

※このメールは、全宅管理のメルマガ配信登録していただいた会員限定で配信しています。

目 次

[1] 業界動向・行政動向

- ・ 「平成 25 年土地基本調査総合報告書」を発表（国土交通省）
- ・ 支店等地域経済担当部署の報告「さくらレポート」（2017 年 1 月）（日本銀行）
- ・ 2016 年の首都圏・近畿圏マンション市場動向（不動産経済研究所）

[2] 新連載コラム タイトル：賃貸管理会社のための建物賃貸借契約における法律知識

- ・ 第 2 回「建物賃貸借契約における管理上の諸問題（その 1：敷金）」

渡邊不動産取引法実務研究所代表 渡邊 秀男

[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 大阪・横浜開催（参加無料）
- ・ 平成 28 年度会員研修会に関する質問・回答のホームページへの掲載について
- ・ 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）
- ・ 「空き家管理マニュアル」書籍販売のご案内（全宅連）
- ・ 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）

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

[1] 業界動向・行政動向

- 「平成 25 年土地基本調査総合報告書」を発表（国土交通省）
-

国土交通省は 1 月 19 日、「平成 25 年土地基本調査総合報告書」を発表した。

平成 25 年土地基本調査は、「平成 25 年法人土地・建物基本調査」と、総務省「平成 25 住宅・

土地統計調査」結果の転写・集計により作成する「平成 25 年世帯土地統計」の 2 つの調査及び統計で構成。

それによると、平成 25 年現在、わが国の国土面積は 3,780 万 ha。内訳は森林が 2,506 万 ha、全体の 66.3%と最も多く、次いで農地が 454 万 ha、12.0%で、国土面積の 78.3%を占めている。住宅地、工業用地等の宅地が 192 万 ha、道路が 137 万 ha、水面・河川・水路が 134 万 ha、原野等が 34 万 ha となっている。

また、平成 25 年 1 月 1 日現在、国及び地方公共団体を除く、法人総数 204 万 4 千法人のうち、建物を所有している法人は 80 万 9 千法人で、法人総数に対する建物を所有している法人の割合（建物所有率）は 39.6%となっており、平成 20 年に比べ 1.2 ポイント低下。

これを法人種類別にみると、建物を所有している会社法人は 61 万 8 千法人で、建物所有率は 35.5%となっており、平成 20 年に比べ 1.2 ポイント低下した。

○ 支店等地域経済担当部署の報告「さくらレポート」(2017 年 1 月) (日本銀行)

日本銀行は 1 月 16 日、支店等地域経済担当部署からの報告を集約した「さくらレポート」(2017 年 1 月)を発表したが、それによると、各地の景気情勢について、東海で「緩やかに拡大している」としているほか、残り 8 地域では「緩やかな回復基調を続けている」としている。この背景を見ると、海外経済が緩やかな成長を続けるもとで、所得から支出への前向きな循環が働いていることなどが挙げられている。

今回のレポートでは、住宅投資の動向として、貸家新築増の背景を次の様に取り上げている。

「都道府県単位でみると、人口が減少に転じている地方も含めて、幅広い地域で着工が増加しているとの声が聞かれている。この背景をみると、東京等の大都市だけでなく地方でも、都市部や郊外にある工場の近隣など、単身世帯等が増加しているエリアがあり、そうしたエリアを中心に、入居需要への期待と相続税節税や低金利下での資産運用ニーズとが相俟って地主等が積極的に貸家経営に乗り出しているとの声が多い。加えて、こうした「追い風」を背景に、貸家の建築請負・サブリースを手がける業者が積極的な営業スタンスにあることも、着工を後押ししているとの声が多い。

ただ半面では、多くの地主等が短期間のうちに貸家経営に乗り出した結果、貸家市場全体でみると、需給が緩みつつあるとの声が聞かれている。実際、賃貸物件の仲介業者等からは、郊外の築古物件など相対的に魅力の乏しい物件を中心に、空室率の上昇や家賃の下落がみられる

との声が聞かれている。

この間、企業からは金融機関の貸家向けの融資姿勢は、積極的との声が多く聞かれているが、一部には供給過剰懸念から慎重化しつつあるとの声もある」。

○ 2016 年の首都圏・近畿圏マンション市場動向（不動産経済研究所）

不動産経済研究所は1月19日、2016年の首都圏と近畿圏のマンション市場動向を次の通り発表した。

それによると、首都圏で2016年1～12月に供給された民間分譲マンションは3万5,772戸で、前年の4万449戸に比べて11.6%の減少。都県別供給戸数では、東京都区部1万4,764戸、都下4,069戸、神奈川県8,774戸、埼玉県3,897戸、千葉県4,268戸。

2016年の1戸当たりの分譲価格は首都圏平均で5,490万円、2015年の平均価格5,518万円に比べて0.5%のダウンとなった。下落は4年ぶり。

12月末の販売在数は7,160戸、前年末比729戸の増加、3年連続の増加。2017年の供給は3万8,000戸程度の予測で、対2016年比では6.2%増と、4年ぶりに増加する見込み。

一方、近畿圏で2016年1年間に発売された民間分譲マンションは1万8,676戸で、前年に比べ1.3%の減少。1戸当たりの平均価格は3,919万円。4年連続のアップ。

地域別発売戸数は大阪市部8,217戸、大阪府下3,404戸、神戸市部1,973戸、兵庫県下2,167戸、京都市部1,384戸、京都府下509戸、奈良県425戸、滋賀県379戸、和歌山県218戸。

12月末現在の継続販売戸数は2,782戸で、前年末の2,399戸に比べ383戸増加し、2年連続の増加。2017年の発売戸数は、1.7%増の1万9,000戸が見込まれている。

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

[2] 新連載コラム タイトル：賃貸管理会社のための建物賃貸借契約における法律知識

○第2回「建物賃貸借契約における管理上の諸問題（その1：敷金）」

今回は、賃貸管理会社が必要とする賃貸借契約上の基本問題について、土地の賃貸借と建物の賃貸借に分けてお話ししました。

これからいよいよ本題の「建物賃貸借契約」における管理上の諸問題について、法的な視点からお話を進めていきたいと思います。

建物賃貸借契約を締結する場合、通常、当事者は「敷金」を授受します。しかし、土地の賃貸借の場合は、敷金よりも「権利金」を授受するケースの方が多いと思いますが、もちろん、その両方を授受することもあります。ところで、この敷金と権利金の違いはどこにあるのでしょうか。

（問題点 1：敷金と権利金の違い）

敷金は、賃貸借契約に付随して締結される「敷金契約」に基づいて授受される金銭で、その目的は、賃貸借契約から生ずる賃借人の賃貸人に対する債務（賃料等の支払）を担保するためとされています（判例）。

これに対し権利金は、賃貸借契約の締結に際し、主にその権利（借地権や借家権）の設定の対価として支払われるもので、敷金と違って、契約が終了しても返還されません。したがって、権利金が支払われた場合、土地の賃貸借の場合には、その借地人が借地権設定者（地主）に対し借地上の建物の建替えや用途変更等を請求したときの承諾の可否について、裁判所もかなりの比重をもって考慮するのが一般的になっています（判例）。

（問題点 2：敷金契約とは）

「敷金契約」とは、賃貸借契約の締結の際に、賃借人が賃貸人に対し敷金を交付することによって成立する契約で、その内容は、賃借人の賃貸人に対する債務の弁済を担保することを目的としています。したがって、賃貸借契約と敷金契約とは別個の契約ということになりますので、賃貸借契約の締結に際し敷金が支払われなくても、賃貸借契約は成立します（民法 601 条＝諾成契約）。つまり、敷金の支払は賃貸借契約の成立要件ではないということです。

（問題点 3：敷金の法的性質）

敷金の法的性質については、そのことを直接定めた規定はありませんが（民法 316 条、619 条 3 項）、その内容が、賃借人の債務を担保するためのものであることについては判例で確立しており、その判例理論によれば、敷金の法的性質は、「停止条件付返還債務を伴う金銭所有権の移転」であるとされています（最判昭和 48 年 2 月 2 日）。

そして、その賃貸人の「停止条件付敷金返還債務」は、その停止条件が「賃借人の建物の明渡しを含む債務の完済」であるということになっていますので（判例）、賃貸人は、賃借人の債務のすべてを敷金で充当した後に、残余があれば返還すればよいということになり（判例）、逆に言えば、賃借人は、自らの未払債務がある間は、賃貸人に対し一切敷金の返還を請求できないということになります。

ただ、この敷金の返還請求権の問題については、その賃貸物件が第三者に譲渡され、賃借人が差し入れた敷金为新家主（譲受人）に承継された場合には、新家主に対し、その敷金の返還を請求できること（最判昭和 39 年 8 月 28 日）、また、賃借中に賃借権を譲渡した場合（賃借人が交代した場合）には、当事者間で特段の約定等をしない限り、賃借人の差し入れた敷金は一旦返還されること（最判昭和 53 年 12 月 22 日）については重要な裁判例ですので、是非覚えておかれるとよいでしょう。

（問題点 4：敷引き金の法的性質）

敷引き特約の有効性については、すでに承知のとおり、その敷引きされる金額が、高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、法的に有効であるということが平成 23 年の最高裁で明らかにされました。

しかし、その敷引き特約によって敷金から控除される金額が、どのような法的性質のものであるかについては、必ずしも明確にされたわけではありません。その敷引きされる額や特約の定め方いかんによっては、その性質が、①賃料のような料金（建物使用の対価）なのか、②通常損耗・自然損耗の原状回復費用なのか、それとも③賃借人の故意・過失等による損耗も含む原状回復費用なのか、等について当事者間に疑義が生じ、トラブルに発展する可能性も否定できません。

（対策：敷引き金の法的性質と用途を明確にする）

そこで、そのようなトラブルを避けるためには、賃貸借契約書の敷引き特約の中に、たとえば「前項の敷引き金は、賃料の一時払金として支払われるものとし、賃貸人は、その敷引き額をもって本物件明渡し時の通常損耗・自然損耗の原状回復費用に充当するが、残余が生じても一切返還しない。」というような文言を盛り込むことにより、その法的性質と用途を明確にしておくといよいのではないのでしょうか。もちろん、その敷引き額のいかんによっては、「賃貸人は、前項の通常損耗等の原状回復費用に充当後なお余剰がある場合には、その余剰の範囲内において、賃借人の故意・過失等による損耗に対する原状回復費用に充当する。」と定めておくこともよいでしょう。ということは、その場合の原則は、賃借人の故意・過失等による損耗の原状回復費用は、「別途賃借人負担」とするということですから、その旨の条項も、その前提として「敷引き特約」の中に定めておく必要があるということです。

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

[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 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、今後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、FAXにてお申し込みください。

なお、横浜会場については従前のご案内より開催場所が変更となっておりますので予めご了承ください。

東京会場につきましては、1月26日好評につき終了いたしました。

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。

○平成28年度会員研修会に関する質問・回答のホームページへの掲載について

平成28年10月11日（火）～11月14日（月）の期間内で全国47都道府県の各会場にて本会の会員研修会が開催されました。

合計で約2,100名の会員様にお申込みを頂き、盛会のうちに無事終了する事が出来ました。

日々のお忙しい業務の中、会員の皆様には多数のご参加を頂きまして誠にありがとうございました。

各会場で参加者の皆さまから頂いた質問内容を取りまとめ、本会のホームページ上に掲載しております。下記にて掲載内容の確認が出来ますので、ご参照ください。

（<http://www.chinkan.jp/member-page/training/faq.php>）

なお、今回会員研修会の講演について多くのご質問をいただきましたが、類似している質問等につきましては一部割愛させていただきました。予めご了承ください。

○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。

【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/?_20347-1709/21TPACWNI-2/t_2._ct）

○「空き家管理マニュアル」書籍販売のご案内（全宅連）

戸建空き家を適正に管理するための運用指針や管理の流れ、管理上の注意事項等を網羅した「空き家管理マニュアル」が、この度書籍化されました。

本書は、空き家対策の3本柱「利活用」「除却」「管理」のうち「管理」に主眼を置いた、直ぐに始められる、実地に役立つ、ビジネスとしての空き家管理のためのマニュアル本です。是非お買い求めください。

≪書籍概要≫

〔書籍名〕 空き家管理マニュアル（B5判・136頁）

〔編著〕（一社）大阪府不動産コンサルティング協会

〔編集協力〕（公社）全国宅地建物取引業協会連合会

〔発行〕 株式会社建築資料研究社

〔通常本体価格〕 2,160円＋消費税

※別途都道府県宅建協会所属会員の方は会員割引価格で購入いただけます。

詳しくは下記表記の全宅連ホームページをご参照ください。

《書籍の購入について》

・宅建協会所属会員の方はこちら <https://www.zentaku.or.jp/member/products/detail10/>
(ID・パスワード「zentaku」が必要です)

○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/)

番組は毎週土曜日に放送されますが、「ラジコ タイムフリー」にて過去1週間以内に放送された番組を聴くことができます。