

～宅建取引士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：2015. 7. 1（水）  
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士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 ……ハザードマップと重要事項説明（その1）
- ◆ 行政の動き ……違法貸しルームの是正指導等の状況について ほか
- ◆ マーケットの動き ……平成27年第1四半期主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポートについて ほか
- ◆ 最近の判例から ……連帯保証人に対する共用部分での自殺による損害賠償請求が減額の上で認容された事例

- ◆ 相談・紛争事例等より ……住宅賃貸借の「DIY型C-2タイプ」方式について
- ◆ NEXT STEP ……ARES 第159回実務研修会 米国リート市場の最新動向 ほか
- ◆ お知らせ ……土地総合研究所 第186回定期講演会のご案内

---

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

---

★ハザードマップと重要事項説明（その1）

関東地方はすでに梅雨入りし、夏には台風シーズンを迎えます。昨年8月に広島市北部で74名が亡くなられた痛ましい土砂災害が発生しましたが、今年はそのような災害がないことを祈るばかりです。広島県では平成11年6月にも31名が亡くなられる土砂災害が起きており、これが翌年の土砂災害防止法制定の契機となりました。そして同法は、過去の土砂災害を受けて再び改正され、今年1月に施行されたところです。

土砂災害防止法と不動産の重要事項説明との関係を見ますと、平成12年に施行された土砂災害防止法において、都道府県知事は土砂災害による危害が生ずるおそれがある区域であって警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域を「土砂災害警戒区域」として指定することができ（指定に当たっては関係市町村長の意見を聴く。）、指定した場合にはこれを公示することとなっています。そして、宅建業法施行規則第16条の4の3も改正され、不動産の売買や賃貸にあたっての重要事項説明の内容として、当該不動産が土砂災害警戒区域内にあるかどうかを説明すべきことが追加されたという関係になっています（同条1項2号）。

当機構は毎年1万件前後の電話相談を受け付けていますが、過去の土砂災害の後、「重要事項説明においてはこの不動産は土砂災害警戒区域外とされていたが、その後自ら調べたら区域内であることが判明した、仲介業者の責任を追及したい」といった相談が増えました。前述しましたように土砂災害警戒区域内にあるかどうかは宅建業法35条で求められる重要事項説明の内容として列挙されていますし、都道府県の土木事務所等調査で容易にわかるものですから、事実であれば仲介業者の責任は免れません。難しいのは、重説当時は警戒区域外であったが引き渡し後に警戒区域に指定されたというケースです。

先日、当機構で主催する一般向け講演会において、吉野不動産鑑定事務所の吉野荘平先生からご講演いただきましたが、まさにこのケースが取り上げられました。先生が、宅建業者の方から実際に受けた相談として、①アパートを建築・賃貸しようとする買主に更地

の売買を仲介した、土砂災害警戒区域に指定されていないことは当然確認して説明した。  
②その後完成したアパートを法人が社宅として一括借り上げした。③借り上げ後、同アパートが土砂災害警戒区域に指定されていることが判明し、社員のことを考えた同法人から直ちに解約されてしまった。④これは重説違反ではないか、次の借主が見つかるまでの賃料収入を賠償するよう提訴されたというものです。「土砂災害警戒区域に指定されていなかったことは役所調査で確認し、その結果を正確に説明したのだから違法ではない。」と主張されたそうですが、買主からは「急に土砂災害警戒区域に指定されるはずはない、何か予兆があったのではないか」と主張されたそうです。

ここで土砂災害警戒区域に指定されるまでのプロセスを見てみますと、まず都道府県において、航空写真などを参考に土砂災害の危険がありそうな箇所を選び、現場に赴いて地形や地質、土地利用状況を調査します。これを基礎調査といいます。基礎調査の結果、将来、土砂災害警戒区域指定の可能性が高い場所を「土砂災害危険箇所」と呼び（現在、全国で約52万か所指定されています。）、この基礎調査の結果を、情報伝達、警戒避難体制整備を受け持つ市町村に通知し協議して初めて土砂災害警戒区域として指定されるわけです。危険箇所図などの基礎調査結果が市町村に通知されても、地元住民の納得や警戒避難体制立案などで実際に土砂災害警戒区域として指定されるまでに時間がかかることも十分予想されます。つまり、先の買主の主張は、「重説当時に警戒区域に指定されていなかったのは事実にしても、都道府県による基礎調査が行われていたのではないか、危険箇所の区域に入っていたのではないか。」ということなのです。

では、警戒区域の指定はないが、危険箇所とされていることが役所調査でわかるのかという点ですが、吉野先生によりますと、土砂災害防止法が改正される前からほとんどの自治体は危険箇所をGISで公表し、照会すれば必ず回答してくれたそうです。そうすると今回のケースは、業者さんの意識が「警戒区域指定の有無」にしか及ばず、その前段階の「危険箇所指定の有無」まで及ばなかったことに原因があるかもしれません。ご講演の中で吉野先生は、「重説の中で単に「土砂災害警戒区域外」と書いて終わるのではなく、将来の指定につながるような予兆・前兆まで見逃さずに調査し、仮に基礎調査結果が出ている場合には、重説の備考欄に「現在は区域指定されていませんが、本物件が所在する地域は、基礎調査の結果、土砂災害の恐れがあり、今後、警戒区域に指定される可能性があります。」と記載することが重要である。」と指摘されました（その他買主が長期優良住宅認定を求めている場合など見逃しやすいケースが多く紹介されました。秋には講演録として出版する予定です。）。

冒頭に記したように、土砂災害防止法は昨年改正され今年1月に施行されました。改正の目玉の一つは、都道府県が行った基礎調査の結果（危険箇所図も含まれる。）について、従来「都道府県知事は市町村長に通知する」となっていたのを「通知するとともに公表しなければならない。」と改正されたことです。これにより、一般の方々も基礎調査結果を容易に確認できるようになります。また、改正法の施行に合わせて、国交省からも通達で、

基礎調査の結果については取引判断に重要な影響を及ぼす事項として宅建業者は説明することが望ましいとしています。

いざ不動産を買ったら、実は警戒区域内だったとか、しばらくして警戒区域に指定された場合の買主のショックは計り知れません。売主にしっかり告知を求めたり、役所調査で手を抜かないことが一層重要になるでしょう。さて、土砂災害警戒区域や土砂災害危険箇所以外にも、地震被害や浸水被害など世の中には様々なハザードマップが存在します（例えば〇〇県が公表した南関東地震被災予想マップのようなもの。）。このようなハザードマップを重説でどこまで説明すべきかなどについては次回取り上げてみたいと思います。

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆《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等を行い、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。

国土交通省は、今般、平成27年4月30日時点の状況を取りまとめて公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000568.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000568.html)

★☆☆《省エネ住宅ポイントの交換商品提供事業者等の募集に関する第二次締切の結果等について》★☆☆

国土交通省は、平成27年5月8日の第二次締切までに応募された省エネ住宅ポイントの商品交換事業者については、下記の通り決定した旨公表しました。今回採択された事業者による交換商品は、平成27年6月15日より順次公開予定です。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000597.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000597.html)

★☆☆《省エネ住宅ポイントの実施状況について（平成27年5月末時点）》★☆☆

国土交通省は、平成27年3月10日より受付を開始した省エネ住宅ポイントについて、平成27年5月末時点での実施状況について公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000599.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000599.html)

★☆☆《「平成26年度土地に関する動向」及び「平成27年度土地に関する基本的施策」（土地白書）について》★☆☆

国土交通省は、平成27年版白書が平成27年6月12日、閣議決定、国会報告されたとして、関係資料を公表しました。

土地白書は土地基本法（平成元年法律第84号）第10条第1項及び第2項の規定に基づき、土地に関する動向及び政府が土地に関して講じた基本的な施策並びに土地に関して講じようとする基本的な施策について、毎年国会に報告しているものです。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02\\_hh\\_000081.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000081.html)

★☆☆《国土形成計画（全国計画）（原案）等に対する意見募集について》★☆☆

国土交通省は、昨年10月より、国土形成計画（全国計画・広域地方計画）等の改訂作業を進めているところであり、この3月には、国土の基本構想として「対流促進型国土の形成」を、その基本的な考え方として「コンパクト＋ネットワーク」を提示した、新たな「国土形成計画（全国計画）」の中間とりまとめを公表したところであります。

このたび、さらなる検討を進め、新たな「国土形成計画（全国計画）」の原案等を作成いたしましたので、国土形成計画法第6条第8項の規定により準用する同条第5項等の規定に基づき、別紙の要領のとおり、平成27年7月9日（木）まで、広く国民の皆様からご意見を募集いたします。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/kokudoseisaku03\\_hh\\_000077.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/kokudoseisaku03_hh_000077.html)

★☆☆《遊休不動産再生を活用したエリア価値向上手法に関するガイドライン～リノベーション・エリアマネジメントのすすめ～（案）》★☆☆

本ガイドライン（案）は、特定のエリアにおいて公的及び民間の遊休不動産を再生することにより、エリアにおける良好な環境やエリアの価値を維持・向上させるため、住民・事業者・地権者等による主体的な取り組み（「リノベーション・エリアマネジメント」と定義しています。）を推進するため、先進的な取り組み事例に関する情報や留意点等を地方公共団体向けに取りまとめたものです。

国土交通省は、今後、地方公共団体等の意見をいただきながらガイドラインとして取りまとめ参ります。

<http://tochi.mlit.go.jp/jitumu-jirei/areamanagement-guideline>

★☆☆《不動産鑑定士試験実施の改善について》★☆☆

現行の不動産鑑定士試験制度は、不動産鑑定士の資質を確保しつつ、多様な人材が不動産の鑑定評価に関する業務の担い手となることを目的として、平成16年に改正された不動産の鑑定評価に関する法律に基づき実施されています。

同法の改正後10年余りが経過し、近年における不動産鑑定士試験の実施状況や不動産鑑定士に対する社会的要請の変化などに鑑み、土地鑑定委員会では不動産鑑定士試験の改善に向けた検討を進めており、国土交通省は、今般、実施面での改善についての方針を公表する

こととしました。

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/totikensangyo04\\_hh\\_000103.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000103.html)

★☆☆《病院不動産を対象とするリートに係るガイドラインの公表について》★☆☆

産業競争力の強化に関する実行計画（平成26年1月24日閣議決定）（以下単に「実行計画」という。）においては、「戦略市場創造プラン」関連として、「平成42年には、予防サービスの充実等により、国民の医療・介護需要の増大をできる限り抑えつつ、より質の高い医療・介護を提供することにより、国民の健康寿命が延伸する社会を目指すべきである。」とされており、施策項目「安心して歩いて暮らせるまちづくり」の中で、病院（自治体病院を含む）を対象とするリートの活用に関して、ガイドラインの策定等の環境整備を行うこととされております。

この度、実行計画等を受け、国土交通省として、関係省庁との連携の下、昨年9月より病院等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン検討委員会を5回開催し、「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」をとりまとめて公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000056.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000056.html)

★☆☆《「平成27年度 既存建築物省エネ化推進事業」の提案募集の開始について》★☆☆

国土交通省は、標記事業について提案募集を開始することとした旨公表しました。

本事業は、建築物ストックの省エネルギー改修等を促進するため、民間事業者等が行う省エネ改修工事・バリアフリー改修工事に対し、国が事業の実施に要する費用の一部について支援することにより、既存建築物ストックの省エネ化の推進及び関連投資の活性化を図るものです。

応募期間：平成27年6月26日（金）～平成27年7月30日（木）※消印有効

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/house04\\_hh\\_000601.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000601.html)

★☆☆《この夏、働き方、変えます！～7月1日、「ゆう活」が始まります。～》★☆☆

7・8月は、ワークライフバランス推進強化月間です。

国土交通省においても、朝型勤務で生活スタイルの変革を図る「ゆう活」、超過勤務縮減、休暇の取得促進等、様々な取り組みを行っていきます。

いい仕事は、いい生活から。

国土交通省は、この夏、働き方改革にアツク取り組みます！

[http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo03\\_hh\\_000149.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo03_hh_000149.html)

---

◆◇◆ マーケットの動き ◇◇◆

---

★☆☆《平成27年第1四半期主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポートについて》★☆☆

国土交通省では、平成27年第1四半期（H27.1.1～H27.4.1）主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～を発表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04\\_hh\\_000100.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000100.html)

★☆☆《国土交通月例経済（平成27年5月号）》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成27年5月号）」を発表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03\\_hh\\_000071.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000071.html)

★☆☆《(株)不動産経済研究所 マンション市場動向－2015年5月度－》★☆☆

株式会社不動産経済研究所は、首都圏及び近畿圏のマンション市場動向－2015年5月度－を公表しました。

《首都圏のマンション市場動向－2015年5月度－》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/207/s201505.pdf>

《近畿圏のマンション市場動向－2015年5月度－》

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/206/k201505.pdf>

★☆☆《不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（住宅）（平成27年3月分）》

★☆☆

国土交通省は、平成27年3月分の不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（住宅）を公表しました。詳細につきましては、以下の報道発表資料をご覧ください。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03\\_hh\\_000198.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000198.html)

★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成27（2015）年5月》★☆☆

国土交通省は、不動産市場動向マンスリーレポート平成27年5月分を公表しました。

[http://tochi.mlit.go.jp/?post\\_type=generalpage&p=11618](http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=11618)

★☆☆《平成26年度国土交通白書について》★☆☆

国土交通省は、平成26年度国土交通白書について、平成27年6月30日の閣議で配布、公表された旨、発表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo08\\_hh\\_000086.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo08_hh_000086.html)

★☆☆《「不動産住宅価格指数」4月値の公表について》☆☆★

一般財団法人日本不動産研究所は、2015年6月30日に「不動産住宅価格指数」4月値を公表しました。

不動産住宅価格指数のうち首都圏総合は83.78ポイント（前月比-0.12%）で2ヶ月連続下落、地域別では、東京が90.39ポイント（前月比-0.89%）で2ヶ月連続下落、神奈川県80.25ポイント（前月比0.20%）で2ヶ月連続上昇、千葉67.25ポイント（前月比1.66%）で3ヶ月連続上昇、埼玉71.79ポイント（前月比2.94%）で4ヶ月連続上昇しました。

<http://www.reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/LatestRelease20150630-J.pdf>

---

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

---

○連帯保証人に対する共用部分での自殺による損害賠償請求が減額の上で認容された事例

所有する建物の共用部分で、賃借人が自殺したため、本件建物の貸室及び近接貸室を第三者へ賃貸することが著しく困難となったとして、賃貸人らが連帯保証人に対し、①主位的に賃貸借契約に基づく債務不履行責任に基づき、②予備的に共有持分権侵害を内容とする不法行為に基づき、賃料収入減少分を損害賠償請求した事案において、賃貸人らの主張が減額の上で認容された事例（東京地裁 平成26年5月13日判決 認容 控訴せず確定 ウエストロー・ジャパン）

**1 事案の概要**

本件は、昭和62年6月築の木造2階建、計10室の居室からなる単身者向けのワンルームマンション（以下「本件建物」という。）において発生した事案。複数の投資家が本件建物を対象とする共有持分を保有しているため、賃貸人Xら（原告及び原告参加人）は複数の個人及び法人から構成されている。

賃貸人Xらは、本件建物をA社に一括賃貸（但し、平成22年2月に関係から離脱）し、A社が第三者へ転貸していたところ、平成21年1月に、賃借人BがA社との間で賃貸借契約（以下「本件契約」という。）を締結し、3月にa室に入居した。

その後、約1年が経過した平成22年2月、本件建物の2階の居室3室（a室、b室、c室、まとめて以下「2階の3室」という）が面する共用部分でBが自殺（以下「本件死亡



事故」という。)しているのが、b室の住人により発見された。その直後、第1発見者はb室を退去した。

現在、1階の居室のうち3室には入居者がいる一方で、2階の3室については、「告知事項あり」との文言が付された状態で募集が行われているが3年間入居者は現れない。なお事故発生前は、各居室は月額47000円前後で賃貸されていた。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xらの請求を減額の上で認容した。

<損害額について>

### (1) Xらに生じた損害とYの賠償義務

賃借人が賃貸目的物である建物内において自殺をすれば、通常人であれば、当該物件の利用につき心理的嫌悪感ないし嫌忌感を生じ、かかる事情が知られば、当該物件につき賃借人となる者が一定期間現れず、また、そのような者が現れたとしても、本来設定し得たであろう賃料額よりも相当程度低額でなければ賃貸できないことは経験則上明らかである。

そして、賃借人は、本件賃貸借契約上、引渡しを受けてからこれを返還するまでの間、善良な管理者の注意をもって、使用収益すべき義務を負うところ、自然摩耗以外の要因により、本件貸室等の価値が減損しないようにすべき義務を負っていたのであるから、Bにおいては、上記義務に違反した債務不履行があったと言わざるを得ない。

### (2) Yが賠償すべき損害額

ア 本件死亡事故が発生した現場は、本件建物の2階の本件居室を含む3室の各居室内とは関係がないとはいえ、各居室の玄関前であり、住居者が出入りする際、通行せざるを得ないことから、本件建物の2階の3室の賃貸にあたっては、本件死亡事故のあったことを告知せざるを得ないこと、本件死亡事故後3年を経過しても、本件建物の1階部分は賃貸中であるにもかかわらず、本件建物の2階の3室の賃貸が出来ていないことなどの事実を認めることができる。

そうすると、本件死亡事故の影響がb室及びc室については及ばないとするYの主張を採用することはできない。

イ しかしながら、本件建物は、単身者向けのワンルームマンションであり、その立地は、地下鉄〇〇線b駅から徒歩12分とされ、都心に近く、利便性の高い物件であり、家賃も学生が居住できる程度の比較的低額の物件であって、流動性が比較的高く、本件建物の1階部分については、入居がなされていること、本件死亡事故は居室内で発生しておらず、開放部分において行われたことなどを考慮すると、本件建物の2階の3室について、3年もの間空室であったことを前提にして、当該賃料の全額相当分を本件死亡事故との因果関係があるものとは認めることはできない。

ウ そこで、損害額について具体的に検討するに、本件死亡事故により、本件建物の2階の

3室についての賃料相当額がどの程度低下したかを判断することは困難であるが、前記ア、イで説示した事情を踏まえ、さらに、賃貸にあたっては、本件建物内での自殺という事情に対し通常人が抱く心理的嫌悪感ないし嫌忌感に起因するものであるから、時間の経過とともに減少し、やがて消滅するものであることは明らかであることに照らすと、本件死亡事故と相当因果関係にある損害としては、本件建物の2階の3室について、1室当たり1か月1万5000円の低下が2年間にわたり喪失した分と算定するのが相当である。

### 3 まとめ

本件は共用部分で自殺があった点で特徴的な事案である。当該自殺による損害が、賃借している居室だけでなく、ここを頻繁に通過する隣接する各居室にまで及ぶと判断された一方で、各居室の賠償額の算定に際しては、居室内で自殺があった場合と比べ、賃料減額割合は低めに、又影響を受ける期間も短めに判断されているとの印象を受ける（居室内の場合一定期間賃料全額が損失として認められ場合が多い。）。思うに、自殺のあった共用部分は外部に開放された空間であり利用頻度や利用方法の違い等を勘案し、自殺による影響が弱いと判断されたのではないだろうか。

本判例については、同様の事案（共用部分での死亡事件）に直面した際に役立つものと思われることから紹介させていただいた。参考としていただきたい。（担当：齊藤）

※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 ◆◇◆

---

○住宅賃貸借の媒介業務を行う宅建業者の方から、住宅所有者から「DIY型C-2タイプ」方式で賃貸したいと言われたが、どのような方式でしょうかというご質問がありました。

DIY型の賃貸借とは、増大する空き家対策の一環として住宅の適切な管理や賃貸流通を通じて賃貸住宅市場の整備等を旨とするを目的に国土交通省が設置した「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」の報告書に示された賃貸借の方式です。

DIYとは「Do It Yourself」の略で「自分自身でやりなさい」という意味ですが、DIY型の賃貸借とは、借主に一定のリフォーム（DIY）を認め、「準備段階のリフォームや整備」、「賃貸中の修繕や設備の更新」といった貸主が担っていた負担を軽減し、「自分の好

みの住宅を借りたい」といった借主の願望を実現することによって、空き家となった住宅の賃貸借の促進を目指すものです。

提示された方法は、貸主が入居前修繕をせずに現状のまま賃貸する「現状有姿型（C-1タイプ）」と借主が入居前修繕を実施（または放置）する「一部要修繕型（C-2タイプ）」の2つで、いずれも入居中に発生した修繕箇所の修繕は「貸主は修繕義務を負わずに借主が実施（または放置）」することとしています。

2つのタイプとも、①借主はD I Y費用を貸主に請求をしないこと・・・「賃借人による費用の償還請求（民法 608 条）\*1」の放棄、②借主は入居中に行った造作の買い取りの請求を行わないこと・・・「造作買取請求権（借地借家法 33 条）\*2」の放棄、③借主の実施したD I Y箇所の原状回復義務は免除されること・・・「特定物の引渡しの場合の注意義務（民法 400 条）\*3」の3点を賃貸借の条件としますので、契約終了時、借主にはD I Y実施箇所の原状回復費の負担が発生しないこと、貸主には借主が設置した新しい設備等が入手できることといったメリットが生じ、併せて、賃料が安くなることが期待されます。

#### 【契約で特約すべき内容】

- ①借主は、貸主に、D I Y費用を請求しないこと。
- ②借主は、D I Yにより新たに付加した設備等の造作買取請求権を放棄すること。
- ③貸主は、借主が実施したD I Y箇所の原状回復義務を免除すること。

また、報告書は、入居中に修繕箇所が発生した場合の取扱いについて「借主に予め説明し、共通の認識を持つことが必要となる」としてその取扱いに関する考え方を示していますので、D I Y型の賃貸借を行うとする場合には、確認事項やD I Y型のフローチャートおよび空き家となった住宅の管理についての提案をまとめたガイドブック（「個人住宅の賃貸活用ガイドブック」）と併せて参考にされることをお勧めします。

検討会の報告書およびガイドブックは、下記の国土交通省のホームページでご覧いただけます。

国土交通省のHP > 「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」最終報告について  
[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr3\\_000022.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000022.html)

#### 【入居中に発生した修繕箇所の取扱い（報告書 40～44 ページ）】

- C-1タイプ（現状有姿型）
  - ・設備や内装が相当老朽化しているが故障や不具合はなく、そのままの状態でも通常の生活を営むことが可能な物件が対象
  - ・入居中に修繕箇所が発生した場合、貸主は修繕義務を負わないこととするが、借主の修繕義務の有無により次の2通りがある（躯体や雨漏り等の住宅の根幹部分は貸主の修繕義務の範囲）。
    - 借主が修繕義務を負うこととする場合

借主の費用負担の上限や分担割合について予め説明し、修繕箇所の確認や通知方法について双方が合意する

○借主も修繕義務を負わないとする場合

借主は、修繕箇所をそのままにしておくか自費で修繕するかについて自ら選択できることとなるが、修繕箇所の確認や通知方法について双方が合意する

C-2 タイプ  
(一部要修繕型)

- ・設備の故障や建付不具合等の要修繕箇所が一部にあり、そのままの状態では通常の生活を営むことが難しい不便な物件が対象
- ・入居時点での要修繕箇所について貸主は修繕義務を負わないこととするが、借主の修繕義務の有無により次の2通りがある(躯体や雨漏り等の住宅の根幹部分は貸主の修繕義務の範囲)。

○借主が要修繕箇所の修繕義務を負うこととする場合

借主の費用負担の上限や分担割合、および、入居後にさらに別の修繕箇所が発生した場合の対応(C-1参照)について予め説明し、修繕箇所の確認や通知方法について双方が合意する

○借主も要修繕箇所の修繕義務を負わないこととする場合

借主は、修繕箇所をそのままにしておくか自費で修繕するかについて自ら選択できることとなるが、修繕箇所の確認や入居後にさらに別の修繕箇所が発生した場合の対応(C-1参照)について双方が合意する

(担当・中村)

\*1 賃借人による費用の償還請求(民法608条)

- 1 賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。
- 2 賃借人が賃借物について有益費を支出したときは、賃貸人は、賃貸借の終了の時に、第196条第2項の規定に従い、その償還をしなければならない。ただし、裁判所は、賃貸人の請求により、その償還について相当の期限を許与することができる。

\*2 造作買取請求権(借地借家法33条)

- 1 建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときに、建物の賃貸人に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができる。建物の賃貸人から買い受けた造作についても、同様とする。
- 2 前項の規定は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了する場合における建物の転借人と賃貸人との間について準用する。

\*3 特定物の引渡しの場合の注意義務（民法 400 条）

債権の目的が特定物の引渡しであるときは、債務者は、その引渡しをするまで、善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならない。

---

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

---

★☆☆《ARE S 第 1 5 9 回実務研修会 米国リート市場の最新動向》☆☆★

一般社団法人不動産証券化協会（ARE S）は、標記の第 1 5 9 回実務研修会を以下の概要にて開催致します。

日時：2 0 1 5 年 7 月 2 9 日（水） 1 4 : 0 0 ~ 1 5 : 3 0

会場：全社協・灘尾ホール

東京都千代田区霞が関 3 - 3 - 2 新霞が関ビルロビー階

参加費：ARE S 正会員 無料、ARE S 賛助会員 1, 0 0 0 円、非会員 10, 0 0 0 円

募集人員：200 名（先着順。1 社あたりの定員設定はありません）

詳細につきましては、以下の URL をご参照ください。

<https://www.ares.or.jp/seminar/user/summary/117?PHPSESSID=f4f28e60be1140c32656ef6bd6ef6a39>

★☆☆《全住協 不動産仲介セミナー》☆☆★

一般社団法人全国住宅産業協会は、以下の概要にて、不動産仲介セミナーを開催致します。

日時：平成 2 7 年 8 月 1 0 日（月） 1 3 : 3 0 ~ 1 6 : 0 0

会場：スクワール麹町 5 階「芙蓉」

東京都千代田区麹町 6 丁目 6 番地 TEL 0 3 - 3 2 3 4 - 8 7 3 9

定員：1 0 0 名（定員になり次第締め切ります。）

参加費：3, 0 0 0 円

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/new\\_info/gyoji/data/150810ryutsu-seminar-ippan.pdf](http://www.zenjukyo.jp/new_info/gyoji/data/150810ryutsu-seminar-ippan.pdf)

---

◆◇◆ お知らせ ◇◇◆

---

★☆《土地総合研究所 第186回定期講演会のご案内》☆☆

一般財団法人土地総合研究所は、以下の概要にて第186回定期講演会を開催致します。

日時：平成27年7月7日（火）14：00～16：00

会場：日本消防会館 大会議室（5階）

講師：百崎 賢之氏（国土交通省土地・建設産業局 企画課長）

演題：平成27年版 土地白書について

参加費：無料

申込み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.lij.jp/lec/>

\*\*\*\*\*

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。

\*\*\*\*\*