

※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

- ・ 国土交通省 平成 28 年第 4 四半期の主要都市の高度利用地地価動向報告
「地価 LOOK レポート」
- ・ 厚生労働省 全国民泊実態調査結果
- ・ 帝国データバンク 2 月調査の「TDB 景気動向調査（全国）」結果

[2] 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 5 回「建物賃貸借契約における管理上の諸問題（その 4：鍵の交換、立入り）」
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

- ・ 平成 29 年度 会費徴収について
- ・ 全宅管理業務支援システム 詳細マニュアルのダウンロード開始について
- ・ 「入居のしおり」のご案内
- ・ 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）
- ・ 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

- 国土交通省 平成 28 年第 4 四半期の主要都市の高度利用地地価動向報告
「地価 LOOK レポート」
-

国土交通省がこのほど発表した平成 28 年第 4 四半期（28 年 10 月 1 日～29 年 1 月 1 日）の主要都市の高度利用地地価動向報告「地価 LOOK レポート」によると、今期は、三大都市圏に加え、地方都市である札幌、仙台、金沢、福岡でも比較的高い地価の上昇が継続して、上昇地区は前期比 2 % 増の 84 % となった。

地価 LOOK レポートは主要都市の高度利用地等を対象に、四半期ごとの地価動向を調査し、先行的な地価動向を明らかにするもので、調査対象は全国 100 地区。内訳は東京圏 43 地区、大阪圏 25 地区、名古屋圏 9 地区、地方圏 23 地区。

商業地の 3 地区で横ばいから上昇に転じた一方、名古屋圏、大阪圏の一部地区の商業地では、上昇幅が縮小した。さらに、東京圏の一部地区では、上昇から横ばいへ、また横ばいから上昇へと各 1 地区が転じ、横ばい地区は前期比 2 % 減の 16 %。

3 ～ 6 % の比較的高い上昇を示した地区は次の 12 地区。宮の森、駅前通（札幌市）、中央 1 丁目（仙台市）、銀座中央、日本橋、新宿三丁目（東京都）、金沢駅周辺（金沢市）、名駅駅前、太閤口（名古屋市）、心斎橋、なんば（大阪市）、博多駅周辺（福岡市）。

上昇の主な要因は、空室率の低下等によるオフィス市況の改善や、大都市等における再開業事業の進捗。そして、訪日観光客による消費・宿泊需要などの要因を背景に、オフィス、店舗、ホテル等に対する投資が引き続き堅調に推移したこと。

○ 厚生労働省 全国民泊実態調査結果

厚生労働省は 3 月 1 日、インターネット上の民泊仲介サイトに登録されている情報について、全国横断的に実態調査した結果を発表した。民泊仲介サイトに登録されている情報を抽出し、集計（全国で 1 万 5,127 件重複除く）したもので、調査期間は平成 28 年 10 月～12 月。

調査結果は次の通り。

- ・ 正確な住所が詳細に記載されている物件がほとんど無く、物件特定不可・調査中の割合が 52.9 % で、物件の特定すら非常に困難であった。確実に営業許可を取得していることが確認できた物件は 16.5 % にとどまった。
- ・ 許可物件の営業種別内訳では、旅館営業 25.7 %、ホテル営業 4.4 %、特区民泊 2.0 %、簡易宿所営業が 67.9 % となり、多くの物件が簡易宿所営業での許可を取得していた。
- ・ また、大都市圏においては、営業許可を取得している物件の割合が 1.8 % であることに対し、大都市圏以外は 34.0 % であり、都市部での許可取得割合の少なさが顕著であった

- ・物件のタイプでは無許可物件の半数以上の 54.2%が共同住宅であり、戸建て住宅の 35.9%を大きく上回った。
- ・1泊当たりの平均宿泊料金は、許可物件では 1 万 6,571 円であるのに対し、無許可物件では 7,659 円であり、およそ半額以下での料金となっている。
- ・宿泊可能人数については、許可物件が 6.3 人であるのに対し、無許可物件は 4.2 人、最低宿泊日数については、許可物件が 1.3 泊であるのに対し、無許可物件では 2.0 泊であった。

帝国データバンクが発表した2月調査の「TDB 景気動向調査（全国）」（調査対象2万3,804社、有効回答1万82社）の結果によると、2月の景気DIは前月比0.2ポイント増の45.4となり、2ヵ月ぶりに改善した。今後の景気は、米国などの海外リスクを多数抱えながらも、緩やかに回復が続くことが見込まれる。

業界別の動向について、不動産の景気 DI は前月比 0.6 ポイント増の 49.9 で、4 ヶ月連続の改善。オフィス市況の改善や訪日観光客の宿泊需要を背景に地価の上昇が地方都市へと広がりを見せるなか、事業用物件の供給が上向いている。さらに、東京五輪の開催に向けてホテル稼働率の向上や新規オープンが増加した。

○ 第5回「建物賃貸借契約における管理上の諸問題（その4：鍵の交換、立入り）」

渡邊不動産取引法実務研究所代表 渡邊 秀男

建物賃貸借契約においては、通常、建物の引渡し時に賃借人に鍵を交付しますが、その鍵は一体誰のものなのでしょうか。

（問題点1：契約時に鍵の交換費用を賃借人に負担させた場合）

建物賃貸借契約の締結時に、賃借人が賃貸人に対し鍵（以下、シリンダー込み）の交換費用を支払った場合、その鍵の所有権は誰にあるのでしょうか。

（問題点2：明渡し時に鍵の交換費用を賃借人に負担させた場合）

建物賃貸借契約の終了時に、賃借人が賃貸人に対し鍵の交換費用を支払った場合（敷金から控除された場合）、その鍵の所有権は誰にあるのでしょうか。その際、賃借人から交換した古い鍵の引渡しを請求された場合、賃貸管理会社はどのように対応したらよいのでしょうか。

（問題点1・2の対策：鍵を貸与方式にする）

このような問題は、最初の賃貸借契約の締結時に、その鍵の帰属について、契約書上明確にしておかなかったことから起きた問題です。なぜならば、鍵の所有権者とその鍵を使用するために鍵の交換費用を負担する者とは必ずしも一致するものではないからです。他人の物に対し、その取得費用を負担することはいくらでもあることです。

したがって、本件の鍵の問題についても、その対策としては、最初の賃貸借契約の締結時に、その鍵の所有権が賃貸人にあるものとして、賃貸人が賃借人に「鍵を貸与する」という契約内容にしておけばよいのです。そうすれば、その際に鍵の交換費用を賃借人に請求しても、それが自分のためであるということがわかってもらえるでしょうし、明渡し時に敷金から控除しても、古い鍵の返還までは請求されることはないでしょう。

（問題点3：消費者契約法との関係）

ただ、この鍵の「貸与方式」は問題ないとしても、「貸与するのであれば、なぜ交換費用の全額を負担させるのか」という問題があります。また、この問題については、そもそもこの鍵の交換はもともと賃貸人の義務ではないのかという民法上の問題（民法601条）と、もしそうであれば、本件のような鍵の交換費用を賃借人に負担させるというような特約は、消費者契約法10条の「信義則に反し消費者の利益を一方的に害する行為」として無効になるのではないかという問題があります。

(問題点 3 の対策：賃借人の負担内容を「一義的かつ具体的に」明示する)

この点についても、以前にも申し上げたとおり、「私的自治の原則」が働いており、「敷引き特約」や「更新料特約」の際の「契約自由の原則」により、そのことを「一義的かつ具体的に」契約書に明記することによってクリアできるものと考えられます。つまり、鍵の交換費用を、「いつ、いくら」賃貸人に支払うのかということを契約書に明記しておけば、先の最高裁判所の判断にあるように、消費者契約法 10 条の問題はクリアできるということです。

(問題点 4：不在時の建物への立入り)

この問題は、賃借人不在中の建物への立入りの問題です。この問題は、建物賃貸借契約の締結時に、その契約上の取り決めとして、一応の法的な措置はとれているのが普通ですが、実際にそのような問題が起きた場合には、その事実上の対応としてかなり難しい問題を含んでいます。あとから賃借人から、「部屋の物がなくなった」とか、「事前の連絡をしないでなぜ立ち入ったのか」など、一種のイヤガラセのようなことをされることが現実に関わり得るからです。

(問題点 4 の対策：ケースによっては、警察・消防の立会いを求める)

緊急時の物件内への立入りについては、通常、次のような約定義言を定めています。

- 「① 賃貸人または賃貸人の指定した者は、本物件の管理上必要がある場合には、賃借人に通知した上で、本物件に立入り、これを点検し、または適切な処置をとることができるものとします。この場合、賃借人は正当な理由なくその立入りを拒むことはできません。
- ② 賃貸人または賃貸人の指定した者が、緊急に本物件内に立入る必要性があると認めたときは、賃借人への事前の通知なしに本物件に立入ることができるものとします。この場合、賃貸人または賃貸人の指定した者は、賃借人に対し、事後すみやかに立入りの結果を報告するものとします。」

しかし、このような約定義言を定めていたとしても、先程申し上げたような問題が起こり得ます。そこで、そのような問題が起こらないようにするためには、本人への連絡のほかに、緊急連絡先や勤務先の上司・同僚等への連絡などもできるようにし、更に、ケースによっては、警察や消防署の職員に立会いを求めるなど、慎重にも慎重を期した対応をとるよう心掛ける必要があります。なお、賃貸人が賃借人の入居している建物に立ち入ることができる法的な根拠としては、民法 606 条の「賃貸物の修繕等」に関する規定にあると解されています。

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

[3] 協会からのお知らせ

○ 平成 29 年度 会費徴収について

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

平成 29 年度会費徴収につきましてのご案内を、引落としの方は 3 月中旬頃、振込みの方は 4 月中旬頃に送付させていただきます。

来年度も引き続き会員支援事業を実施してまいりますので、引き続きよろしくお願いいたします。

○ 全宅管理業務支援システム 詳細マニュアルのダウンロード開始について

本会では、平成 28 年 6 月より「全宅管理業務支援システム」の提供を開始しており、システム提供開始以来、本会会員からシステム導入を検討するにあたってのシステム内容等に関するお問合せ、またシステム利用者からは操作方法に関するお問合せが多数寄せられております。

そういったお問合せに対応するべく、システム内容、操作方法を詳細に説明した「詳細マニュアル」のダウンロードを開始いたしましたので、ご案内申し上げます。

下記 URL よりご確認下さいますようお願い申し上げます。

本会 HP 全宅管理業務支援システム <http://www.chinkan.jp/member-page/zenkansys/>

○ 「入居のしおり」のご案内

本会では、賃貸住宅で生活する上でのルールや暮らしのヒント等をイラストを交えて分かりやすくまとめた借主向け小冊子をご用意しております。

賃貸住宅で生活する中では、ゴミ出しや駐輪場の使い方、深夜早朝の騒音、共用部の使用方法など共同住宅の一員として守っていただかなければならないことが多くあります。

また、トイレのつまりや水漏れ事故、地震等災害時など、急な対応が必要な場合もあります。そうした事項をコンパクトにまとめたのが本冊子です。入居者間同士の良好な関係作り

はもとより、借主と貸主との信頼関係の構築にもお役立ていただけます。

詳細につきましては本会 HP をご確認の上、是非ご検討くださいますようお願い申し上げます。

本会 HP 書籍等のご案内 <http://www.chinkan.jp/public/>

○ 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（休日の場合は翌営業日）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。

【3 月】 21 日（火）、27 日（月）

【4 月】 3 日（月）、10 日（月）、17 日（月）、24 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 ）

○ 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

