

# 賃貸不動産管理 vol.18



スペシャルインタビュー  
「私のすまい」  
大場久美子さん



特集

## 最近の制度改革について

- ◆新年のご挨拶 .....3  
賃貸不動産管理業協会会長 藤田和夫  
「賃貸不動産管理業協会の更なる発展に向けて」
- ◆特集 最近の制度・法律改正等について .....4  
アスベスト対策・表示規約の改正・耐震改修促進法について
- ◆スペシャルインタビュー大場 久美子さん .....8  
私の住まい「家は芸能人であることを忘れさせてくれる」
- ◆判例から学ぶ賃貸トラブル! .....10  
原状回復に関する最近の判例として  
「自然損耗の原状回復と消費者契約法」  
「原状回復特約におけるペット消毒特約」を紹介
- ◆相続対策のポイントQ & A(入門編) .....12
- ◆協会からのお知らせ .....14  
「法律相談実施のご案内」「実務研修会」について
- ◆ニュースファイル .....15
- ◆ホームページリニューアルのお知らせ



## 今月の表紙

## 知床五湖

世界自然遺産の登録(2005年7月14日)で、注目を集めている知床の代表的な観光地。原生林に囲まれ、幻想的な風景をつくり出す5つの湖は、オシンコシンの滝、フレペの滝などと並んで知床八景と称されている。現地には、5つの湖を一周できる遊歩道が整備されており、約1時間で回ることができる。





## 賃貸不動産管理業協会の 更なる発展に向けて

賃貸不動産管理業協会  
会長 藤田 和夫

謹んで新年のお慶びを申し上げます。

会員各位におかれましては、清新な年を迎えられたことと思います。

顧みますと昨年末に決定された税制改正大綱においては、新たに事業用建築物に係る耐震改修促進税制の創設が図られる等、厳しい“超増税路線”の中にあって当初の予想以上の成果がありました。

また、国土交通省においては、「不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等のあり方研究会」を設置し、本会においても昨年皆様方からご協力いただいたアンケート結果等を踏まえて、法制度の確立等を提言しているところであります。

さて、本会も業務サポート事業、教育研修事業、情報提供事業を中心とした各種事業を展開してきました。居住用の書式集に続いて、「事業用関係書式集」をまとめた他、「賃貸不動産管理士」講習をはじめ、ブロック別の会員研修会を実施し、多くの方に参加をいただきました。「賃貸不動産管理士」につきましては、平成17年度末に登録者が約5,000名近くになることから、今後は登録者へのフォロー研修や、本会ホームページ掲載による管理士のPR等を行っていきます。さらに実務研修会の更なる充実や貸主向けセミナーの実施も企画していきます。

情報提供事業の一環として、会報誌の内容を充実させる他、ホームページのリニューアルに伴い、メールマガジンによる情報発信、関連諸制度の改正等を周知するとともに、昨年末より電話による会員専用法律相談を開設しております。法律相談については、繁忙期の体制強化を図り、より利用しやすい環境を整備します。

本会では、会員の皆様からの要望等を踏まえ、今後とも業務に有益な事業展開を目指していく所存であります。

会員各位におかれましては、ますますのご健勝とご繁栄をお祈り申し上げるとともに、引き続きご支援とご協力をお願い申し上げて、新年のご挨拶とさせていただきます。

# 最近の制度改正等について

「アスベスト」や「耐震性」など、不動産業にも関わる様々な問題等が発生し、それに対応して「制度」や「法律」がめまぐるしく改正されています。不動産という高額な商品を扱う以上、最新情報を把握した上で実情にあったビジネスを行うことが重要です。そこで、最近改正された法律等を紹介します。

## アスベスト対策

昨年6月のアスベスト報道以来、連日のようにテレビや新聞に取りあげられているアスベスト問題。建物の健康への影響が心配ということ、皆様にも様々なお問い合わせが来ているかと思えます。そこで今回は、アスベスト対策を考えてみたいと思います。

### アスベストとは

アスベストは、石綿（せきめん、いわた）とも呼ばれ、天然の鉱物繊維です。その繊維は極めて細く、太さは髪の毛の5000分の1程度の0.2～0.25ミクロン（1ミクロンは1ミリメートルの1000分の1）で、大気中に飛散し、浮遊しやすく、呼吸時に吸入しやすく、吸い込んでもわからないそうです。

アスベスト材そのものに毒性はありませんが、アスベスト繊維を吸入することにより、繊維が肺の中に残り、肺がんや中皮腫、アスベスト肺の原因になります。

### アスベストとロックウールの違い

アスベストとよく間違われるロックウールは、岩綿（がんめん）とも呼ばれ、人工の鉱物繊維で玄武岩などを高温で溶かして遠心分離機で繊維を取り出したものです。3～30ミクロンの太さで、アスベストに比べ繊維が大きく、吸い込むと、のどにひっかかる感じがし、たんなどにより体外に排出されるそうです。

### アスベストの使われ方

#### 1！吹付けアスベスト

アスベストとセメントとを一定割合で水を加えて混合し、吹き付けたもので、鉄骨の耐火被覆用として、はり、柱等への吹き付けられたり、吸音・断熱用として、ビルの機械室、ボイラー室、地下駐車場等の他、学校、体育館、工場等の天井、壁などに使用され、使用期間は、昭和50年頃まで使われてきました。

#### 2！吹付けロックウール

昭和50年に含有率が5%を超える吹付けアスベストが禁止となった以降は、吹付けアスベストから、吹付けロックウールに切り替わりましたが、しばらくの間は、アスベストを混ぜて使用していたようです。用途は、吹付けアスベストと同様に、耐

火被覆用と吸音・断熱用であり、使用場所などもほぼ同じです。アスベストを混ぜて使用された期間は、昭和55年頃までですが、一部の湿式工法については、昭和63年頃まで使用されていました。

#### 3 アスベスト成形板

（石綿スレート、パルプセメント板、石綿セメントサイディング等）

アスベスト成形板には、平板または波板状のものがあり、最も代表的なのが石綿スレートです。防火性、耐水性等に優れた性能を持つことから、建物の外壁、屋根をはじめとして広い範囲で使用されています。

### 危険の見分け方

アスベストで注意する必要があるのは、天井や、はり・壁などに吹き付けられたアスベストです。吹付けアスベストはセメント等の含有率が少ないので解体時や経年劣化とともに飛散しやすくなります。特に、吹付けアスベストは使用禁止から30年たち、剥がれやすくなっています。繰り返しになります、アスベストはそのものに毒性はありませんが、アスベスト繊維を吸入することにより人体に影響が出ます。したがって、石綿スレートなどアスベスト成形板

は、アスベストとセメント等を固化して造るため、通常の状態での飛散の恐れは無く、人体への影響は少ないと考えていいでしょう。

### アスベストの有無の判断

機械室や駐車場の天井や壁に吹付けロックウールがある場合、アスベストの含有を建築年次から推定する方法があります。

大きく分ければ1975年（昭和50年）以降は、アスベスト（含有率5%を超えるもの）の吹付け作業が原則禁止されました。さらに、1980年（昭和55年）以降アスベスト含有ロックウールが、1988年（昭和63年）以降、湿式アスベスト含有ロックウールが、業界の自主規制により禁止されました。

建築年次から見て、アスベストが含有されているおそれがある場合は、検査機関による分析が必要になります。分析は専門の分析機関に依頼する必要がありますが、費用は分析に3万～5万円、サンプル採取は5万～10万円程度かかります。検査機関は、（社）日本石綿協会のホームページ（<http://www.jaasc.or.jp/>）に、石綿含有建材中の石綿含有率等分析機関一覧が公表されています。



アスベスト成形板については、建築当時の設計図書の仕上げ表や引渡書類の中のカatalogなどでメーカーや製品名を把握し製造時期から判断します。(社)日本石綿協会のホームページ(<http://www.jaasc.or.jp/>)に、石綿含有建築材料の商品名と製造時期が公表されています。

なお設計図書がない場合は、建築物を施工した業者に問い合わせてください。

アスベスト成形板は基本的には塗料やクロスに覆われていて、それが少し破れたり剥がれたりした程度では、飛散のおそれは極めて少ないと考えてください。ただし、リフォームの時や解体の時に、材料を切ったり壊したりするときには注意が必要で、法令にのっとった工事が必要になります。

#### 処理方法

実際に飛散のおそれのある、吹付けアスベストが見つかった場合、その処理には、次の3つの方法があります。

① 除去処理工法：既存の吹付けアスベスト等を取り除く工法

② 封じ込め工法：吹付けアスベスト等はそのまま残し、薬剤を浸透させて固めたり、薬剤で覆ったりして、アスベストを封じ込め、

飛散防止処理を行う工法

③ 囲い込み工法：吹付けアスベスト等はそのまま残し、天井を張り、アスベスト繊維が飛散しないよう囲う方法

原則は除去処理工法でアスベストを除去する方法が確実ですが、費用が多くかかる点や、現実的に使われている電気室や機械室などで、除去作業ができない場合は、封じ込め工法などで一時的に処理し、時期をみて最終的に除去処理をすることになります。

工事は石綿障害予防規則等、関係法令に従って適切に対処することになります。劣化の程度や建物や部位、上記いずれの方法がよいか工法も含め、専門の業者と相談のうえ、適切な工法を選択することになります。

#### 処理を行う業者について

アスベストの除去は、特定化学物質等作業主任者の資格及び特別管理産業廃棄物管理責任者の資格を有し、関係法規を遵守している業者が行います。

特定化学物質等作業主任者は、特定化学物質等障害予防規則において、石綿などの特定化学物質などを製造したり取り扱う作業において選任すべき資格者です。作業方

針の決定や労働者の指揮、除去において必要な装置類の点検などが義務付けられています。

また、廃石綿など飛散性石綿含有廃棄物は、廃棄物処理法における特別管理産業廃棄物に該当します。飛散性石綿含有廃棄物を排出する事業者は、環境省で定める資格を有する特別管理産業廃棄物管理者を置くことが義務付けられています。

さらに、適切な処理工事を行うために、「(財)建築センター」や「(財)建築保全センター」で、吹付け石綿除去/封じ込め工事に係る審査証明事業の認定をしています。この認定を受けている業者の一例は、(社)日本石綿協会のホームページに、公表されています。

#### 最後に

平成17年6月の報道以来、行政、調査機関、除去施工者、そして一般の方々が一種のパニックに陥っている状況です。

行政は、法の整備や処理方法の指導、それに伴う補助金の準備など検討を進めています。調査機関はフル回転で対応していますが、全国で検査を希望する人が急増し、試験場の対応がなくなっています。以前は2、3日で結果がわかった試

験結果が、現在は2、3カ月待ちの状態になっています。施工側は、アスベスト除去の教育を受けた職人は、平成17年の夏で全国に数百人程度しかおらず、この状況では十分対応できるものではありません。さらに専門知識を持たないまま、違法工事を行う施工者や、不法投棄の話も聞きます。施工者も工事に必要な機械をそろえ、職人の育成も行っていますが、もうしばらく時間がかかると思われます。

一般の方が、「自分もアスベストの曝露被害を受けているのではないか?」と関心を持つ気持ちもよくわかり、心配なことだと思いますが、その対応のほうは、今しばらく状況を見守っていただくことをお勧めします。現在は優先度の高い公共の建物さえ、順番を待っている状況です。一度に民間の個別の建物の対応まで、手が回らない状況です。ここは冷静に判断していただき、行政や施工者の受入れ態勢が整うのを待つことが賢明な選択と思われます。

ハル建築工房  
代表 今井 章晴 (いまい ちはる)  
一級建築士  
賃貸不動産管理士講師

## 不動産の 表示に関する 公正競争規約、 規則

不当景品類及び不当表示防止法の規定を受けて、不動産業界による、不動産の広告その他の表示に関する自主的規制です。自主的規制ではありますが、公正取引委員会の認定を受けており、違反者には違約金が課されることもあります。この規約は、昭和38年に制定され、以後数多くの改正が行われましたが、さらに事業者及び消費者双方に分かりやすくという観点から、更なる改正案が平成17年11月9日に公正取引委員会認定され、平成18年1月4日から全面施行されることになりました。以下、最新の改正につきまして、すべてをカバーすることはできませんが、重要と思われる点に絞りまして、概要をご説明いたします。

改正のポイントとしては4つ挙げられますが、1つ目は、規約を容易に理解でき、かつ条文としても見やすくしたということです。

具体的には、目次を新設して、全体を11章29条としたこと、規約と規則で定める事項をより明確に区別して整理したこと、理解しやすい規定にしたこと等です。

理解しやすい例の1つとして、新規約4項6条の3号において、「予告広告」の定義を変更し、予告広告の後には本広告の必要があること及び本広告の意味も明確にしたことが挙げられます。

2つ目のポイントは、時代の変化とともに、制定当時は妥当と考えられたものの現在では不合理と思われる規制を整理したということです。

具体的には、特定用語等の使用基準について、旧規約は、16条において「完璧、日本初、最高級、特選、買得」等の用語の使用につき原則禁止し、1項から5項までのそれぞれの要件を満たす場合に例外的に使用できる旨の定めになっておりましたが、新規約においては、18条2項においてその使用基準を緩和して、「当該表示内容を裏付ける合理的な根拠を示す資

料を現に有している場合を除き」使用が禁止される、すなわち、そのような資料を有していれば使用できるものとしています。

また、詳細な解説は省略いたしますが、不当な二重価格表示についても、旧規約12条に比較して、新規約20条で禁止の範囲を狭めています。

3つ目のポイントは、2つ目のポイントとは逆に、制定当時には考えられなかったものの、時代の変化とともに生じた新たな問題に対して必要な規定を追加ないし整備したことです。

この点でまず挙げられるのが、新規約6条及び7条において、建築条件付土地取引及び自由設計型マンション企画において、一定の要件を満たせば、広告表示の開始時期の制限（新規約5条）が適用されないこととされた点です。

その他にも、新規約18条2項における特定用語の使用基準において、特定用語に「完売」等の語が加えられることになりました。

また、新規約23条において、禁止される不当表示として、コンピュータグラフィックスによる誤認のおそれのある表示等8項目が追加されました。

最後のポイントは、公正かつ効率的な措置手続を整備したということです。

具体的には、本規約に違反する事業者に対する措置を定められています。この中で、適正手続きの観点から、違約金を課す、除名処分を行う等の措置を行う場合に、当該事業者に対して期日及び場所を指定して事情聴取をし、当該事業者に対して意見及び証拠を提出させる必要があることが定められております（旧規約22条4項、新規約27条4項）。

しかし、その事情聴取に欠席した場合につき、旧規約においては定めがなく、規約違反の場合に措置逃れや措置の先送りを目的とした事情聴取の欠席に対する有効な手立てがありませんでした。

そこで、新規約27条5項において、正当な理由なく2度続けて欠席した場合には、事情聴取を経ることなく措置を講ずることが可能になりました。

改正公正競争規約の全文については、  
社団法人首都圏不動産公正取引協議  
会のホームページ  
([http://www.skrc.or.jp/pdf/  
new\\_h\\_kiyaku.pdf](http://www.skrc.or.jp/pdf/new_h_kiyaku.pdf))を参照ください

## 耐震改修促進法

正式には「建築物の耐震改修の促進に関する法律」といいますが、阪神大震災を契機として、平成7年12月25日に施行されました。その後、平成8年、9年、11年の改正を経て現在に至るのですが、近時、新潟中越地震をはじめとして大規模な地震が頻発しており、東海地方をはじめとして大規模地震の発生が叫ばれるところとなっております。

そこで、平成17年にさらに改正がなされ、平成18年1月から施行される予定になっています。耐震強度については社会的に大きな問題になっているところでもありますので、まず、この法律について平成17年の主な改正点を簡単に説明したいと思います。

公表することとされました（新法4条）。

さらに、地方公共団体は、当該都道府県内における建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための都道府県耐震改修促進計画を定め、これを公表することとされました（新法5条）。

国土交通大臣については、現行法においては特定建築物の耐震診断及び耐震改修に関する指針を定め公表するというものにとどまっておりますが（現行法3条）、これをより具体的に基本方針を定めて公表するとされました。

これらは、国、地方公共団体が一体として、計画的に耐震化を推進しようとする目的から設けられました。

次に、特定建築物の所有者は、耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を行う努力義務が定められています（現行法2条）、その「特定建築物」に、現行法における多数者の利用施設の他に、「危険物の貯蔵場又は処理場」、「倒壊した場合に道路通行を妨げ、多数者の円滑な避難を困難とするおそれがある建築物」も含まれることになりました（新法6条）。

これらはいずれまでもなく、地震

等による災害時に緊急輸送路や避難路を確保し、被害を減少させるために規定されることになりました。

また、現行法において、地方公共団体は、耐震診断及び耐震改修を怠っている特定の建築物の所有者に対して、必要な指示、立ち入り検査をし、又は報告させることができることになっておりますが（現行法4条2・3項）、この場合の「特定建築物」として小学校や老人ホーム、危険物の貯蔵場又は処理場も含まれることになり、その範囲を広げる（新法7条2項）と同時に、指示に従わない場合にはその旨を公表できることを定めました（新法7条3項）。

これらは、地方公共団体の指示等の実行性を有らしめるために新たに設けられたものといえます。

さらに、建築物の耐震改修の計画の認定を受けた場合、耐震関係規定以外の不適格事項が適用されないという、建築基準法上の特例が受けられますが、認定の対象としての増築や改築工事の範囲を拡大しています（新法8条3項）。

加えて、国土交通大臣は、耐震診断及び耐震改修の実施を支援することを目的とする非営利法人に

つき、法の定める基準に適合すると認められる場合、申請を受けて耐震改修支援センターをして指定することができるものとされました（新法17条～27条）。

指定されたセンターは、特定建築物の耐震改修に必要な資金の貸付けの債務保証や、耐震診断及び耐震改修に関する情報資料の収集、整理、提供、調査、研究等を行うものとされています（新法19条）。

これらは、いずれも、耐震改修計画及び工事の推進のための支援を拡充したものといえるでしょう。全ての改正点につき御紹介できただけではありませんが、改正は、①計画的な耐震化の推進、②建築物に対する指導等の強化、③支援措置の拡充、という3つの柱の観点からなされているということができると思います。

### プロフィール

新都市総合法律事務所  
弁護士 永井博也（ながい ひろや）  
昭和49年10月24日生まれ  
平成12年3月 東京大学法学部卒業  
平成13年4月 司法研修所入所  
平成14年10月 東京弁護士会登録  
新都市総合法律事務所入所



# ありのままの自分が出せて 芸能人であることを忘れさせる空間

多忙な日々を送る芸能人にとって、安らぎの場となる住まい。

生活の中で、重要なポイントとなる住まいを、女優の大場久美子さんはどのように思っているのだろうか。



## Vol.1 大場 久美子さん

——人気TVドラマ「コメットさん」で人気を博した女優の大場久美子さん。小さい頃から、自分専用のキッチンや冷蔵庫がほしかったなど、住まいへのこだわりは強かったという。そんな大場さんが現在、住んでいるお住まいを決めるまでは、かなりの苦労があったとか。そこで、家探しのときのエピソードなどを聞いてみた。

今住んでいる一軒家風の物件を探し当てるまでに、半年も時間がかかったんですよ。今住んでいる

地域で、ペットが飼えるという物件は、ほとんど見ましたね。探し始めの頃不動産業者の方に条件を言ったら、この辺りでペットとピアニストとお子さんを希望すると、100件に1軒だと言って言われたんです。そのこともあって半年もかかってしまったかもしれないんですが、また、一軒家風の物件は、考えてなくて、まったく見ていなかったんですよ。でも、最後になつて不動産業者の方から「うちが持っている物件だから、ちょっと見てみ

ない」って言われて、雨がザーザー降るなか見に行きました。物件を見た瞬間に「あ、ここ」って即決したんですよ。そのときは、半年も何やってたのかなって思いましたね。

——これまでも、さまざまな不動産業者の方と付き合いはあった。しかし、半年も親身になって付き合ってくれた今の不動産業者の方は、何かあったらすぐに相談に行きたい。

前に住んでいたマンションのときもその不動産業者の方だったんですよ。今回は、そのときと担当の方が違ったんですが、半年も辛抱強く付き合ってくれたのですから、本当に感謝しています。その不動産業者の方は、すごく正直なんです。初めに条件を言ったら、まず、物件の悪いところから説明してくれましたから。問題点を言ってくれるから、私もそれを聞いてクリアできるかどうかの判断ができました。私生活のことや犬の性格のことまで話しましたね。どんなことでも一緒になって考えて、まるで生活アドバイザーみたいな感じ。そのうえで、セレクトした物件を見せてくれたので良かったです。決まった後も、私がお願する前に、大家さんに家賃の値下





大場さんが、最も大切にしている愛犬。小さい頃から動物が好きで、マルチーズやシーボックなどいろんな種類の犬の世話をしていたとか。

## Profile おおば・くみこ

1960年生まれ、埼玉県出身。'75年に「決定版! あなたをスターに」に応募したことがきっかけで、プロダクションにスカウトされる。'77年に「あこがれ」で歌手デビュー、「1億人の妹」のキャッチフレーズで注目される。'78年にはTBS系のドラマ「コメットさん」に出演し、本格的に女優活動を開始。現在も、ドラマや舞台、CMで活躍中。

—— 次の引っ越し先は、ずっと長く住む場所と決めている大場さん。

「まず、引っ越し先は、ずっと長く住む場所と決めている大場さん。まず、引っ越し先は、ずっと長く住む場所と決めている大場さん。まず、引っ越し先は、ずっと長く住む場所と決めている大場さん。」

そんな大事な場所だからこそ、良い出会いがあるまでは、今の住まいを大切にしたいという。

今の住まいは、ペットのために引っ越したんですよ。だから、家の中はペット中心になっていきますね。低いところに物を置かないとか、地震のときにこれが落ちてきたら危ないとか。玄関には、犬専用の避難袋があるくらいです。すし、こまめに掃除もしています。次の住まいの理想ですけど、ベランダだけが異様に広いところがいいですね。そこに犬にやさしい、足もよごれない、ヒノキのウッドチップを引いたドックランを作りたいんですよ。今は、4時から5時くらいに起きて30分くらい散歩させているんですけど、思いつきり走らせてあげたい。だから、屋上かベランダにドッグランを作れる物件があったらいいですね。できるかどうかは、分からないですけど。それが夢ですね。あとはなにもない部屋というか、こまごまとしたものはなにも置かない部屋。ソファならソファ、ベッドならベッドだけを置く。あとは、植木とお花だけという、なにもない部屋に住みたいですね。老後のために、掃除しやすいとか、生活しや

すいとかが理由なんですけど(笑)。まだ早いって言われるんですけど、老後のことを考えての人生設計を始めているんですよ。そういうことも含めて、次の住まいは、ずっと住める場所にしたい。

—— 仕事柄、なかなか家にいることが少ない大場さんにとって住まいとはどんなものなのだろうか。

私にとって、唯一、芸能人を忘れられるところですね。素の自分に帰れる場所。だから素朴なものを置きたいんですよ。食器だったら、ちよつとにぎった感じに見えるようなもの。木とかでも使い込んでいて、味が出てどんなに良い色になっているものとか。自分の歴史が刻まれたものがあるとすごくほっとしますね。



# HOW TO 判例から学ぶ 「賃貸トラブル」

先日、(社)全国宅地建物取引業協会連合会が行った「賃貸不動産管理業に関するアンケート調査報告書」でも、「原状回復」については「ルール化を望む」など依然として高い関心が示されています。そこで今回は「原状回復」について、最近の判例を紹介します。

## 自然損耗の原状回復と 消費者契約法

### ケース1

賃借人X(個人・非事業者)は、平成10年7月10日、賃貸人Y(個人・事業者)との間で賃借期間を平成10年7月1日から平成11年6月30日まで、賃料月額5万5000円の約定で京都市所在の建物を賃借し、敷金20万円を預託したうえ、引渡しを受けた。

本件契約には、自然損耗及び通常の使用による損耗の原状回復義務はXの負担とするとの特約があった。本件契約は、1年ごとに合意により更新され、最終の更新合意は平成13年7月7日になされた後、平成14年6月9日に終了し、同日XはYに本件建物を明け渡した。しかし、Xの敷金返還請求に対してYは本件建物の原状回復費用として20万円を要したとして敷金全額の返還を拒否したことから、Xが敷金全額の返還を求めて提訴した。

### 裁判所の判断

上記の事例について、裁判所(京都地方裁判所平成16年3月16日判決)は、「賃貸借契約の締結日が消費者契約法の施行前であっても、賃貸借契約が更新合意された日が消費者契約法の施行後であれば」更新後の賃貸借契約には消費者契約法の適用がある」と判断した上で、「賃借人が賃貸借の契約の締結にあたって、明渡し時に負担しなければならない自然損耗等による原状回復費用を予想することは困難であり(中略)。これに対し、賃貸人は将来の自然損耗等による原状回復費用を予想することは可能である(中略)。以上の点を総合考慮すれば、自然損耗等による原状回復費用を賃借人に負担させることは、契約締結にあ

たっての情報力及び交渉力に劣る賃借人の利益を一方的に害するものと言える。以上によれば、本件原状回復特約は消費者契約法10条により無効であると判断するのが相当である」と判断して、Xの請求を認容した。

### 今後の対応など

賃貸物件の修繕は、賃借人の過失による汚損や破損以外の場合は、通常、賃貸人の義務であり、その費用も賃貸人が負担する(民法606条)。契約自由の原則から、賃借人と賃貸人が自然損耗等の原状回復を賃借人の負担と合意した場合には、その合意通りの効力を認めてもよいようにも思われる。しかし、本判決は事業者と非事業者の情報力・交渉力の格差等を勘案して、本件原状回復特約を消

### 消費者契約法10条

民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法1条2項規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。

費者契約法10条により無効と判断した。  
すなわち、本判決によると事業者である賃貸人と事業者ではない賃借人間の賃貸借契約においては、契約書に「自然損耗等の原状回復の負担を賃借人とする」との特約があっても、その特約は消費者契約法10条によって無効と判断され、賃借人の過失によらない原状回復費用を敷金から差引くことは許されないこととなる。



# 原状回復特約における ペット消毒特約について

## ケース2

賃借人Xは平成12年4月、賃貸人Yとの間で東京都港区の物件につき、賃借期間を平成12年4月19日から2年間、賃料月額13万9000円、ペット飼育可の約定で賃貸借契約を締結し、敷金41万7000円を預け入れた。

なお、本件契約には「①室内のリフォーム②壁付属部品等の汚損・破損の修理、クリーニング、取替③ペット消毒については賃借人の負担」とする旨の特約があった。本件建物には、約1年7カ月の間、Xの娘が居住し、小型犬であるチワワを飼育した。

本件契約は、平成13年12月初旬に解約となった。そしてYは、Xに対して本件特約等に基づく原状回復費用として、クロス・クッションフロア張替費用・クリーニング費用等合計5万745円が掛か

ったとして、その支払を求めた。これに対してXは、通常損耗等以上の損害を与えた事実はなく、自らの負担費用はないとして、敷金全額の返還を求めて提訴した。

## 裁判所の判断

上記の事例につき裁判所（東京簡易裁判所平成14年9月27日判決）は、本件特約①について、「室内リフォームのような大規模な修繕を何だの限定もなく賃借人の負担とする合意は、借地借家法の趣旨等に照らしても無効」と判断した。

また、本件特約②について、「賃借人の故意・過失による建物の毀損や通常の使用を超える使用方法等による損耗等について、その回復を約定したものにすぎないと解される」と判断し、クロス張

替費用はXの負担を全額認めず、クッションフロアについてはXに過失が認められる部分の補修費用38000円及び残材処理費3000円のみをXの負担とした。

そして、本件特約③については、「ペットを飼育した場合には、臭いの付着や毛の残存、衛生上の問題等があるので、その消毒の費用について賃借人の負担とすることは合理的であり、有効な特約と解される」、「クリーニングについては、実質的にペット消毒を代替するものと思われ、（中略）その費用50000円はXの負担とするのが相当である」と判断した。

## 今後の対応など

本裁判例は、他の多数の裁判例と同様に、原状回復を賃借人の負担とする特約の効力を限定的に解

釈している。

しかし、本裁判例は、ペット飼育可の建物賃貸借において、賃借人が実際にペット飼育をした場合、ペット飼育にかかる消毒費用を（賃借人の過失の有無を問わず）賃借人の負担とする特約を有効と判断しており、この点が特徴的である（なお、このような特約のない場合、ペット飼育にかかる消毒費用は賃貸人負担である点については注意を要する）。

以上から、ペット飼育可の建物賃貸借の貸主は、「ペット飼育にかかわる消毒費用を賃借人の負担とする」旨の特約を契約書に盛り込む対応をとるべきである。

第一東京弁護士会所属  
亀山総合法律事務所  
弁護士 武市吉生 たけちよしあ

## 相続対策のポイント 入門編

# Q&A

賃貸不動産を多数所有する個人オーナーにとって、相続対策は大きな関心事です。賃貸管理業を営む皆様にとっても、そんなオーナーの関心事について、ポイントを理解しておくことは、営業戦略の面から大切かと思えます。そこで、今回は、不動産オーナーの相続対策のポイントについて、Q & A方式で次の通りにまとめてみました。

### Q1 相続対策のポイントは、何でしょうか？

相続対策には、「遺産分割対策」、「納税資金対策」、「相続税節税対策」の三原則があります。

相続対策というと、すぐに相続税節税対策と考えてしまいがちですが、相続対策で一番重要なのは、

「遺産分割対策」です。

次に重要なのは、「納税資金対策」です。この2つの問題を解決した上で、「相続税節税対策」を行うべきです。

さらに、所得税や保有税までも視野に入れた資産税対策でなければなりません。

### Q2 相続対策のうち「遺産分割対策」とは、具体的にどのようなことでしょうか？

遺産分割対策は、財産を相続人にスムーズに承継させるための対策です。

遺産分割においては、「相続」が「争族」にならないようにすることが大切です。

具体的には、財産の内容を把握して、それぞれの特性を理解し、財産を受け継ぐ相続人にとって管理・処分しやすいようにしておきます。その上で、売却や交換、買換えなどにより財産を組み替え、単独で相続できるようにしておくことも重要です。最後に、どの財産を誰に残すかということを遺言書で決めておきます。

### Q3 相続対策のうち、「納税資金対策」とは、具体的にどのようなことでしょうか？

納税資金対策は、相続税をスムーズに納税するための対策です。納税資金対策の原則は、相続税に必要な金銭を確保しておくことです。

不動産を納税しやすいように組み替えたり、事前に処分して流動性の高い金融資産にしておくのもいいでしょう。

また、相続財産に占める不動産の割合が大きい場合など、金銭による納付が難しい場合には、不動産など金銭以外の財産で相続税を納める物納に対応するための準備をしておくことも必要です。

### Q4 相続対策のうち、「相続税節税対策」とは、具体的にどのようなことでしょうか？

相続税節税対策は、「財産の評価を引き下げる対策」と、「贈与により財産を減少させる対策」の2つの対策からなります。

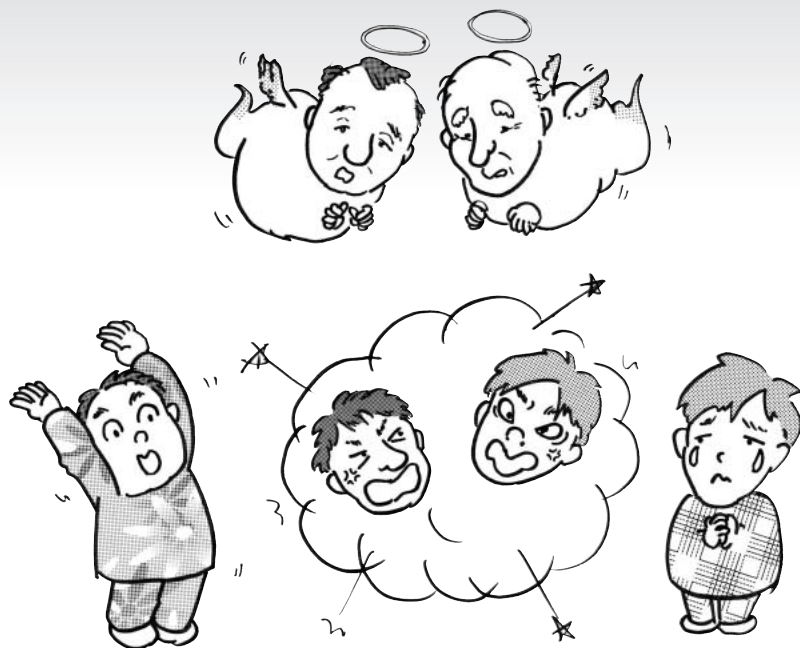
以前は相続税対策といえば、評価引下げ対策が全盛であり、バブル時には節税対策と称して莫大な借金をして相続税節税対策を行うケースが多く見られました。その後、バブルが崩壊して資産価値が下落し、借金の返済もままならないという人もいます。

さらに、法律や通達が改正されて、実行した相続税節税対策が全く効果がなくなってしまうということもあります。ひどいケースでは、すべて財産を処分しても、後に残ったのは借金だけという相続税対策破産という状態になっていることもあります。

安易な節税対策は取り返しがつかなくなることもありますので、できるだけ安全・確実な方法により実行することが大切です。その際には、相続税に詳しい税理士など専門家をオーナーに紹介して、オーナーの相談に回答してもらうこともよいでしょう。







## Q5 相続発生後、不動産を相続人間で遺産分割する場合のポイントは何でしょうか？

不動産を遺産分割する際のポイントは、「共有名義にしない」とです。

相続財産に不動産がある場合に、「とりあえず相続人全員で共有」という遺産分割をするケースがあります。遺産分割の核心の話を踏

み込むと、何かトラブルが起きるうだ、今まで仲良くやってきたのだから、この関係を壊したくないということ、とりあえず共有で相続することになるようです。しかし、このような不動産の共有はトラブルの先送りとなるだけです。

例えば、兄と弟で4カ所にある相続不動産をすべて「共有持分2分の1」ずつ相続するとします。この場合だと、兄弟2人が各々の土地について2分の1の持分を相続

した場合、その共有不動産から生ずる収入も2分の1、経費も2分の1ずつ分けて負担しなければなりません。また、この土地の1つを売却しようという場合も、共有している兄弟2人の同意が必要

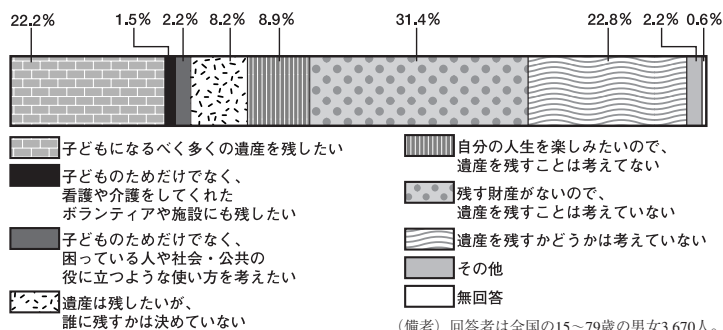
です。それでも、兄弟2人が健在で、仲が良い場合には問題となることが少ないかもしれませんが、この兄弟の

次の代になると、問題はさらに面倒になります。

兄が亡くなると兄が所有していた土地の持分は兄の子供たちが相続します。弟にもやがて相続が発生すると、従兄弟が持分4分の1ずつ土地を共有する、ということがあり得ます。そうすると、なかなか收拾がなくなります。とりあえず共有はトラブルの先送りに過ぎません。

従って、兄弟2人が4カ所の土

### 「遺産を残すことに対する考え方」意識調査



(備考) 回答者は全国の15～79歳の男女3,670人。

あなたは将来、子どもなどに遺産を残すことについて、どのようにお考えですか。次の中から、あなたの考えに近いものをお選び下さい。ただし、配偶者は除いて考えて下さい。(○は1つ)

内閣府 平成16年度 国民生活意識調査 より作成

遺産を残すことに否定的な人の割合(自分の人生を楽しみたいので遺産を残すことは考えていない)は8.9%で1割未満となっている

## プロフィール

山崎 信義 (やまざき のぶよし)

税理士／社会保険労務士／CFP®認定者／1級ファイナンシャル・プランニング技能士／宅地建物取引主任者  
昭和42年大阪府生まれ。

平成2年 同志社大学経済学部卒  
同年(株)大和銀行現・りそな銀行入行。プライベートバンキング部門及び(株)大和銀総合研究所で税務コンサルティング業務に従事し、平成5年税理士試験合格。

現在は、税理士法人タクトコンサルティング情報企画室室長として、相続、譲渡、事業承継から企業組織再編まで資産税を機軸とした幅広いコンサルティング業務に携わる。

各種セミナー講師としても活躍中。

著書「大家さん業で成功するノウハウ」  
「新会社法で有限会社はどうすればいいの」  
「資本金1円でできる株式会社」  
「有限会社の作り方」(明日香出版社)「Q&Aオナー社長の税金虎の巻」(Q&A上手な不動産組替え虎の巻(大蔵財務協会)、「生前相続」(文芸社)など

地を単独所有するような遺産分割をする方法がよいといえます。

なお、前の相続の際に「とりあえず相続人全員で共有」にしてしまい、その不動産の開発や処分がままならない場合があります。そのような場合には不動産の交換等を行い、開発や処分ができる状態に組み替える必要があります。

## 法律相談実施のご案内

本会では、昨年11月より毎月会員限定の電話による法律相談を実施しています。2月・3月につきましては、繁忙期になることから、次の日程にて実施致します。相談料は無料、相談時間は1回20分以内を目安とさせていただきます。是非ご利用下さい。

なお、参考としてこれまでにあった質問をいくつかご紹介致します。

### 【相談事例】

**Q** 家賃を滞納している賃借人に対し、明渡しを訴訟を検討しているが、事前に準備すべき点あるいは注意点を教えて欲しい

**A** 信頼関係破壊の要件を満たすことを証明する必要があるため、賃料収納状況、督促状況等の詳細な記録は残す必要があり、解除が有効になされたことを示す書類(相手方が通知を受け取ったこと)を用意すべきである

**Q** 駐車場の賃貸借において、賃借人が車を放置し行方不明になってしまった。車の所有者は賃借人とは別にいる場合、所有者に引き取り請求できるか

**A** 賃借人が行方不明であり連絡がつかない場合、法的手続きにより解除することによって賃借権は存在しないこととなる。また、賃貸借契約とは別に、車の所有者との関係では、「賃借人に明渡し請求することは不可能であるから、駐車場の所有権が当該車によって侵害されていると評価できる」として、所有者に対し、駐車場所有権の妨害排除請求権を行使することは可能

**Q** 法人契約の場合、保証人を代表取締役にするケースが多いと思われるが、そうしなければならない理由はあるのか

**A** 保証人に何を求めるのかによっていろいろな設定がありえる。万一、会社が倒産したときの家賃等債権の確保を想定するのであれば、多くは社長も一緒に個人破産するため、債権確保になりえないが、日々の管理等に当たり協力を求めるという状況を想定するなら、社長個人に保証人となってもらうことは有益と思われる

※上記内容を含め、今後の相談事例等を活用し、「賃貸管理Q&A(仮称)」を作成、会員へ配布する予定です。

相談実施日

2月10日(金)、2月24日(金)  
3月10日(金)、3月24日(金)  
いずれも午後1時～4時  
電話番号■03-3865-7031

## 実務研修会を開催

平成18年1月19日(木)に東京の建築会館ホールにて実務研修会を開催しました。テーマについては、下記のとおり。

### 【テーマ1】「不動産証券化の基礎と実務」

講師 ジャパンエクセレント  
アセットマネジメント(株)  
田辺 信之氏



日本興業銀行入行後、興和不動産で不動産ファンド業務等に携わり、ジャパンエクセレントアセットマネジメント(株)取締役企画本部長に就任。不動産証券化協会の委員なども務める。

### 【テーマ2】「実務としてのプロパティマネジメント」

講師 アストリズム・  
アーチャー (株)  
定村 吉高氏



アストリズム・アーチャー株式会社代表取締役。CPMR・不動産経営管理士。IREMJAPAN/IREM日本支部初代会長。2004年JREM・国際CPMR協会理事/運営委員長(初代会長・2001年)

なお、2月16日(木)に大阪(御堂会館敷地内 同朋会館1階講堂)にて同内容の研修会を開催します。



## 全宅連 AM・PMの 業務明確化を社整審に意見書

(社)全国宅地建物取引業協会連合会はこのほど、AM・PMの役割明確化や管理業法創設を求める意見書をまとめ、投資家が安心して参加できる不動産市場の整備を検討している国土交通省の社会資本整備審議会産業分科会不動産部会に提出した。

意見書では、AM(アセットマネジメント会社)やPM(プロパティマネジメント会社)が信託銀行とテナント間の宅地建物取引業法上の代理・媒介的な業務を行っている状況を踏まえて、宅建業とどのように整理されるのか、実質的な代理・媒介行為に報酬が発生していることは問題ではないのか、などを明確にしていくことが重要とした。(略) (12/20)

## 揺らぐ確認制度への信頼 耐震基準の50%で使用制限

マンションの構造計算書が偽造されていた問題で、国土交通省は11月25日、各自治体との3回目の連絡協議会を開き、状況報告と今後の対応を協議した。

自治体が退去を命じるなど建物の使用制限をする場合の基準値として、必要な耐震性の半分を目安とすることを申し合わせた。国土交通省の調査では竣工済みの14棟のうち12棟が耐震基準の2分の1以下となっている。

12月1日までに、耐震性に問題の指摘されている建物のある各自治体で、詳細な再計算と施工状況を確認することになっている。12月中旬を目途に、使用制限をすべきと判断された建物について、自治体から住民に転居を促していく。最終的には法的退去命令がなされる可能性もあるという。(略) (11/29)

賃貸管理業法制度約7割「必要」

## 全宅連調査

(社)全国宅地建物取引業協会連合会はこのほど、「賃貸不動産管理業務に関するアンケート調査報告書」をまとめた。それによると、賃貸不動産管理業務を確立するための法制度について、66.5%が「必要である」と回答。約7割が法制度の必要性を感じていることが分かった。また、「どちらとも言えない」は24.5%で、「必要ない」については9.0%にとどまった。

法制度が「必要」と回答した人に、その内容を聞いたところ、「管理業に係わる資格者の設置」が64.9%で最多。次いで「届出制度または管理業登録制度の導入」63.6%、「退去時の原状回復ルールの制度化」59.1%、「管理委託契約書の書面化義務付け」45.7%と続く。

仮に任意の管理業者登録制度が創設された場合、登録するかという質問には、45.1%が「積極的に登録したい」と回答。「状況を見て登録する」(51.0%)を含めると、9割以上が登録する意向であることが分かった。「登録しない」は3.9%に過ぎなかった。また、事務所への賃貸管理業に関する資格者設置については、「資格者(他業務との兼務可能)の設置を義務付けるべき」という意見が最も多く41.9%だった。次いで、「専任資格者の設置を義務付けるべき」が28.1%、「資格者を置くことが望ましい程度の努力目標にすべき」が23.4%で、「資格者に関する規定は必要ない」は7.4%だった。

同調査は、今年9月、賃貸不動産管理業務の現状を把握し、制度確立への基礎資料とするため、賃貸不動産管理業協会会員を対象に実施された。有効回答数は1112件。(略) (11/8)

登録講習修了者が6倍増

## 宅建合格点は33点

05年度宅建試験の合格者が11月30日に発表された。合格ラインは33点で昨年より14%ほど合格者が増えた。合格者数は3万1520人で、合格率は17.3%という結果になった。

登録講習修了者が合格者全体に占める割合が、大幅に増加し、17%を超えた。この割合は、昨年度ま

で3%台だった。修了者の合格は5549人(合格率29.0%)で、昨年度904人の6倍を超えた。今年度から、宅建業従事者であれば実務経験の必要がなくなったことや、規制緩和による民間講習機関の参加などが影響したものと思われる。(略) (12/6)

# ホームページリニューアルのお知らせ

賃貸不動産管理業協会では、ホームページを全面リニューアルしました。  
TOPページを見やすく一新し、利用しやすくなりました。また、「書式ダウンロード」ページの充実や  
「賃貸管理関連情報」ページの新設など、会員各位の実務に役立つホームページを目指しました。  
ホームページアドレス <http://www.chinkan.jp/>

賃貸不動産管理業協会

お問い合わせ | プライバシーポリシー | サイトマップ

ホーム

オーナーと入居者の信頼を支える

**賃貸不動産管理業協会**

■不動産関係ニュース 2006/00/00 00:00更新

- > 的確な情報開示と説明責任の充実必要/国交省、不動産投資市場の検証と課題を中間整理
- > ワンズ、「不動産経営塾」がセミナー開催
- > 学校跡地の民間開発住宅発売へ/ボラスグループ
- > 国交省、「建設工事受注動態統計調査報告」（平成17年10月分）を発表
- > 業界初、木造耐火構造で湿式外壁が可能に/三井ホーム

賃管協のご紹介	協会インフォメーション	オーナーの皆様へ	お役立ち情報
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 事業概要</li> <li>▶ サポート事業概要               <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 法人企業向け家賃保証プラン</li> <li>▶ 社宅保証プラン</li> <li>▶ 事業用賃貸借家賃保証プラン</li> <li>▶ 事業用賃貸借初期費用軽減プラン</li> <li>▶ 連帯保証人代行プラン</li> <li>▶ 夜間・休日サポートプラン</li> <li>▶ 家賃集金代行システム</li> <li>▶ 宅建ファミリー共済</li> <li>▶ 賃貸管理業賠償責任保険</li> </ul> </li> <li>▶ 賃貸不動産管理業協会入会方法</li> <li>▶ 賃貸不動産管理士とは</li> <li>▶ 会員店紹介</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 協会インフォメーション</li> <li>▶ 協会からのお知らせ</li> <li>▶ 頒布物ご案内・申込書</li> <li>▶ 会員専用ページログイン</li> <li>▶ 書式ダウンロード</li> <li>▶ 賃貸管理関連情報</li> <li>▶ 会報誌ダウンロード</li> <li>▶ 自社情報入力</li> <li>▶ メールマガジン登録</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 賃貸不動産オーナーの皆様へ</li> <li>▶ 賃貸不動産管理について</li> <li>▶ 会員の教育研修</li> <li>▶ 効率的な管理ツール</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 借地借家の基本知識</li> <li>▶ 入居のしおり</li> <li>▶ 原状回復               <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ トラブル未然防止</li> <li>▶ 原状回復の考え方</li> </ul> </li> <li>▶ 別表1</li> <li>▶ 別表2</li> <li>▶ 不動産用語集</li> </ul>

賃貸不動産管理士制度  
ご存知ですか？

賃貸不動産管理業  
サポート事業

■最新更新情報

平成00年 00月00日 賃貸不動産管理業協会では、ホームページを全面リニューアルしました。TOPページを見やすく一新し、利用しやすくなりました。また、「書式ダウンロード」ページを充実し、「賃貸管理関連情報」ページを新設しました。

平成00年 00月00日 賃貸不動産管理業協会では、ホームページを全面リニューアルしました。TOPページを見やすく一新し、利用しやすくなりました。また、「書式ダウンロード」ページを充実し、「賃貸管理関連情報」ページを新設しました。

平成00年 00月00日 賃貸不動産管理業協会では、ホームページを全面リニューアルしました。TOPページを見やすく一新し、利用しやすくなりました。また、「書式ダウンロード」ページを充実し、「賃貸管理関連情報」ページを新設しました。

新しく  
なりました。

## 【賃管協のご紹介】

- 「サポート事業」の概要を更新するとともに、サポート事業提携企業への「資料請求書」がダウンロードできるようになりました。
- 「賃貸不動産管理士」の紹介ページを設けました。また、賃貸不動産管理士登録者名簿を近日公開の予定です。

## 【協会インフォメーション】

- 「協会からのお知らせ」ページでは、各種講習会の開催など本会からのお知らせを適宜掲載していきます。
- 「頒布物ご案内」ページからは、本会頒布物の申込用紙がダウンロードできるようになりました。
- 先般発刊しました「事業用賃貸不動産管理関係書式」が「書式ダウンロード」ページよりダウンロードできるようになりました。書式はWORD版・PDF版の2種類。（なお、「居住用賃貸不動産管理関係書式」は、従来より掲載しています。）
- 「賃貸管理関連情報」ページでは、賃貸管理関連の情報発信を順次行っています。

### ※会員専用ページについて

会員専用ページへのログインには、ユーザーID・パスワードが必要です。ユーザーID・パスワードは入会の際に発行したもので、今般のホームページ改定に伴う変更はありません。

### ※「自社情報入力・メンテナンス」

- 賃管協ホームページでは、「会員店紹介」ページを設けていますが、「自社情報入力・メンテナンス」ページから、「会員店紹介」ページの情報入力やメンテナンスができます。ぜひご利用ください。