

目次

- ・ 政府 「住宅宿泊事業法案」を閣議決定
- ・ 国土交通省 平成 28 年度民間住宅ローン実態に関する調査結果
- ・ 日本不動産研究所 「住宅マーケットインデックス 2016 年下期」の調査結果

・ 第6回「建物賃貸借契約における管理上の諸問題(その5：賃貸人からの解約申入れ)」
渡邊不動産取引法実務研究所代表 渡邊 秀男

- ・ 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）
- ・ 賃貸不動産経営管理士協議会 平成 29 年度賃貸不動産経営管理士講習開始について

政府は民泊新法案といわれる「住宅宿泊事業法案」を３月１０日に閣議決定した。本格運用を前に課題も残されていて、これから法案の施行が予定される来年１月までに問題解決の調

整が続くそうである。

民泊が全国で解禁される民泊新法案は、住宅宿泊事業に係る届出制度の創設のほか、住宅宿泊管理業、住宅宿泊仲介業それぞれに係る登録制度が創設される。

主な内容は、

- ①住宅宿泊事業を営もうとする場合、都道府県知事への届出が必要
- ②地域の実情を反映する仕組みを導入
- ③年間の営業日数の上限は 180 日
- ④仲介業者は観光庁長官への登録が必要
- ⑤住宅宿泊管理業を営もうとする場合、国土交通大臣の登録が必要
- ⑥無許可営業に対する罰金として上限 100 万円が課される

…というもの。

東京オリンピック開催までに訪日客 4 千万人の目標が立てられていることもあって、民泊サービスの普及に期待が寄せられており、すでに賃貸ビジネスの各分野で様々な動きが見られる。一棟まるごと民泊マンションのオープンや民泊物件に特化したサービスの開始、民泊事業をサポートする民泊ビジネスの相次ぐ参入など、今後、民泊動向に目が離せない。

○ 国土交通省 平成 28 年度民間住宅ローン実態に関する調査結果

国土交通省が発表した平成 28 年度の民間住宅ローンの実態に関する調査結果によると、27 年度の新規貸出額は 18 兆 2,170 億円で、26 年度より 2,756 億円減少。経年集計では、27 年度の新規貸出額は対前年度比 3.1%増となっている。

また、27 年度末時点の貸出残高は 160 兆 387 億円で、26 年度末より 2 兆 9,902 億円増加。経年集計では、27 年度末の貸出残高は対前年度比 4.2%増となっている。

住宅ローンを供給している民間金融機関を対象に実施した調査で、調査対象機関数は国内銀行が 140、信用金庫等が 266、信用組合等が 154、労働金庫が 13、農業協同組合等が 725、生命保険会社が 41、損害保険会社が 30、モーゲージバンク等が 20 の合計 1,389。

賃貸住宅の建設・購入に係る融資（アパートローン）の実績では、27 年度の賃貸住宅向け新規貸出額は 3 兆 6,653 億円で、26 年度より 2,720 億円増加。経年集計では、27 年度の賃貸住宅向け新規貸出額は対前年度比 4.8%増となっている。

27 年度の賃貸住宅向け新規貸出額は、都銀・信託銀行他 5,586 億円、地銀 1 兆 5,762 億円、第二地銀 2,199 億円、信金 8,025 億円、信組 1,273 億円、労金 2 億円、農協 3,023 億円、生保 12

億円、損保 100 億円、モーゲージバンク 671 億円。

27 年度末の賃貸住宅向け貸出残高は 27 兆 2,498 億円で、26 年度末より 2,099 億円増加。経年集計では、27 年度末の賃貸住宅向け貸出残高は対前年度比 6.4%減となっている。

○ 日本不動産研究所 「住宅マーケットインデックス 2016 年下期」の調査結果

日本不動産研究所はこのほど、「住宅マーケットインデックス 2016 年下期」の調査結果を次の通り公表した。アットホーム、ケン・コーポレーションの提供による東京 23 区のマンションデータをもとに、同研究所が集計したもの。

それによると、都心 5 区のマンション賃料は、新築及び中古のどのタイプも前期比でわずかながら下落したが、前年同期比をみるとやや上昇しており、ほぼ横ばいで推移している。マンション価格は、新築の大型タイプは高額分譲マンションの供給により大幅に押し上げられたが、中古の大型・標準タイプは最高値から下落した。

東京 23 区のマンション賃料は、新築及び中古の大型タイプは上昇傾向が続いているが、標準・小型タイプは概ね横ばいである。マンション価格は、新築の大型・標準タイプは押し上げられたが、小型タイプはやや下落。中古の標準・小型タイプが連続で調査以来の最高値を更新した。

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

[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 6 回「建物賃貸借契約における管理上の諸問題（その 5：賃貸人からの解約申入れ）」
渡邊不動産取引法実務研究所代表 渡邊 秀男

賃貸人は、建物賃貸借契約書に賃貸人からの解約申入れ条項があることを理由に、賃借人に対し解約の申入れをすることができるでしょうか。

（問題点 1：そもそも賃貸人からの解約申入れはできるのか）

この点について、借地借家法はその 27 条に、「賃貸人が賃貸借の解約の申入れをした場合

には、解約の申入れの日から6か月を経過することによって契約が終了する。」と定めています。ということは、賃貸人が解約の申入れをした場合には、契約は6か月後に終了することですから、要は、賃貸人からの解約申入れは、その契約終了日の6か月前に行えばよいということになります。それは本当なのでしょうか。

(問題点2：賃貸人からの解約申入れは6か月前の申入れでよいのか)

答えは「NO」です。その理由は、その次の28条に「正当の事由」に関する規定があって、その規定には、「前条(27条)の賃貸人からの解約申入れは、「正当の事由」があると認められる場合でなければ、することができない。」と定められているからなのです。つまり、賃貸人からの解約申入れには、そのための「正当の事由」が必要なのです。

(問題点3：「正当の事由」とはどのようなものか)

借地借家法が定める「正当の事由」とは、要は、「契約の当事者が、それぞれその建物を必要とする事情を第一義に考え、それに従前の経過や賃貸人が賃借人に支払う「財産上の給付」すなわち「立退料」の支払などを総合的に考慮して、「正当の事由」があると裁判所が認める場合」ということなのです。ですから、賃貸人がいくら「正当の事由」があると言っても、裁判所が認めなければ解約することができないということなのです。

(問題点4：立退料の支払は「正当の事由」になるか)

そこで次に問題になるのが、「立退料」の支払を当事者が合意することによって、「正当の事由」を具備することになるかという問題です。

この問題については、ほぼ「なる」といってもよいと思います。なぜならば、この「正当の事由」に関する裁判所の判断においては、そのほとんどに「立退料」の支払がその「補完事由」として認められているからです。

(問題点5：立退料の支払合意は「合意解約」の成立といえるか)

当事者が「立退料」の授受を合意するということは、事実上賃貸人からの解約申入れを賃借人が受諾するということになりますので、当事者間にはそれによって合意解約(解除契約)が成立したといってもよいと思います。

合意解約が成立すれば、何も裁判所で「正当の事由」の有無を争う必要がありませんので、賃貸人はその合意解約に基づく約定の立退料を支払い、賃借人はそれを受領し、約定の期日までに建物を明け渡せばよいということになります。

ということは、建物賃貸借契約を締結する際に、その契約書に、「賃貸人は、期間満了6か月前に解約を申入れることにより、この契約を解約することができる。」などという無効な文言を入れなくても、「当事者が立退料の支払いを合意することにより、この契約を合意で終了させることができる。」という文言を入れておけば、あとは当事者がその立退料の額

を協議し定めれば、それで円満に明渡しができることになるということです。

（上記問題を理解するための方策：借地借家法 26 条～28 条の規定の趣旨を理解する）

以上の問題点を理解するためには、その背景となっている以下の借地借家法の規定の理解が必要です。非常に重要な規定ですから、覚えておかれるとよいでしょう。

○借地借家法第 26 条（建物賃貸借契約の更新等）

この規定は、特に第 1 項の規定が重要で、その趣旨は次のとおりです。

「賃貸人が契約を終了させるために更新を拒絶するには、期間満了 1 年前から 6 か月前までに、「正当の事由」を具備した上で、その旨を賃借人に通知しなければならず、「正当の事由」も具備できず、合意で更新もできなかった場合には、契約は「法定更新」され、その期間は定めがないものとされる。」

○同法第 27 条（解約による建物賃貸借の終了）

この規定の趣旨は、次のとおりです。

「賃貸人からの解約の申入れは、「正当の事由」を具備した上で、6 か月前までに行わなければならない。」

○同法第 28 条（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）

この規定の趣旨は、次のとおりです。

「借地借家法 26 条の更新の拒絶と 27 条の解約の申入れには、いずれも「正当の事由」が必要である。」

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

[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、引落としの方は既に 3 月中旬に送付し、振込みの方は 4 月中旬頃に送付させていただきます。

※引落とし日 : 4 月 27 日（木）

振込み締切日：4月28日（金）

平成29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、何卒宜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います。

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。既にシステムを利用されている会員のほか、利用を検討されている方につきましても是非ご参照ください。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認くださいようお願い申し上げます。

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下記 URL 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。

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。

【4月】 10日（月）、17日（月）、24日（月）

【5月】 8日（月）、15日（月）、22日（月）、29日（月） ※1日（月）は休止。

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本会 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 ）

○ 賃貸不動産経営管理士協議会 平成 29 年度賃貸不動産経営管理士講習について

賃貸不動産経営管理士協議会では、平成 29 年度の賃貸不動産経営管理士講習の受講申込みを開始しております。

賃貸不動産経営管理士試験の受験を検討されている方や、管理実務をより体系的に学びたいとお考えの方は、下記 URL より内容をご確認の上、是非ご検討ください。各会場、定員になり次第申込を締め切りますので予めご了承ください。

なお、講習の修了者は、全国統一試験を受験した場合、知識を習得した者の証しとして、出題 40 問のうち 4 問が免除されます。本年度修了者の 4 問免除の適用は、平成 29 年度および 30 年度の試験までです。 ※但し、全講義（2 日間）の受講修了者に限ります。

賃貸不動産経営管理士講習のお申し込み

（ <http://www.chintaikanrishi.jp/measure/course/entry/> ）

<賃貸不動産経営管理士資格とは>

国土交通省が掲げる「ストック重視の住宅政策への転換の時代」において、不動産管理の重要性が高まってきている中、社会的に必要とされる資格です！

賃貸不動産経営管理士は、主に賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家です。

賃貸住宅は、人々にとって重要な住居形態であり、その建物を適正に維持・管理すること

