

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り、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お願い申し上げます。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2012年10月発行
発行:前田由紀夫
編集:(株)パピルス
株式会社円昭HP



今月のテーマ

失敗しないマイホーム選び

夢のマイホーム選びのポイントをご紹介

社会的要因、物理的要因からみた不動産の価値とは

誰もがいつかはマイホームを持ちたいという夢を見ます。住宅選びは、人生の最も大切であり最大なイベントです。生活を支える基盤が仕事であり、生活の基盤である最小の社会が家族のカタチを決めています。そのカタチにおける大切な器が住宅と言ってもよいでしょう。住宅選びはそこで暮らすという長い付き合いになるわけですから慎重に行う必要があります。

住宅は自分が注文をして建てる(注文住宅)というものと、建っている住宅を買う(建売住宅)という選択肢に分かれます。いずれにしても、土地がないと建物は建てられませんので土地選びがこのイベントのスタート地点になります。では、どのように土地を探せば良いのでしょうか。今回は社会的要因、物理的要因、資金的な要因の3点に絞って考えてみます。初めに、社会的要因を考えます。住みたい土地(地域)の潜在力である「価値」が将来に向かつてどのくらいあるのかを予想することが重要です。その地域の行政サービスは充実しているか、上下水道や電気・ガスなどのインフラは整っているか、企業は活性化し、将来性はあるか、経済都市・支店経済都市近郊であるベクトル

タウンであれば、都市までのアクセス等の利便性を調べます。インフラの整備状況や都市との位置関係は不動産の価値を知るのに必須です。また、人口構成や人口動態も欠かすことはできません。人を入れる器となる建物にとつては、街の発展、衰退は人の流れと大きく関係してきます。今後、人口減少社会となる日本では最も重要な要素になると考えられます。総務省が住民基本台帳を基に、毎年3月末の人口の動きを発表します。今年26万人減となり総人口は1億2666万人となりました。人口の増減には生まれてくる人の数から死んだ人の数を差し引きする「自然増減」と、海外で仕事に就く人の、入国者から出国者を差し引きする「社会増減」があります。今回の調査結果では、少子高齢化による自然減少及び、企業の海外移転などによる社会減少が顕著となりました。人口の増減は大きな視点で捉えると見えてくるものがあります。人口が自然増加しているのは愛知県、神奈川県などであり、特に愛知県は製造業の復調により人口が増加しています。不動産の価値を下げないためには、将来の人口の動態を予想し、人口の流入傾向にある地域を探す必要が

あります。

次に、物理的要因として、対象不動産の「地盤」を調べます。ボーリングを行い、地盤の調査を行うのが最良ですが、震災などの被害の予想は、各地の行政庁が出している資料、地震の揺れや液状化を予想したもの、河川の氾濫被害を予想したハザードマップが整備されていますのでそれを参考にしたいものです。また、区画整理地におきましては、従前の土地の地図を元に、昔はどのような地形だったのかを確認します。盛土がしているような場所は地盤をしっかりと強固なものにする工事が必要になります。合わせて、都市計画や用途地域も調べ、どのくらいのボリュームの建物が建つのかも調べます。先に述べた上下水道や電気ガス等の公共インフラについてもどのサイズの配管が布設してあるかも確認します。地域社会の状況、対象地のインフラ、地盤は一体として考える必要があるのです。

最後に、資金の面を考えます。街の中心や再開発の決まっている地域では、土地の購入費用は高くなります。しかし、将来にその価値が減じなければ心配はありません。予想するのは難しいですが、将来の売却、つまり出口のです。不動産は、価値と価格が必ずしも一致しないところがあります。土地の価格はインフレに強く対応し、購入した時よりも売却した時に値上がり益を期待できた時期もありません。デフレが続く昨今では考えられませんが、バブル経済の時代には大きな利益を出しました。また、建物を賃貸する場合はどうでしょう。賃料は消費者物価などに連動します。土地の価格ほどの急激な変化はありませんが、賃料は物価に連動して増減します。そういった二面性を見ながら資金の手当をすることがあります。現在は超低金利時代です。高額である不動産を購入するにはチャンスかもしれません。また、今後、消費税も増税方向にあります。土地は非課税ですが建物、建築工事には課税されます。今後、消費税は確実に上がります。しかし、駆け込み需要に踊らされて高いものを買ってしまった元も子もありません。また、消費税が増税された後は税金こそ高くなりますが需要が冷え込むため工事費などが安くなる可能性もあります。マイホーム探しは、社会的要因、物理的要因を考慮し、経済の動向を見極め、資金の手当をすることが大切です。

知識の泉

今号のテーマ

“専有部分の用途違反に対する使用禁止請求”



◆裁判事例

専有部分の用途違反に対する使用禁止請求

東京地裁判決 平成17年6月23日

《要旨》

マンション管理組合が、管理規約違反を理由に専有部分の使用禁止を求めた事案において、当該使用禁止請求は権利の濫用にあたるとして棄却された事例

(1) 事案の概要

Y1は、相続により取得した本件マンションの一室を、平成13年10月、Y2に対して賃貸し、Y2は本件居室にてカイロプラクティック治療院を開設した。

本件マンションの管理組合Xは、本件マンションの管理規約には「区分所有者は、その専有部分につき住宅部分は住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない」と定めているところ、住宅部分である本件居室をY2は治療院経営を目的として賃借しており管理規約に違反していると等主張し、Y1及びY2(以下「Yら」)に対し本件居室の使用禁止を求めた。

これに対しYらは、本件マンションの管理規約には、住宅部分と事務所部分の区別があ

るものの、実際にはその区別は曖昧であり管理規約違反はないこと、住宅部分の大部分は事務所として使用されているが、Y2に対するものと同様の注意や警告がされたことはなく、したがって、Xが他のテナントの用途違反を放置しつつ、Yらのみに対して、その居室の使用禁止を請求することは権利の濫用にあたることを主張した。

(2) 事案の経過

- ① Y2の使用は「住戸使用」には含まれず、管理規約に違反する。
- ② 本件マンションのようないわゆる複合マンションにおいては、使用態様に関する管理規約を遵守しなければ居住者の良好な環境を維持することはできなくなるところ、Y2の使用態様は事務所よりも平穩さを損なう恐れが高く、区分所有法57条1項の「建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為」であるといわざるを得ない。
- ③ しかし、Xが住宅部分を事務所として使用している大多数の用途違反を長期間放置し、かつ現在まで何らの警告も発しないでおき

ながら、他方で、事務所と治療院とは使用態様が多少異なるとはいえ、特に合理的な理由もなく、しかも多数の用途違反を行っている区分所有者の賛成により、Yらに対して、治療院としての使用の禁止を求めるXの行為はクリーンハンズの原則に反し、権利の濫用であるといわざるを得ない。

- ④ 以上によれば、Xの請求はいずれも理由がないからこれを棄却することとする。

(3) 和解の内容

都市部ではいわゆる複合マンションが多く見られるが、本事例のような紛争を避けるためには、隣室の利用状況からのみ判断するのではなく、管理規約等を十分確認することが必要である。本件は、住戸専用部分の使用態様を理由にその使用禁止請求が権利の濫用に当たるとして棄却された事例であるが、管理規約の作成・改正時においても参考になる事例と思われる。

コラム

区分所有建物(くぶんしょゆうたてもの)

区分所有建物とは、構造上区分され、独立して住居・店舗・事務所・倉庫等の用途に供することができる数個の部分から構成されているような建物のことです。

区分所有建物となるためには次の2つの要件を満たすことが必要となります。

1. 建物の各部分に構造上の独立性があること

＝建物の各部分が他の部分と壁等で完全に遮断されていることを指している。

2. 建物の各部分に利用上の独立性があること

＝建物の各部分が、他の部分から完全に独立して、用途を果たすことを意味している。

上記1.と2.を満たすような建物の各部分について、それぞれ別個の所有権が成立しているとき、その建物は「区分所有建物」と呼ばれます。区分所有建物については、民法の特別法である区分所有法が適用されます。代表的なものとしては分譲マンションが区分所有建物です。しかし分譲マンションに限らず、オフィスビル・商業店舗・倉庫等であっても、上記1.と2.を満たし、建物の独立した各部分について別個の所有権が成立しているならば区分所有建物となります。なお区分所有建物では、建物の独立した各部分は「専有部分」と呼ばれます。また、この専有部分を所有する者のことを「区分所有者」といいます。廊下・エレベーター・階段などのように区分所有者が共同で利用する建物の部分は「共用部分」と呼ばれ、区分所有者が共有します。

お勧めの一冊

「地球のからくり」に挑む

著者:大河内直彦 出版社:新潮新書 価格:777円(税込み)

「地球のからくり」と聞いてピンとこないですが、本書を読むと、「なるほど!」と膝を打つことしばしばです。地球上にあるエネルギーを切り口に、文明をリードしてきた科学技術や政治的な背景を捉え、歴史を確認しながら読み進めます。一人の日本人が一日に消費するエネルギーは30万キロジュール以上であり、これは肉体だけが頼りだった大昔に戻れば、一人につき30人の奴隷を雇って暮らしているようなものだ、と衝撃的な書き出しから始まり、最後は19世紀のドイツ統一を成し遂げた宰相オットー・フォン・ビスマルクの言葉、「愚者は経験に学び、賢者は歴史に学ぶ。」という将来のエネルギーにどのように向き合っていけば良いのかを暗示させる締めくくりとなっています。いま、地球、そして我が国のエネルギー問題は大きな転換期をむかえています。本書はエネルギーの基本的な技術やあり方、またそれらの進化、進歩の歴史から将来まで、深く考えさせる、まさに「地球のからくり」を紐解く壮大な物語となっています。



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>