

## 目次

- ・平成 28 年の貸家の新設着工 5 年連続の増加（国土交通省）
- ・「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律案」（国土交通省）
- ・平成 28 年「住民基本台帳人口移動報告」（総務省統計局）

・ 第3回「建物賃貸借契約における管理上の諸問題（その2：更新料）」  
渡邊不動産取引法実務研究所代表 渡邊 秀男

- ・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)

○ 平成 28 年の貸家の新設着工 5 年連続の増加（国土交通省）

国土交通省が公表した、平成 28 年 1～12 月の新設住宅着工戸によると、平成 28 年 1 年間の新設住宅着工は、持家、貸家、分譲住宅が増加したため、全体で前年比 6.4%の増加となった。新設住宅着工床面積では、前年比 4.2%増と 3 年ぶりの増加

平成 28 年の新設住宅着工の総戸数は、前年比 6.4%増の 96 万 7,237 戸で、2 年連続の増加。このうち、持家は前年比 3.1%増の 29 万 2,287 戸で、3 年ぶりの増加。分譲住宅は前年比 3.9%増の 25 万 532 戸で、2 年連続の増加。

貸家の新設着工は、前年比 10.5%増の 41 万 8,543 戸で、2009 年以降、過去 8 年で最も多く、5 年連続の増加。また、平成 28 年 4～12 月の年度では前年度比 11.8%増の 33 万 812 戸となっている。

3 大都市圏別でみると、前年比首都圏が 10.1%、近畿圏が 9.5%、中部圏が 9.6%と大きく伸びており、貸家の新築増は全国的な現象となっている。

---

○ 「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律案」  
(国土交通省)

---

国土交通省は 2 月 3 日、民間の空き家・空き室を活用して、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設するなど、住宅セーフティネット機能を強化するための「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律案」が同日閣議決定された、と発表した。

高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅の確保にとくに配慮を要する住宅確保要配慮者については、例えば単身高齢者について、今後 10 年間で 100 万世帯の増加が見込まれるなど、安心して暮らせる住宅の確保を可能とする住宅セーフティネット機能の強化が重要な政策課題となっている。

一方、住宅ストックの状況については、空き家等が多く存在し、引き続き増加が見込まれていることから、こうした空き家等の有効活用が課題となっている。このため、空き家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化を図る必要があり、今回の新制度設定となったもの。

---

○ 平成 28 年「住民基本台帳人口移動報告」(総務省統計局)

---

総務省統計局が公表した平成 28 年の「住民基本台帳人口移動報告」によると、28 年 1 年間の日本人の市区町村間移動者数は 488 万人で、2 年ぶりの減少となり、都道府県間と都道府県内移動者数は、ともに 2 年ぶりの減少となった。

転入者数を都道府県別にみると、東京都への転入者数が約 41 万人と最も多く、次いで神奈川県が 21 万人となり、埼玉県、大阪府、千葉県、愛知県の 4 府県が 10 万人台。これら 6 都府県への転入者

数の合計は 118 万人で、転入者総数の 52.1%を占めている。

東京、大阪、名古屋の 3 大都市圏の転入・転出超過数では、3 大都市圏全体で約 11 万人の転入超過。東京圏は約 12 万の転入超過で、5 年ぶりの減少、21 年連続の転入超過となっている。大阪圏、名古屋圏はともに転出超過で、25 年以降 4 年連続の転出超過。

東京圏と東京圏以外の道府県との間の転入・転出超過数をみると、東京圏以外の総ての道府県との間で東京圏が転入超過となっており、転入超過数が減少しているのは、山梨県、北海道、山口県など 27 道府県。一方、前年に比べ転入超過数が増加しているのは、愛知県、福島県、熊本県など 16 県となっている。

また、平成 28 年 12 月 31 日現在の全国 1,719 市町村についてみると、転入超過となっているのは東京都特別区部、大阪市、札幌市など 424 市町村で、全体の 24.7%。転出超過となっているのは北九州市、長崎市、熊本市など 1,295 市町村で、全体の 75.3%。外国人を含む市区町村間の移動者数は約 525 万人で、前年に比べ 2.5%の減少となっている。

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

## [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 3 回「建物賃貸借契約における管理上の諸問題（その 2：更新料）」

渡邊不動産取引法実務研究所代表 渡邊 秀男

---

更新料は、土地の賃貸借の場合にも支払われますが、ここでは「建物賃貸借」の場合の更新料についてお話を進めていきたいと思います。

#### （問題点 1：更新料特約の法的効力）

最初の問題は、「更新料は、建物賃貸借契約において、賃借人が支払う旨を約定すれば、必ず受領することができるか」という問題です。

この問題については、「全員が払うかどうかはわからないが、法的には請求することができる」というのが大方の回答だろうと思います。

問題は、「法的には請求することができる」という点です。「法的に請求することができる」ということは、裁判になっても、その請求が認められるということですが、果してそうでしょうか。賃貸管理会社の皆さんが、入居者に対し、「お約束ですから、更新料を支払ってください」と言うこと自体は正しいと思うのですが、本当に正しいのでしょうか。その点について、次のような問題がありますので、これから皆さんにも考えていただきたいと思います。

（問題点 2：法定更新された場合の更新料特約の法的効力）

その問題は、「法的更新された場合にも、その支払いが約定されている以上、更新料の支払を請求することができるか」という問題です。

この点については、「法定更新された場合にも請求することができる」という回答と、「法定更新された場合には請求できないのではないか」というやや懐疑的な回答に分かれるのではないかと思います。

それは、皆さんの中に借地借家法の規定のことが頭にある方がいるからではないかと思います。

この問題に対する裁判所の考え方（裁判例）は、下級審ではありますが、完全に「できる、できない」の 2 つに分かれています。その理由は、まさしく借地借家法の規定（強行規定）があるからです。その規定は、同法 26 条と 30 条の規定で、その 26 条の法定更新に関する規定は強行規定であるから、その強行規定の趣旨に反する、すなわち法定更新に更新料の支払という条件をつけるような更新料特約は、30 条の規定によって無効とされる可能性があるからだというものです。

それでは、その 2 つの規定がどのようなになっているかを見てみましょう。

○借地借家法第 26 条（建物賃貸借契約の更新等）

① 建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の 1 年前から 6 か月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知または条件を変更しなければ更新しない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。

②、③（略）

○借地借家法第 30 条（強行規定）

この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

この 2 つの規定を見てわかるとおり、「法定更新」の規定は、当事者間で契約を合意更新することができなかった場合の規定ですから、事前に取り決めた「更新料を支払う」という特約は、もともと合意更新をする場合の特約であって、法定更新された場合には更新料特約は適用されないという主張も、また更新料特約も契約条件であるから、それを含めた同一条件で法定更新されるという主張も、それぞれが成り立つように考えることができます。

しかし一方で、建物賃貸借契約のような私的な契約においては、当事者の意思が最大限に尊重されるという「私的自治の原則」が働いており、その結果が、平成 23 年 7 月 15 日の更新料特約に関する最高裁判所の判断ではないでしょうか。つまり、その当事者の定めた更新料の額が妥当なものである限り、その合意を有効なものとして最大限に尊重すべきだという判断です。

そのように考えてくると、「法定更新」の場合にも、更新料特約が法的にも有効なものとして賃借人に請求できるようにするためには、まずその更新料特約において、法定更新の場合にも更新料を支払うという明文の規定のほかに、その更新料の支払が法定更新に条件をつけるものではないという法律構成をとった約定を定める必要があるということになります。その具体例を、賃貸借契約書の更新料特約の中に組み込むとすれば、次のような条項になると思います。今後の参考に検討してみたいかがでしょうか。

（解決策：法定更新の場合にも更新料が受領できる特約例）

- (注1、注2) 更新料は、契約の更新時に、「一時払の賃料」として支払われるものであって、契約更新の対価すなわち「法定更新の条件」ではないということを約定する条項です。

[3] 協会からのお知らせ

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】 20日（月）、27日（月）

【3月】 6日（月）、13日（月）、21日（火）、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](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.zentak.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：TOKYOFM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/](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。