

～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：2014.12.1（月）
一般財団法人 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と事業者（宅地建物取引業者・住宅管理会社）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 ・・・・連帯保証人について（その2）
- ◆ 行政の動き ・・・・建設・不動産企業に海外展開のアドバイスします！
ほか
- ◆ マーケットの動き ・・・・国土交通省月例経済（平成26年10月号）ほか
- ◆ 最近の判例から ・・・・賃貸借契約解除に伴う貸主の借主に対する原状回復
費用請求のうち通常損耗補修特約に係る請求が否認
された事例
- ◆ 相談・紛争事例等より ・・・・買主業者が売主の手付解除を妨害したと思われる事

年上期に98%に、関西圏では94%が100%に上昇し、賃借人に加入を必須とする会社も60%となっているそうです。)の活用を検討させることも考えられるでしょう。

⑤の相談ですが、賃貸人にしてみれば、連帯保証人に保証能力がなくなったとして、賃借人に対して別の保証人を立ててほしいというのは理解できますが、賃借人が代わりの保証人を立てられないことをもって借地借家法28条の契約更新拒絶の正当事由になるとは考えにくいと思われます。ただ、賃貸人との関係を良好にしておく意味でも、別の保証人を探したり、前述した家賃保証会社の活用を検討する価値はあると言えるでしょう。

最後に⑥ですが、家賃保証会社の普及が進むにつれて、このような相談も増えてきました。賃借人にとっては、連帯保証人も付けたのに、なぜ保証委託料を払って家賃保証会社との契約までしなければならないのかという気持ちは理解できます。一方、賃貸人からすると、賃料不払いがあってもビジネスとして代位弁済してくれる、しかし家賃保証会社の保証は一定の制限があるので連帯保証人もつけておきたいという考えもあるでしょう。契約条件については、まずは貸主が希望することであり、一概にいけないとは言えません。承服できなければ賃借をしないか、あるいは条件交渉すべきでしょう。

以上のように連帯保証人を巡る相談は多いわけですが、賃借人の信用情報を把握したり別の担保をとることができない賃貸人が連帯保証を求める行動は変わらないでしょうし、個人の側でも連帯保証人になることを敬遠する動きは高まり、社会的にも高齢化、核家族化、個人志向等を背景に、連帯保証人をつけられない賃借人は増えていくと考えられます。いわば連帯保証の需給ギャップ(連帯保証を求める賃貸人は引き続き多いのに、連帯保証を引き受ける個人は減る。)に対応して、家賃保証会社が普及してきたとも言えます。そして、そのような会社の介在により引き続き多くの賃貸借契約が締結されるならば、一概にそのビジネスを否定すべきではないでしょう。

ただし気をつけなければならないのは、家賃保証会社については、日本賃貸住宅管理協会が設けた家賃債務保証事業者協議会による自主ルール(例えば、家賃保証委託契約の申込者に対し契約の内容を十分理解させること、契約者への求償権行使に当たり平穏な生活を侵害する行為を行わないこと等が規定されています。)があるだけで、強制力のあるルールはなく、問題があると思われる業者の参入も指摘されています。したがって、家賃保証会社を活用しようとする場合でも、日本賃貸住宅管理協会のホームページ等を参照するなどして慎重に選択すべきですし、将来的には強制力のあるルールが必要となると思われます。

最後に、家賃保証契約に関するトラブル事例として、仲介業者が賃借人に物件の重要事項説明を行うに当たり、家賃保証会社と締結する保証委託契約の内容についてきちんと説明を受けていなかったという苦情が増えていると聞きます。保証委託契約はあくまで家賃保証会社と賃借人が締結するものであり、契約内容の説明義務は家賃保証会社にあるわけですが、消費者にとってその関係がわかりづらい場合も多いでしょうし、仲介業者(又は管理会社)が家賃保証会社と提携し、その会社の利用を勧める場合も多いことを考えれば、

仲介業者においてはそのようなトラブルが発生する可能性があることについて十分気をつけるべきでしょう。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《建設・不動産企業に海外展開のアドバイスします！》★☆☆

我が国の建設・不動産企業においては、海外展開への意欲・関心があり、競争力を持つ独自の技術を有する一方で、海外事業の経験が乏しく、現地の法制度や商慣習等に関する情報やノウハウの不足が課題となり、海外展開を躊躇する場合も少なくないと考えられます。

国土交通省では、こうした建設・不動産企業の海外展開を支援するため、海外プロジェクトに詳しい専門家から、海外事業に必要な知識・ノウハウのアドバイスを受けることができる「海外展開支援アドバイザー事業」を開始しました。

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000293.html

★☆☆《平成26年11月22日22時08分頃の長野県北部の地震に伴う土砂災害警戒情報発表基準の暫定的な運用について》★☆☆

平成26年11月22日22時08分頃の長野県北部の地震による地盤の緩みを考慮し、揺れの大きかった市町村については、土砂災害警戒情報の発表基準を引き下げて運用します。

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/sabo01_hh_000014.html

★☆☆《平成25年法人土地・建物基本調査（速報集計）の公表について》★☆☆

国土交通省では、全国の法人が所有する土地・建物の実態を明らかにする「法人土地・建物基本調査」を5年周期で実施しています。

このたび、平成25年に実施した調査について、結果の概要（速報集計）をとりまとめて公表しました。

ない、確報集計については、平成27年秋頃に公表する予定です。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000180.html

★☆☆《第2回「不動産証券化手法等による公的不動産（PRE）の活用のあり方に関する検討会」の開催について》★☆☆

国土交通省は、第2回「不動産証券化手法等による公的不動産（PRE）の活用のあり方に関する検討会」を下記のとおり開催する旨公表しました。

1. 日時 平成26年12月2日（火）13:00～15:00
2. 場所 〒101-0047 東京都千代田区内神田2-1-2 第5中央ビル2階
TKP大手町ビジネスセンター ホール2A

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000045.html

★☆☆《公開研究会「不動産市場とマクロ経済」の開催について》★☆☆

国土交通省は、標記の公開研究会の開催を発表しました。

不動産市場は、近年世界各国の経済と密接な結びつきがあり、その性質を深く考察すべき重要な存在です。

本公開研究会では、不動産市場とマクロ経済との関係に着目しつつ、各国の不動産市場の現状と展望等について、講演が行われます。

1. 日時 平成26年12月16日（火）13:00～17:00 ※開場12:30
2. 場所 一橋大学 一橋講堂
東京都千代田区一ツ橋2-1-1 学術総合センター内
3. 主催 麗澤大学、一橋大学、東京大学
※国土交通省は共催

申込等詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000183.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通省月例経済（平成26年10月号）》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成26年10月号）」を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000062.html

★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成26（2014）年10月》★☆☆

国土交通省は、土地等の市場の動向を適時適切に把握するため、土地関連指標などのデータを毎月収集・整理し、「不動産市場動向マンスリーレポート」として、公表しています。

<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/10442>

★☆☆《土地取引の件数・面積》☆☆

国土交通省は、国土利用計画法にもとづき届出された土地取引の件数・面積や登記情報にもとづいた取引件数・面積について、地域ごとに集計し、公表しています。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=secondpage&p=8817

★☆☆《ARES J-REIT REPORT No.60 November 2014》☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、平成26年11月分のARES J-REIT REPORT No. November 2014 を発表しました。

http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_201411_60.pdf

★☆☆《土地総合研究所 不動産業業況等調査結果（平成26年10月）》☆☆

一般財団法人土地総合研究所は、標記の不動産業業況等調査結果（平成26年10月）を公表しました。

<http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g26-10.pdf>

★☆☆《「東証住宅価格指数」9月値の公表について》☆☆

株式会社東京証券取引所は、2014年11月25日に「東証住宅価格指数」9月値を公表いたしました。

東証住宅価格指数のうち首都圏総合は82.17ポイント（前月比0.26%）でした。地域別では、東京が88.59ポイント（前月比0.74%）となり、神奈川は79.93ポイント（前月比-0.42%）となりました。また、千葉が63.97ポイント（前月比-1.74%）となり、埼玉は69.08ポイント（前月比0.61%）でした。

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

★☆☆《不動産価格指数（住宅）（平成26年8月分速報）》☆☆

国土交通省は、標記の不動産価格指数（住宅）（平成26年8月分速報）を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000181.html

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

○賃貸借契約解除に伴う貸主の借主に対する原状回復費用請求のうち通常損耗補修特約に係る請求が否認された事例

建物賃貸借契約の借主の債務不履行により契約を解除した貸主が、特約による原状回復費用、未払賃料等及び使用損害金等の損害賠償を求めた事案において、貸主の損害賠償請求のうち原状回復費用請求については、通常損耗補修特約の合意は否認され、特別損耗に係る請求のみが認容された事例（東京地裁平成25年8月19日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

訴外A（以下「A」という。）は、本件建物部分を含む一棟の建物（以下「本件建物」という。）を所有している。AはB社（以下「B」という。）との間で、平成22年8月1日までに本件建物に係る賃貸借契約を締結し、本件建物を引き渡した。

Bは、Y社（被告）（以下「Y」という。）との間で、平成22年8月1日、本件建物部分を次の約定により賃貸する賃貸借契約を締結し、Yに引渡した。その際、YはBに対し、敷金39万6千円を預けた。

- ・期間：平成22年8月1日から2年間
- ・賃料：月額20万7900円
- ・共益費：月額1万5750円
- ・特約：賃借人が本件賃貸借契約終了と同時に本件建物部分を明け渡さないときは、賃借人は本件賃貸借契約終了の日の翌日から明渡済みまでの賃料相当額の倍額の使用損害金及び諸費用相当額を支払う。
- ・Yの代表者Y1（被告）（以下「Y1」という。）はYの債務につき連帯保証する。

本件賃貸借契約に係る契約書（以下「本件契約書」という。）には、原状回復義務等に関して定めがあり、次の特約事項がある。

- ①退室時の賃貸借室内の、清掃費、補修費は賃借人の負担とする。
- ②本物件は事務所使用となっており、解約時の原状回復工事費用は賃借人負担とする。

Aは、平成23年12月31日、Bとの賃貸借契約を終了させ、同日、新たに、X社（原告）（以下「X」という。）との間で本件建物に係る賃貸借契約を締結し、Xに引渡した。これに先立ち、同年12月7日、B、X及びYの間で、本件建物部分の賃貸人の地位をBからXに移転する旨合意し、Xは、BのYに対する敷金返還債務を承継した。

Yは、平成24年5月分以降の賃料等の支払を怠ったことから、Xは、同年7月25日までに支払うことを催告したが、同日経過により本件賃貸借契約は解除（Yは平成25年1月25日に明渡した）されたため、XがYに対して原状回復費用22万401円を含めた契約上の特約による使用損害金等の合計258万9301円を求めて提訴したものである。

2 判決の要旨

裁判所は、通常損耗補修特約を否認し、貸主Xの特別損耗に係る請求のみを認容した。

①建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課することになるから、賃借人の賃貸借終了時の原状回復義務の内容として、通常の建物利用による内装、設備の劣化や汚損・毀損を修繕する義務を負わせることは原則として許されず、賃借人に原状回復義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の通常損耗補修特約が明確に合意されていることが必要であり、同特約がない限り、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他建物賃貸借契約の趣旨・内容から想定される通常の使用を超えた使用によって汚損・毀損等が発生させた場合、すなわち特別損耗に限って、賃借人においてこれを修繕して原状を回復すべき義務を負うものと解するのが相当である（最高裁平成17年12月16日第二小法廷判決参照）。

②本件賃貸借契約における原状回復に関する約定を定めているのは本件契約書第14条及び特約事項①②であるが、通常損耗補修特約の内容が具体的に明記されているということとはできない。また、本件ではXがYに対し、通常損耗補修特約の内容を個別具体的に説明し、Yがその内容を明確に認識していたという事実を認めるに足りる証拠はない。

そうすると、本件賃貸借契約において通常損耗補修特約の合意が成立しているということとはできない。

③以下(1)～(4)の内容が、通常損耗にすぎないか、それとも特別損耗に当たるかにつき個別具体的に検討したところ、

- (1)リビング・洋室のエアコン内部清掃
- (2)玄関・LDK、トイレ、洋室の壁塗装
- (3)トイレ・洋室・LDKの引戸、木枠、巾木、膳板塗装
- (4)LD・洋室のフローリング床補修

Yは、トイレの壁面の穴、玄関・LDK及び洋室の各壁面における家具類の引きずり跡並びにフローリング床の傷に関する各補修費用を負担すべき義務があると認めることができ、上記補修費用は、トイレの壁面の穴について4872円、玄関・LDK及び洋室の各壁面における家具類の引きずり跡について3万4000円、フローリング床の傷について3万5000円をもって相当と認める。

そうすると、Yは、上記各補修費用に、当事者間に争いのない補修費用である本件建物部分全体のクリーニング費用4万5000円及びリビングのブラインド清掃費用3万円を合計した14万8872円を負担すべき義務があるから、Xは、敷金からの原状回復費用への充当としてはこの限度で理由があり、7万1529円については理由がない。

3 まとめ

本事例は、事務所目的の賃貸借契約であり、平成 17 年 12 月 16 日の最高裁判決を引用し、通常損耗補修特約の合意が成立していないと判断、賃借人の通常損耗に係る費用負担を否定して、特別損耗に係る費用のみを認めたものである。

同様に、事業用賃貸借契約の原状回復特約が通常損耗も含めた原状回復義務を負うものではないとされた判例がある（大阪高判平 18・5・23 RETI067 号掲載）。

一方、東京高判平 12・12・27 では、事業用賃貸借契約においては、借主が通常損耗を含めた原状回復義務を負うという特約を定めることには経済的合理性があるとされている。

本件引用の最高裁判決は居住用賃貸借についての判断であり、事業用賃貸借については、特約は居住用に比べれば認められやすい部分もあると思われるが、特約の合意が明確でない場合は借主の通常損耗負担が否定される可能性がある点を認識しておくべきであろう。

（担当：新井）

※本事例は当機構機関誌 RETIO 最新号に掲載された 17 判例からの抜粋です。その他の判例については RETIO 最新号でご覧いただけます。

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

今回は、「買主業者が売主の手付解除を妨害したと思われる事例」についてご紹介します。

相談者（売主）は仲介業者の紹介により買主業者と、「手付金 50 万円、中間金 100 万円、売買代金は 1500 万円、違約金 2 割」の条件にて中古マンションを売却する契約を結びました。

当初手付金は 100 万円が契約の話を進めているとのことでしたが、契約日に準備できないとして、買主業者から契約日手付金 50 万円を、契約日から 5 日後に中間金として 100 万円を売主は受領しました。しかし、その後、売主は体調不良のため転居することを断念せざるを得ず手付倍返して契約の解除を仲介業者に申し出ました。

ところが、買主業者に手付解除を申し入れた仲介業者は、買主業者から「売主の勝手な事情では手付解除はできない。どうしても解除するなら違約金が必要になる。」と言われたとのこと、仲介業者の説明によると、買主側が売買代金の一部として中間金を支払っており、これが「履行の着手」に該当し、履行の着手後は手付解除は認められず、解除する場合は、契約条項にしたがい、「契約違反」による「違約金」を支払って解除することになりますと

のことでした。

売主は、いろいろな所に相談された末、当機構へご相談をされました。

当機構では、(1)中間金の支払いは買主の契約履行の着手があったと認められる（神戸地裁 H4. 2. 28 判決）、(2)買主は売主の「履行の着手」までは手付解除が可能（最高裁 S40. 11. 24 判決）であるとの判例を踏まえ、売主は、中間金を受領したことによって、手付倍返しによる解除ではなく違約金 2 割の支払いをしなければならなくなるが、手付金の一部としての中間金支払いである場合には、「履行の着手」に当たるか否かの判断は微妙であり、裁判所の判断を待たなければならないこと、契約日から 5 日後に中間金を支払うとの約定が買主業者主導で決められた場合には、買主業者が売主の手付解除を妨害したと思われることなどを勘案し、法律相談することをアドバイスしました。

宅建業者が売主の手付倍返しによる解除を妨害する行為は重大な宅建業法違反（宅建業法 47 条の 2、65 条等）ですが、売主が抵当権抹消等の手続きに要する費用として中間金の支払いを求めたような場合には、中間金を受領したことによって買主の「履行の着手」があったと認められることとなります。宅建業者がこのような取引に関与する場合、中間金の授受があると売主の手付倍返しによる解除ができなくなることを、売主にしっかりと説明しておくことが望まれます。

(担当：松木)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《近代化センター スペシャルティ講座 金融・経済 3 「不動産金融商品の今！」》☆☆
★

公益財団法人不動産流通近代化センターは、以下の概要にて、標記のスペシャルティ講座を開催致します。

日時：平成 26 年 12 月 10 日（水）開場：13 時 00 分

講義：13 時 30 分～16 時 45 分

会場：全水道会館 4 階大会議室（東京都文京区本郷 1-4-1）

受講料：10,200 円（税込）

詳細につきましては、以下の URL をご参照ください。

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

★☆☆《不動産経済研究所 シニアビジネスの最新動向と今後の市場見通し》☆☆★

株式会社不動産経済研究所は、以下の概要にて、セミナーを開催いたします。

日時 2014/12/12 (金) 13:00～16:35

会場 全日通霞が関ビル8階 大会議室

受講料 一般：¥30,000

後援団体会員：¥27,000

※料金に消費税は含まれておりません

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.fudousankeizai.co.jp/seminorContents.action?seminarId=12>

★☆☆《平成26年度第2回 住宅ローンアドバイザー養成講座募集のご案内》☆☆★

一般財団法人住宅金融普及協会では、平成26年12月1日(月)から27年1月16日(金)まで、「住宅ローンアドバイザー養成講座」の募集を行います。

住宅ローンアドバイザーは、住宅ローン商品の多様化が進み、お客様ご自身が最適な住宅ローンを選ぶことが難しくなっている中、住宅ローンについての確かなアドバイスをする資格者です。

詳しくは、以下のサイトをご参照ください。

<https://www.loan-adviser.jp/>

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★☆☆《ARES - EPRA共催セミナー》☆☆★

一般社団法人不動産証券化協会(ARES)は、昨年につき本年も欧州上場不動産協会(EPRA)との共催により、欧州への不動産投資をテーマとするセミナーを開催いたします。

日時 2014年12月12日(金) 10:00～12:00

会場：学士会館201号室(2F)

東京都千代田区神田錦町3-28

参加費 無料

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<https://www.ares.or.jp/seminar/user/summary/107?PHPSESSID=21d58bfa2ad84707305b>

[098b1a14ffa2](#)

★☆《全国住宅産業協会 耐震化実践アプローチセミナーin 横浜》☆☆

一般社団法人全国住宅産業協会（全住協）は、以下の概要で、セミナーを開催致します。

日時：平成26年12月9日（火）18：00～（開場17：30）

場所：かながわ労働プラザ 3階ホール

定員：200人

申込等の詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.zenjukyo.jp/seminar/>

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。
