
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 2013.9.17

〔 〕

| \ / | | 全 | 宅 | 管 | 理 | メ | — | ル | マ | ガ | ジ | ン |

〔 〕

※このメールは、全宅管理の HP からメルマガ登録

していただいた会員限定で配信しています。

— 目 次 | —————

[1] 新着情報・不動産ニュース

注目トピックス

国交省「シェアハウスは寄宿舎」文書で正式発表 他

[2] 賃貸管理トラブルQ & A ~原状回復編~

[3] 協会からのお知らせ

平成 25 年度会員研修会のご案内について

賃貸不動産経営管理士試験受付開始

[1] 新着情報・不動産ニュース

| 田田 | 不動産ニュース

| 田田 | 田 |

★国交省「シェアハウスは寄宿舎」

文書で正式発表、是正指導進める

国土交通省は9月6日、特定行政庁に対して、いわゆるシェアハウスは建築基準法において「寄宿舎」に該当すること、また、寄宿舎に求められる間仕切り壁の耐火性を満たすことが必要であり、それらに違反する場合は是正指導を進めるよう通知した。

寄宿舎に該当した場合、通常の住宅では求められない間仕切り壁の耐火性確保が必要になる。これまで戸建て住宅などをシェアハウスとして活用する場合、この耐火性確保を求められるケースはほとんどなかったが、今回の通知で特定行政庁がどのような判断を下していくのか、注目が集まる。

【住宅新報 web 2013年9月6日配信】

⇒ http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000425.html

★婚外子規定は違憲 最高裁初の判断

結婚していない男女間に生まれた子、いわゆる婚外子（非嫡出

子)の相続分が、婚姻している男女間に生まれた子の半分とする民

法の規定が法の下の平等をうたう憲法 14 条に違反するとして争わ

れた裁判で、最高裁判所大法廷(竹崎博允裁判長)は 9 月 4 日、「法

の下の平等を定めた憲法に違反し、無効」との決定を下した。

今後、国会で民法の改正が審議されることになる。

なお、決定の中で、過去の事例のうち、裁判で決定されたもの

や当事者間で合意して確定した遺産分割については、解決済みの

事案まで影響が及ぶと著しく法的安定性を害するとして、今回の

判断は影響しないとした。

【住宅新報 web 2013 年 9 月 4 日配信】

★国交省 評価手法の検討に着手

近く「ラウンドテーブル」開催

『20 年までに中古市場規模倍増』の目標を掲げる国交省は、建

物価値を反映した価格評価体系の構築に取り組んでいる。

このテーマを主題とする『中古住宅の流通促進・活用に関する研究会』を開き、6月に報告書をまとめた。そこでは、築年数の経過に伴い建物価値を一律に減価させる形での原価法を改善し、適切な建物評価を目指す方針を提示。評価手法について、13年度中に指針を策定することが盛り込まれた。国交省によると、不動産業者や金融機関、個人の売主・買主など不動産流通の関係者すべてに向けた指針とする予定。これを基に、不動産流通近代化センターの『価格査定マニュアル』を改定したり、金融機関に担保評価の際の参考としてもらったりするイメージだという。

また、報告書では原価法の改善に際し、『再調達原価』と『耐用年数』に焦点を当てる、としている。これを受け、『中古住宅に係る建物評価手法の改善の在り方検討委員会』の1回目が8月28日に開かれた。学識経験者や不動産業者、不動産鑑定士、建築士などが参画して、全4回にわたり具体的な評価手法を議論する。

成果は、『中古住宅市場活性化ラウンドテーブル(仮称)』でも報告されるという。

そのラウンドテーブルとは、中古市場活性化に対する共通認識を醸成する目的のもと、官民の不動産サイドと金融サイドが一堂

に会する会議。9月中にも開かれる見込みだ。前出の研究会には

金融庁がオブザーバとして入ったが、中古政策関連の検討会に民

間金融機関が委員として参画するのは初めてだという。ここで、

リバースモーゲージなどの商品の充実化に関する情報交換も行う。

進展の一方で、評価の担い手としてどの職種が想定されるか、

など議論が煮詰まっていない課題もある。国交省では「既存住宅

インスペクション・ガイドラインの普及度合いや、不動産鑑定評

価基準の改正動向も適宜ふまえつつ」(住宅政策課)検討を進める

考え。「市場関係者からは様々な意見があるはず。今年度はそれ

ぞの認識の共有に努め、来年度以降、より突っ込んだ議論をし

ていきたい」(同)と話している。

【住宅新報 2013年9月3日号】

⇒ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk1_000009.html

[2] 賃貸管理トラブルQ & A



テーマ：原状回復編



Q 1

契約書や重要事項説明で、ハウスクリーニングは借主負担であることを決めて説明してあれば、その内容に従って費用請求しても問題ないか。

A 1

ハウスクリーニングには通常損耗の補修としての性格が含まれるため、それを借主負担とする場合には最高裁の基準に従い明

確な合意が必要とされる。契約書や重要事項説明書に記載があ

るだけでは直ちに明確な合意があったとは評価されない。

借主が当該負担を理解し、了解した旨の手続面での対応が要求

される。

· · * * · ·

Q 2

契約が合意解約となり、明渡しの段になって、当初タイルカ一

ペットだったのが借主が無断でクッションフロアに変えていた

ことが判明したため、その原状回復を求めたところ、クッショ

ンフロア化したことで物件の価値も上がり、貸主も得をしたの

だから原状回復はしない。逆に当該工事費用を請求したいく

らいだと反論された。どのように考えるべきか。

A 2

借主の主張は、クッションフロア化は有益費に該当するとの主

張であるかと考えられるが、クッションフロアがタイルカーペ

ットよりも価値が高いとは一般的に言えない。逆に汎用性がな
くなることによって賃貸物件の価値が下がると考えることがで
きる。

したがって、有益費に該当するとは言えないし、そもそも無断
改造は契約違反行為に当たることから、原状復帰・損害賠償
請求が可能である。借主側の主張は根拠がないと考える。

..。oO.. oO.. oO.. oO.. oO.. oO

もっと詳しく知りたい方、似たようなお悩みをお持ちの方がい
らっしゃいましたら、本会の顧問弁護士による無料法律相談を
ご活用ください。

⇒ http://www.chinkan.jp/about/houritsu_soudan.html

[3] 協会からのお知らせ



□■ 平成 25 年度会員研修会のご案内について



* *

本年度の研修会は管理業のプロともいえる実務家を講師として

招き、日常の業務にお役立て頂ける内容をテーマとして講演いたします。なお、日程は下記の通りです。

平成 25 年度 全宅管理会員研修会日程(開催は全会場 13:30~16:00)

10/ 2 (水) 東京 会場 : 新宿エステック情報ビル

10/10 (木) 岡山 会場 : 宅建協会

10/30（水）大阪 会場：チサンホテル新大阪

10/31（木）京都 会場：メルパルク京都

11/ 8（金）神奈川 会場：宅建協会

11/22（金）兵庫 会場：宅建協会

11/29（金）愛知 会場：AP 名古屋

12/ 6（金）鹿児島 会場：宅建協会

（8月30日札幌、9月12日福岡は終了いたしました。）

※既に多数のご応募を頂いております。特に東京会場は空席が残

りわずかとなっておりますので、ご希望の方はお早目にご予約く

ださいますようお願い申し上げます。

※お申込み頂いた会員様には「受講票」をFAXにてお送りして

おります。届いていない方は大変お手数ですが、事務局までご連

絡ください。

●○●

○● 賃貸不動産経営管理士試験受付開始

●

* *

(一社) 賃貸不動産経営管理士協議会が実施する初の全国統一
試験の申込を受付中です。受講ご希望の方は、「賃貸不動産経営
管理士協議会HP」から資料請求フォームをダウンロードの上、
FAXにて資料請求をしてください。

※申込書受付期間

平成25年8月26日（月）～平成25年10月1日（火）

詳しくは、賃貸不動産経営管理士協議会HP「試験実施要領」を
ご覧ください。

⇒ http://www.chintaikanrishi.jp/transition/after_h25.html

—お問い合わせ先—

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館 5 階

<http://www.chinkan.jp/>

◇配信停止をご希望される方はこちら◇

【配信停止】下記の url から手続きをお願い致します。

⇒ <http://service.jutaku-s.com/chinkan-mail/deactivation.php>

※このメールへの返信によって配信停止のご依頼をいただいても、

手続きはできかねますので、ご了承ください。