



知 識 情 報

◆新素材の住宅建材は新しいニーズを生む

ポラスグループの子会社の研究所が開発したのは光を通せる耐力壁。木や合板と同じ耐力を持たせた樹脂性の壁。この壁の中に発行ダイオードを埋め込みこの照明を自由に調整できる。名称は「クリスタル・マジック」

◆都心5区オフィス状況

三鬼商事発表。10月末の空室率は4.3%。9ヶ月連続上昇。テナントの新規や増床意欲は後退中。5%を超えてくると、もはや適正といえないラインを突破する。

◆米国も個人は不動産のウェイトが高い

所得の下位50%の層は資産の80%以上が不動産と車等の耐久消費財である。又この層は借金比率も高く、手持ち資産の82%が負債である。不動産価格の下落は財産を毀損し消費を直撃している。米国の失業者は10月で1008万人(米雇用統計)1983年以来25年ぶりの高水準。

◆積水ハウスや大和ハウスが土地の仕込を凍結

在庫圧縮を優先。バブル崩壊直後も凍結したがその再来。現在販売中の物件は地価の高騰時に計画されたものであり、価格を下げる等をしていない限り厳しいものがある。

◆世界のリートはピーク比▲70%

07年5月ピークは94兆円(8カ国合計)→30兆円(10月24日)
米国の残高は16兆円(10月24日)でピーク比3分の1。
英国はピーク比5分の1。日本は2.3兆円で3分の1。
クレジットバブル崩壊は不動産の実物市場にも大きな影響を与えている。
リートの収益源は賃料であるがこの賃料が70%も低下するとは思えず行き過ぎの感はある。これだけ下落するのは世界的にデフレ予測を意味しているのかも知れない。

◆手付け放棄や残決が出来ないときの仲介手数料

ファンドバブル崩壊で不動産仲介の場でトラブルが増えている。特に銀行から買主に融資がでない結果、売買契約が完結しないで中途解約が多くなっている。そのとき媒介業者の手数料はどうなるのか・・・原則は媒介業者に責めや特約が無ければ媒介手数料は全額請求できる。ただし委託者の受けた利益の程度や媒介手数料は取引の目的が達成されることを前提としている等の判例の考え方があり、ケースバイケースで減額されるであろう。トラブル防止には契約が途中で完結しなかった場合に備えていく

つかのケースで手数料を約定するのがのぞましい。

◆容積率を考える

東京の地価は高い。何故高いか。土地がないわけではない。使わせていないのだ。23区内の実際の平均容積利用率はパリの半分以下である。容積を今の倍に引き上げるだけで(特に容積率を上げなくても未利用を促進させる)地価は大きく下げられ快適な住宅が手に入る。都市機能も向上する。容積率の制限は都市への人口集中でインフラ整備に負担がかかることが要因であったが今や状況は大きく異なる。既に整備したインフラさえ低利用が目立つ。又旧耐震のマンションも100万戸時代を迎えようとしている。建て替えには容積率のボーナス等魅力的な策を提供すべきである。地価を下げ、郊外は良質な一戸建てを整備し、1戸平均の土地は欧米のように200坪以上を目出すべきである。都心の地価を安くすればおのずと郊外の土地は安くなる。地価を安くする観点でなく快適さを向上させれば地価は下がらない。都市部の人口の増加はエネルギー効率が向上し温暖化防止にもつながる。都市内の移動は自転車でも可能となろう。韓国では温暖化対策に大規模な自転車道を建設するとか。日本も見習うべきだ。都市機能の集中は生産性向上に大いに寄与するので必要である。

◆借主が賃借中の部屋で自殺するのは善管注意義務違反?!

賃借中の部屋での自殺は賃借人の善管注意義務の対象に含まれるとして、原告が業として賃貸する部屋における賃借人の自殺により被った損害を将来賃料の得べかりし利益の喪失分として算定し、連帯保証人等への請求を認めた(平成19年、東京地裁)。併せて、自殺に係る賃貸人の告知義務は、賃借人の自殺後の最初の当該部屋の賃借希望者に対して、また、他の部屋の賃借希望者に対しては告知する義務はないとの考えを示し、損害の算定として、賃貸不能期間(1年間)と契約期間(2年間賃料の半額)の経過後、すなわち自殺から3年後には従前賃料での賃貸が可能と推認した。この事例は、「心理的瑕疵」の考え方や自殺等が発生した部屋の取扱方法も含め実務的に参考になり得ると思われる。

◆建物の瑕疵と不法行為

マンションを転売により取得した所有者が、マンションのベランダの手すりが外れて人が落ちる危険があるため、その補修費用の損害を被ったとして、マンションの建築請負業者、設計者等に対して請求した不法行為に基づく損害賠償が認められた(平成19年、最高裁)。この判決では、建物の居住者等には、建物の基本的な安全性の確保によって守られるべき一般的な保護法益が存在し、建物の設計者等は居住者等の第三者に対してこの保護法益を守る注意義務があるとして、不法行為が成立するとした。これは、設計監理・施工業者にとっても、建物の基本的な安全性に関する具体的責任を明らかにしたものとして実務上参考にすべきであろう。