

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

— 目 | 次 | —

[1] 業界動向・行政動向

- ・平成 27 年度の「新設住宅着工数」(国土交通省)
- ・1 月の「不動産価格指数及び不動産取引件数・面積」(国土交通省)
- ・平成 28 年 2 月調査「土地取引動向調査」(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 3 回「居住用建物賃貸における修繕トラブルと管理会社の対応・助言」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

- ・迷惑行為 ～周辺利用について～

[4] 協会からのお知らせ

- ・平成 28 年熊本地震による災害に伴う宅建業法等の特例措置について
- ・全宅管理業務支援システムについて(全宅管理 H P 上に専用ページをアップしました)
- ・会報誌「全宅管理」を年 4 回発行いたします

[1] 業界動向・行政動向

○平成 27 年度の「新設住宅着工数」(国土交通省)

平成 27 年度の「新設住宅着工数」が国土交通省から発表されたが、それによると前年度と比較して、全体で 4.6%増加の 92 万 537 戸となっている。

利用別の内訳は、持ち家が前年度比 2.2%増の 28 万 4,441 戸で、昨年度の減少から再び増加。分譲住宅も同 4.5%増の 24 万 6,586 戸で、昨年度の減少から再び増加。このうちマンションは同 7.5%増の 11 万 8,432 戸と、3 年ぶりの増加を見せ、一戸建住宅は同 1.6%増の 12 万 6,235 戸で、昨年度の減少から再び増加している。

ところで 27 年度の貸家の新設は、前年度比 7.1%増の 38 万 3,678 戸で、昨年度の減少から一転して増加しており、過去 10 年で 4 番目の規模。

貸家の地域別の新設戸数では、首都圏が前年度比 7.4%増の 13 万 4,912 戸、中部圏が 12.9%増の 3 万 7,711 戸、近畿圏が 1.1%増の 5 万 4,153 戸、その他地域が 7.6%増の 15 万 6,902 戸と、全国的に新設が増加。

都道府県別で見ると、福島、群馬、富山、福井、愛知、岡山、佐賀、宮崎の 8 県が前年度比 20%以上の大幅増となっている。

○ 1 月の「不動産価格指数及び不動産取引件数・面積」(国土交通省)

国土交通省はこのほど、年間約 30 万件の住宅・マンション等の取引価格情報をもとに全国・ブロック別・都市圏別・都道府県別に毎月の不動産価格を指数化した、1 月分の「不動産価格指数及び不動産取引件数・面積」を発表したが、それによると全国の住宅総合指数は、平成 22 年平均を 100 として 107.1 で、前年同月比 2.3%の上昇となった。

このほか住宅地が 98.2 で前年比はマイナス 0.6%。戸建住宅は 99.4 で同マイナス 0.9%。マンション(区分所有)は 127.5 で、同プラス 8.0%となり、25 年 3 月分より 35 ヶ月連続のプラスとなった。

一方、1 月分の全国の取引件数は、戸建住宅が同プラス 7.6%の 1 万 230 件、マンション(区分所有)は同プラス 4.9%の 1 万 1,156 件、マンション・アパート(一棟)は同 15.2%プラスの 2,059 件。いずれも 27 年 4 月分より 10 ヶ月連続のプラスとなった。

なお倉庫は同プラス 26.0%の 218 件で、3 ヶ月ぶりのプラス。工場は同プラス 2.8%の 146 件、2 ヶ月ぶりのプラス。店舗は同マイナス 6.4%の 468 件と、10 ヶ月ぶりのマイナス。オフィスは同マイナス 7.1%の 443 件で、27 年 8 月分より 6 ヶ月連続でのマイナスとなった。

○平成 28 年 2 月調査「土地取引動向調査」(国土交通省)

国土交通省がこのほど発表した平成 28 年 2 月調査の「土地取引動向調査」によると、「現在の土地取引状況の判断」についての DI(「活発である」-「不活発である」)は、総ての地域で低下した。

同省では、土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業を対象として、土地取引などに関する短期的な意向を把握・整理し、簡潔で分かりやすい「先行指標」を作成、提供。2月調査では1,381社が回答している。

それによると、27年8月調査の前期に比べて、「現在の土地取引状況の判断」は東京が5.2ポイントの低下で、大阪が0.6ポイントの低下、その他の地域が5.6ポイント低下した。「1年後の土地取引状況の予想」については、東京が9.1ポイントの低下、大阪が12.7ポイントの上昇、その他の地域が5.3ポイント低下した。

また、「1年後の地価水準の予想」については、東京は「上昇が見込まれる」が減少し「下落が見込まれる」が増加した。大阪は「上昇が見込まれる」「下落が見込まれる」がともに減少した。その他の地域は「上昇が見込まれる」「下落が見込まれる」がともに若干減少した。

☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆°

[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3回「居住用建物賃貸における修繕トラブルと管理会社の対応・助言」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

1. 貸主の修繕義務

賃料の支払を受けて建物を貸借する貸主は、借主が賃借の目的に沿う使用ができる状態を維持・保全する義務を負っています。民法は、賃貸物の修繕等として「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」と規定しています（606条1項）。雨漏りや設備の故障等により賃貸物を通常に使用できない状態が生じた場合、貸主は、本条により当然にその修繕をする義務を負いますが、本規定は、これらの物理的な修繕義務だけでなく、借主が安心して平穏な生活ができる建物を提供しなければならない義務をも含んでいることに注意します。

《蜂の巣の撤去トラブル》

借主が管理会社に対し、アパートの軒先にできた蜂の巣の撤去の依頼をしたところ、担当者が「貸主にも当社にも撤去義務はないので、自分で撤去してください」と答えたことから、大きなトラブルになった事例があります。前述の通り、貸主には、借主が安心して平穏な生活ができる建物を提供しなければならない義務があります。そうすると、賃貸建物に蜂が巣をつくったことで、借主の平穏な生活を阻害する危険な状態が生じていますので、

貸主には、借主が安心して平穏な生活ができるように蜂の巣を撤去する義務があることになります。借主の責に帰さない事由によって、賃貸建物に不具合や通常の使用ができない状況が生じた場合、貸主に修繕等の義務が生じます。

2. 貸主が修繕をしないとき

「給湯器の修理を管理会社に依頼しているのに修理してもらえず困っています。どうすればよいでしょうか」など設備等の故障対応についての借主からのトラブル相談が少なくありません。給湯器等の設備の故障は、借主の日々の生活に大きな支障が生じますので至急の対応が必要であることはいうまでもありません。生活に支障が生じる緊急を要する修繕について、貸主が修繕をしない場合、借主は、自ら修理をせざるを得ません。このような場合、民法は、賃借人による費用の償還請求として「賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる」と規定しています（608条1項）。

＊必要費とは、目的物の修繕を行い、使用に適する状態にする費用をいいます。貸主が支払うべき金額は、価値の現存にかかわらず、支出した費用の全額になります。借主がやむを得ず自ら修理対応をした場合、借主は、貸主に対し、支払った修理費用の償還請求をしますが、貸主が支払に応じずにトラブルがさらに拡大することもあります。貸主が費用償還請求に応じない場合、借主は当該修繕費用と賃料とを相殺（505条1項）又は賃料の減額請求（借地借家法32条1項）ができると解されていますが、借主が賃料との相殺や賃料減額請求をした場合、さらにトラブルが複雑化して拡大する可能性があります。

《管理会社の対応》

連絡を受けた管理会社は、修繕トラブルが生じないようにすみやかに状況確認を行い、貸主の了解を得たうえで迅速に修繕手配等をしなければなりません。貸主が修繕に応じないような場合の管理会社の対応について、「賃貸不動産管理業務マニュアル」（平成25年2月（一社）全国賃貸不動産管理業協会発行）114頁は、このような場合、貸主に対し、適時適切に修繕を行わない事は、法的リスクや賃貸経営上のリスクが生じかねないことなども指摘しながら、あらためて修繕の実施につき理解を求めることが重要であることを示しています。

3. 借主負担とする修繕特約と借主の修繕義務

法律上の貸主の修繕義務は前述の通りですが現実の取引においては一定の修繕については「借主負担とする」旨の修繕特約を付けていることが少なくありません。民法の規定は任意規定ですので、修繕特約は有効ですが、修繕特約の解釈に注意が必要です。

《修繕特約の解釈について》

最高裁は、「修繕は借主負担とする旨の特約は賃貸人の修繕義務を免除したにとどまり、積極的に賃借人に修繕義務を負わせる趣旨ではない」と判示しています（昭 43・1・25 判決）。

また、名古屋地裁平 2・10・19 判決では、「積極的に賃借人に修繕義務を課したものと解するには、更に特別に事情が存在することを要すると解すべきである」としています。つまり、特約により借主に修繕義務が生じるわけではないことを示しています。例えば、畳が経年劣化等により取替えが必要となった場合、貸主に修繕義務が生じますが、特約があるときは、貸主の修繕義務が免除されていますので、借主は、畳の取替えをしたければ自己の負担で行うことになります。

しかし、借主に畳の取替(修繕)義務があるわけではないとするのが判例の考え方です。

* 全宅管理版の住宅賃貸借契約書は、判例の考え方に沿った修繕特約を定めています。

《小修繕と大修繕》

また、修繕特約については、比較的短期間で消耗し修復費用が少なく済む「小修繕」について有効であり、多額の費用を要する修繕（大修繕）については、貸主は特約により修繕義務を免れることはできないと解されていることにも注意します。

《管理会社の対応》

修繕特約の内容は自由に定めることができますが、大修繕を含む修繕特約はトラブルの原因になります。貸主に対しては、判例の考え方等について理解を求めて、適切な特約を提案することが大事です。管理物件に修繕が生じた場合においては、修繕費用の負担についてトラブルが生じないように、貸主・借主に特約の内容、裁判所の考え方等について十分な説明を行い、費用負担の理解を得る努力をすることが必要です。

今回は「対応年数を過ぎた設備機器の管理・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

○迷惑行為 ～周辺利用について～

Q.1 1階事務所を賃貸したところ、借主から公道部分にのぼりを掲げたいとの相談があった。(以前の物件でも同じようにしており、問題はなかった。)応じた場合、賃貸借契約上貸主にリスクは生じないか。

A.1 道路占有許可の有無など当局との対応や、万が一のぼり等を原因とする第三者に対する事故が発生した場合の不法行為責任につき、所有者にも何らかの関係が生じてくることが想定される。従って、公道の使用を前提とする要請は基本的には拒否するべきだと思われる。

⇒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。

今までに寄せられた質問を協会HP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。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-sjp.com/p/?_20347-1654/21QE58V8D-1/t_1._ct)

。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。

[4] 協会からのお知らせ

○平成28年熊本地震による災害に伴う宅建業法等の特例措置について

平成28年熊本地震による被災地域の災害の被害者の権利利益の保全等を図るため、宅地建物取引業の免許等の有効期間の延長等について国土交通省より通知がありましたのでお知らせいたします。詳細は下記URLよりご確認ください。

国土交通省関係URL

(http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1654/21QE58V8D-2/t_2._ct)

○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。)
