

～宅建主任者試験合格者の皆さんに
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2012. 4. 1（日）

財団法人 不動産適正取引推進機構

<http://www.retio.or.jp>

———— Monthly E-mail Magazine ————

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引主任者資格試験に合格した方々を対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。

（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）

現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、

他の方々にも参考にしていただける情報を提供することを編集方針としています。

なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報には法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目 次 ※※※

- ◆ 今日の視点 ……平成24年地価公示
- ◆ 行政の動き ……「中古住宅・リフォームトータルプラン」の策定について ほか
- ◆ マーケットの動き ……土地関連市場マンスリーレポート平成24（2012）年3月 ほか
- ◆ 相談事例より ……貸主さんからの契約解除と正当な事由について
- ◆ NEXT STEP ……スペシャリティ講座 事業実務Ⅲ—「借地借家ビジネス 相続編」

◆◇◆ 今日の視点 ◇◇◆

★☆☆《平成24年地価公示》☆☆★

3月22日に平成23年の地価公示による地価の状況がとりまとめられました。

公表資料によると、平成23年の1年間の地価は、リーマンショック後における4年連続の下落となったが、下落率は縮小傾向を示しました。

半年毎の地価動向を都道府県地価調査（7月1日の地価を調査）との共通の調査地点で見ると、東日本大震災のあった23年前半（1～6月）に下落率が拡大し、23年後半（7～12月）に下落率が縮小しました。

大震災の影響により、不動産市場は一時的に停滞しましたが、被災地を除き、比較的早期に回復傾向を示しています。一方、円高、欧州債務危機等の先行き不透明感による地価への影響も見られます。

住宅地については、低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えもあって下落率は縮小しました。人口の増加した地域で下落率の小さい傾向が見られ、また、住環境良好あるいは交通利便性の高い地点で地価の回復が目立ちました。

商業地では、前年より下落率が縮小しましたが、オフィス系は高い空室率・賃料下落、店舗系は商況の不振から、商業地への需要は弱いものとなっています。その中であって、主要都市の中心部において、賃料調整（値下げ）が進んだこともあって、BCP（事業継続計画）やコスト削減等の目的で耐震性に優れる新築・大規模オフィスへ業務機能を集約させる動きが見られ、これら地点の年後半の地価は下げ止まっています。また、三大都市圏と一部の地方圏においては、J-REITによる積極的な不動産取得が見られました。その他、堅調な住宅需要を背景に商業地をマンション用地として利用する動きが全国的に見られました。

今回の地価公示では震災が地価に及ぼした影響についても分析しています。被災地における土地への需要は被災の程度により差が見られ、特に宮城県では浸水を免れた高台の住宅地等に対する移転需要が高まり地価の上昇地点が見られました。

首都圏でも液状化が発生した東京湾岸（千葉県浦安市等）では、10%以上下落した地点が多数現れましたが、液状化による被害が見られなかった浦安市内の元町地区は下落率が比較的小さくなっています。

<http://tochi.mlit.go.jp/chika/kouji/2012/index.html>

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《「中古住宅・リフォームトータルプラン」の策定について》★☆☆

国土交通省では、新成長戦略（平成22年6月18日閣議決定）に示された「中古住宅・リフォーム市場の倍増」に向け、新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場への転換を図るために、今後講ずべき施策について検討を行い、「中古住宅・リフォームトータルプラン」としてとりまとめました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000349.html

★☆☆《住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の実施状況について（平成24年1月末時点）》★☆☆

国土交通省は、この度、全国の登録住宅性能評価機関等で構成される一般社団法人 住宅性能評価・表示協会事務局が、全評価機関を対象に住宅性能評価の平成24年1月の実績（速報値）についてとりまとめた調査結果を、公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000348.html

★☆☆《平成23年度民間住宅ローンの実態に関する調査の結果について》★☆☆

国土交通省は、民間金融機関の協力で行っている、民間住宅ローンの実態に関する調査結果について、平成23年度分を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000047.html

★☆☆《平成23年度住宅市場動向調査について》★☆☆

国土交通省は、住宅の建設、購入、リフォーム等の実態把握・分析結果について、平成23年度の調査結果を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000058.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《土地関連市場マンスリーレポート平成24（2012）年3月》★☆☆

国土交通省は、平成24年3月の土地関連市場マンスリーレポートを公表しました。

<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/6226>

★☆☆《平成24年2月の不動産市場の概観》★☆☆

土地総合研究所は、毎月25日に発表している不動産市場の概観として平成24年2月分を公表しています。

<http://www.lij.jp/html/gaikyou/g2403.htm>

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

<貸主さんからの契約解除と正当な事由について>

築40～50年の古い2階建のアパートを賃貸中の貸主さんからの相談がありました。入居者の方から耐震上問題ないか心配なので、耐震補強をして欲しいとの要望があったが、貸主さんとしては耐震補強には費用が掛かるので解約したいが、貸主の方から解約できるかとの問い合わせでした。

入居者の方にすれば、最近、テレビや新聞報道によって地震による建物倒壊等による危険が頻繁に報道されており、耐震性についての関心が高まっていることは事実ですので、借主さんのお気持ちも理解できるところです。

一方で、貸主さんとしては、耐震補強をする場合に多額の費用が掛かる場合も考えられますので、その費用負担をするよりもむしろ解約しようと思われる事情もある程度理解できなくはありません。

借地借家法では、貸主さんの方から賃貸借契約を解約するには「正当な事由」が必要とされています。この「正当な事由」とは、建物の老朽化も考慮されるわけですが、実際には、余程の老朽化状況がないと認められないのが実情です。従って、耐震補強の問題だけで正当な事由に当たると考えるのは難しいと言えるでしょう。

裁判事例を見ますと、①貸主さんが建物の朽廃、倒壊の危険性が高く正当な事由があるとして解約を求め、一方で、借主さんが補修工事の実施を求めた事案で、裁判所は、正当事由を否定して、貸主さんに補修工事の実施を命じました（東京地裁 平成22年3月17日判決 RETIO No83 参照）。②貸主さんが、築40年経過した共同住宅の建て替え等を理由に解約を申し入れたケースで立退き料の額が争われた事案で、裁判所は、引越料そ

の他の移転実費と移転後の賃料と現賃料との差額の一定期間分の額を、移転資金の一部を補てんする立退き料として認定しました（平成12年3月23日 東京高裁判決 RETIO No48 参照）。それ以外にも、③テナントビルのオーナー（貸主）さんが、耐震性能を備えていないこと、その耐震工事が建物設備等の劣化により相当困難であること、を理由に解約を申し入れたケースにおいても、裁判所は正当な理由を補完するものとしての立退き料の支払いを条件に解約を認めています（平成23年1月18日 東京地裁判決 RETIO No83 参照）。

上記判例等からしますと、貸主さんから解約を申し入れる場合の「正当な事由」はかなり厳しく判断されることが分かります。そして、仮に認められる場合においても、一定の立退き料の支払いが、正当な事由を補完するものとして条件付けられる点を十分に留意すべきでしょう。

（担当：新井）

◆◇◆ NEXT STEP ◆◇◆

★☆☆《スペシャリティ講座 事業実務Ⅲ―「借地借家ビジネス 相続編」―》☆☆★

財団法人 不動産流通近代化センターは、先般3月14日に開催したスペシャリティ講座 事業実務Ⅲ「借地借家ビジネス 相続編」を、ご好評により、4月11日（水）に、再度東京地区で開催します。詳細は下記URLをご参照ください。

<http://www.kindaiika.jp/koshu/special#tokyo0411>

発行 財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<http://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。
