これから不動産を購入する方、すでに不動産を所有している方に必読の書です。



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 CO₂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>