

賃貸不動産管理業協会



賃貸不動産管理 vol.23



スペシャルインタビュー
「私のすまい」
麻丘めぐみさん

特集

事例で考える原状回復再チェック

CONTENTS

3 新年のごあいさつ

賃貸不動産管理業協会会長 藤田 和夫
「賃貸不動産管理業の発展に向けた基盤整備のために」

4 特集

事例で考える原状回復再チェック

8 スペシャルインタビュー「私のすまい」

麻丘めぐみさん
「生まれて初めての一人暮らしで青春を謳歌」

10 法律相談事例詳細解説

○物件内での事故とオーナーの責任
○解約申入れ、更新申入れの撤回と契約の延長

12 ニュースフラッシュ

14 協会からのお知らせ・活動報告

てんぽを考える ―― お店に入ってもらうには

今月の表紙・・・・・・・・・・乗鞍岳

乗鞍岳は、北アルプスの南端に位置する。剣ヶ峰（3,026メートル）を最高峰に3,000メートル級の山々が連なる。朝日岳、富士見岳など23の峰と7つの湖、8の平原があり、四季を通して壮大な自然を堪能できる。

その姿が馬の鞍に似ていることから「乗鞍」と呼ばれるようになったという。

乗鞍岳山頂からの展望はさえぎるものが無く、槍・穂高連峰をはじめとする北アルプスの山々や御岳・白山などが望め、まさに雲の上の眺望を楽しむことができる。

また、乗鞍岳は高山植物の宝庫でもあり、初夏には、白、黄、ピンクなど色とりどりの花を楽しむことができる。国立公園の特別保護地域に指定されている。





賃貸不動産管理業の 発展に向けた 基盤整備のために

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。

顧みますと我が国経済は株価の上昇、企業収益の改善に支えられた民間企業設備投資の増加等、いざなぎ景気を超えて、なお回復しているといわれております。

そのような中で、昨年末に決定された税制改正大綱においては、「特定事業用資産の買換え特例制度」の適用期限延長等、不動産業界にとっては満額回答ともいえる内容となりました。

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」の報告書が公表され、業務の適正化、紛争防止策の充実、制度的枠組みの構築、専門家の育成等、今後の課題がとりまとめられ、本会が実施している「賃貸不動産管理士」を含め、既存資格を業界資格とするべく検討もしております。

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。「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。また、先般皆様に配布させていただきました「早わかり地震対策マニュアル」を発刊し、全国紙、地方紙を通じて広く新聞広告させていただき、賃貸不動産管理業協会のPRに努めております。

情報提供事業の一環として、会報誌の内容を充実させるほか、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、電話による会員専用法律相談についても、徐々に相談件数が増加していることから、体制の強化を図りたいと考えております。

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、新年のごあいさつとさせていただきます。

事例で考える原状回復再チェック

2月、3月の賃貸借契約の切替えの時期を迎え、退去時管理の問題の一つとして原状回復、敷金返還をめぐる対応が、会員各位の実務上の問題として頭を悩まされることが多いと思われます。この時期になると、マスコミ等でも「こうすれば敷金を取り戻せる」、「業者の言いなりになるな」といった趣旨の特集などが組まれ、借主側から、テレビでこう言っていた、インターネットでもこのような情報がある、などとして、皆様に対し様々な主張をされてくることが多くあるでしょう。

ただし、原状回復（その内容と費用負担）の扱いについては、国土交通省が平成16年2月に出した原状回復ガイドラインや、最高裁判例などで、現段階における考え方の基準が示されており、皆様は基本的にそれに従って対応していただくことになります。

今回は、原状回復の現段階における基準を、事例などを基に解説いたしますので、改めて確認していただき、これからの事務の参考にいただければと思います。

事例1

契約終了に伴い、借主に対し原状回復費用を差し引いて敷金返還をしようとしたところ、借主から、「自分は家賃をきちんと払っているのだから、借主が負担して原状回復をする必要はない。敷金は全額返せ」と言われた。どのように考えればよいか。

最近では、原状回復や敷金返還に係る借主よりの情報が多くあるため、そもそもの出発点に誤解が生じているケースも見受けられます。借主に原状回復義務があることについては、ガイドラインでも、最高裁判例（平成17年12月16日判決）でも、「賃借人が一般的に負うべき義務」として当然に認められていることであって、そもそも家賃を払っているから原状回復義務は全くないということにはなりません。借主にはこのことを説明した上で、この問題は結局、①特約が存在するか、②特約がない場合には通常損耗といえるか、が借主負担の原状回復の有無の決め手となりますので、その2つの観点から、借主負担割合を検討いただくことになります。

事例2

退去時に物件を確認したところ、タバコのヤニで壁や天井がすすけた状態になり、全面張替が必要となったが、借主は、

タバコを吸うのは通常の生活上当たり前なのだから自分が負担すべきものではないと主張している。どのように考えるべきか。

ガイドラインによる 原状回復の基準（その1）

借主の通常の使用に伴う損耗の復旧に要する費用は原則として貸主の負担である。借主の故意、過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗の復旧に要する費用は借主負担である。

原状回復につき特約がない場合、借主が負担すべきなのは、通常の使用を超えたキズ、汚れなどの補修費用というのがガイドラインや判例の立場です。したがって、この例ではタバコのヤニによる汚れが「通常の使用による損耗」といえるかが問題となるわけですが、実務では、まさにこの「通常損耗」なのかどうかの判断に苦慮されることが多いと思われます。

ガイドラインでは、具体例を挙げて何が通常損耗か、何がそれを超えるものかについての具体的な考え方も示されていますので、それを参考に検討いただくことになります。

例えば、ガイドラインでは、壁、天井（クロス）に係るタバコのヤニによる汚れのにつき

①喫煙自体は用法違反、善管注意義務違反に当たらず、クリーニングで除去できる程度のヤニについては、通常損耗の範囲であり、原則貸主負担。

②ただし通常のクリーニングでは除去できない程度のヤニは、通常損耗とはいえず、「借主がその後の手入れ等管理が悪く発生、拡大したと考えられるもの」に該当し、借主の負担となる。

との考え方が示されています。したがって、タバコのヤニがクリーニングで除去できるかどうかのポイントとなり、専門の業者の意見等を踏まえ、いずれに該当するかを検討し、クリーニングでは対応できないということであれば、借主にその張り替え費用の負担を求めることができるということになります。

そのほかの部位や原因についても、具体的な例を挙げつつ考え方が示されていますので、ガイドラインをよく確認していただくことが大切です。

基本的な考え方としては、①まずは、その汚れ等が社会通念上明らかに賃貸借契約上一般的に借主が負っているべき注意義務に基づく使用の範囲を超えていれば（いわゆるゴミ屋敷状態などは当然に借主の善管義務違反と考えられます）、当然に借主負担の原状回復ということ

になります。

②そこまではいかずに判断が微妙なケースについては、実際にその物件を次の入居者に貸せる状態にするために何が必要かという観点から出発し、本来ならクリーニングその他の処理で可能であったにもかかわらず、その汚れ等により取替えなどが必要となるということであれば、それは借主負担の原状回復の範囲となりうる。

というように検討いただくことになりましょう。

事例3-1

借主が入居後6カ月で退去する。物件内は、明らかに通常の使用を超えた使用によって壁等の全面張替えが必要であるが、借主は、6カ月しか住んでいないのに原状回復費用が多額になるはずがないとしている。どのように考えるべきか。

事例3-2

反対に、借主が10年住んだ物件の明渡しに伴う原状回復につき、オーナー側は、長期間住んで汚れも激しいだろうから、原状回復費用は全面的に借主負担と考えている。どのように考えるべきか。

ガイドラインによる 原状回復の基準（その2）

経過年数・入居年数も勘案し、建物や設備等の減価償却資産であれば、経過年数が多いほど借主の負担割合も減少する。

建物の原状回復においては、「通常損耗は貸主負担」という原則を踏まえる必要があります。通常損耗というのは、建物等の経年劣化や減価償却にも対応するものであり、その割合は、経過年数が長いほど大きくなります。そうすると、仮にその建物、設備等を全面的に取り替えるという場合、経過年数が短いほど通常損耗分の割合は小さく（逆に通常損耗分を超えた部分の割合は大きく）なり、経過年数が長いほど通常損耗分の割合は大きく（逆に通常損耗分を超えた部分の割合は小さく）なります。

したがって、まず事例3-1についていえば、入居（経過年数）が短いにもかかわらず、設備等の全面取替えが必要となったわけですから、その取替え費用を分析すれば、貸主負担である通常損耗分は小さく、借主負担である通常損耗を超えた部分は大きくなります。そうすると、この場合、借主の負担額が大きくなることになるわけです。ただ、中には、入居年数が短いから原状回復もあまり必要ないと思われる借主もあるかと思えます。この場合には、例えば「入居期間が短いから、キズ汚れが通

常の範囲であれば本来修繕すら必要なかったのに、その使用方法が通常のベースを超えているため修繕せざるを得なくなった。だからその負担は借主になる」といった趣旨のご説明をしていただくことになりましょう。

反対に事例3-2の場合は、オーナー側の誤解に基づくものです。確かに入居期間が長ければ汚れも増え、当然に設備等の取替えが必要となることが多いでしょう。ところが、その取替え費用を分析すれば、経年劣化や通常損耗分の割合が大きくなり、相対的に借主負担である通常損耗を超えた部分は小さくなり、結果として、借主負担が小さくなるということになります。ただ、この内容についても、オーナー側の納得がなかなか得られないこともあるかもしれません。この場合は、例えば「減価償却を考慮すれば、そもそもその設備等の現在の価値は大きく低下しているのであって、借主に負担してもらえるのは残った価値（借主の故意過失等がなければ本来残ったであろう価値）分だけである」旨をご説明いただくことになりましょう。

事例4

壁に落書きがあった。それさえなければクリーニングで済んだところ、それがあることによって、壁一面のクロスの張り替

えが必要となった。この場合の費用負担はどう考えるべきか。

ガイドラインによる 原状回復の基準（その3）

毀損部分と補修箇所にギャップがある場合は、補修工事の最低施工可能範囲、原状回復による貸主の利得及び借主の負担を勘案して当事者間の公平を考える必要がある。

一般に広い面積を占める壁、天井、床などの一部に借主の過失などによってキズ等があつて取替えが必要な場合、物件のグレードの維持のためにその全部を取り替えることが必要となるケースがあります。

借主側からすれば、実際のキズが一部に過ぎないからその部分の費用はしかたないにしても、取替え費用全部を負担するというのは暴利ではないかとの考え方が成り立ちえます。

ガイドラインでは、このようなケースには、借主の故意過失等に基づく損耗の補修という原状回復の要素とあわせ、オーナーが次の入居者に貸すための投資ないしグレードアップの要素も兼ねるとの立場から、借主の負担すべき範囲は最低施工可能範囲を原則とするとします。

ただしそうはいっても、例えば事例のようにその落書きがなければクリーニングだけで済んだといった事情がある場合のように、そもそもその行為があることによつて当該工事が必要となる事情のもとで、その部分だけ張り替えるということは社会通念的にあり得ない（その部分だけ色や模様が替わるというのは物件の価値そのものを下げる要素となる）という場合には、せめて壁一面については借主負担とすることが公平であると考えられます。

ガイドラインでも、このようなケースにつき具体的な考え方を示しており、例えば「壁（クロス）」については、「平米単位が望ましいが、賃借人が毀損させた箇所を含む一面分までは張替え費用を賃借人負担としてもやむを得ない。」としています。

そのほかの工事内容などについても、具体的な例を挙げつつ考え方が示されていますので、ガイドラインをよく確認していただくことが大切です。

その基本的考え方は、当事者間の「公平」であり、具体的には、
① その工事が借主の故意過失等の行為によつてはじめて生じるものか、

② そうであつたとしても、工事内容は、退去時の本来の価値を回復させるものであるか（次の入居者にとって気になる内容か）、それを超えるものか、を検討することになります。

事例5

契約時に借主に対し、通常損耗の一部についても具体的な内容を添えて借主負担であることを説明し、契約書にも明確に書き込んでいた。ところが退去時になって借主から、「ガイドラインの内容と異なるから無効である」と主張された。どのように考えるべきか。

ガイドラインの性格は、過去の裁判例などをもとに作成された指針であり、法令その他のような直接的拘束力を有するものではないため、ガイドラインの内容と異なる内容の特約が直ちに無効となるわけではありません。ガイドラインも特約の存在を否定しませんが、最高裁判決も、通常損耗を借主負担とする特約も、契約自由の原則から許されるとしています。

ただし、最高裁は、特約があるというためには当事者間に「明確な合意」があることが必要であり、具体的には

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などが必要とされます。

また、ガイドラインでは、次のように特約が有効となる要件を挙げています。

ガイドラインによる 原状回復の基準（その4）

- a 特約の必要性があり、かつ、暴力的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
- b 賃借人が特約によつて通常の状態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

したがって、契約締結時にどのような説明がなされたのか、契約書にどのように具体的かつ明確にその取決めが記載されているかなどがポイントとなりますし、その点が十分になされていれば、特約に従った負担を求めることができるということになります。

〈補足1〉

ちなみに最近では、その特約が消費者契約法に反するとして争われることもあります。まずはその契約に消費者契約法の適用があるかを確認し（居住用で個人が借主となる契約であるか）、さらに消費者契約法は「特約が信義則に反し借主に一方的に不利であれば」無効とし、かつ、裁判所は「信義則」に反するかどうかは、契約内容だけではなく、事前の説明や原状回復の範囲の決定の段階の手段面も考慮されている傾向にありますので、

まずは特約を結んだときの説明のあり方を十分に確認しておくことが大切です。

〈補足2〉

東京都内の居住用賃貸物件の取引の際に要求されるいわゆる「東京ルール」が適応される場合で、そのルールに従った手続をしても退去時に同様の主張がされるケースがあるようです。東京ルールは契約締結の際の手続ルールであつて、原状回復の内容を規制したルールではありません。すなわち、東京ルールの概略は、原状回復の標準的考え方（これがガイドラインで示されている内容です）と、実際の契約における原状回復の取決め内容とをあわせて説明し、それを借主が確認した上で契約行為に入ることを求めたものであつて、「ガイドライン」どおりにしなければならぬといったことを規定しているものではありません。したがって、東京ルールのもとでもその対応は、前記事例5と同じということになります。

※原状回復や消費者契約法をめぐる判例については、バックナンバー（VOL20）をご参照ください。

※次ページに、入居時にあらかじめ原状回復の基本的考え方につき借主に説明するための参考書式を掲げておきます。

借主さまへ（退去時の修繕についてのお知らせ）

この度は当社の管理物件につきご入居いただくことになり、ありがとうございます。

賃貸借契約締結にあわせ、借主さまの退去時の修繕（原状回復）につき事前にご説明申し上げます。
以下の点につきご確認賜りますようお願い申し上げます。

1 退去時の修繕義務（原状回復義務）とは

借主さまには、毎月賃料をお支払いいただき、物件を使用していただきます。そして、退去とともにオーナーさまに物件を返していただくことになりますが、その際、借主さまには原状回復義務があります。これは、借主さまが賃貸借契約上負うべき一般的義務の一つとして裁判所や行政などでも認められているものです。したがって、たとえ賃料を滞りなくお支払いいただいても、退去されるときには修繕義務が発生し得るものであるということをまずはご確認ください。

2 退去時の修繕（原状回復）の取決めについて

退去時の修繕（原状回復）の内容は、賃貸借契約で取り決めた内容に基づくことになります。一般に通常損耗（通常の生活により生じるキズや汚れなど）の修繕費用は原則としてオーナー負担であるといったことがいわれておりますが、通常損耗の修繕費用につき借主さまの負担とする特約は、判例などでも、当事者間の明確な合意のもとでなされていれば有効とされております。したがって、契約の際に、契約書に通常損耗の補修費用が借主さまの負担となっていればその旨を、又は契約書以外で原状回復の内容の説明がある場合にはその内容を、十分に確認し、納得した上で、ご契約いただきますようお願いいたします。

契約書に特段の定めがない場合には、借主さまの故意、過失、善良なる管理者としての注意を怠った使用により生じたキズ、汚れなどや、通常生活する上では生じないようなキズ、汚れなどの箇所を借主さまの負担で修繕していただくことになります。なお、例えば最初のキズ、汚れなどは通常損耗といえるようなものであっても、それを放置して汚れなどが拡大したような場合には、その拡大部分は、通常損耗を超えるものとして借主さまの負担で修繕していただくことになりますので、最初のキズや汚れなどの段階で速やかに対応していただくとともに、当社までご連絡いただきますようお願いいたします。

3 実際の退去時の修繕（原状回復）の内容について

退去時の実際の修繕（原状回復）の内容は、借主さま立会いのもとで当社からご指摘をさせていただく部分につき、確認の上決めさせていただきます。

あわせて、入居時の状況も、借主さま立会いの上、記録をとりながら確認させていただきますことをご了解ください。

4 入居期間が短い場合の実際の退去時の修繕（原状回復）費用について

例えば入居してからそれほど期間が経たないうちに退去する場合、借主さまの故意、過失等によってキズ、汚れなどが生じ、その部位を取り替えるといった事態が生じると、通常損耗部分の割合は小さくなり（通常損耗は、使用期間が長いほど増えていき、その修繕費用は大きくなります）、逆に通常損耗分を超えた部分として借主さまが負担すべき割合がその分大きくなって、結果として借主さま負担の費用が高くなり得ることも、あらかじめご確認ください。

平成 年 月 日

上記のとおり説明しました。

説明者

印

上記のとおり説明を受けました。

借主

印



生まれて初めての一人暮らし。 だからいま、青春を謳歌している ところなんです。



guest 麻丘めぐみさん

40年以上の芸能生活。初めての一人暮らしを始めたばかりの麻丘めぐみさんは、気に入った空間で一人でいることを楽しみながら新しい人生を楽しんでいる。

——出身は大阪府だが、育ちは大阪。幼少期を過ごした昭和30年代は集合住宅での生活が最先端のライフスタイルという時代だった。

その当時から随分と時間がたったのですが、不思議なことに当時のことはよく覚えているんです。父と母、4つ上の姉と私の4人家族で間取りは2DK。入ってすぐのところに廊下があって、4畳半か6畳のダイニング・キッチンと両親が寝起きする6畳間。私は姉と同じ部屋を使っていた4畳半でした。

当時の先端をいく集合住宅に住むことになったのは父の影響が大きいと思います。広告代理店という仕事柄もあるのでしょうが、とにかく新しい物が好きで、物心がついたときにはテレビもありましたし、自動車にも乗っていました。私と姉の部屋の押入れの中には蓄音機なんかもありましたしね。

確かに一軒家に比べれば狭かったかもしれませんが、生活は楽しいものでした。ダイニング・キッチンで大阪では一家に1台はある鉄板を囲んで、お好み焼

きやたこ焼きなどを家族みんなで囲んでましたし、姉とは押し入れでよく遊びました。子供にとって押し入れは神秘的なんですよ。どこか別のところに行けるような感じで。ある意味でまだ牧歌的な時代だったので夕暮れときには隣の家の食事のにおいもししてきましたし、同級生とは建物の前にある給水塔の立つ公園でいつも遊んでいました。

——生活が変化したのは11歳の頃。歌手になるために上京していた姉が体調を崩したことで、所属事務所から一緒に生活できないかという相談がありました。結局、父親がひとり大阪に残り、母親と姉妹の3人暮らしが始まった。

それはもう衝撃的でしたね（笑）。久我山街道沿いのアパートで住むことになったのですが、まず家にお風呂がない。それまではあるのが当然だと思っていましたから。初めて行った銭湯では思春期という気恥ずかしさもあり、なかなか入れなかったことをいまでもよく覚えています。でも最後は母の「あがったらフルーツ牛乳を買ってあげるから」というひと言に釣られました（笑）。



Profile

麻丘めぐみ（あさおか めぐみ）

1955年10月11日、大分県出身。幼少期を大阪で過ごす。4歳で子役として初舞台。17歳のときに「芽ばえ」で歌手デビュー。翌年も多数の賞を獲得した。以後、女優、歌手として活躍。最近は演劇プロデュース、演出にも参加している。シアタードリームズ・カンパニー主宰。

あとはトラックが通るたびに家が揺れることにびっくりしましたね。大阪は地震が少なかつたですから。最初は揺れるたびに身構えていました。

そこに住んだのは2年ぐらいでしょうか。次の家は近くのもう少し静かなところでした。もちろん、お風呂はありましたよ。

それが嬉しくて嬉しくて。でも実をいうとその頃には銭湯が大好きになっていました。いまでも温泉やスパー銭湯が大好きでよく行くのですが、きっとその頃の思い出があるからなのでしょうね。

——17歳で歌手デビュー。レコード大賞最優秀新人賞を受賞し、翌年には「私の彼は左きき」でNHK紅白歌合戦にも出場を果たした。

そして、結婚を機に21歳で一度は引退。離婚を経て芸能界に復帰し、現在は女優、司会など幅広い分野で活躍している。

実は、50歳を過ぎて、いま生まれて初めての一人暮らしをしているんです。離婚後、娘と母との3人暮らしをしてきました。望んだわけではないのですが、娘が留学して母が入院しているので結果的にそうなってしまうんです。

でも、私にとってはそれがすごく新鮮なんです。振り返ってみればどんなときも生活は自分以外の誰かが中心でした。もちろん、そういう生活も幸せだったんですが、いまこの年齢になって新しいことにチャレンジできることがすごく刺激になっているんです。

私は仕事を家に持ち込んだことがありませんでした。台本読みもいつも自動車の中でしていましたし、これは最近気付いたのですが、家に入るときも無意識に深呼吸していました。たぶん、みなさんの中にある「麻丘めぐみ」から普通の人に戻るために必要だったんだと思います。

いまはマンションに住んでいます。なかなか家にいる時間がなくて、まだ荷物を整理している段階ですが、すべてが楽しい。朝の静けさの中で起きて、読書をしたり、DVDを観たり。とにかくいい意味で、自分を中心にできることが嬉しいんです。

部屋は一見して決めました。不動産関係に勤めている姉のような存在の友人に勧められて、ドアを開けた瞬間に気に入りました。なんというかすごく気持ち良かったです。真正面に窓があつて、そこから大きな空が

見えた。洗濯も好きですからやっぱり天候の感じられる空間がいいし、圧迫感がなかったのもポイント。そして、何よりも一軒家に比較してすべてが便利。これは働く人間にとって本当にありがたいことです（笑）。



いまは青春真っ最中。一般の青春期には人並みのこともできなかったですし、だから「これからが私の青春だ」という思いで一人暮らしを楽しみたいんです。いつまで続くかは分かりませんが、人によって青春を過ごす時期が違っているいいんじゃないかなと思います。

法律相談事例 詳細解説

講師：弁護士 佐藤貴美

毎月実施している電話による会員限定の法律相談の中から共通の問題をピックアップし、注意点や対応などを佐藤貴美先生に詳しく解説してもらいます。

物件内での事故とオーナーの責任

事例 1

一棟貸しの店舗物件において、子供の来客が多く、お店に來たついでに外階段等でよく遊んでいる。もし転落等の事故でケガなどをしてしまうと、オーナーにも責任が生じるのか。

物件内で事故が発生し、それによって被害が発生した場合に考えておかねばならないものの一つとして工作物責任（民法717条）があります。

一般の不法行為責任では、加害者とされる側に故意過失が必要とされますので、事例のようなケースでオーナー側に過失が認められる可能性は低いといえます。ところが工作物責任の場合は、土地上の工作物（建物、定着した設備等）の瑕疵を起因とする事故により生じた被害に対し、まずは占有者（このケースではテナント、借主）に対し損害賠償請求が可能です。しかし、占有者が、損害発生防止の

ために必要な注意義務を果たしていたことを証明できれば、今度はその物件の所有者が責任を負うということになります。しかもこの所有者の責任は無過失責任であり、仮に占有者と同様に、自分が損害発生防止のために必要な注意を払っていたと主張しても免責されないという内容になっています。したがって、事例のケースでは、オーナーの責任が問われる可能性は高くなります。

ところで、賃貸借契約書には、借主やその来訪者側に事故が生じた場合の損害については借主側で解決を図り、貸主には一切請求しない旨の規定がなされることがあります。

この規定は、有効に締結された契約当事者間では拘束力がありますが、第三者である外部の被害者を拘束するものではなく、被害者が、工作物責任をオーナーに対して問うことは何ら否定されませんのでご注意ください。ただし、この工作物責任も、

結果が発生している以上必ず負うべき責任ではなく、工作物に「瑕疵」があることが必要です。「瑕疵」とは一般にその対象物の性質上通常有すべき安全性を欠いていることとされますので、その工作物が客観的に通常の安全性を備えている状態にしておけば、所有者もこの責任から逃れます。

また、仮に工作物責任が発生する場合でも、実際の損害額の算定に当たっては、被害者側、つまり被害者本人や保護者の監視義務違反などの過失が考慮され、実際の損害賠償額は少額になる可能性があります。

したがって、オーナーとしては、不測の事態が生じないよう注意書きを掲示したり、危険箇所には子供が容易に入れないような措置を施すなど、工作物の設置・保存に「瑕疵」がない、あるいは被害者のケガは被害者側の過失によるということが大きいという主張ができるようにしておくことが賢明でしょう。

ちなみにこの問題は、例えば階段の踏み板に損傷がある場合のよ

うに、本来修繕が必要にもかかわらずそれを放置していたときには、工作物の保存に「瑕疵」があると評価されますので、オーナー側に必要な修繕を促す際にも使っていただきたい理屈です。

参 照 条 文

民法 717条 （土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）
土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

民法 606条 （賃貸物の修繕等） 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。

解約申入れ、更新申入れの撤回と契約の延長

事例 2

テナント側で解約通知をしたが、解約予告期間満了間際になって、退去が間に合わないのでもう2週間程度契約を継続してもらいたい、ついには解約申入れを一度撤回したい旨の申出があった。どのように対処すべきか。また、更新しない旨の申出があったが、契約終了直前に2週間程度延長してほしい旨の申出があった場合はどうか。

賃貸借契約の解約申入れは、当事者の一方からの意思表示によって契約終了という重大な効果をもたらす行為ですから、一度行ったら解約申入れを一方的に撤回することとは相手方の地位を極めて不安定にします。民法では、解除権行使した場合、その撤回は許されないとされています（民法540条2項）が、この規定は任意規定ですので、相手方の同意があれば認めても差し支えないと解されます。したがって、事例について、オーナー側が今後も契約継続してもかまわないという場合であれば、その同意を得た上で解約申入れを撤回し、元の契約関係をそのまま復

活させるような対応をしたこととなります。

ただ、このような対応をした場合、改めて契約終了・解約する場合には別に合意がない限り所定の解約予告期間を要することになりますし、オーナー側からの解約の場合には正当事由も要求されます（ただ、一度借主側から解約申入れをした事実は、その背景事情いかんにもありますが、正当事由ありの方向に一定程度針を進める要素になり得ると考えます）。

したがって、単に一定期間に限り明渡しを遅らせる場合には、契約は終了したのだけれども、実際の明渡しは所定の期間猶予するという形にして、その旨を合意書などの書面で残しておくことが考えられます。この場合、「所定の期間」があまりにも長期であれば、借地借家法の賃借人保護規定を僭脱（せんだつ）するための脱法行為と評価されかねませんので、短期間に限定する必要があります。

場合によっては明渡し遅延損害金相当を上乗せして支払を合意しておくことが必要でしょう。

さらに、例えば次の借主が決まっていたという事情があり、前の借主との契約が延長されることによって入居が遅れ、それによって損害が発生した場合には、新借主の当該損害を誰が負担するかという問題も出てきます。事例では、その損害が発生するのは前の借主の都合（退去の遅れ等）によるものと評価されますので、その責任は前の借主が負うものとし、その旨も合意しておくことが賢明でしょう。

同様の問題は、借主から更新しない旨の申入れがあり、契約終了を前提としていたところ直前になって、一定期間契約を延長してもらいたいといった申出があった場合にも生じますが、基本的には、前記と同様の対応を検討いただくことになりましょう。なお、更新料特約がある場合、このケースで更新料を請求できるかという問題もありますが、更新料はあくまでも契約が更新されることが前提ですから、更新料を授受すると、その「明渡し猶予期間」は、実は更新後の賃貸借契約にほかならないと評価されかねませんので、授受は行えないと解するべきでしょう。

参 照 条 文

民法 540条 （解除権の行使） 契約又は法律の規定により当事者の一方が解除権を有するときは、その解除は、相手方に対する意思表示によってする。

2項 前項の意思表示は、撤回することができない。

民法 617条 （期間の定めのない賃貸借の解約の申入れ） 当事者が賃貸借の期間を定めなかったときは、各当事者は、いつでも解約の申入れをすることができる。この場合においては、次の各号に掲げる賃貸借は、解約の申入れの日からそれぞれ当該各号に定める期間を経過することによって終了する。

一 土地の賃貸借 1年 二 建物の賃貸借 3箇月 三 動産及び貸席の賃貸借 1日

借地借家法 27条 （解約による建物賃貸借の終了） 建物の賃貸人が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から六月を経過することによって終了する。

● 賃貸住宅の契約で1月から暴力団員排除 都市再生機構

都市再生機構は、同機構の賃貸住宅の入居資格と契約条項に、暴力団員を排除する内容を加える。07年1月4日以降の契約に適用される。

入居資格では、申し込み本人を含めた同居世帯の全員が、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」に規定する暴力団員でないことを定める。

賃貸借契約書には、契約者本人、その世帯員・同居者が、同法の暴力団員であることが明らかになったときは、賃貸借契約を催告なしで解除し、契約の更新を拒絶することができるように定める。

同機構では12月から、その旨の事前告知をポスターや周知ビラなどにより行う。

また、賃貸住宅管理業務を担う（財）住宅管理協会と日本総合住生活（株）と連携し、「暴力団等排除対策協議会」を結成し、警察関係者の支援を得て、暴力団追放運動に積極的に参画することになっている。（11月28日号）

● 06年度宅建試験合格ライン34点、講習修了者25%が合格

2006年度の宅地建物取引主任者資格試験の合格発表が11月29日に行われ、12歳の歴代最年少の合格者を含む3万3,191人が合格した。合格ラインは50問中34問以上正解で、合格率は17.1%だった。

登録講習修了者の受験者は2万7,742人で、昨年に比べ45%と大幅に増加した。講習修了者の合格は、昨年に比べ27%増加し7,033人となった。講習修了者の合格率は25.4%で、うち女性が29.4%と高い。全合格者の2割を登録講習の修了者が占めた。（12月5日号）

● 住んでみたい街ランキング「吉祥寺」が3年連続1位 長谷工アーベスト調査

住んでみたい街の第1位は3年連続「吉祥寺」に――。

長谷工アーベストが首都圏居住者を対象に実施した「住んでみたい街（駅）ランキング」調査結果によると、懐かしさと新しさを併せ持つ街として幅広い年代から支持され、「吉祥寺」が3年連続1位にランキングされた。駅周辺やガード下にはバラエティーに富んだ店舗がある一方で、井の頭公園などの自然あふれる街として評価された。

4位までは、去年のランキング10位以内に入っている街で、6～10位には「武蔵小杉」など再開発された街がランクアップしており、再開発により変わっていく街の期待感が影響した結果となった。

第2位は「自由が丘」。渋谷などの都心に近く、おしゃれな街並み、散歩が楽しい街として人気を集めた。3位の「横浜」は、新旧が混在する異国情緒あふれる街として支持された。

9位の「武蔵小杉」は、大規模再開発で生まれ変わる東横線の新しい顔として去年の30位から大幅ランクアップした。

同調査は、インターネットアンケートで4,838件の回答を得た。（12月26日号）

● 貸家着工、再び増加に 国交省

国土交通省は9月の住宅着工統計を発表した。それによると、新設住宅着工戸数は11万2,442戸で、前の年の同じ月と比べ4.0%増加した。季節調整済み年率換算値は129万8,000戸の高水準。

利用関係別にみると、持家は3万2,439戸（前年同月比6.0%増）で2カ月連続の増加。

貸家は4万6,733戸（同6.8%増）と、先月の減少から再び増加に転じた。中部圏と三大都市圏以外の地域が増加し、貸家全体で増加となった。首都圏の貸家は前年同月比で2カ月連続の減少（0.5%減）。近畿圏も減少に転じた（5.5%減）。

分譲住宅は3万2,701戸（同0.7%減）で、マンション、戸建てともに減少している。（11月7日号）

● 首都圏・1Rマンション高利回りエリアが拡散 東京カンテイ調べ

地価上昇に伴って都心部における賃貸マンションの表面利回りが低下していることから、ワンルームの供給が比較的高い利回りの見込めるJR山手線外側の城西や城北方面の駅にシフトする傾向にあることが、東京カンテイの調べで分かった。

2006年・首都圏ワンルームマンションを分析した独自の調査で分かったもので、地価上昇の影響が少ない城西・城北の主要駅が相対的に高い利回りとなって、ランキング上位に食い込んだ。

ランキングを見ると、坪単価331万円、坪賃料1万5,532円、表面利回り5.63%でトップとなった水天宮前駅をはじめ、早稲田、上野といった都心部の駅が上位に入った一方、2、3位に同5.58%となった西武新宿線野方駅、同5.43%の東京メトロ丸の内線新中野駅、5、6位にも同5.3%の志村3丁目、5.13%の板橋区役所前の都営三田線2駅がランクイン。都心部から離れた駅も上位で目立っている。（11月14日号）

● 全国の平均空室率6.6%に低下 ビル協調会

全国オフィスビルの平均空室率は6.6%と昨年より0.8ポイント低下、平均賃料は2001年以来5年ぶりに上昇に転じた。年々減少してきたビル預託金も大幅増に――。（社）日本ビルディング協会連合会の2006年「ビル実態調査」結果からは、景気回復に伴うオフィスビルの好調ぶりが鮮明に浮かび上がってくる。

全国のビル協会連合会会員1,317社（2006年4月現在）を対象に実施。665社・1,131棟から回答があった。

規模別内訳では、延べ床面積1,000坪（約3,300㎡）未満の小規模ビルが9.7%（前年13.8%）、延べ床面積1,000坪～3,000坪（約9,900㎡）未満の中規模ビルが7.1%（同9.7%）、延べ床面積3,000坪以上の大規模ビルが4.8%（同6.5%）で、いずれも前年を大幅に下回った。（11月21日号）

管理士制度統一に向けた協議、本格的に始動

本会が実施している「賃貸不動産管理士」を含め、これまで各業界団体で個別に実施している資格制度の統一化に向けた団体間協議が本格的に始まりました。

テキスト、カリキュラムの統一化を図ることを目的に検討委員会を設置し、座長には明海大学不動産学部長の小泉教授にご就任いただきました。

今後は、業界統一資格としてのあるべき姿、履修内容等について具体的な検討を行う予定です。



第2回事業推進部会を開催

平成18年12月11日（月）、賃貸不動産管理業協会第2回事業推進部会が開催されました。

同部会では、本会が取り組むべき事業ごとに少人数でなるワーキンググループ（WG）を設け、機動的に事業を推進することが期待されています。この日の会議では、直近の課題とされている事業用書式集の見直しWG、研修事業検討WG、賃貸管理マニュアル作成WG、管理士資格統一化対応WGなど、それぞれのワーキンググループでの具体的な検討内容及び活動スケジュール等について話し合いがなされました。なお、ワーキンググループのうち震災マニュアルWGについては平成18年10月の部会発足より数回のワーキングを行い、既に「早わかり！地震対策マニュアル」を発刊しています。

また、賃貸不動産管理業等の実態把握を目的としたアンケート調査を実施することやその調査項目等についても検討がなされました。

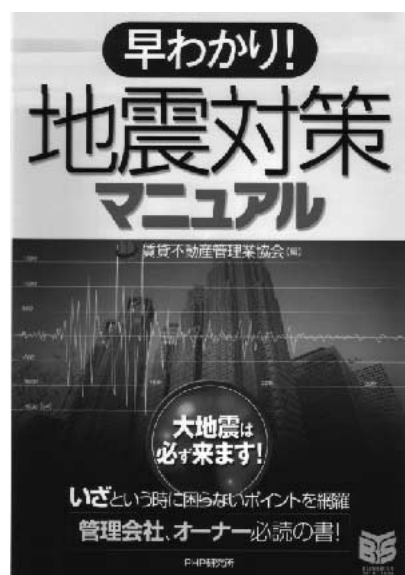
第5回 全宅連賃貸管理委員会 第5回 賃貸不動産管理業協会運営委員会を開催

平成18年12月25日（月）に第5回全宅連賃貸管理委員会及び第5回賃貸不動産管理業協会運営委員会の合同会議が行われました。

同会議では、現在本協会の任意資格である賃貸不動産管理士制度の業界統一化に伴い、既存資格者の統一資格への移行について話し合いが持たれました。

また、賃貸管理関係のDVDを作成し会員へ配布することが決定されたほか、教育研修事業などについても審議がなされました。

「早わかり！地震対策マニュアル」発刊のお知らせ



本会では、平成19年1月に「早わかり！地震対策マニュアル」を発刊しました。

本書では、管理会社を主な対象として、大地震が起こる前に備えておくべきことから、実際に震災が起きたときの対処、管理会社として何をすべきか、どのように活動すればよいのか、など、豊富な事例をもとに、イラストと写真を用いて、分かりやすく解説致しました。

1月上旬に、会員各位に1部お送りしておりますが、追加注文をご希望される場合は、本会ホームページ（<http://chinkan.or.jp>）より申込書をダウンロードしファクシミリにてお申込みください。また、書店でもお買い求めいただけます。

なお、「早わかり！地震対策マニュアル」発刊に伴い、1月～2月初旬にかけて数回にわたり新聞広告を掲載致します。

掲載紙及び掲載日につきましては、本会ホームページをご参照ください。

無料法律相談会

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15分以内とさせていただきます。電話受付の際、会員確認のため会員番号をお尋ねしますのであらかじめご用意ください。

日時：平成19年 2月5日（月）午後1時～4時
2月19日（月）午後1時～4時
3月5日（月）午後1時～4時
3月19日（月）午後1時～4時

電話：03-3865-7031

てんぽを考える

～明日の賃貸媒介・管理のために～

不動産カウンセラーの吉野伸氏(吉野不動産鑑定事務所)に不動産店舗のあり方等について、ポイントを整理してもらいました。数回にわたり連載中。

第3回のテーマ：お店に入ってもらうには

見せて入ってもらう

店舗は、通りがかりの人が見てくれ、お客様が入ってくれるから成り立つものです。誰も見てくれなければ店舗とはいえず、事務所だけの機能しか持たなくなるかもしれません。

あなたの店の色(カラー)は何か？

あなたの店のファサード(建物の正面)は何色になっていますか？暖かさや豊かさをイメージさせる赤系統の色ですか(写真A)、それとも誠実さや信頼性をイメージさせる青系統の色ですか(写真B)。何気なく使われている色からお客様は様々なメッセージを受け取っています。店の色に何か主張が出されているでしょうか？ペンキ屋さんや看板屋さんに任せたまにしていますか？…そしてもっと大切なことは、最近リニューアルしたかどうかということです。



A



B

顧客層にあわせたエクステリア(外観)を

人の目を引くのは、何も原色を使った看板や過激な宣伝文句ばかりではありません。

店の前を通過する人の属性をよく考え、例えば小さな子供のいる家族と考えてみましょう。若いお母さんとその子供は大きなぬいぐるみに興味を示すかもしれません(写真C)。

また、落ち着いた熟年の人に向けた物件を多くそろえているのであれば、少し品の良い置物を出してみてもいいかもしれません。

写真Dは、いろいろな国旗を貼り付けた卵の形をした置物です。「これは何だろう？」と関心を引くところに出した意味がありますね。



C



D

お店に入ってもらうには

宅建業に限らずいろいろな業種の店頭で「お気軽にお入りください」という文字をよく見かけます。でも、用事もないのに入るわけにはいきません。では、お客様に入店してもらうにはどうすればよいのでしょうか？

例えば、得意としている分野の物件の顧客に対して、宣伝代わりのサービスを試みてはいかがでしょうか。期間限定で季節の料理のレシピを無料配布したり、メモ用紙をプレゼントしたりします。重要なのは、なるべく低コストで集客する方法を考えてみることでないでしょうか。