

住 Bridge ま〜と

2017
8月号
Vol.106

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「新しい成長戦略
〜未来投資戦略の概要〜」

1. 未来投資戦略の「重点戦略分野」
2. 住宅市場の活性化のための
中短期工程表

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識
「建物漏水をめぐる法律実務」

(秋野弁護士)



株式会社 大五

● 今月のトピックス ●

「無印良品」のブランドで、様々な事業を展開している良品計画という会社をご存知だと思います。

この良品計画が、無印良品の旗艦店舗ともいえる大型店舗を銀座に出店することを発表しました。（読売新聞と三井不動産が開発する10階建てのビルを、良品計画が借り店舗とホテルを展開するという事です。）

無印良品というブランドは、セゾングループの創業者であった故・堤清二氏が立ち上げたもので、「ものを売るのではなく、暮らし方を売る」というコンセプトにより商品開発を行っており、シンプルな機能・デザインの商品を各種販売していますが、2003年からは戸建て住宅も開発し、提携の工務店・住宅会社が販売しています。

一戸建ては、価格が1,800万～2,300万円で、3つのタイプ（木の家・縦の家・窓の家）が用意されています。同社の松崎社長は「今年は300棟強の販売が目標。まだまだ成長できる」と強気の発言をしています。

銀座にできる店舗は、6階までが小売店舗で、7階～10階がホテル。ホテルの運営は小田急グループのUDSが請け負っています。良品計画の売り上げはロイヤルティーやホテルへの備品販売が中心になり、大きな売り上げは期待しない代わりに「財務上のインパクトも軽微」ということで、無印良品のブランド向上への寄与がメインとなっています。

ホテルに納入する家具類は従来から手掛けていましたが、オフィスや法人向けの家具販売にも力を入れ始め、昨年4月からオフィス家具商社の内田洋行と連携して収納家具やデスクの販売を始めています。

今回の銀座のホテルでは本格的なレストラン「MUJI Diner（ムジダイナー）」を新たに展開することを示唆しており、飲食事業も無印良品ブランドで展開する予定としています。良品計画という会社は、住宅販売・リフォームといった面では工務店様の競合会社といえますが、インテリアや家具・家電などの調達先にもなりえる企業といえます。

非常に特殊な業態であり、様々な事業展開をしています。そのデザイン力・考え方・アピールの手法などは工務店様にも参考にさせていただける企業であり、今後の動向が注目されます。（住宅のデザイン・コンセプトなど、是非、参考にしてみてください。）

今月の
 テーマ

「新しい成長戦略～未来投資戦略の概要～」

アベノミクスの第三の矢である成長戦略が、第2次安倍内閣が本格稼働した2013年から「日本再興戦略」として毎年、成長戦略を定めてきましたが、5回目となる今回は、これまでの成果と課題を整理し、「未来投資戦略」と名称も変えて、新たな成長戦略を発表しています。

未来投資戦略では、狩猟・農耕・工業・情報社会に続く、人類史上5番目の社会として、サイバー空間を積極的に利活用し、新しい価値やサービスを創出し、豊かさをもたらすための「ソサエティ5.0」が打ち出されています。

ソサエティ5.0の具体的な概要は、IoT・ビッグデータ・人工知能（AI）・ロボットなど、第4次産業革命となる技術革新を社会生活に取り入れることで、課題を解決するとしています。

今月は、この未来投資戦略の中から、住宅市場に関連する事項をご紹介します。

1. 未来投資戦略の「重点戦略分野」

未来投資戦略2017では、重点戦略分野として8つの分野に整理されています。

① 健康寿命の延伸

● 目指すべき社会像

団塊の世代が全て75歳以上となる2025年には、ビッグデータ・AI など技術革新を最大限活用し、最適な健康管理と診療、自立支援に軸足を置いた介護など、「新しい健康・医療・介護システム」が確立している社会となっている。そのため、健康寿命をさらに延伸し、世界に先駆けて生涯現役社会が実現している社会とする。

② 移動革命の実現

● 目指すべき社会像

ヒト・モノの移動について、無人自動走行、小型無人機（ドローン）による荷物配送や自動運航船などにより、「移動革命」による物流効率化と移動サービスの高度化が進み、交通事故の減少、地域の人手不足や移動弱者の解消につながっている。2020年に国内販売新車乗用車の90%以上に自動ブレーキが搭載され、無人自動走行の普及に向けた社会の受容性が高まりつつある社会になる。

③ サプライチェーンの次世代化

● 目指すべき社会像

開発・製造・販売・消費のあらゆる段階のデータをリアルタイムに取得・利活用することが可能となることで、個々の顧客のニーズに即した革新的な製品・サービスの創出、データ連携による無駄のない最適化されたサプライチェーン、スマート工場での安全で生産性の高い製造プロセスが実現している。データを収集し経営に活かす企業が増加し、製造業全体の労働生産性が年間2%以上向上している社会となっている。

④ 快適なインフラ・まちづくり

● 目指すべき社会像

日本全国津々浦々で、ICT・ロボット・センサー等を活用することにより、道路、橋、ダムといったあらゆる建設現場の生産性が向上（2025年度までに2割）している。人手不足等に悩むことなく、適切なインフラの整備・管理が浸透している。建設現場の労働環境も改善し、より魅力的な職場へ変化。これらにより、国民の快適で安全な日々の暮らしを支えている。

⑤ 金融とITを融合した「フィンテック」

● 目指すべき社会像

利用者の安全・安心が確保される中で、ブロックチェーンなどの先進技術を活用するFinTech企業や金融機関等が、オープンAPI等を通じて連携・協働しつつ、利用者のために次々と競争的にサービスを提供。キャッシュレス決済が広く浸透している社会。

⑥ エネルギー・環境制約の克服と投資の拡大

● 新たに講ずべき具体的施策

エネルギーミックスの実現及びパリ協定を踏まえ、エネルギー・環境投資の拡大を図り、エネルギー制約を克服し、温室効果ガスの国内での大幅削減を目指すとともに、世界全体の排出削減に最大限貢献し、経済成長を実現する。このため、エネルギー効率の改善による収益改善と省エネ投資の好循環の創出、固定価格買取制度等による再生可能エネルギーの最大限の導入と国民負担の抑制の両立、電力・ガス市場の競争活性化と自由化の下での公益的課題への対応、水素の利活用など新たなエネルギーシステムの構築に取り組む。また、戦略的な資源開発投資、資源調達環境の整備、二次資源の着実なリサイクル、エネルギー・環境産業の国際展開等を促進する。

⑦ ロボット革命／バイオ・マテリアル革命

● 新たに講ずべき具体的施策

生産年齢人口の減少による人手不足という社会課題を、世界一のロボット活用社会の実現のための大きな機会とする。その戦略と道筋を示した「ロボット新戦略」を2015年2月に日本経済再生本部決定して以降、戦略に掲げた各分野（ものづくり、サービス、介護・医療、インフラ・災害対応・建設、農林水産業・食品産業）での技術開発・実証の取組を加速してきた。これからは、開発・実証の段階から、実際に社会に取り込む段階へのシフトを本格化させる。

⑧ 既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化

● 新たに講ずべき具体的施策

人口減少と少子高齢化が進む中、経済成長を実現していくためには、新たな住宅市場を開拓・育成する必要がある。そこで、建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新を図りつつ、良質な既存住宅が適正に資産として評価される市場の整備や既存住宅を安心して取引できる環境の整備などの取組を総合的に進めることにより、既存住宅流通・リフォーム市場を活性化していく。

あわせて、相続等を契機に発生し、深刻化する空き家問題へ対応するため、利用できるものは利用し、除却すべきものは除却するとの考え方の下、個々の住宅だけでなく、居住環境や地域コミュニティといった住宅地の魅力の維持・向上の観点からも、空き家の発生抑制、適切な管理等を図るとともに、市場での流通活性化や既存ストックの有効活用を促進する。また、IoT技術を活用した次世代住宅の普及を促進することで、新たな住生活サービス市場の創出を図る。

以上が8つの戦略分野として取り上げられ、目指すべき方向性が示されています。

8分野目に取り上げられた「既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化」の中短期の工程表を見ますと次の通りです。

2. 住宅市場の活性化のための中短期工程表

住宅市場の活性化の軸として取り上げられている事項は、「既存住宅の流通促進」「空き家対策」「次世代住宅の普及促進」など3つの事項により示されています。

それぞれのポイントを整理しますと以下の通りです。

① 既存住宅の流通促進のための施策

- 住宅ストック、維持向上促進事業などによるインスペクションの普及促進。
 - ◎ 良質な住宅ストックが適正に評価される市場環境の整備。
- 長期優良住宅化リフォーム推進事業の実施。
 - ◎ 長期優良住宅化リフォームに係る税制特例の周知。
 - ◎ 増改築による長期優良住宅認定制度の普及。
- リバースモーゲージを含む高齢者の持家資産の活用と、その他の流通環境の整備に向けた検討。
- 「住みたい」「買いたい」といった流通促進に寄与する事業者団体の登録制度。
 - ◎ 「安心R住宅」制度の開始による消費者への普及・定着。

② 次世代住宅の普及促進のための施策

- 家庭内機器・関連データの連携・活用を促進するための環境整備に向けたモニター実証などを実施。
- ネットワーク制御に関するリスクをカバーする技術的対策と保険による補完に関する実証の支援。
- 通信機能に関する国際標準化に向けた提案を実施。

③ 林業の成長産業化のための施策

- CLTのまとまった需要の確保を進めるとともに、2020年度までに年間10万㎡程度の生産体制を構築する。
- 国産材の安定的・効率的な供給体制の構築をする。(花粉症ゼロ社会を目指した花粉の少ない森林への転換を含む)

など3項目を2020年度までに構築するとしています。

さらに空き家対策としては、以前ご案内しましたように、空き家の流通・利活用を促進すべく、所有者情報のオープン化と空き家・空き地バンクの構築なども施策として上げられています。(空き家・空き地バンク等の施策は、今年中に稼働する予定になっています。)

いずれにしてもIoT住宅・健康的な住宅(高断熱住宅)・セキュリティ住宅などが今後の住宅づくりのキーポイントとなるということです。

既存住宅市場・リフォーム市場の活性化のための中短期工程表を再掲します。

中短期工程表「既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化」①

	2013年度～2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度～	KPI
既存住宅の流通促進・空き家対策等①	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅インスペクション・ガイドラインを策定し、講習や補助事業における活用により普及を促進(2013年6月) 「中古戸建て住宅の建物評価の改善に向けた指針」を策定(2014年3月) 鑑定評価における留意点の策定、既存住宅価格査定マニュアルの改訂(2015年7月) 住み替えの円滑化支援(住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業の実施等:2014～2015年度) 既存住宅の長期優良化に係る認定基準を告示(2016年4月) 宅地建物取引業者と他の専門事業者の連携によるワンストップサービスの開発を支援 レインズ(不動産流通標準情報システム)の利用ルールや機能の改善(2016年1月) 宅地建物取引業者法を改正し、重要事項説明に建物状況調査(インスペクション)の実施の有無等を位置付け(2016年6月) 長期優良住宅化リフォームに係る税制特例の創設(2017年度税制改正) 「住みたい」「買いたい」既存住宅の流通促進に寄与する事業者団体の登録制度(=「安心R住宅(仮称)」)の創設(2017年) 	概算要求 税制改正要領案 秋 年末 通常国会				<ul style="list-style-type: none"> 2025年までに既存住宅流通の市場規模を8兆円に倍増(2010年4兆円)※可能な限り2020年までに達成を目指す。 2025年までにリフォームの市場規模を12兆円に倍増(2010年6兆円)※可能な限り2020年までに達成を目指す。
		<ul style="list-style-type: none"> 住宅ストック・維持向上促進事業等によるインスペクションの普及促進、良質な住宅ストックが適正に評価される市場環境整備 長期優良住宅化リフォーム推進事業の実施、増改築に係る長期優良住宅認定制度の普及 宅地建物取引業者と他の専門事業者の連携促進 不動産取引の信頼性・安全性の向上、既存住宅の品質の向上・可視化 リバースモーゲージを含む高齢者の持ち家資産の活用、その他流通環境の整備に向けた検討等 「住みたい」「買いたい」既存住宅の流通促進に寄与する事業者団体の登録制度(=「安心R住宅(仮称)」)の開始、消費者等へ普及・定着 	改正耐震改修促進法の施行、耐震診断義務付け対象建築物に対して、通常の助成に加え、国が重点的・緊急的に支援する仕組みを創設(2013年11月) 都市機能や居住の立地誘導を図る改正都市再生特別措置法等の施行(2014年8月) 改正マンション建替え法の施行、専門家による相談体制の整備等の老朽化マンション等の課題の解決のための支援措置を実施(2014年12月) 改正都市再生特別措置法等を施行し、市街地再開発事業における組合員の算定方法を見直し(2016年9月) 改正建築基準法施行規則を施行し、一団地認定の職権による取消しの手続きを明確化(2016年10月)	耐震診断義務付け対象建築物等への重点的・緊急的な支援等により、耐震診断・耐震改修を促進 住宅・建築物の耐震診断・耐震改修に対する支援等を実施 立地適正化計画に基づく都市機能や居住の立地誘導等について支援措置を実施 老朽化マンション等の課題解決のための支援措置等を実施 敷地売却を活用した団地型マンション再生の仕組みの構築 既存建築物を他用途に円滑に転用等するための建築規制の合理化	空き家の多いマンションの建替え等の促進に向けた合意形成ルールの合理化 普及促進	

中短期工程表「既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化」②

	2013年度～2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度～	KPI
既存住宅の流通促進・空き家対策等②	<ul style="list-style-type: none"> 空き家対策の推進に関する特別措置法の全面施行(2015年5月) 空き家等に関する施策を総合かつ計画的に実施するための基本的な指針の策定(2015年2月) 空き地等の新たな活用に関する検討会の開催、提言取りまとめ(2017年1～6月) 法定相続情報証明制度の施行(2017年5月) サービス付き高齢者向け住宅や高齢者支援施設等の整備を促進、高齢者等の居住の安定を図る先導性が高い事業を支援 サービス付き高齢者向け住宅の適切な立地や質の確保に向けた取組の実施 居住支援協議会による高齢者等の「住まい」の包括サポートの取組への支援 公的賃貸住宅団地(公営住宅、UR賃貸住宅等)の建替え等における福祉拠点化の事例収集 PPP/PFIの活用等による公的賃貸住宅団地の建替え等を契機とした再生・福祉拠点化の推進 民間の住宅団地等における子育て支援施設等の整備促進 空き家・空き室を活用した新たな住宅セーフティネット制度を構築(住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律が成立(2017年4月)) 都市機能や居住の立地誘導を図る改正都市再生特別措置法等の施行(2014年8月) 立地適正化計画に基づく都市機能や居住の立地誘導等について支援措置を実施 	概算要求 税制改正要領案 秋 年末 通常国会	同法に基づき市町村が策定する計画に沿った空き家の活用・除却の取組等を支援 全国版空き家・空き地バンクの構築・活用 空き家等の流通促進のために先進的な取組を行う不動産関連団体への支援 空き地の活用に係る優良事例の横展開 左記提言を踏まえて、必要な制度等を検討 法定相続情報証明制度の利用拡大と相続登記の促進 相続登記が長期にわたり行われていない土地を調査して所有者の把握を容易にするための制度の検討 左記検討結果に応じた所要の措置			<ul style="list-style-type: none"> 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合【3～5% (2020年)】
		サービス付き高齢者向け住宅や高齢者支援施設等の整備を促進、高齢者等の居住の安定を図る先導性が高い事業を支援 サービス付き高齢者向け住宅の適切な立地や質の確保に向けた取組の実施 居住支援協議会による高齢者等の「住まい」の包括サポートの取組への支援	公的賃貸住宅団地(公営住宅、UR賃貸住宅等)の建替え等における福祉拠点化の事例収集 PPP/PFIの活用等による公的賃貸住宅団地の建替え等を契機とした再生・福祉拠点化の推進 民間の住宅団地等における子育て支援施設等の整備促進 空き家・空き室を活用した新たな住宅セーフティネット制度を構築(住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律が成立(2017年4月)) 都市機能や居住の立地誘導を図る改正都市再生特別措置法等の施行(2014年8月) 立地適正化計画に基づく都市機能や居住の立地誘導等について支援措置を実施	同法に基づき市町村が策定する計画に沿った空き家の活用・除却の取組等を支援 全国版空き家・空き地バンクの構築・活用 空き家等の流通促進のために先進的な取組を行う不動産関連団体への支援 空き地の活用に係る優良事例の横展開 左記提言を踏まえて、必要な制度等を検討 法定相続情報証明制度の利用拡大と相続登記の促進 相続登記が長期にわたり行われていない土地を調査して所有者の把握を容易にするための制度の検討 左記検討結果に応じた所要の措置	空き家の多いマンションの建替え等の促進に向けた合意形成ルールの合理化 普及促進	

中短期工程表「既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化」③

	2013年度～2016年度	2017年度			2018年度	2019年度	2020年度～	KPI
		概算要求 採択改正案受理	秋	年末	通常国会			
次世代住宅の普及促進		ICTの活用、住宅の省エネ化、木材利用の促進等により、健康の増進や環境負荷の低減に寄与するスマートウェルネス住宅の先進モデルの構築・普及促進						
		民間等による省エネ・省CO ₂ 技術の普及啓発に寄与する住宅等の先導的プロジェクトを支援(2014年度～)						
		IoT住宅、健康住宅、セキュリティ住宅などの先進的な次世代住宅について、課題整理(2016年度)	家庭内機器・関連データの連携・活用を促進するための環境整備に向けたモニター実証等を実施					
			<ul style="list-style-type: none"> ネットワーク制御に関するリスクをカバーする技術的対策と保険による補完に関する実証の支援 通信機能に関する国際標準化に向けた提案を実施 					

匠総合法律事務所の法律基礎知識
「建物漏水をめぐる法律実務」
 (秋野弁護士)

1. 様々な問題をはらむ建物漏水

建物漏水は、建物の瑕疵の種類のなかでも、建築主や建物の買主、賃借人・居住者等にとって大きなショックが伴うものです。当然、すぐにその発生原因を確定したいところなのですが、その発生原因は専門・技術的知見がなければ特定できない場合があります。また、共同住宅やビルなど、権利関係が複雑な建物では、漏水原因となっている場所の特定と裏表の関係にある、補修や損害賠償責任を誰が負うのか、といったことが問題となることもあります。そして、漏水について複数の原因が複合的に考えられるものになると、その調査に長い時間を要し、トラブルが激化していくケースもあります。さらに、複雑な権利関係は、中古住宅や新築住宅の売買の場面において、売主は、漏水に関し、どこまで瑕疵担保責任や説明義務を負うのか、仲介業者の責任はどうか、といったトラブルとして顕在化することになります。加えて、築年数が経過した建物の維持管理が不十分である結果、漏水事故を起こした場合、建物所有者（又は占有者）が、漏水事故の被害者に対して、民法717条の賠償責任を負うケースもあります。

2. 分析・検討にはケース毎の判例を知る必要

このように、「建物漏水事故」と一口にいても様々なケースがあり、建物の建築、売買、賃貸借という種々の場面毎に、その法律関係や責任を分析・検討する必要があります。さらに、その分析・検討に当たっては、ケース毎に、裁判例においてどのような判断がなされているのかを知ることが不可欠です。

3. 建物漏水トラブル回避・対応のために

そこで、当事務所は、「建物漏水」のキーワードで検索可能な裁判例を各ケースに応じて調査し、書籍の形に整理いたしました。住宅・建築・土木・設計・不動産の各業界の皆様には、本書を契機として、まずは、裁判例を知って頂き、その上でトラブル発生抑止の留意点を検討し、あるべき施工精度の向上やあるべき建物の維持管理の手法の確立にお役立ていただくと幸いです。



新著案内

- タイトル／『建物漏水をめぐる法律実務』
- 発刊日／平成 29 年 7 月 7 日
- 定 価／3,996 円（税込）
- 著 者／匠総合法律事務所
- 発行所／新日本法規出版株式会社
- 購入はこちら／

https://www.sn-hoki.co.jp/shop/product/book/detail_50982.html



代表社員弁護士
 秋野 卓生