

- ◆ 相談・紛争事例等より . . . 賃貸借契約申込みのキャンセル料について
- ◆ お知らせ . . . 当機構一第93回講演会のお知らせ ほか

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

《不動産再生研究会を開催しました》

我が国は約2500兆円もの不動産ストックを抱え、その有効活用、特に耐震性に劣る建築物の建替え・改修や、高齢者人口の急激な増加に対応した高齢者向け住宅の整備、地方の老朽施設の再生等が喫緊の課題となっています。更地を買って新たな不動産を建設する事業に比べ、駅近の低未利用地の再開発や老朽化した建築物の建替え・改修に代表される不動産再生事業は、多額の先行資金が必要となるのはもちろん、テナント交渉、遵法性調査・回復作業など時間も手間もかかり、デベロッパーでも手の出しにくい分野と言われてきました。

しかしながら、改正耐震改修促進法施行、改正不動産特定共同事業法施行、耐震・環境不動産官民ファンドの発足など、立地のよい不動産や社会的重要性の高い不動産の再生を進める各種施策が拡充されてきており、買取再販事業、分譲マンション建替え事業、リフォーム事業など不動産再生事業に参入しようとする事業者も拡大しているようです。不動産再生に公益性があっても、官にできるのは補助や規制緩和くらいで、実際に事業を行うのは民間事業者ですから、応援すべき流れと言えるでしょう。再生された不動産を活用しようという企業や家計が元気になる経済成長は欠かせませんが、このような不動産再生事業を新たな成長産業としてとらえることも可能でしょう。

当機構は、頻出する不動産関連判例を常時チェックし、注目される判例を随時検討の上紹介していますが、東日本大震災の発生や南海トラフ地震の懸念などを背景に、耐震建替えなどを目的としたテナント立ち退き請求案件が多く見られます。テナントには借地借家法で保護された権利がある一方、賃貸ビルのオーナーなどは耐震改修促進法への対応や土地工作物責任回避、立地に合わせた有効活用を図りたいといった希望があります。これらがぶつかりこじれると訴訟・裁判ということになるわけですが、契約更新拒絶の正当事由を補完する上で一定の立ち退き料の支払い等が求められるケースも多く、オーナー側としてもそれなりの先行資金を用意してテナントと目線を合わせる努力が必要となります。

このような不動産再生にかかる法律問題や資金調達等関連する課題を把握し、不動産のオーナーやテナントが納得しながら不動産の再生が進められるよう、このたび当機構内に

不動産再生研究会を設け、実務担当者や有識者からのヒアリングや意見交換を行い、その概要を広く発信し、関係者の参考に供することとしました。研究会メンバーは、国土交通省をはじめ、環境不動産普及促進機構、全国市街地再開発協会、日本建設業連合会、全国住宅産業協会、日本ビルディング協会連合会、日本不動産研究所、不動産協会、不動産証券化協会、不動産適正取引推進機構、民間都市開発推進機構といった公益団体から構成されています。

さる2月14日に第一回研究会が開催され、メルマガ1月号でもご紹介した耐震・環境不動産官民ファンド（国土交通省及び環境省による予算措置。350億円。）の第一号ファンドマネジャーに選ばれたトーセイ株式会社をお招きしました。しっかり手を加えれば価値が上がるような不動産を取得し、必要な改修工事等を行った上で売却する、いわゆる不動産流動化事業を得意とされています。最近の買取再販やリフォーム需要の高まりに見られるように、新築ではないが割安に取得できる再生不動産の需要は大きいし、耐震改修、環境対応などの確保はテナントにとどまらず、周辺住民、自治体も評価する公益性のある仕事です。通常のケースは、再生前の不動産を自社で買い取り（「シード案件」と言われるそうです。）、テナントとの交渉などを経て共用部分や専用部分の改修工事を行い付加価値をつけて市場に売却するわけですが、売却まで時間がかかりその間資金が寝てしまう、売却時の不動産市況にも影響を受けるなどのリスクも指摘されます。

このようなリスクを回避するため、不動産証券化とかプロジェクトファイナンスという手法を使って自社以外の民間投資資金を活用することが考えられました。例えば、あらかじめ取得したシード案件について、テナントとの交渉等がある程度終わった段階で、その他の投資家が資金を拠出した不動産ファンドに適正価格で売り、自らはそのファンドのアセットマネージャーとして参画（ただしこの場合は不動産投資運用業登録や不動産特定共同事業許可などを取得することが必要となります。）することで、必要な改修工事を行うなどの関与を継続し、売却につなげるという発想です。売却の時点で売却益が出れば投資家に分配するのは当然ですが、仮に損が出てこれを分散することができます。さらに、会社としてはそのファンドにシード案件を売却して資金回収できますから、資金回転率の向上、有利子負債の抑制、手元資金の充実につながります。そのファンドの運用や管理まで手掛ければ安定的な手数料収入を得ることもできます。このような不動産ファンドを活用した再生の事例は三大都市圏に限らず、地方都市においても見られるようになってきており、今回自ら耐震・環境不動産官民ファンドのファンドマネジャーに応募され、厳しい審査を経て第一号として選定されたわけです。

第一号の不動産再生事例では、耐震・環境不動産官民ファンド（親ファンド）は、シード案件を取得して環境対応工事（エネルギー使用量を15%超削減）を行い価値を高めた上で売却することを目的とする再生型不動産ファンド（子ファンド）に対し一部出資を行ったわけですが、公的出資が行われているという安心感や意義が評価され、上場企業や投資ファンドなど複数の投資家から多くの民間出資を集めることができ、銀行融資も行われた

とのことです。これまでデベロッパーが資金調達からシード案件の取得、テナント交渉、再生工事、売却まで全て負っていた不動産再生のリスクを、公的出資を呼び水として民間資金を集めた不動産ファンドが、売却益の分配を見返りにこのリスクを一部負うことによって、デベロッパーの体力を過度に奪うことなくそのノウハウを活用しながら不動産再生を進める機会が生み出されたと言えるでしょう。近年、我が国の不動産投資への関心が再び高まっていることも追い風となっていることは間違いないでしょう。

不動産再生研究会は、資金や手間ひまのかかる不動産の再生を関係者の納得を得ながら迅速に進めていくためにはどのような環境整備が必要かを探るため、定期的を開催する予定です。研究会そのものは非公開ですが、議事概要等は機構ホームページや機関誌 RETIOなどで適宜紹介していきます。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《病院及び診療所の防火設備に係る緊急点検結果について》★☆☆

国土交通省は、平成25年10月11日に福岡県福岡市の整形外科において発生した火災を受け、「病院及び診療所の防火設備に係る緊急点検について」（平成25年10月15日付け国住指第2494号）により、全国の特定行政庁に依頼した病院及び診療所に係る緊急点検の結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000462.html

★☆☆《長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況について（平成25年12月末時点）》★☆☆

国土交通省は、全国の所管行政庁の平成25年10月、11月、12月の標記認定状況について、調査結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000500.html

★☆☆《建築確認件数等及び構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況について（平成25年10～12月分）》★☆☆

国土交通省は、平成25年10月～12月分（第3四半期）の確認済証の交付件数及び建築確認の申請件数等の状況をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000463.html

★☆☆《都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案について》★☆☆

国土交通省は、標記法律案について、平成26年2月12日に閣議決定されたとして、その関係資料を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi07_hh_000079.html

★☆☆《歴史的風致維持向上計画の認定について》★☆☆

「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（通称：歴史まちづくり法）」第5条に基づき、岐阜県郡上市、名古屋市、奈良県斑鳩町から計画認定申請があったそれぞれの歴史的風致維持向上計画について、2月14日に主務大臣（文部科学大臣、農林水産大臣、国土交通大臣）が認定を行いました。

詳細は、別添資料をご参照下さい。

http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi10_hh_000151.html

★☆☆《違法貸しルームの是正指導等の状況について》★☆☆

違法貸しルーム対策については、国及び地方公共団体に通報があったもの等について、特定行政庁において立入調査を行い、建築基準法違反が判明したものについて、是正指導が行われているところですが、国土交通省は、今般、平成26年1月31日時点の状況を取りまとめ公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000465.html

★☆☆《平成26年2月24日スタート【フラット35（買取型）】の制度拡充のお知らせ》

★☆☆

独立行政法人住宅金融支援機構は、標記の制度拡充について公表しました。詳細については、以下のURLをご参照ください。

<http://www.jhf.go.jp/files/300125858.pdf>

★☆☆《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25年12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25年10、11、12月の実績（速報値）について調査した結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000503.html

★☆☆ 《マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案について》 ★☆☆

国土交通省は、標記法律案について、平成26年2月28日（金）に閣議決定されたとして、その関係資料を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000110.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《国土交通月例経済（平成26年1月号）》 ★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成26年1月号）」を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000053.html

★☆☆ 《平成25年第4四半期主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～の公表について》 ★☆☆

国土交通省では、平成25年度第4四半期（H25.10.1～H26.1.1）主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000086.html

★☆☆ 《ARES J-REIT REPORT No.51 February 2014》 ★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、平成26年2月ARES J-REIT REPORT No.51 を公表しました。

http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_201402_51.pdf

★☆☆ 《「東証住宅価格指数」12月値の公表について》 ★☆☆

株式会社東京証券取引所は、平成26年2月25日に「東証住宅価格指数」12月値を公表しました。

東証住宅価格指数のうち首都圏総合は80.31ポイント（前月比0.58%）で4ヶ月連続上昇、地域別では、東京が85.9ポイント（前月比0.96%）、神奈川が78.05ポイント（前月比0.17%）でともに4ヶ月連続上昇、千葉は65.93ポイント（前月比0.09%）、埼玉は68.19ポイント（前月比-0.54%）でした。

http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice_indices/b7gje6000001gytf-att/b7gje600002y9iq.pdf

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

○購入住戸のルーフバルコニーに上階からバルコニーの手摺の一部が落下したことは、ルーフバルコニーの瑕疵であるとして瑕疵担保責任が認められた事例

新築マンションの買主が、住戸に付随するルーフバルコニーに上階バルコニーの手摺の一部が落下し、また、落下するおそれがあったため、ルーフバルコニーが使用できなかったと主張し、主位的に売主の瑕疵担保責任に基づく損害賠償を、予備的には債務不履行に基づく損害賠償を求めた事案において、その請求の一部が認容された事例（東京地裁 平成25年3月11日判決（確定） ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 9階建て全15戸の本件マンションは平成21年10月に完成した。訴外分譲業者は、6階701号室（以下「本件建物」という。）を宅建業者（被告Y）に平成22年3月31日に売却した。なお、701号室には東西両側に同程度の広さのルーフバルコニー（東西の合計面積28.56㎡）がついていた。

(2) 平成22年5月頃、原告Xが、Yの担当者Aの案内で本件建物を内覧した際、東側ルーフバルコニーに長さ145cm、幅3.5cmの棒が落ちているのを発見したが、X、Aとも、それが上階901号室のバルコニーの手摺から落下したものとわからなかった。

(3) 平成22年6月15日、XとYは、本件建物の売買契約を代金1億2300万円で締結し、Xは、同月18日に引渡しを受けた。

(4) 同年12月24日、Xは本件建物の東側ルーフバルコニーに長さ145cmの棒が落ちているのを見つけ、同月28日、施工会社の社員に調査してもらったところ、901号

室のバルコニーのアルミ手摺の縦格子部材（以下「本件部材」という。）であることが判明した。更に、本件部材の落下により、ルーフバルコニーに設置したエアコン室外機の一部がへこみ、また、本件部材が、801号室又は701号室のサッシ上部の小庇又は下部の面台のコンクリート面にいったん落下したため、コンクリートの破片が落下していた。

（5）施工会社は、バルコニーのアルミ手摺の点検を行い、901号室および801号室については、平成23年1月18日までに、動く縦格子は取り外し、動かないものは一部下部補強アングルを取り付けた上、テープで固定した。（以下「本件応急措置」という。）。

それ以外の住戸のアルミ手摺には、力を加えて動く縦格子はなかった。本件応急措置以降は、本件部材の落下は発生していない。

（6）その後、同年12月17日開催の管理組合臨時総会にて補修案が承認され、補修工事は平成24年3月19日に完了した。

（7）Xは、Yに対し、主位的に、瑕疵担保責任による損害賠償として、予備的には、Yの担当者Aが、Xの内覧時、本件部材が落下する事実を発見することができず、安全な部屋を引き渡す義務に違反したという債務不履行による損害賠償として、1230万円及び同額に対する年5分の割合の遅延損害金の支払を求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示して、Xの瑕疵担保責任に基づく請求を一部認容した。

（1）隠れた瑕疵の存否

本件部材は長さ145cm、幅3.5cmのアルミ製の棒であり、落下の際にはコンクリート破片の落下も伴っており、ルーフバルコニーに人がいた場合には身体への危険が及ぶものと認められ、また、上階バルコニーのアルミ手摺の部材には他にも一部緩み又はずれがあつて落下する危険があつたと認められるのであるから、本件建物に付属するルーフバルコニーは、通常備えるべき品質・性能を欠いていたものというべきである（以下「本件瑕疵」という。）。

そして、ルーフバルコニーは、本件マンションの共用部分であり、本件建物そのものではないが、規約上、玄関扉、窓ガラス等と同様に、区分所有者である本件建物所有者がその専用使用権を有することが承認されていることに照らせば、本件建物に付随するものとして、本件売買の目的物に含まれるというべきである。したがって、本件瑕疵があつたことについて、本件建物の売主Yは、Xに対し、売買の目的物に隠れた瑕疵があつたものとして、瑕疵担保責任を負うというべきである。

（2）損害の額

本件瑕疵は、引渡日（平成22年6月18日）から本件応急措置日（平成23年1月18日）までの約7か月間存在したものであり、Xは、この間、ルーフバルコニーを安心して使用できない状態にあつたというべきである。

そして、本件マンション分譲当時の販売価格表によれば、上層階ほど価格が高くなって

おり、一階上は900万円ないし1000万円高く設定されているのに対し、6階701号室(109.39㎡)は1億9800万円、ルーフバルコニーのない7階801号室(109.39平方㎡)は1億9500万円とされ、1階上の方が300万円安く設定されていたことが認められることから、本件建物の価格は、ルーフバルコニーがない場合と比較して1300万円程度すなわち約6.6%ほど高く設定されていたものと認めるのが相当である。そして、上記期間において本件建物を賃貸した場合の賃料は月額50万円であったとするのが相当であると認められるから、6.6%に当たる月額3万3000円が、Xがルーフバルコニーを使用することができないために被った損害月額と認めるのが相当であるというべきである。

よって、Xの本件瑕疵による請求は、月額3万3000円の7か月分に当たる23万1000円及び同額に対する年5分の割合の遅延損害金の支払いを求める限度で理由があるから認容し、その余は棄却する。

3 まとめ

本件は、共用部分であるルーフバルコニーも、本件建物所有者が専用使用権を有することから、本件建物に付随するものとして、売買の目的物に含まれると判断され、売主の瑕疵担保責任が認められたケースであり、区分所有建物の売買、媒介においては、共用部分、殊に、専用使用権を有する共用部分の状況も確認・留意すべきとする参考例である。

また、専用使用権を有していない場合でも、共用部分の瑕疵担保責任を負うとした判例(東京地裁 平成20年3月27日判決 平16(ワ)14779)もあるので、参考とされたい。

(担当：室岡)

※本事例は当機構機関誌RE T I O最新号に掲載された15判例からの抜粋です。その他の判例はRE T I O最新号でご覧頂けます。

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

賃貸借契約申込みのキャンセル料について

今回は、賃貸借契約の仲介業者さんからの相談です。

「アパートの賃貸借契約申込書を提出していた借受希望者が、契約の前日になって、自己都合でキャンセルしてきた。仲介業者として申込金は預かっていない。貸主は、他に申込

が2件あったが、この借受希望者のために断っている。

借受希望者はキャンセル料（迷惑料）を払っても良いと言っているが、仲介業者として迷惑料を受領することは可能か？あるいは、当該迷惑料を一旦貸主に払ってもらった後、貸主から何らかの名目で受領することは問題ないか？」

まず、媒介業者の仲介手数料は成功報酬ですので、契約前にキャンセルとなった場合は、契約が成立しなかったため報酬は受領出来ません。当然、迷惑料の受領も不可です。

また、媒介業者は、貸主からの依頼による特別な広告を除き、貸主から何らかの名目をつけて受領することもできません。

貸主・借主間においては、借主が任意にキャンセル料（迷惑料）を支払い、これを貸主が受領することは問題ありません。民事上の問題として、キャンセルによって貸主に損害が発生していれば損害賠償請求も可能でしょう。

今回のご相談では論点ではありませんでしたが、一般的には「契約の成立」については、以下のとおり取り扱われています。

民法上は、契約は貸主と借主双方の合意で成立し、必ずしも「契約書の作成」は契約成立の要件ではありません。しかし、実際の取引では、後日のトラブルを防ぐために契約書を交わすのが一般的です。原則として、貸主と借主の双方が契約書に記名・押印した時点で契約が成立するとしています（当機構発行の「住宅賃貸借（借家）契約の手引」13ページ参照）。

また、仲介業者の宅建業法上の問題として、重要事項説明を契約当日に行うケースも多いようですが、契約の前日に申込が直前キャンセルとなったにもかかわらず、契約が一旦成立したと主張して金銭請求などを行いますと、契約成立前に行うべき重要事項説明をしていないことになり、宅建業法35条違反を問われることにもなりますので念のため申し添えます。

（担当：新井）

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★☆☆《当機構—第93回講演会のお知らせ》☆☆★

当機構主催により、以下の概要で講演会を開催致します。

日時：平成26年3月13日（木）午後2時～4時

場所：住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）本店1階 すまい・るホール

演題：「東京都の不動産業課のこの10年」ならびに「最近の紛争事例と業務上の留意事項」

講師：東京都都市整備局住宅政策推進部不動産業課長 奥村 勲氏

同係長 松本 邦男氏

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.retio.or.jp/guide/index.html>

★☆☆《国土交通省－「不動産流通市場活性化・事業者間連携協議会シンポジウム」の開催について》☆☆★

国土交通省では、消費者が安心して不動産取引が出来る不動産流通市場を整備するため、宅建業者を中心とする不動産関連事業者の連携による新たなビジネスモデルの検討や普及に取り組む、全国14の協議会（注）の活動を支援してきました。

各協議会においては、インスペクションや瑕疵保健、住宅履歴等をパッケージ化した商品の開発や、一定の条件を満たした住宅の推奨制度の構築、不動産流通の場面でのリフォーム業者等との連携体制の構築等、様々なビジネスモデルの検討・普及が進められました。

今回、本事業のとりまとめとして、標記シンポジウムを開催し、全国14の事業者間連携協議会の活動を紹介・総括するとともに、事業者間連携の発展・普及に向けた今後の方向性について紹介します。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000100.html

発行 一般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。
