

● 事務局だより ●

95号をお届けします。

◇ 本号では、国土交通省不動産課から「宅地建物取引業法施行状況調査（平成25年度）について」、日本大学経済学部教授の太田秀也氏（元調査研究部総括主任研究員）から「賃貸住宅管理業の沿革～帝国信託、帝国信栄の記録～」を寄稿いただきました。国土交通省の「宅地建物取引業法施行状況調査について」は、業界団体、各企業においてご活用いただいていると聞いています。平成25年度の調査結果によると、宅建業者数は全体で8年連続の減少（▲383業者）となっています。特に個人業者数が、平成16年度の26,563業者から平成25年度は18,712業者と、ここ10年で▲7,851となっており、個人業者の高齢化等により減少が続いていることが影響しているようです。太田氏の「賃貸管理業の沿革」は、明治期に創業し、賃貸住宅管理業者の元祖ともいわれる会社である兵神館（現、帝国信栄株式会社）について紹介されたもので、興味深い内容となっています。ぜひ、ご一読されることをお勧めします。

◇ 電話による「相談業務」が当機構の重要な業務の一つであることはご承知の通りですが、賃貸借の「敷金精算トラブル相談」において、「原状回復特約」が争いになっていることが多くみられます。「契約の時に特約について説明を受けていない」「ガイドラインに反した特約は無効と考えてよいか」「借主に一方的に不利な特約だから無効と聞いたのに、管理業者は話し合いに応じない」「特約に書いてあるから負担は当然と、高額の請求を受けている」など、特に借借人からの相談・質問が多くあります。原状回復特約は、借借人に一方的に不利なものであったとしても、原則「有効」ですので借借人は約束した原状回復費用は負担するのが原則です。しかし、借借人に特別の負担を課す特約は、借借人が

負担することとなる範囲が「具体的に明記」され、借借人がその旨を「明確に認識」し、「明確に合意」されていることが必要と解されています（最高裁 H17・12・16）ので、裁判上で争われた場合、効力を否定されることがあります。また、消費者契約法第10条で無効とされることもあります。敷金精算トラブルは、特約の効力の有無もさることながら、契約時の媒介業者等による説明不足が大きな原因になっていると思われます。媒介業者等が契約前の説明に十分な時間をかけて丁寧な説明を行い、借借人に理解・納得してもらっていれば、敷金精算トラブルは大きく減少すると思われます。東京都の紛争防止条例は、そのために宅建業法上の重要事項説明とは別に一定の特約について説明することを求めています。賃貸借契約において一番多い「敷金精算トラブル」が少しでも減少するように、媒介業者・管理業者に皆さまには、契約前の丁寧な説明にご協力をお願いします。

平成26年10月24日 印刷
平成26年10月31日 発行

発行 一般財団法人
不動産適正取引推進機構
〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-8-21
(第33森ビル3F)
TEL 03(3435)8111(代)
HP <http://www.retio.or.jp>
発行人 堀之内 博 一
編集責任者 石川 卓 弥
印刷 (株)加藤文明社

*本誌の無断転載を禁じます。
本誌の掲載記事を転載される場合は、ご連絡下さい。