

※このメールは全宅管理のメールマガジン登録して頂いた会員様限定で配信しています。

一 目 次 |

[1] 業界動向・行政動向

- ・平成 28 年地価公示を発表（国土交通省）
- ・平成 27 年 10~12 月分の「不動産価格指数（商業用不動産）」（国土交通省）
- ・7 年ぶりに新たな「国土形成計画」を決定（国土交通省）

[2] 新連載コラム 賃貸管理会社の役割・責任とトラブル解決への対応

- ・第 2 回「住宅賃貸借契約書の作成と特約等の貸主への助言・提案」について

一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部上席主任研究員 村川隆生

[3] 身近な賃貸管理法律相談Q & A

- ・契約締結時業務～貸主都合による契約のキャンセルについて～

[4] 協会からのお知らせ

- ・全宅管理業務支援システムについて（全宅管理HP上に専用ページをアップしました）
- ・日常管理業務書式について

[1] 業界動向・行政動向

- 「平成 28 年地価公示」を発表（国土交通省）

国土交通省が発表した、「平成 28 年地価公示」によると、全国平均では、全用途平均で昨年までの下落から上昇に転じた。用途別では、住宅地はわずかに下落しているものの下落幅の縮小傾向が継続している。商業地は昨年の横ばいから上昇に転じ、工業地は昨年の下落から横ばいに転じた、としている。

地価公示は、地価公示法に基づいて、国土交通省土地鑑定委員会が毎年 1 月 1 日の都市計画

区域等における標準地を選定して「正常な価格」を判定し公示するもので、全国の標準地 2 万 5,270 地点についての平成 28 年 1 月 1 日時点の価格。

三大都市圏をみると、住宅地はほぼ前年なみの小幅な上昇を示し、商業地は総じて上昇基調を強めている。工業地は東京圏で上昇基調を強め、大阪圏及び名古屋圏では昨年の下落から上昇に転じた。

また、地方圏では、地方中枢都市では総ての用途で三大都市圏を上回る上昇を示している。地方圏のその他の地域においても総ての用途で下落幅が縮小している。

住宅地については、全国的に雇用情勢の改善が続く中、住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え効果もあって、住宅地の地価は総じて底堅く推移しており、上昇ないし下落幅の縮小が見られる。

商業地は、外国人観光客をはじめ国内外からの来街者の増加等を背景に、主要都市の中心部などでは店舗、ホテル等の需要が旺盛であり、また、オフィスについても空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善が見られるなど、総じて商業地としての収益性の高まりが見られる。

こうした中、金融緩和による法人投資家等の資金調達環境が良好なこと等もあって、不動産投資意欲は旺盛であり、商業地の地価は総じて堅調に推移している。

○平成 27 年 10~12 月分の「不動産価格指数（商業用不動産）」（国土交通省）

国土交通省は、商業用不動産の取引価格の動向をわが国で初めて指数化した、平成 27 年 10~12 月分の「不動産価格指数」（商業用不動産）をこのほど次の通り発表した。

平成 27 年 10~12 月分の全国指数は 22 年平均を 100 として、店舗が 121.4、オフィスが 118.2、倉庫が 97.8、工場が 94.2、マンション・アパート（1 棟）が 124.3 となった。

これらを総合した建物付土地総合指数は 118.1、対前年同期比はプラス 5.2% の上昇となり、24 年 4~6 月分より 15 期連続でのプラス。

また、商業地は 97.9、工業地は 96.4 となり、これらを総合した土地総合指数は 97.2、対前年同期比はプラス 5.3% の上昇となり、2 期連続でのプラスとなった。商業用不動産総合（建物付土地総合、土地総合）は 111.1 で、対前年同期比はプラス 4.6% の上昇となり、24 年 10~12 月分より 13 期連続でのプラスとなった。

○7 年ぶりに新たな「国土形成計画」を決定（国土交通省）

国土交通省は、国土形成計画法に基づき、7年ぶりに新たな「国土形成計画」(広域地方計画)を3月に決定した。急激な人口減少、少子化、異次元の高齢化、巨大災害の切迫等、わが国が直面している様々な課題を踏まえ、「対流促進型国土」構想をもとに、わが国の経済成長を支える「稼げる国土」、人口減少地域の住民の生活を守り、「住み続けられる国土」の実現を目指すもの。

各ブロックに共通する主な取組みとして、インフラのストック効果による生産性向上・産業の競争力強化、官民連携による魅力的な観光地域づくりの推進、インバウンド(訪日外国人観光客)のさらなる拡大、地域特性に即した防災・減災、老朽化対策、国土の強靭化による安全・安心の確保、地域を支える担い手の育成・確保、持続可能な地域の形成等を挙げている。

☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。

[2] 新連載コラム 賃貸管理会社の役割・責任とトラブル解決への対応

第2回 「住宅賃貸借契約書の作成と特約等の貸主への助言・提案」について

一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部上席主任研究員 村川隆生

賃貸借契約書は、貸主と借主間の約束事（契約条件の合意事項）を書面にしたもので、その締結が賃貸借の出発点になります。契約書は、賃貸借（契約）期間中及び契約終了・建物明渡後に貸主、借主間で生じる可能性のあるさまざまな事象に対する対処、解決方法を取り決めておく重要な書面になります。契約書に定められていないことで、貸主・借主間に紛争が生じたときには、民法の一般ルール、判例法理等により判断することになりますが、管理会社が判断することは困難なことも多く、その場合には、法律の専門家による判断を仰ぐことが必要になります。想定される事項については、貸主・借主の義務、負担、対処方法等について、契約書に明確に定めておく（特約しておく）ことが紛争防止になります。

契約条件は、契約自由の原則により、民法、借地借家法の強行規定に反しない限り、自由に取り決めることができます。借主に一方的に過度の義務・負担を求めるような特約は、裁判上で争われると、消費者契約法10条で無効とされる可能性があります。裁判所が無効と判断する可能性のある「合理性に欠ける」借主負担特約は付けるべきではありません。

なお、国土交通省は賃貸住宅標準契約書（平成24年改訂）を示し、その活用を求めていますが、全宅管理版の住宅賃貸借契約書（以下、「全宅管理版契約書」という。）は、標準契約書を踏まえながらも、一部について修正し、標準契約書とは異なる定めにしています。

管理する賃貸建物は規模、構造、築年数、戸数、立地、環境、利便性等それぞれに異なり、貸主も、賃貸を事業とする事業家、賃料収入で生計を立てる個人経営者、投資家（個人・法人）など様々であり、賃貸経営の目的も一様ではありません。賃貸借契約書の作成に当たっては、全宅管理版契約書を踏まえながらも、賃貸物件の状況、貸主の意向等に応じた特約の提案・助言をすることも必要といえます。

今回は、敷金精算に係る特約について考えてみます。

◆ 敷引（償却）特約と敷金精算

「敷引特約」について最高裁は、「敷引金の額が賃料の額等に照らし高額に過ぎるなどの事情があれば格別、そうでない限り、これが信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものということはできない。」として、適正な敷引額であれば「有効」としました（平23・3・24、同年7・12）。同判決の中では、「補修費用に充てるために賃貸人が取得する金員を具体的な一定の額とすることは、通常損耗等の補修の要否やその費用の額をめぐる紛争を防止するといった観点から、あながち不合理なものとはいえない。」とも判示しています。敷金精算トラブルの防止を図り、敷金（保証金）のうちの一定額を敷引金又は償却金として受領することは合理的な方法の一つと思われます。

＜敷引特約を付した場合＞

敷引特約を付した場合に重要なことは、敷金精算において、仮に借主の善管注意義務違反等による損耗・汚損等があったとしても、補修費用が敷引（償却）金の範囲内のものであれば、敷引金とは別に損害金として請求しないことです。借主も、大きな毀損、汚損を生じさせない限り、敷金の一部が確実に返金されるのであれば、返金される金額が予め明確になっているので安心です。敷金精算トラブル防止を目的として行う「敷引特約」は、貸主、借主双方にメリットがあるといえます。

＜敷引率100%の敷引特約＞

最高裁判決以降、敷金の全額を敷引金とする敷引特約が見受けられます。最初から全額を返金しない敷金は、敷金とはいえません。預かる敷金の額が少ない場合でも、預かった敷金の全額を敷引金とする特約はするべきではありません。そのような金銭は、礼金として受領すべきです。敷引（償却）率100%の敷引（償却）特約は、裁判上で争われると無効と判断される可能性が高いと思われます。

全宅管理の会員会社の皆さんは、裁判上で争われる可能性がある特約は付けないことを旨として、適切な特約を提案してください。

◆ 原状回復費用の借主負担割合特約

原状回復ガイドラインでは、クロス・じゅうたん等の内装材は、借主に張替費用の負担義務があるとしても、経過年数が6年以上であれば、残存価値がなく借主の負担は1円とする考え方を示しています（改訂版までは、経過年数6年で残存価値10%としていた）。ガイドラインに基づくと、タバコで汚損していても、子供が落書きしていても、大きな傷をつけていても、経過年数が6年以上であると、借主は張替費用のうち1円を負担すればよいことになります。貸主は、借主から大きな損害を受けているにもかかわらず、借主に費用負担を求められないとすると、大きな損失を被ります。常識的に考えて、通常使用においてクロス等の残存価値が6年でなくなるとはいえませんが、借主に相応の負担をしてもらうためには、経過年数による借主の負担割合を特約しておくことが必要です。経過年数に応じた借主の負担割合特約を提案しましょう。ただし、その場合、負担割合は「経過年数が多いほど残存価値は少なくなり、借主負担は小さくなる」とする考え方を外さないことが重要です。

次回は「修繕トラブルと解決に向けての調整・助言」（仮）について取り上げます。

=====

[3] 身近な賃貸管理法律相談 Q&A

○契約締結時業務～貸主都合による契約のキャンセルについて～

Q. 1 契約締結の準備が進み、まもなく契約書を取り交わすという段階になって、貸主から、別によりい条件で貸し出せる者が見つかったので、今まで契約締結の準備を進めていた者についてはキャンセルしたいとの相談を受けた。まだ契約締結前なので、貸主の要望通りに対応して問題ないか。

A. 1 賃貸借契約がいまだ成立していないにも、契約締結交渉が相当進んだ段階で一方的に契約を破棄する行為に対しては、「契約締結上の過失」として、契約を破棄した一方当事者が、他方に対し信義則上の損害賠償責任を負う場合があります。

これは貸主側のキャンセルの場合も（借主は引っ越し等に要した費用などが損害にあたると考えられます）、借主側のキャンセルの場合も（借主予定者からの要望により設置した費用などが損害に当たると考えられます）同様です。

従って契約締結手続きが進んだ段階でのキャンセルについては、特段の理由があるか否かを慎重に検討して対応するように貸主に助言していくべきでしょう。

⇒全宅管理では毎週月曜日に電話法律相談を実施しています。今まで寄せられた質問を協会H

P内の「電話法律相談よくあるご質問」としてまとめておりますので、是非ご参照ください。

電話法律相談よくあるご質問

(http://www.ody-s.jp.com/p/?_20347-1654/210QKTRQ9-1/t_1._ct)

[4] 協会からのお知らせ

○全宅管理業務支援システムについて (全宅管理HP上に専用ページをアップしました。)

本会会員の皆様の業務の効率化と適正化を図る観点から、今般本会によるクラウド型賃貸管理システムの提供をすることとなりましたので御案内申し上げます。本サービスは契約管理プランを基本として、業務に合わせて追加できるプランを含め3プラン用意しており、会員の皆様の業務形態に合わせてお選びいただける内容となっております。

クラウドサービスですので、インターネット環境があればいつでもどこからでもアクセスが出来、法改正等に伴う修正・バージョンアップにユーザーの負担が生じない事も大きな魅力です。

本格稼働に向けては現在準備をすすめておりますが、先だって本会のHP上に専用ページを開設しましたので、ご案内いたします。

全宅管理業務支援システム 専用ページ

(http://www.ody-s.jp.com/p/?_20347-1654/210QKTRQ9-2/t_2.ct)

○日常管理業務書式について

本会では各管理会社でお困りの、物件周辺のゴミの散乱や自転車・自動車の違法駐車の問題を解消するため、本会オリジナルの日常管理業務書式（サインプレート）を作成し販売しておりますので、ご案内いたします。

物件の維持管理に有益な日常管理業務書式が会員価格でお求めいただけますので、添付されているチラシまたは、下記の商品販売ページをご確認の上、この機会にぜひご利用をご検討下さい。

日常管理業務書式・全宅管理フラッグ販売ページ

(http://www.ody-s.jp.com/p/?_20347-1654/210QKTRQ9-3/t_3._ct?main_page=index&cPath=538_590)