ENSHOW® NEWSLETTER 4

2012 April

今月のテーマ

不動産のゆくえ2012 環境問題から考える

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い申し上げます。

株式会社　円昭　スタッフ一同

2012年4月発行
発行:前田由紀夫
編集:(株)パピルス
株式会社円昭HP

日本を含め先進国は物の飽和状態にあり、負の財産が膨れ上がるという現実に直面しています
その中身を検証し不動産の動向を考察していきます

前回のニュースレターでは人口の問題から不動産のゆくえを考えましたが、今回は環境問題から不動産、特に住宅のゆくえを考えたいと思います。日本の住宅ストックに占める空き家率は13％とすでに飽和状態となっています。これは、家電や自動車が飽和状態となっているのと同じ構造であり、高度成長期に始まった住宅政策は既に終わっているといってもよいと思います。最近の家電製品は基本性能が充実し、高付加価値の付いた商品となっています。これは飽和したマーケットの中で生き残るための想像を超える技術革新があったことで底上げが図られました。例えば、１９９１年製の冷蔵庫を２００５年製のものに買い換えると、計算上では約6年の電気料金が節約され、買い換え費用は回収できてしまうほど、省エネ性能が向上しているのです。エアコンの場合でも１９９５年製のものを２００６年製の省エネタイプに変えれば、約7年で投資費用は回収できます。現在、家電製品の省エネ性能はかなり限界に近づいているようですが、これからもさらなる技術革新により省エネで快適な生活ができるよう工夫されて行くと考えられます。次に、自動車ですが、日本の四輪乗用車の保有台数は約５，８００万台です。人口あたりの乗用車の保有台数は０・45台であり、この数字は日本の総人口から計算すると、2・2人に一台の割合で乗用車を所有していることになります。アメリカ、イギリス、フランス等の先進国でも同じような割合となっています。しかし、中国やインドでまるで状況が変わります。中国の人口あたりの乗用車保有台数は０・02台、インドでは０・01台となっています。つまり、まだ50人に一台、１００人に一台の割合での保有です。つまりマーケットにはかなり余裕があるわけであり、これからますます車は売れると考えられます。一方、現在モータリゼーションの途上にあるブラジル、メキシコ、ロシアなどは3～9人に一台の保有割合です。ほとんどの先進国は2人に一台の飽和状態であり買い換え需要と高付加価値が要求されます。自動車大国である我が国も産業としてマーケットを考えれば中国やインドにどのように車を売るかを考えなくてはなりません。では国内はどうでしょう、昨年の新車販売ランキングをみれば、ハイブリットエコカーである、トヨタプリウスが25万台以上を売り上げ堂々の一位でした、二位以下も、ホンダフィット、スズキワゴンRと省エネ車が上位を占めています。国内の新車販売に占めるハイブリット車の割合は実に20％を超えています。これは、商品の満ち足りた先進国の市場の中では、高付加価値である環境問題を考えた家電や自動車しか売れない現状があるからです。家電も、自動車も、不動産も最終的には環境を考えた、化石エネルギーをできる限り使わない、低炭素社会・循環型社会を実現する方に向かっています。国策として不動産に要求されることは、低炭素社会に向けた住宅の省エネ（省ＣＯ２）対策の推進、新築住宅の２０２０年までに段階的に省エネルギー基準適合の義務化を推進、再生可能な循環資源である木材等の利用促進、安定した中古住宅市場の確立等です。不動産の市場、特に住宅では断熱基準を厳しくし、省エネ家電を利用すればかなりの省エネ（省ＣＯ２）が実現できます。また、建物も木材を建設資材とし、太陽光パネルや風力エネルギーを利用し、実質電力を自前で賄うことが可能となります。木造住宅は鉄骨造や鉄筋コンクリート造に比べると住宅一棟あたりの主要材の製造時炭素放出量が極めて少なく済みます。住宅の耐用年数を二世代、三世代と伸ばし、省エネ住宅とする仕組みを作れば、住宅にかかるランニングコストである、光熱費も低く抑えられます。また、日本の木造住宅の耐用年数は26年しかありません。これでは住宅ローンの返済が終わったら建物の価値が無くなってしまいます。中古住宅の性能と流通機能の整備をしっかりと行えば、住宅にかかるコストは下がり、環境面でも建物を作るときの環境負荷は下がるわけです。ものが満ちあふれ飽和状態となった社会ではその構造を「成長」から「安定」にシフトする必要があります。生産労働人口の減少や、高齢化は不動産のあり方を大きく変えます。すでに13％の空き部屋が負の財産となっています。２０２０年以降の住宅はエネルギーゼロの住宅を、現在の住宅は将来の中古市場に耐えられるよう省エネ改修し住宅の寿命を延ばし、資産価値を増加させる必要があります。先の見えぬ時代、エネルギー、環境問題をしっかりと個人個人が対応する意識を持たなければ寒い冬や、暑い夏を超えられない社会となってきます。今後の不動産のゆくえは環境問題や人口問題をしっかりと考え、次の世代にまでその価値を残すよう、その形を作っていかなければなりません。

※低炭素社会：社会に多大な影響をもたらす地球温暖化の緩和を目的として、その原因である温室効果ガスのうち大きな割合を占める二酸化炭素の排出が少ない社会。

知識の泉

今号のテーマ “ピッキング盗難被害における賃貸人の管理義務”

◆裁判事例

ピッキング盗難被害における賃貸人の管理義務

東京地裁判決　平成14年8月26日

《要旨》

防犯の責任は賃借人自らが行うべきであるとして、ピッキング被害に遭った賃借人の損害賠償請求が棄却された事例

(1)事案の概要

貴金属の加工、販売等を営むXは、平成5年11月、賃貸用ビルの7階部分の一室を事務所として使用するため、賃貸人Yと賃貸借契約を締結し、引渡しを受けた。

その後、本件賃貸借契約は更新されたが、Xは、平成12年2月28日夜から翌29日朝までの間に同事務所に保管していた宝石類、現金等(被害額時価合計109万円余)を盗取されたとして、警察署に被害届けを提出した。

Xは、Yに対し、主に本件盗難があったことを理由として、賃貸借契約を解約する旨申し入れ、同年5月本件事務所から退去した。

Xは、Yに対し、本件盗難はピッキング被害によるものだとし、本件盗難までに同種の被害が多発しており、Yも本件ビル及びその近隣でピッキング被害が頻発していたのを知っていたのであるから、本件賃貸借契約の賃貸人としての管理責任の一環として、本件事務所の賃借人であるXに対し、被害の事実を告知し防犯の注意を喚起する義務及び機械警備の導入等ピッキング被害に遭いにくい鍵に交換する等の被害防止策を講じる義務があったのにこれを怠り、何らの措置も講じなかった管理義務違反に当たるとして、損害賠償として、合計148万円余を支払うよう提訴した。

(2)判決の要旨

①本件盗難がピッキングによるものとは認定し難く、判断を覆す証拠もない。

②Xの主張するような賃借人所有財産を盗難等から保護することを内容とする管理義務は、賃貸借契約から当然に導かれるものではなく、特約や信義則上の付随義務として認められ、賃貸人がこのような管理義務をどの程度負うかは個々の賃貸借契約の事情に応じて判断される。

③本件賃貸借契約においては、Yは既存の鍵を維持管理すること以上にXの盗難被害を防ぐべき義務は負っていないと解するのが相当である。

④また、Yは本件ビルにおける窃盗被害がピッキングによるものか否かを知らず、警察から指導や報告を受けたこともないこと等から、YがXに対し、ピッキング被害防止策を講じ、あるいは窃盗被害を報告すべき義務を負っていたということはできず、Yに債務不履行責任は認められない。

(3)まとめ

本件では、賃借人の所有財産を盗難等から保護することを内容とする賃貸人の管理義務は、賃貸借契約から当然に導かれるものではなく、特約や信義則上の付随義務として認められ、個々の契約の事情に応じて判断されるとされた防犯の責任は賃借人自らが行うべきであるとして、ピッキング被害に遭った賃借人の損害賠償請求が棄却された事例。

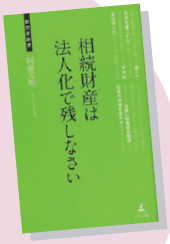
コ・ラ・ム
地価公示

最も代表的な土地評価である地価公示は、地価公示法にもとづき、国土交通省土地鑑定委員会が毎年3月下旬に公表する土地評価です。
地価公示では全国で選定された3万数千地点の「標準地」について、毎年1月1日時点を基準日として各標準地につき2名以上の不動産鑑定士等の鑑定評価を求め、その正常な価格を土地鑑定委員会が判定し、毎年3月下旬に公示します。この公示された価格を「公示地価」といいます。
地価公示によって評価された公示地価は、一般の土地取引価格の指標となるだけでなく、公共用地の取得価格の算定基準ともなっています。

お役立ちサイト:国土交通省地価公示/都道府県地価調査

お勧めの一冊
相続財産は法人化で残しなさい

著者:阿藤芳明
出版社:幻冬舎　777円(税込み)



今、経済が低迷し政治が混乱している中、消費税を上げようと言う動きが止まりません。将来を見れば、財源を確保するために消費税を上げることは必至です。しかし、それだけではとうてい足りません。土地の価格が上がらない経済状況の中、相続税も伸び悩んでいます。なぜなら、相続財産の50%を占めるのは不動産だからです。では、法人税はどうでしょう。経済状況の厳しい中、税の負担をあまり大きくすると日本の企業は国内ではやっていけません。個人の税は広く重く、法人の税は軽くなってくる時代です。そんな時代に相続対策を考える方に目から鱗のこの一冊です。「相続財産は法人化で残しなさい」とは聞き慣れた言葉のようですが、時代が変われば方法も変わるのです。

チャレンジ25 未来が変わる。日本が変える。
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
CO_2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