

目 次

新しい年を迎え、今年の賃貸市場はどのような局面を迎えるのだろうか。

賃貸経営は一般的に景気の動向に大きく左右されないといわれるが、景気はいいに越したことはない。年が明けても景気は波乱含みの中、緩やかな景気改善を見せている分、市場環境は平常といえそう。

足下の賃貸市場については、不動産情報サービスのアットホームが公表している首都圏・居住用賃貸物件の市場動向を見ると、28年10月の首都圏の居住用賃貸物件成約数は、前年同月比10.5%減少して8ヵ月連続のマイナス。東京23区のマンションは、賃料の高さが敬遠され同4ヵ月連続の2ケタ減、と厳しい側面を見せている。一方で、市場全般の動きとして、入居者募集の反響数、来客数、成約件数ともにここへきて、やや良・増加といった傾向を見せている。

また、入居条件については、礼金、敷金（保証金）なし物件が増える一方、フリーレントが増える傾向が年々強くなっているが、これも地域、物件によるバラつきが強い。そして借り手市場を象徴するかのように、入居時の条件交渉が増えているのがなんといっても最近の大きな特徴となっている。

ところで、市場に強い影響を及ぼす住宅流通量のカギを握る新築動向では、平成28年1～11月の全国の貸家新築合計は、前年比11.3%増の38万4千戸。

新築が供給されてこそ市場が活性化し、消費者のニーズに応えることができる半面、築古物が押されて苦戦しがちとなり、新築が増える中での市場のバランスを保つことが今年の大きな課題であると思われる。

いずれにしても、新築の増加傾向は今後も続くと思われる、その対応はこれからの市場対策の大きな課題となることは間違いないと見ていくと、築古物の契約が一段と厳しさを増すと思われる。

○ 平成28年11月の貸家の新設着工 13ヵ月連続の増加（国土交通省）

国土交通省が発表した平成28年11月の建築着工統計によると、分譲住宅の新設着工戸数は減少したが、持家、貸家が増加したため、総戸数は前年同月比6.7%増の8万5,051戸。5ヵ月連続の増加となった。うち、持家は前年同月比2.7%増の2万5,993戸で、10ヵ月連続の増加。分譲住宅は前年同月比1.8%減の2万127戸で、3ヵ月ぶりの減少。

貸家の新設着工戸数は、前年同月比15.3%増の3万8,617戸で、13ヵ月連続の増加。公的資金による貸家は減少したが、民間資金による貸家が増加したため、貸家全体で増加となった。平成28年1～11月の合計は、前年比11.3%増の38万4,068戸となった。

○「住宅の取得・改修に関する支援制度等説明会」を開催（国土交通省）

当職は、昨年まで公益財団法人不動産流通推進センターで約 18 年間、主に研修教材の執筆と不動産相談業務に携わってまいりましたが、その間、賃貸管理会社の方々からの相談も少なからずありました。そこで、このたび全国賃貸不動産管理業協会からのご依頼により、このコーナーで、建物賃貸借契約における管理上の諸問題について、法的な視点からご紹介することとなり、その執筆を引き受けることとなった次第です。

賃貸管理会社の方々からの相談といえども、そのほとんどの会社が売買や賃貸借の仲介も行っておりましたので、その相談の中味は、賃貸物件の売買すなわちオーナーチェンジの際の法律問題、賃貸中の土地すなわち借地に関する相談など、千差万別でした。ところが、そのような管理会社の方々から、建物の賃貸借と土地の賃貸借の法的な違いがよくわからないので、その違いを具体的に説明して欲しいという相談がありました。しかし、この問題について具体的に説明をするにはかなりの紙面を必要としますので、ここではその基本的な違いだけをご紹介します。

(違い：その1 (賃貸借の目的による適用法令の違い))

土地の賃貸借の場合は、その借地の目的が「建物の所有」にある場合に限り、借地借家法の適用を受け、借地人が保護されるのですが(同法1条、9条、16条、21条)、その他の土地については、民法上の賃貸借といって、当事者間の関係は原則として対等となります。

それに対し、建物の賃貸借の場合は、その目的物が「建物」であることから、その建物が1棟全部であると区分された建物の一部であるにかかわらず、また、その用途が居住用であると業務用であるにかかわらず、すべての建物の賃貸借について借地借家法の適用を受け、借家人が保護されるということになります(同法1条、30条、37条)。したがって、「建物」以外の賃貸借には民法が適用され、当事者の関係は原則として対等となります。

(違い：その2 (賃貸借の存続期間と契約更新))

土地の賃貸借の場合は、借地借家法によってその最小限保護される借地の期間は、普通借地の場合、最初は一律30年ですが(同法3条)、このような新法による借地契約を締結している借地人はほとんどいないのではないかと思います。なぜならば、新法による契約といっても、「法定更新」に関する規定の適用があるからです(同法5条以下)。したがって、現在存続している借地契約のほとんどは、旧借地法時代のものだといってよいと思います。ということは、現在存続している借地契約の期間は、その大半が20年で更新されてきているものと考えられるということです(旧借地法5条、6条)。

それに対し、建物賃貸借の場合は、借地借家法による期間の制限はその期間が1年未満のものを除きありませんので(同法29条)、そのほとんどが、定期のもの以外は期間2年ないし3年のものが大半だろうと思います。

(違い：その3 (契約条件の変更等))

土地の賃貸借の場合は、その借地期間が長いので、その間に借地人側に建物の建替えや用途変更等の権利主張が考えられ、そのための借地借家法の規定が設けられているのですが(同法17条以下)、建物の賃貸借の場合には、その借家の期間が比較的短いこともあって、借家人からの建物の建替えや用途変更などの要望に対応する条文は設けられておりません。僅かに、民法に賃貸人の建物の修繕義務(606条)と賃借人が賃貸人の同意を得て行った有益費の償還請求ができる旨の規定(608条)が定められているほか、借地借家法に賃借人の造作買取請求権の規定(同法33条)が定められている程度です。とはいっても、借地人はそのための対価として、通常借地権価格の5%~10%を賃貸人に支払わなければなりません(借地借家法17条3項、18条1項、19条1項)、借家人の場合には、そのような対価が要求されない代わりに、期

間の途中で造作を追加・変更した場合であっても、その期間満了時の造作買取請求権の行使については事前に放棄するように特約するのが一般的となっています。なぜならば、その造作買取請求権の規定は任意規定に改正されているからです（借地借家法 33 条、37 条）。

（違い：その 4（第三者対抗要件））

土地の賃貸借の場合の借地権（土地賃借権）の第三者対抗要件は、その土地に「賃借権」の登記をするか（民法 605 条）、その借地上の建物に「所有権」の登記をすることによって具備することができます（借地借家法 10 条）。

それに対し、建物の賃貸借の場合は、借家人がその建物の「引渡し」を賃貸人から受けることによって具備することができます（借地借家法 31 条）。

これらの借地や借家に関する対抗要件の規定は、賃借人がその借地権（土地賃借権）や借家権を第三者に譲渡したり、逆に、地主や家主がその貸地や貸家を第三者に譲渡した場合に、その対抗要件の具備の先後によって、その所有権と借地権、借家権の権利の優劣（借地人や借家人がそのままその土地や建物を使っているか）が決まりますので（判例）、非常に重要な規定になっており、またこの対抗要件の具備の先後が、抵当権付の賃貸物件の競売の場合にも同様の効果を生じますので、覚えておかれるとよいでしょう（判例）。

☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° °

[3] 協会からのお知らせ

○ 全宅管理業務支援システム体験セミナー開催 東京・大阪・横浜開催（参加無料）

本年 6 月よりシステム提供を開始した「全宅管理業務支援システム」については、システム提供開始以来、本会会員よりシステム導入を検討するにあたりシステムを体験してみたい等の御意見、御要望が多数寄せられております。

そこで、今般多くの会員の皆様にシステムを体験していただくことを目的として、全宅管理業務支援システムに係る体験セミナーを別添のとおり開催することとなりましたのでご案内申し上げます。

具体的にはシステムの担当者による説明のほか、会場にてシステムを体験できるコーナーを設置し、実際に体験していただくことを予定しております。

また、今回セミナーの対象者は、全宅管理会員のみならず全宅管理入会を検討している宅建協会会員も対象としており、システムの利用促進のほか本会への入会促進を図ることを目的としています。

参加費は無料となっておりますので、システムの導入を検討している方、システムに興味をお持ちの方は奮ってご参加ください。

参加希望の方は事前申込制となっておりますので、別添申込書にご記入の上、F A Xにてお

申し込みください。

詳細につきまして、添付ファイル「システム体験セミナー開催案内」にてご確認ください。

○賃貸住宅管理業者登録制度 業者票（標識）の提供開始のご案内 ※更新用 会員限定価格

平成 23 年 12 月 1 日から施行された国土交通省の任意登録制度である「賃貸住宅管理業者登録制度」にご登録済の会員向け、業者票（標識）です。

本会では登録制度をサポートする目的で業者票の作成を初回 1 部無料で承っておりますが、昨年 1 2 月で制度開始 5 年となり更新を迎える会員向けに、この度新たに会員限定価格にて提供できるサービスが開始となりましたのでご案内いたします。

【ご注意！】

本登録制度へのご登録がお済みの会員向けです

詳細につきまして、添付ファイル「賃貸住宅管理業者票ご注文表」にてご確認ください。

○弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）

本会では会員限定のサービスとして、賃貸不動産管理に係る電話による無料法律相談を実施しております。

※事前予約制、毎週月曜日（休日の場合は翌日）13 時～16 時開催。1 回の相談につき 15 分程度

直近の日程をご案内いたします。

【1 月】 16 日（月）、23 日（月）、30 日（月）

【2 月】 6 日（月）、13 日（月）、20 日（月）、27 日（月）

ご予約方法は、本会ホームページ「法律相談のご案内」より予約表を印刷していただき、必要事項をご記入の上、FAX にてご予約下さい。

なお、今までに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。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/?_20347-1709/21TPACWNI-2/t_2._ct)

○優香さん藤井隆さん出演！不動産無料相談所ラジオ CM について(全宅保証)

ハトマークグループの全宅保証では、優香さん藤井隆さんによる不動産相談所をPRするラジオドラマを放送しておりますのでご案内いたします。

詳細につきましては 全宅連HPにてご確認ください。

<https://www.zentaku.or.jp/news/1806/>

～以下 全宅連HPより引用～

全宅保証では、「不動産の安心・安全な取引をサポートする」不動産無料相談所をPRする全国ネットのラジオドラマを2016年12月3日(土)より2017年3月25日(土)まで放送します。

優香さん演じる「緑山鳩子」が藤井隆さん演じる「不動三太郎」とコミカルなやりとりをしながら不動産に関する豆知識を毎回学んでいく物語です。

ハトマークの宅建・保証協会 presents ラジオドラマ

「ハートホームダイアリー 緑山鳩子の不動産日記」

◇放送時間 ◇ 毎週 土曜日 10:50～10:55

◇放送局 : TOKYO FM をはじめとする JFN38 局フルネット

◇出演者 : 優香さん、藤井隆さん

詳細はこちら ⇒

(<https://www.zentaku.or.jp/wp-content/uploads/2016/11/hartfuldairy.pdf>)

番組 HP : ハートホームダイアリーHP (<http://www.tfm.co.jp/diary/>)

不動産無料相談所についてはこちら (https://www.zentaku.or.jp/association_list/)

