

京都 鞍馬火まつり

特集1

**再考・原状回復問題
判例に診る最近の傾向と対策
法律的側面／ケーススタディ**

特集2

**検証・入居推進、収益向上に役立つ
リニューアル、コンバージョンとは
ビフォー・アフター／ケーススタディ**

判例に診る 最近の 傾向と対策

佐藤貴美
弁護士

原状回復をめぐる司法・行政の動き

建物賃貸借の原状回復をめぐっては、行政サイドからは、トラブルを未然に防止するためにガイドラインを作成し、あるいは業者に一定の説明義務を負わせるなどの対応が図られており、また司法の場でも、昨年12月に最高裁判決がでるなど、行政・司法を通じて活発な動きがあるところです。

賃貸不動産の管理に当たって原状回復は、契約時及び明渡し時に直面する、避けては通れない問題です。筆者は、当協会の本年1月号の会報誌別冊で、上記の原状回復をめぐる最高裁判決等を紹介しましたが、ここで改めてより平易な形で最近の代表的な裁判例を紹介し、判例の流れを解説しつつ、現段階での実務上の対応につきまとめてみます。

1

原状回復をめぐる 裁判例の流れ

蓄積

(1) 原状回復に係る裁判例の

原状回復をめぐっては、平成6年ごろから、敷金の返還請求という形で主として簡易裁判所で争わ

れ、多くの裁判例が蓄積されてきました。この裁判例における主流的な判断内容は、原状回復には一般的に通常損耗の補修は含まれず、通常損耗分をその内容とするためには特約が必要であるとし、その特約が成立するための要件として、特約の必要性等、賃借人の特約内容の認識及び特約による義務負担の意思表示の3つが必要とされ、実際の契約においては賃借人の認識と意思表示を欠くために特約は成立せず、よって通常損耗分を原状回復費用として敷金から差し引くことは許されない（したがって、その分の敷金を返還せよ）とする

ものです。国土交通省作成の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（以下「ガイドライン」といいます）も、基本的にこれら

の裁判例の考え方をベースに作成されています。

（1）居住用建物賃貸借について

①原状回復の内容には、特約がなければ、通常損耗分の補修は含まれない。

②当事者間の明確な合意があれば、通常損耗分の補修も原状回復義務の内容とすることは、契約自由の原則から認められる。

③明確な合意があつたと認められ

2

現在までの裁判例での 判断規範のまとめ

が、神戸地裁で敷引特約を無効とする判決が出されるなど、司法の場での争いがますます活発になっています。そのような中で、原状回復の内容や特約について昨年12月17日に最高裁判決が出されました。

そのような中で、原状回復の内容や特約について昨年12月17日に最高裁判決が出されました。

（4）さらに契約が信義則違反とならないためには、以下の点に配慮する。

などが必要である。

ア 退去時の原状回復範囲については、両当事者立会いの上で決定していくこと

イ 契約時に賃借人において契約の損得を判断できる材料を提供するなど、契約締結時の手続において十分に情報開示、説明をすること

ウ 契約締結段階で、当事者間に契約条件、原状回復の内容等につき交渉の機会を付与すること

（2）最高の動き～消費者契約法の活用と最高裁判決

原状回復をめぐっては、一昨年から、借主側から消費者契約法を活用してそもそも原状回復の特約自体が無効であると主張する動きがみられ、これをもとに大阪高裁で借主側の主張を認める判決

（1） 原状回復に係る裁判例の

（2） 最後の動き～消費者契約法の活用と最高裁判決

での説明により、借主が明確に認識し合意の内容としたこと

（4）さらに契約が信義則違反とならないためには、以下の点に配慮する。

ア 退去時の原状回復範囲については、両当事者立会いの上で決定していくこと

イ 契約時に賃借人において契約の損得を判断できる材料を提供するなど、契約締結時の手続において十分に情報開示、説明をすること

ウ 契約締結段階で、当事者間に契約条件、原状回復の内容等につき交渉の機会を付与すること

（2） 事業用建物賃貸借について

事業用賃貸借の場合には、市場性原理と経済合理性に支配され、原則として当事者間の合意によつて原状回復の内容が決定される。

※以下に最高裁・高裁レベルでの3つの代表的な裁判例の内容を紹介します。裁判例1が上記規範中（1）①②③、裁判例2が上記規範中（1）④、裁判例3が上記規範中（2）として整理した内容のベースとなつて

（1） 原状回復に係る裁判例の

（2） 最後の動き～消費者契約法の活用と最高裁判決

ア 退去時に補修すべき通常損耗の範囲が具体的に明記されているなど契約書に一義的に明白な記載があること

イ それが不十分であれば口答

1
裁判例

通常損耗補修特約について (最高裁平成17年12月17日判決)

事案の概要

共同賃貸住宅の退去に際し、賃貸人が賃借人に対し、契約書等に基づき原状回復費用に通常損耗分を含め敷金から差し引き返還したところ、賃借人が、敷金全額の返還を求めた事案です。原審の大蔵高裁は借主からの請求を棄却しました。

裁判所の判断

最高裁は、原審である大阪高裁の判決が「通常損耗分を含めた原状回復義務を内容とする契約が成立した」と判断したことによる理由のうち、

①「原状回復義務には、特約がない限り、通常損耗に係るものは含まれず、その補修費用は賃貸人が負担すべきであるが、これと異なる特約を設けることは、契約自由の原則から認められる。」という点は認め、

②本件では賃貸借契約書・負担区分表には通常損耗の補修費用も退去者が負担するものとしているからそれを内容とする契約が成立したという点につき、当該契約書の条文と負担区分表の記載では「通常損耗を含む趣旨であることが一義的に明白といえない」とし、かつ、口答での明確な説明もなかったとして認めず、

よって、本件においては、通常損耗を原状回復の内容とする契約（「通常損耗補修特約」といいます）が成立しているということはできないとしました。

あわせて、通常損耗補修特約が成立する要件として、

③「少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約（以下「通常損耗補修特約」という。）が明確に合意されていること」

を例として挙げています。

裁判例のポイント

この判決は、原状回復の内容には一般的に通常損耗分は含まれないことを前提とし（その費用は賃料に含まれているため、退去時に当該費用を請求するのは賃料の二重取りに当たるというのがその根拠です）、その上で、通常損耗分を借主の負担とすること自体は一般的に「契約自由の原則から認められる」としています。

したがって、通常損耗分の補修を借主負担とする場合には、通常損耗補修特約を結ぶ必要があります。

特約の成立についても、ガイドラインでは、

- a 特約の必要性があり、かつ暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
 - b 賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
 - c 賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていることとの抽象的な表現にとどまっていたが、この判例では、
 - ア 退去時に補修すべき通常損耗の範囲が具体的に明記されているなど契約書に一義的に明白な記載があること
 - イ それが不十分であれば口答での説明により、借主が明確に認識し合意の内容としたこと
- が通常損耗補修特約が成立したと評価できる例として挙げられている点が参考になります。

実務での対応

明渡し時の通常損耗の補修を借主の負担とするためには、契約書等において明確に特約をしておくことが大切です。そして、通常損耗補修特約が成立するためには、例えば単に契約書に「一切の原状回復費用は借主が負担する」と記載するだけでは足りません。③の太字部分に基づけば、

- ア 修繕部位ごとに「賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる汚れ、キズ等についても借主の負担である」ことを明記するか
- イ いわゆる東京ルールのように、原状回復の原則（通常損耗分は含まない）と特約内容（通常損耗分も借主負担であること）を併記して書面で説明する方法などを検討する必要があるでしょう。

消費者契約法と原状回復の内容

(大阪高裁平成16年12月16日判決)

事案の概要

賃貸マンションの解約時に、クロスの汚れなどの自然消耗（通常損耗）部分の原状回復費用を賃借人に負担させる特約のもと、当該費用を差し引いたところ敷金全額に充ちたために敷金を返還しなかったところ、賃借人が、当該規定は消費者契約法第10条により無効であるとして、賃貸人に対し、敷金の返還を求めた事件です。一審の京都地裁は、借主の主張を認め、消費者契約法違反として当該条項を無効としました。

裁判所の判断

大阪高裁は、

- ①通常の使用による損耗（自然損耗）による原状回復費用を賃借人に負担させることは、賃借人の二重の負担の問題が生じること、
- ②本件原状回復特約を含む原状回復を定める条項は、退去時に、賃貸人が一方的に必要があると認めて賃借人に通知した場合には当然に原状回復義務が発生する内容となっており、**賃借人に関与の余地がないこと**
- ③賃借人は、自然損耗について明渡し時に原状回復義務を負担すること（賃料はその分安くなる）と、**賃料の中に当該補修費用を含めることとの有利、不利が判断できる情報を欠き、適否を決することができないこと**

から、当該条項は賃借人に一方的に不利であり、信義則にも反するので消費者契約法第10条により無効として、賃貸人に敷金全額を返還するよう命じました。

裁判例のポイント

上記判決が当該特約を消費者契約法に反するとして無効とした3つの理由のうち、①の点については、裁判例1の通常損耗補修特約自体は契約自由の原則により認められるとの判断にしたがえば、明確な合意があれば信義則違反とはできません。

そうすると、特約を信義則違反で無効とする根拠も、②、③の契約締結時の手続き面での情報開示、説明内容の不備等の「手続」問題として捉えることが可能となります。

なおこれとあわせて、敷引特約につき消費者契約法上無効とした神戸地裁平成17年7月12日判決では、敷引特約は「賃貸目的物件についてあらかじめ付されているものであり、賃借人が敷引金の減額交渉をする余地はあるとしても、賃貸事業者（又はその仲介業者）と消費者である賃借人の交渉力の差からすれば、賃借人の交渉によって敷引特約自体を排除することは困難である」とこと、「関西地区における不動産賃貸借において、敷引特約が付されることが慣行となっている」ことを考えれば、「**賃貸事業者が消費者である賃借人に敷引特約を一方的に押し付けている状況にあるといつても過言でない。**」とし、この点を信義則違反と判断した根拠の一つとしている点も参考になります。

実務での対応

消費者契約法は、事業者と消費者との間に情報量、交渉力の差があることを前提に、消費者側に契約の取消権を与え、または信義則に反し消費者に一方的に不利な契約条項を無効とすることで、消費者の保護を図る法律です。

したがって、原状回復の場面でも、「情報」の提供、交渉の機会を設けることなどにつき十分に配慮する必要があります。具体的には、

- ア 退去時の原状回復範囲については、両当事者立会いのもとで決定していくこと（上記裁判所の判断②に対応）
- イ 契約時に賃借人において契約の損得を判断できる材料を提供するなど、契約締結時の手続において十分に情報開示、説明をすること（上記裁判所の判断③に対応）
- ウ 契約締結段階で、当事者間に契約条件、原状回復の内容等につき交渉の機会を付与すること（上記裁判例のポイントで引用した神戸地裁判決の判断に対応）

などが大切ということになるでしょう。

「東京ルール施行前から、通常損耗分（の原状回復費用）は借主に請求せず、貸主負担としてきたのが当社の哲学。特別な対応策を取らなくては、それで多くのオーナーは納得しているし、ましてや敷金トラブルなんて、ほとんど発生したことがないません。」

東京都品川区を中心に、賃貸仲介と管理を営む巴不動産の中村星児社長は、敷金トラブルが、なぜ、これだけ騒がれるのかが分からないとつた表情で話す。東京ルールに沿った同社の賃貸借契約には、どうしてもハウスクリーニングを求める一部のオーナー物件以外には一切の特約を設けていない。退去時には、預かった敷金全額を丸ごと借主に返還することも少なくないのが、同社の通常の解約精算である。

父親から家業を引き継ぎ、免許番号12の業歴を誇る中村社長によれば、「少なくとも東京周辺では、昔から原状回復費用は貸主負担が当たり前の商習慣」だったという。それが変化し始めたのは、バブル前後の貸し手市場時代。オーナー固い込みの手段として借主負担を打ち出す不動産会社が相次いで登場し、その後の借り手市場への転換や借主の意識によって、「これが当然のようにトラブルとなつて表面化したに過ぎま

原状回復ケーススタディ②



巴不動産（東京都品川区）

通常損耗は以前から貸主負担で統一 オーナー理解得るのが賃貸管理の役割

せん」と最近の業界には手厳しい。オーナー固い込みは、賃貸仲介業にとつても、最優先課題である。しかし、「目先の利益を（オーナーに）提供して後々トラブルに発展するよりも、『巴に任せておけば安心』という信頼関係を築いた方が、結果的に管理物件も増えるはずです」というのが中村社長のポリシーなのだ。

もちろん、同社が「通常損耗は貸主負担」を打ち出して何ら対策を講じていられないわけではない。最も大切なのがオーナーの理解。バブル時代には、借主負担で精算する不動産会社に乗り代わつていつたオーナーがあつたこともあり、日頃から東京ルールや国交省の原状回復ガイドラインをはじめ、賃貸管理不動産管理業協会が作成したパンフレットなどをオーナーに郵送もしくは直接手渡すことで、「通常損耗の回復費用は減価償却費として家賃に含まれている」という、オーナーにとっては面白くないかも知れない事実を、事実は事実として啓蒙して回っています」という。

実務では、入居時の現状を確認するための写真を撮影して保存。撮影した写真は、むしろ「最初は新品だった」などと退去時に借主負担を求めてくるオーナーを説得する材料と

して役立つ場合が多い。通常損耗か、借主の善管注意義務違反かすぐに判断できない損耗があつた場合には、内装業者や水道業者といった該当部門に精通したプロの意見を求め、経過年数や壊れ方を勘案しながら負担者の判断につなげていく。こうした通常損耗以外の負担は、見積書を取つたうえでガイドラインに沿つた負担割合をまずオーナーに提案。ここでオーナーの納得が得られると、ほとんどの借主も納得して負担に応じるという。

こうした同社の取り組みや、東京ルールの普及もあって、「オーナーの間でも、通常損耗分の回復費用は取れない」という意識が浸透しつつあるよう思います」。賃貸管理業の確立を急ぐ中村社長の印象である。今後の賃貸業界では、ますます借主に過度な負担を求めることが難しくなつていくことは確か。そうした環境でも成立するオーナーの賃貸経営を本当の意味で支援していくことが、管理報酬の取れる専門家としての賃貸管理業者であると中村社長は感じている。



入居推進、収益向上に役立つリニューアル、コンバージョンとは

オフィスビル・マンションの入居率低下、賃料収入の減少に悩むオーナーは多い。こうした建物にとっての打開策として、近年注目を集めているのがリニューアル＆コンバージョンによるバリューアップである。経年劣化の著しいビル・マンション・アパートをリニューアル＆コンバージョンによって、価値を高めそれによって入居率を上げ、総合的に賃料収入を向上させることができる。オーナーの希望によっては付加価値を付けたうえで売却という選択肢もある。

リニューアル＆コンバージョンはスクラップ＆ビルトに比べれば遙かに低額な投資額で実施できることから、多くの成功事例が誕生している。ただし、リニューアル＆コンバージョンの際には費用対効果を見極めて効果的な手法をとる必要があることはいうまでもない。

ここでは、最近実施されたリニューアル＆コンバージョン事例を紹介し、経年数の大きい建築物の収益改善手法を学んでいきたい。

コンバージョン・ケーススタディ

築40年の狭小個人住宅をデザイナーズ賃貸に

プリズミック

01

いりノベーションやコンバージョンの提案力が欠かせない」と読んでいる。



東京・世田谷の住宅街に建つ、敷地規模わずか66m²の空き家になつた築40年程度の狭小個人木造住宅をデザイナーズ賃貸住宅にコンバージョンし、投資利回り約18%（表面）の収益不動産に再生したのが、賃貸管理・サブリースのプリズミック（東京都港区、早川政章社長）がプロデュースした「松原プロジェクト」だ。

この住宅で1人暮らしをしていた父親が入院し、医療費の捻出に迫られた家族から相談を受けたのが事の発端。同社では、①既存建物を解体して賃貸住宅を新築②既にかかる改修費用は約900万円（坪約45万円）と決して安くはないものの、オーナーが今回プランの選択に踏み切ったのは、「比較検討できる複数の選択肢を提案しこれだけのお金をかければ投資利回りはこうなる、という收支プランの透明性と納得度が高かつたから」（早川社長）。銀行との交渉をはじめとする資金調達や個人住宅の賃貸化に伴う近隣との交渉といったオーナーにとつては煩雑だが重要な事業化プロセスを一括支援したのも、オーナーからの信頼につながった。早川社長は、老朽化した建物が多い日本で、不動産会社が

プロパティマネジメント会社への脱皮を目指すには、「従来のように売却か建て替えかの二者択一だけではなく、コスト負担のより少ない

存建物を活用して賃貸住宅に改修手法を検討し、①と②の賃貸化に際しては、デザインや間取りの異なる合計5つのプランと、それぞれの事業収支計画を作成して、オーナーである家族に選んでもらった。

かかった改修費用は約900万円（坪約45万円）と決して安くはないものの、オーナーが今回プランの選択に踏み切ったのは、「比較検討できる複数の選択肢を提案しこれだけのお金をかければ投資利回りはこうなる、という收支プランの透明性と納得度が高かつたから」（早川社長）。銀行との交渉をはじめとする資金調達や個人住宅の賃貸化に伴う近隣との交渉といったオーナーにとつては煩雑だが重要な事業化プロセスを一括支援したのも、オーナーからの信頼につながった。早川社長は、老朽化した建物が多い日本で、不動産会社が

プラン作成の前提となつたコンバージョンと新築との比較では、接道が二項道路という立地環境が災いして、新築では建築費が膨らむ割には建物規模が大きくなり、賃貸収入が伸び悩むことが判明。続いて、コンバージョンでは約60m²の個人住宅を、①一軒家として賃貸②30m²×2戸で賃貸③20m²×3戸で賃貸——の3パターンを比較した。この結果、①の一軒家では工事費は最少で済む一方、賃貸収入は伸びず、②と③との比較では賃貸収入はほぼ変わらないことが判明した。ただ、③の20m²×3戸では工事費が②より大きくなるうえに1戸当たりの面積が狭く、広さ志向が顕著な賃貸住宅市場で需要の先細りも懸念された。この結果、同社では②の妥当性が最も高いことを、詳細な事業収支計算書によってオーナーに説明。インシャルコストは①より膨らむものの事業効率の最も優れた②の採用を提案している。「工事費も含めて

具体的な事業プランを比較検討

事業費総額が多少割高になることは確かだが、新築人気が旺盛な賃貸市場の中の中古物件でかつ規模が小さい今回のプロジェクトを成功させるには、手に触れる部分や目に見える部分を差別化して『こだわり』のある住まいを求めるユーザー層に訴求することが不可欠だ。(早川社長)と考えたからだ。

設計には若手建築家として売り出しへ中の菊地宏氏を起用。個人住宅らしく、狭い空間が小割りされていた部屋をまとめてワンルームに改変し、この大きな空間を照らす光を取り入れるためにまつたく窓をもたなかつた北側に横方向の大きな窓を開ける一方、暗さを感じさせてしまう既存の小さな窓は逆に隠蔽して集約的な採光を施した。2階は教会の光の取入れ方を意識して採光し、居室中央に十字架を設置。結果的に内部空間の広がりや遊び心と、ベ

デザインが周辺の住宅街の緑と不思議にマッチする、存在感のある建物を作り上げることに成功した。 ワンルーム2戸の家賃は9.5万円～11万円で、もちろん即日満室が決定。最小限の投資で、父親の医療費を捻出したかった家族の願いを実現した。

同社はどりても、老朽化した個人住宅の賃貸化プロジェクトは今回が2件目。早川社長は「賃貸に向く立地であることと、想定家賃と事業費から算出した利回りをオーナーに納得してもらうことが大前提だが、こうした個人住宅はまだまだ都市部に多く、事業機会も少なくない。オーナーに納得してもらうには、具体的なコストと収入をはつきり示して説明し、長くお付き合いを続けるという信頼関係を築くことが何より大切」だと話している。

一アル工事を実施した。外観を新築同様に仕上げ、内装は純和風アーバートであつたものを、天然大理石輸入木材も使用してトータルコーディネート、ホテル並みの家具家電付マンスリー運用物件へ一新した。竣工後はすぐに投資家へ9800万円での転売が決まった。

その後同社が10年間のサブリース契約を結び、現在もほぼ満室状況が続いている。その結果、オーナーにとつては年8%の利回り物件となつていている。

らハウスメーカーの営業マンが建て替えを勧めてきても、資金的にオーナーさんの腰が上がらないのが現状です。その点、リニューアルは解体費+新築費の60~70%で可能であり、我々がリニューアル後の収益向上の見通しの分析で協力することもできますので、実現の可能性が大きいのです」とのことだ。

ただし費用対効果を考えれば、できるだけ低コストでなおかつ時代のニーズにあつた仕様で工事を実施する必要がある。しかもスピーディな工期が要求されることは言うまでもない。

築36年既存不適格の木造マンションリー運用物件に

コンバージョン・ケーススタディ

ト（築36年・8戸）が、内外装はもちろん、構造・設備まで含めたフルリニューアル工事によつて、

マンスリー運用物件として蘇った。
平成14年にエリアリンク社が約5000万円で購入、ただちに2860万円を投じて大規模リニュ



before



様相を一新した 住戸内部



after

築29年の事務所ビルを複合用途ビルにコンバージョン オフィス→SOHO、駐車場、トランクルーム

03

エリアリンク



before

地下1階 庫はトランクルームに

after



before

1階駐車場
はコインパーキングに

after

東京・東上野、地下鉄駅から5分という立地でありながら、表通りから一本入っておりオフィスとしての魅力に乏しかつたビル（築29年、土地面積26坪、S造、地上4階・3室、地下1階）が複合コンバージョンによって収益物件に蘇つた。

従来は地下1階を倉庫、地上1階を駐車場としてオーナーが自社使用していた。2～4階は事務所として賃貸していたが、古くて客付けが困難でありやむなく自社倉庫として利用していた。

そこでオーナーとも相談、立地条件を勘案して2～4階をSOHO、

1階をコインパーキング、地下1階をトランクルームとするコンバージョン案が採用された。その結果SOHO3室はすぐ満室となり、コインパーキング、トランクルームも順調に収益を上げている。3170万円の工事費をかけたものの、賃料収入が従来の0円から月額61万円にアップ、投資額に対する利回りは23.08%にもおよんでいる。

「この建物の場合は、単純なリニューアルではなく、地域性・立地条件に合わせたコンバージョンを立案したのが最大のポイントでした。SOHO、コインパーキング、ト

ランクルームといった大都会のニッチなニーズに応えたこと、当社の実績からの工事、リーシングノウハウを生かすことができたことが成功の要因でした」（上高氏）。

都会での建築物の用途はオフィス、

マンションに限らず多様化、複雑化している。またこの例のように複合的な用途展開も考えたうえでリニューアル・コンバージョンを実施するのがポイントと言えそうだ。

東京近郊駅前・築18年の商業ビルをリニューアル 賃料収入を大幅改善

リニューアル・ケーススタディ
トラスト・リンク

04

東京近郊・神奈川県相模原市の商業ビルが全面リニューアル工事によって、収益ビルに生まれ変わった。

このビルは築18年、RC造6階建て、1フロア25坪の事務所ビルであつたが、テナントの定着率が悪く、空室率が常に約25%でオーナーが頭を痛めていた。そこでト

ラスト・リンク社が2005年10月に取得、素早いリニューアル工事を実施して収益物件に生まれ変わらせた後、3ヶ月半後には個人投資家に売却した。

購入後、リニューアル工事費に600万円をかけ、売却価格は2億1300万円であつたという。現在では80%テナントが入居しており、取得した個人投資家も喜んでいるという。

購入後、リニューアル工事費に600万円をかけ、売却価格は2億1300万円であつたという。現在では80%テナントが入居しており、取得した個人投資家も喜んでいるという。

具体的なリニューアル工事内容は、まずタイル張り仕上げの外壁全体を洗浄し、新築時の美しさを取り戻した。さらに一部漏水している窓サッシ回りのシーリングを打ち替えた。もちろん漏水のおそれがあつた屋上防水改修も実施した。力を入れたという。「従来はあまりにも開放的で、外部から無関係の人があり込むことがありましたので、自動ドアと周辺にシルバーと木目

横浜市郊外・相鉄線和田町駅前の店舗付マンションは築15年でありながら、それ以上の経年を感じさせるほど痛みが激しかった。収

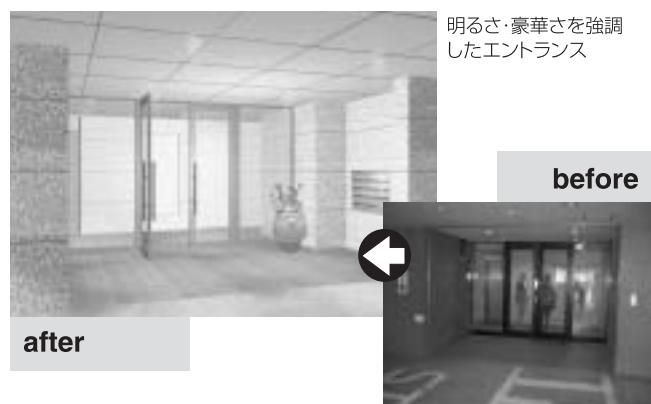
益性が低下したマンションはオーナーにとって悩みの種であつたが、トラスト・リンク社がリニューアル後の収益改善を見込んで取得した。

トラスト・リンク

**築15年の郊外型マンションを大規模リニューアル
的確かつスピーディな工事が収益向上のポイント**

05

リニューアル・ケーススタディ



明るさ・豪華さを強調したエントランス

屋上部分のウレタン防水改修

リニューアル工事は2ヶ月弱という短期間で実施された。エントランス、外壁、開放廊下が主な工事範囲で、開放廊下はモルタル仕上げのままであつたが、長尺塗ビシート床材を貼つてゴージャス感を出すとともに、工事終了後汚れが目立たないようにした。外壁のタイル部分は脆弱部を補修した後、洗浄。その他の部分は塗仕上げ材で全面塗り直され、見違えるように美しく蘇った。「エントランスには特に気を使いました。1階が店舗ですからスッキリしたデザインとして、植栽も整理して住戸の出入りの際も居住者の方が気分よくできるようにしました」(大

和氏)。またリニューアルのポイントとして「費用対効果を常に考えてリニューアルを実施する部分、見送る部分をはつきりと見極め、リニューアル実施の際特に力を入れる部分は徹底的に良いもの、喜ばれるものを造る必要があると思います。それと大事なのは、スピーディな決断、スピーディな工事の実施ですね」(同氏)と語るように、収益改善を考えた場合、費用対効果を考慮したうえでの収益改善のための計画性とスピードが大きなポイントといえる。その結果利回り8%前後での売却がまもなく成約の見通しという。

調のダイノックシートを貼るなどして目隠しして入り口をはつきりとしました。エントランス内部の壁面タイル目地も白目地として明るく優雅な感覚としました」(大和氏)。その結果、工事後のテナント入居率は65%から80%に上がった

とのことである。「共用部分の奇麗さ清潔感はテナントに好印象を与え、それがビル全体の資産価値を上げることになりますから、費用対効果を考えるとエントランス、共用廊下のリニューアルは必須条件とも言えます」(同)。

News 1

重要事項説明に「アスベスト調査」「耐震診断」を追加 宅建業法施行規則の一部を改正

平成18年3月13日、国交省は宅地建物取引業法第35条第1項第12号の規定に基づく宅地建物取引業法施行規則第16条の4の2の改正を公布、4月24日に施行された。

これは同施行規則の重要事項説明について「アスベスト調査の内容」と「耐震診断の内容」を追加したものである。概略は以下のとおり（国土交通省ホームページより）。

1. アスベスト調査に係る重要事項説明について

アスベスト問題については、政府全体で被害の実態把握、被害の拡大防止、国民の不安への対応等を一体的に検討しており、緊急に取り組むべき課題として、12月27日に「アスベスト総合対策」がとりまとめられ、その中で、「宅地建物取引業法上、アスベスト調査に関する事項を取引の際の重要事項説明の対象とすること」についての検討を行うこととされているところです。

よって、宅地建物取引業法施行規則第16条の4の2を改正し、建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容を説明すること新たに規定し、重要事項説明として建物の購入者等に対して説明することといたします。

2. 耐震診断に係る重要事項説明について

昭和56年5月31日以前に新築された建物について、建築物の耐震改修の促進に関する法律第4条第2項第3号の技術上の指針となるべき事項に基づいて指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関又は地方公共団体が行った耐震診断がある場合は、その内容を説明することとすることを新たに規定し、重要事項説明として建物の購入者等に対して説明することとします。

News 2

—エンジニアリングレポートの課題など—不動産証券化関連の鑑定評価を検討 国土交通省

国土交通省は、投資家保護の観点から、不動産証券化市場のインフラともいえる鑑定評価とデュー・デリジェンスのあり方を検討する「不動産の証券化に係る鑑定評価とデュー・デリジェンスのあり方に関する検討委員会」(座長=緒方瑞穂・緒方不動産鑑定事務所代表取締役)の第一回会合を5月16日に開催した。

この会合では、不動産証券化の進展に伴い、投資家が投資判断を行う上で重要なデータとなる不動産鑑定評価

とエンジニアリング・レポート(ER)の現状と課題を抽出したうえで議論された。

同検討委員会では、第一回会合での議論を踏まえ、今後の検討課題として①証券化に係る鑑定評価書等の適正性維持、信頼性向上に必要な方策の検討②専門家責任に関する考え方の整理③不動産鑑定士とER作成機関の役割分担・連携のあり方④鑑定評価にERをより的確に反映させるためとするべき方策の検討―の4点を挙げている。

News 3

金融商品取引法で宅建業法も改正へ

現在開会中の通常国会で「証券取引法等の一部を改正する法律」(改正後は金融商品取引法)が審議されているが、同法が施行されると、宅地建物取引業法も次のような改正が行われる。

不動産が原資産となった金融商品(信託受益権、組合持分権)は、原資産のリスク情報(権利関係等の瑕疵)が取引関係者に的確に説明されるよう措置。

ただし、不動産投資市場の一層の拡大を図る観点から、プロパティ取引など、保護を要しないものは対象外。

詳細

宅地建物取引業者は、不動産を原資産とする信託受益

権の売主となる場合、売買の相手方に対して、その売買の契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、少なくとも次に掲げる事項を説明しなくてはならない。

- ・登記された権利の種類及び内容、登記名義人
- ・当該不動産に係る都市計画法、建築基準法など(法令に基づく制限の内容)
- ・私道負担
- ・電気、ガス、上下水道の設備の状況
- ・完成時の形状、構造
- ・区分所有権の目的であるものの場合、一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容

NEWS 4

宅建試験の受験申し込み

ネットか郵送のみに

今年度から宅地建物取引主任者資格試験受験申込書の各試験協力機関への持ち込みが全面的に廃止され、郵送かインターネットのどちらかによる申し込みに変更されることになった。

インターネットによる申し込みを初めて導入した前年度は既に、一部を除く31都道府県が持ち込みによる申し込みを原則廃止にしており、当初の方針通り今年度から郵送とインターネットに切り替える。試験実施機関である不動産適正取引推進機構では、10月15日に今年度試験を実施する方向で現在準備を進めている。

インターネットは、同機構のホームページ(<http://www.retio.or.jp>)で、試験案内を掲載すると共に受験申

し込みを受け付ける。いずれも7月3日から18日まで(18日の受付締切時間は午後9時59分)

郵送の場合は、全国の47都道府県の協力機関で試験案内・申込書を配布し、郵送で受け付ける。配布・申し込みはともに7月3日から31日まで(期間中の消印のみ有効)。今年度は、高知県の協力機関が高知県宅地建物取引業協会に変更される。

試験の受験資格はなく、受験手数料として7000円が必要。

試験日時は、10月15日午後1時から3時まで。登録講習修了者については午後1時10分から3時まで。合格発表は11月29日を予定している。

NEWS 5

指定確認検査機関の確認物件103件中 1割以上に構造計算疑問・強度不足の可能性

国交省が抽出調査結果発表

—無作為抽出マンション400件の調査も続行—

耐震偽装事件を受け、国土交通省が進めていた構造計算書の抽出調査で、1割以上に強度不足があるという実態が明らかとなった。

調査の対象にした構造計算書は、国交省・緊急建築確認事務点検本部が昨年末に民間確認検査機関(国指定50機関)を立ち入り検査した際に、各機関から設計条件が厳しいと思われるものを原則2件ずつ抽出した。

調査は(財)日本建築防災協会に依頼したが、同協会は学識経験者、実務者によって検証作業(再計算等)を実施した。

5月11日に同省に提出された報告では、抽出した103件の中で、偽装や保有水平耐力の指数が0.5を下回るような物件は無かったが、15件(13機関)について、構造図と構造計算書の不整合や、不自然な構造計算のモデル化など、構造計算に疑問点があり、強度不足の可能性が判明した。

国土交通省は報告内容の精査を行うとともに、建築確認を行った指定確認検査機関および特定行政庁に検証結果を伝え、問題点、法適合性等について再確認を求めるとしている。その結果、最終的に強度不足が確認された場合は、特定行政庁において是正指導を行うとともに

に、国土交通省、都道府県、特定行政庁により、関係者の業務実態を把握し、それを踏まえた厳正な処分等を行う方針である。

この他に、構造計算が必要な建築物を審査する、都道府県などの特定行政庁(約270行政庁)に保存されている建築計画概要書から、過去5年間に確認された中高層マンション(10階建て前後)400件について、所有者(管理組合等)の了解を得て建築確認申請図書を借り受け、国の依頼を受けた(財)日本建築防災協会が(社)日本構造技術者協会の協力を得て再計算を行っている。4月21日現在、特定行政庁において約280件の抽出作業が終了し、随時計算作業を開始している。この件に関しても一定の結果が取りまとめられ次第、順次状況を公表していく予定としている。

また、木村建設、ヒューザー、平成設計および総合経営研究所が関与した物件として特定行政庁に調査を依頼した539物件について、5月12日現在で偽装なしと報告されたものは469件となっている。

性風俗関連特殊営業目的での賃貸借契約について



風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「風営法」という）の一部改正に伴う性風俗関連特殊営業に係る賃貸借契約の適正化について

（1）風営法の改正点

平成18年5月1日から改正風営法が施行されました。今回の風営法の主な改正内容は以下のとおりです。

①罰則の強化

性風俗関連特殊営業を営む際には風営法により都道府県公安委員会に届出をすることが義務付けられていますが、今回の改正により、無届等で営業を営んだ場合には罰則が強化されました。（無届営業は6ヶ月以下の懲役若しくは100万円以下の罰金又はこれの併科、営業禁止区域等で店舗型性風俗特殊営業等を営んだ者は2年以下の懲役若しくは200万円以下の罰金又はこれらの併科）。

②届出確認書の交付

公安委員会は、性風俗関連特殊営業の開始又は変更に係る事項を記載した届出書の提出があつたときは、その旨を確認した書面を当該届出をした者に交付する（以下「届出確認書」といいます）こととされ、性風俗関連特殊営業を営む者は、届出確認書を営業所又は事務所に備え付けるとともに、関係者から請求があつたときは、これを提示しなければならないこととなりました。

（2）今回の改正（とくに②の点）の意義

これまで家主、ビルオーナー、不動産業者等の関係者が、届出済み業者と無届の違法業者とを外形的に判別することができなかつたために、無届の違法な業者と賃貸借契約を締結し、その結果、無届等の違法な風俗営業を結果的に助長してしまうという問題が生じていきました。上記②の改正により、家主・ビルオーナー・不動産業者等の関係者が届出確認書を確認することで、

届出済みの業者と無届の業者とを外形的に判別することが容易にできるようになつたところです。

（3）風営法の改正にあたつての賃貸借契約締結に係る留意事項

今回の風営法の改正に基づき、警察庁から業界団体に対し、「性風俗関連特殊営業に係る賃貸借契約の適正化について（要請）」の通知がなされました。当該通知では、賃貸借契約につき以下の点を留意事項としています。

①これから新たに賃貸借契約を締結する場合

性風俗関連特殊営業を営むための物件の賃貸借契約の申込み（賃貸借契約の更新も含む）を受けた場合には、当該申込者に当該営業に係る届出確認書の提示を求め、賃貸借契約の申込みが届出済みの者から行われていることを確認するようになります。

②不動産仲介業者を介して賃貸借契約をする場合

不動産仲介業者等を介して届出確認書の写しを入手するか、直接、性風俗関連特殊営業を営む者に届出確認書の提示を求めるかして届出済みであることを確認するようになります。

③賃貸借契約書

性風俗関連特殊営業を営む者に賃貸する意思がなかったにもかかわらず、賃貸借契約の締結の時にその相手方が性風俗関連特殊営業を営むことが判明しているなかつた場合に備えて、当該契約の相手方が違法に性風俗関連特殊営業を営んでいることが判明した場合には、無条件で当該契約を解除することができるとする特約条項をあらかじめ契約内容に盛り込んでおくなど賃貸借契約書の契約条項を整備しておくようにする。

④賃貸借契約時に届出確認書が交付されていない場合

改正法の施行日から3ヶ月を経過するまでの間（平成18年7月31日まで）であつて、かつ、公安委員会へ関係書類の届出をするまでの間は、改正後の風営法の適用が猶予されるため、届出確認書の交付を受けないことがある。この場合には、届出確認書を確認できないことがあるので、公安委員会から届出確認書が交付された後、速やかに提示を求め確認するようになります。

性風俗業目的での賃貸借契約

1で記載しているとおり、賃借人が性風俗関連特殊営業を営む目的で賃貸借契約をする場合には、風営法違反の営業ではないことを確認の上契約をすることになります。

1（3）（5）では契約書で一定の規定を定めることが要請されておりますので、以下にこれから新たに風俗営業目的での賃貸借契約を締結する場合の契約条項例を掲げます。当会の事業用建物賃貸借契約の雛形を前提に作成していますので、参考にしてください。

1 賃貸借の目的
頭書（2）事業内容

性風俗関連特殊営業

（具体的に営業内容を明記する。）（例）ソープ
ランド、デリバリー・ヘルス、等）

コメント

賃貸借の目的として性風俗関連特殊営業目的であること、具体的な業務内容を明確にします（届出確認書と一致しているかを確認してください）。

2 契約の成立
（頭書（8）特約事項に記載）

1 本賃貸借契約は、平成〇〇年〇〇月〇〇日までに△△△公安委員会にてに風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に基づく性風俗関連特殊営業届出を行うことを条件とします。

2 乙は、前項の届出後すみやかに甲に対し届出確認書の写しを交付しなければなりません。乙が甲に対し届出確認書の写しを交付しなかつたときは、前項の届出が期限までになされなかつたものとみなします。

3 前2項の規定にしたがい条件が成就せずに甲に損害が生じたときは、乙はその賠償の責を負うものとします。この場合において乙が本物件の占有を開始していたときは、損害賠償のほかに、乙は、直ちに本物件を明渡し、本物件の原状回復費用をすべて負担しなければなりません。

コメント

貸主が風営法違反行為を結果的に助長することにならないよう、賃貸借契約は、風営法に基づく公安委員会への届出があつたことを条件とする旨規定しています。

また、届出がなされたのかを確認するために届出確認書の写しを貸主に交付することを義務付け、もし写しを交付されない場合には、届出がなされていないものとみなすこととしました。

それに伴い貸主に損害が生じた場合（当該期間の賃料相当損害金等）には、借主（予定者）がその賠償の責めを負うことを明記しています。また、すでに借主（予定者）が物件の使用を開始していた場合であれば、借主（予定者）は権原を有しない占有者として当然に物件を明渡すとともに、借主（予定者）は、物件の原状回復費用を全面的に負担するものとしています。

3 解除
（頭書（8）特約事項に記載）

4 甲は、頭書（2）に定める事業内容と届出確認書記載の事業内容とが異なることが判明したとき、又は特約事項第2項に基づき交付された届出確認書の写しが虚偽であつたことが判明したときは、第10条の規定にかかわらず、何ら催告を要することなく直ちに本契約を解除することができます。

届出確認書記載の事業と契約書で定めた事業内容が異なるつていることが判明したときや、届出確認書の写し自体が偽造であつたことが判明したときは、催告なしに直ちに解除できる旨規定します。この場合、当該借主の行為は、結果的に貸主を違法な風俗営業に加担させることになり、当事者間の信頼関係は高度に破壊されていると評価できますので、催告なしの解除も有効と考えられます。

顧問弁護士による電話での無料法律相談（会員限定）を実施しています。相談内容は賃貸管理に関するもので相談時間は1回20分以内とさせていただきます。

電話／03-3386-5170 19日（月）午後1時～4時

平成18年度 会員研修会日程等のお知らせ

平成18年度会員研修会を下記の日程で開催致します。申込受付等詳細は後日、改めてご案内させていただきます。

○ テーマ1

『震災時、いざという時に困らないポイント解説（仮称）』

本会が作成した「管理会社のための早わかり地震対策」の中より、法的側面から見た注意点等をわかりやすく解説していただきます。

○ テーマ2

『誰にでも簡単にできる空室対策』

空室が目立つ物件の入居率をいかに上げるか、空室を少なくするための方策等、ただ費用をかけるのではないちょっとした対策、ヒントをお話いただきます。

開催日程

- 8月23日（水）北海道（会場：札幌コンベンションセンター）
- 9月 5日（火）沖縄（会場：自治会館）
- 9月 6日（水）福岡（会場：アクロス福岡）
- 9月12日（火）愛知（会場：名古屋国際会議場）
- 9月13日（水）大阪（会場：チサンホテル新大阪）
- 9月19日（火）広島（会場：RCC文化センター）
- 9月20日（水）香川（会場：香川県民ホール）
- 10月13日（金）宮城（会場：ハーネル仙台）
- 10月18日（水）東京（会場：よみうりホール）

※全会場とも午後1時開式予定

しあわせな建築

(社)建築・設備維持保全推進協会(略称・BELCA)では平成3年から、優良建築物表彰制度としてBELCA賞を制定。毎年10件前後の建築を表彰している。BELCA賞は「ロングライフを考慮した設計のもとに建設され、長年にわたり適切な維持保全が実施された特に優秀な建築物」を対象とするロングライフ部門と、「最近改修され、この改修によって画期的な活性化が図られた特に優秀な建築物」を対象とするベストリフォーム部門がある。

以下は今年度の受賞が決まった“しあわせな建築”的一部である。



ロングライフ部門

リーガロイヤルホテル

所在地：大阪市北区／竣工：1965年(ウェストウイング) 1973年(タワウイング)／用途：ホテル



ロングライフ部門

市政会館

所在地：東京都千代田区／竣工：1929年／用途：事務室



ベストリフォーム部門

一ツ橋大学 兼松講堂

所在地：東京都国立市／竣工：1927年／改修：2004年／用途：(改修前後とも)講堂



ベストリフォーム部門

旧第四銀行住吉町支店

所在地：新潟市柳島／竣工：1927年／改修：2004年／用途：(改修前)銀行、(改修後)博物館・レストラン・展示室・会議室



ベストリフォーム部門

横浜郵船ビル

所在地：横浜市中区／竣工：1936年／改修：2003年／用途：(改修前)事務所、(改修後)博物館・事務所