

平成28年度第2回「不動産取引法務研究会」議事概要

富士通総研 経済研究所 主席研究員 米山 秀隆氏から「限界マンションの増加と次に来る不動産の法的課題」について説明いただいた内容は以下のとおり

限界マンションの増加と次に来る不動産の法的課題

1. 空き家除却費用の負担問題

本日のメインの話は限界マンションの話であるが、空き家の除却費用の負担問題は限界マンションにも関わってくるので、まずはその話をさせていただく。

空き家は2013年で820万戸あり、このうち賃貸用429万戸、売却用の31万戸であるが、これらは賃貸予定、売却予定の在庫であり、管理もしているので問題ない。また、二次的住宅と記載している41万戸は別荘である。問題となっているのは、その他の住宅の318万戸であり、管理等されず放置されている住宅であり、1990年代後半から増えている。

この318万戸のうち木造戸建が220万戸、約7割で、このうち腐朽・破損等の著しいもの等が特定空家に認定される。318万戸には、木造戸建以外に募集を中止した賃貸住宅等の共同住宅も含まれる。

空家対策特別措置法の実施状況は、措置として指導・助言・勧告・命令・代執行とあるが、勧告までいくと固定資産税の軽減措置がなくなるので、助言の段階で従っている人が多いと聞いている。

代執行や略式代執行も行われており、2011年から2015年の代執行実績は29件で、2015年が多いのは略式代執行ができるようになり、空家対策特別措置法が改正されるまで、事態が切迫していても対応を取ることができなかった所有者不明の特定空家に対する略式代執行が行われたからである。代執行の対象はほぼ一戸建てだが、店舗兼賃貸住宅もある。なお代執行の費用は戸建てで150万前後であるが、共同住宅であると戸建て以上に費用がかかる。

この29件の費用回収状況を見ると、18件は未回収で、費用でも77%が未回収で、除却費用を誰が負担するのかという問題が生じている。

相続放棄された物件が特定空家になると、相続人に対し名宛人として指導・助言・勧告まではできるが、それ以上はできず、除却する場合の略式代執行も公費を投入せざるを得ないが、相続放棄の増加によって、略式代執行となるケースも増加していく。今後、相続財産管理人の選任件数も増えていくと思われるが、それ以上に同選任手続きもしない件数は増えてくると予想される。

既に、いくつかの自治体では除却のために公費を投入している。呉市は戸当たり上限30万円の除却費用補助をしている。当初は市側も効果に疑問があったが、実施したところ、2015年までで455件、1億2877万円の公費補助をした。呉市は傾斜地が多く、所有者等が除却したい気持ちを抱いているところにうまくマッチしたと言える。

公費投入は、自己負担で除却するという原則に対しモラルハザードとなる可能性もあるが、所有者の手で除却されず、略式代執行を行う場合の費用を考えた場合は有効であると言える。

最近、私が強く思っているのは、誰が除却費用を負担すべきかということで、除却費補助や代執行で公費を投入することは、所有者が負担すべきものを納税者が負担することとなり公平性を欠くと考えられる。平成28年10月2日の日本経済新聞の記事でも述べたが、除却費用を事前に徴収する仕組みを考えてもよいのではないかと思っている。

具体的には、通常一戸建ての解体には150～200万円の費用がかかるが、固定資産税課では課税建物の面積・構造等を把握しているので、現行の固定資産税に除却費用相当分を上乗せして徴収する仕組み

を導入してもよいのではと思っている。自動車購入時のリサイクル費用徴収やデポジット制度等を考えれば、おかしい制度ではないと言える。

この考えは戸建てのみならず、マンション等共同住宅や、地方では空きビルの除却にも苦勞する例も発生しており、建物一般として導入を検討すべきと思っている。

2. 限界マンション問題

マンションのストック数は2014年で600万戸を超えているが、このうち、築40年以上のマンションは2015年では約50万戸であるが、この数は2025年では約3倍に、2035年では約6倍となる。

マンションでは二つの老いが進んでおり、1970年以前に建築されたマンションでは、居住者が60歳以上の割合が52%である。また、マンション全体での世帯主の高齢化も進んでいる。マンションの空き家率においても、1970年以前に建築したマンションでは10%を超えており、借家の割合も1970年以前に建築したマンションでは借家となっている住戸があるという割合は約5割に達している。

一方、長期での修繕に関連する管理費や修繕積立金の滞納状況は、建築時期の古いマンションほど滞納率が高く、長期修繕計画が有るとい割合が逆に低い。マンションでも戸建てと同様、誰がどういふに除却するかという問題が生じているが、建替えは2015年4月1日時点で、211件、戸数にして1万6000戸と増えていない。

マンションの終末期の処理としては、区分所有者の意見調整をしたうえでの除却・建替えであるが、費用的・能力的に自力では困難であり、多くはデベロッパー等がサポートしている。

既存不適格の問題もあり、1970年代以前建築の民間マンションでは約7割が、容積率に関し既存不適格に該当し、同じ床面積のものを建築することすら難しい。

限界マンションという言葉の定義が明確にあるわけではないが、2つの老いの進行にもかかわらず、メンテナンスも建替えもされないで、スラム化していくマンションを言っている。

建替えができない場合は、耐震不足のマンションであれば、改正マンション建替え円滑化法案により、区分所有者の4/5の賛成で敷地を売却できる制度ができたが、耐震不足でないマンションでは相変わらず全員賛成でない限り売却はできない。また、区分所有者の賛成が得られても、リゾートマンションや郊外のマンションでは、解体後の土地売却代金で解体費を賄えず、自力での解消は不可能である。

リノベーションすれば使用できるマンションでは、建替えや解体でなく、リノベーションのためのスキーム作りが必要であり、証券化のスキームの活用も必要と考える。

東京都は危機感を持っており、マンション基本情報登録制度やマンション管理状況報告制度をつくったが、従来からちゃんと管理・運営しているマンションは登録・報告するが、本来、都が状況把握したい管理等がされていないマンションについては登録・報告されないという問題がある。

マンションの終末期問題を考えると、マンションを区分所有させるという仕組みが、合理的であったのかということに行き着く。

3. 所有者不明の不動産問題

除却費用は事前徴収の仕組みをつくれれば、資金は手当てができるが、その場合でも土地の所有権について、所有者が管理の意思を失った場合、どう対応するかの問題が残る。

明治時代の農村では、個々人が所有するという考えではなく、総有であった。今でも沖縄県に久高という島があるが、土地は総有という考えで、土地を利用するための資格を決め、利用がなくなった場合、人でなく、字（あざ）に返還する仕組みを取っている。

久高島土地憲章では、住宅地を使用する場合は、土地使用契約から2年以内に着工しなければ土地は

返還することになっており、農地としての利用の場合も5年間放棄した場合は、字に返還することとなっている。地租改正により土地の私的所有が進み、今では総有にもとづく土地の利用といった仕組みとすることは無理ではあるが、総有的管理ということはできるのではないかということでまとめたのが、現代における総有的管理というページで、利用の共同化と所有権の円滑な移転、再利用のコーディネーターがある。

利用の共同化とは、放置または放棄される土地、建物を第三者によって管理することである。土地所有権には手をつけず、利用を共同化するというもので、高松市高松丸亀町商店街の例がある。定期借地権を設定し所有権と利用権を分離することで、再開発を行い、再開発ビルを建築し、商店街の衰退を抑制している。利用権を集約する主体が主導することでできたといえる。

もうひとつは、所有権の円滑な移転で、鶴岡市の例がある。鶴岡市は城下町で道路が狭いことが、空き地が増え衰退した原因のひとつとして、NPOが主体となって、空き家敷地を隣地所有者に低価格で譲渡してもらいかわりに、購入した隣地所有者は、道路拡幅のための土地を寄付するというもので、民間都市開発推進機構も出資している。

住宅の問題に立ち戻ると、所有しているにもかかわらず、メンテナンス等しないことが問題であるとするれば、所有はしないが利用できる仕組みをつくれればよく、その試みのひとつが、マイホームリース制度の試みである。

建物をスケルトンとインフィルにわけて活用すれば、購入しなくとも子育て期間の生活ができる。今までの賃貸物件はファミリー向けの面積や間取りを確保した賃貸物件は少なかったため、購入しなければならなかったが、所有と賃貸の中間といえるこういうスキームを活用すれば、賃貸物件ではあるが、子育て期間の生活もでき、かつ賃貸物件の活用にも有効である。地元の常用銀行が主体となっていて、ところも面白い。

また、今、年齢構成や家族数に応じて、一定エリア内で住替えられるという循環型の居住を提案しているデベロッパーがあり、興味深い。今後人口が減少する中で、家が売れなくなるので、循環型で利用できるという考え方も一考の価値はある。

最後に、不動産の所有者不明の原因のひとつには、土地の所有権登記がなされていないこともあるが、なされていない状況を踏まえ、逆転の発想で、所有権の放棄ができるという仕組みをつくる必要性があるのではないかと考えている。

なし崩し的に所有権を放棄され、管理責任も果たされない状態になっていくよりは、放棄できるルール、手続きを設けておくことが、最終的には国土の管理と言う点でも有効であると考えます。

タダで放棄されると行政の負担が増えるということであれば、放棄料を設け負担してもらい、放棄を認めるという方法もあると思う。無論、放棄料を払えない人もいると思うが、それでも放棄できない現行の制度よりは、管理しやすくなるものと考えます。

麗澤大学 経済学部教授 太田 秀也氏から「賃貸住宅におけるサブリース事業の実態と課題」について説明いただいた内容は以下のとおり。

賃貸住宅におけるサブリース事業の実態と課題

賃貸住宅のサブリース事業について

今回取り上げるのは、普通の賃貸住宅の転貸借でなく、サブリースについてである。

取り上げる理由は、最近、サブリース業者の賃貸住宅の供給・管理のウエイトが高まっており、今後とも増加するであろうことと、サブリース業者側が、住宅を建てさせる目的でサブリースをする場合もある

り、サブリース業者からの賃料減額・中途解約といったトラブルも発生し、今後空き家の問題も生じるであろうことからである。

サブリースの類型としては、単に借り上げて転貸する借上管理型もあるが、最近問題となっているのは、賃貸住宅の建設を受注し借上げて、管理をする建設受注・管理一体型や、投資用マンションの販売を目的とし借り上げ、管理をする資用マンション販売・管理一体型がある。

国土交通省サブリースに関するトラブル防止のために、最近では平成28年9月に、建設受注・管理一体型の場合、建設に関する契約段階から将来の借り上げ家賃が変動すること等を土地所有者等に説明を行うこととする通知を出している。

サブリースによる賃貸住宅の供給・管理の実態

賃貸住宅の供給・管理の状況としては、民間賃貸住宅の8割以上は個人経営で、また、一家主の保有賃貸戸数が20戸以下の小規模経営の割合が約6割であり、運営ノウハウもないため、管理業者が委託を受け、またはサブリースをする場合が多く、約8割が管理委託をしている状況である。

管理業者数は、昨年、国土交通省が宅建業者数その他のデータ等から推計したものでは約3.2万社である。零細な事業者が多いが、大手に目を向けてみると、全国賃貸住宅管理新聞に基づく903社のデータでは、民間借家戸数1458万戸のうち、上位10社の管理戸数の割合は26.5%、3.2万社の0.3%にあたる上位100社での同割合は約4割を占めている。なお、管理戸数100位の管理業者の管理戸数は1万戸前後である。

次に管理戸数上位10社のサブリースの状況を見てみると、上位4社では9割以上サブリースをしている状況である。民間借家戸数1458万戸に対する上位100社でのサブリースの割合も約1/4であり、今後も増加傾向にある。

上位1位である大東建託を見ると、管理戸数で約96万戸、年間供給数は6万戸程度であり、日本一の大家といわれていた日本住宅公団（現UR賃貸住宅）の管理戸数約74万、ピーク時供給戸数時で5.9万戸と同等以上といった状況である。ビジネスモデルは建てて借上げるといったモデルで、売上高で1兆4000億、営業利益で約1000億であるが、内約900億は建設での利益という状況である。

次に上位2社（大東建託・大和ハウス）の賃貸住宅の供給を見てみると、平成14年では2社で新築着工戸数約45万戸の約12%であったが、27年では新築着工戸数も38万戸ではあるものの25%強の約10万戸の供給となっている。上位4社では約4割供給されているとのデータもある。これらから、新築賃貸住宅においてサブリースの割合が、更に増えてくると考えられる。

次に、サブリース事業による賃貸住宅の供給分布を、最寄駅からの距離を目安として、㈱ネクストのHOME'S蓄積データから、埼玉・千葉県所在の賃貸住宅のデータ、及び、サブリース主要2社から同エリアでのサブリース物件のデータをもとに調査してみると、例えば、柏市では賃貸住宅全体では、最寄駅までの距離が1000m以上の割合は、約4割であるのに、サブリース物件については、A社で約5割、B社で約7割といった状況である。

比較の意味で、主要デベロッパーの賃貸住宅、817棟、約7万戸の状況をみると、東京の特別区内の物件が約8割であるが、最寄駅から徒歩6分以内、距離としてはほぼ500m位と考えられる賃貸住宅の割合が約2/3を越え、サブリースの賃貸物件とはかなり立地を異にしている。

賃貸住宅のサブリースに係る法的課題

次に、賃貸住宅のサブリースに係る法的課題として、サブリース契約の終了についてみていく。

一時、サブリースに関しての法的課題として、販売の方法が問題となった。

ひとつはデート商法というもので、婚活サイトで知り合った主に独身女性に、デートを重ね親しくなったら投資用マンションを紹介し、相手が同マンションの売買契約を契約したら、連絡がとれなくなるというもので、平成26年4月1日の東京地裁の判例では、投資マンションの営業社員が既婚であったことから、不法行為として慰謝料請求が認められた。また、別件では家賃収入が30年間一定であるとのシュミレーションを提示し、返済を小遣い程度で賄えると誤信させたとして、消費者契約法4条2項の不利益事実の不告知による取り消しが認められた判例もある。

次に、本日のメインテーマである建設受注・管理一体型のサブリースにおける契約の終了に関する法的課題をみていく。

サブリース契約の解除については、賃貸人側からの、サブリース業者の杜撰な管理等を理由とし解除する場合の「正当事由」の判断としての問題と、サブリース事業者が採算があわない等の理由で中途解約する場合の判断としての課題があるが、後者の課題のヒントとしては、平成15年の最高裁判決の「衡平」判断の適用という事例がある。

この最高裁判決をおさらいすると、計画は昭和62年のバブル期、建物が完成したのは平成3年の事業用ビルにおいて、賃貸借契約では賃料自動増額特約があったが、共同事業者でもあったサブリース事業者が逆ザヤになることを理由に、平成6年に賃料減額を申し入れて、賃料自動増額特約がある場合に減額請求ができるかということが争点になった事案である。

共同事業であり、借地借家法が適用されないのではないかという学説もあったが、最高裁は平成15年に、賃貸借契約であるから借地借家法が適用され、借地借家法32条1項は強行規定であり、賃料自動増額特約があっても賃料増減額請求はできるという判決を出した。

しかし、判決では続けて、サブリース契約も賃貸借契約であるが、転貸事業の一部を構成するものであり、賃料自動増額特約等の約定は、貸主がサブリース事業者の転貸事業のために多額の資本を投下する前提となったものであり、衡平の見地に照らし、賃料減額請求の当否、賃料額を判断する場合に十分に考慮されるべきとし、当時の近傍同種の建物の賃料相場との関係や貸主の敷金及び銀行借入金の返済の予定にかかわる事情等も十分に考慮すべきとされた。結果、賃料減額請求は認められたが、減額額は、当時の情勢を反映し、軽減となった貸主負担金利分と固定資産税軽減分相当とされた。

サブリース契約における賃貸人からの更新拒絶に関する学説としては、今説明した最高裁判決に基づいて、法律の形式的な適用によっては実質的公平が確保されない場合に具体的な事案に即して修正する市民法の根本原理である「衡平」に基づき、サブリース契約の特殊性の見地から、正当事由を総合判断し、更新拒絶を認める可能性があるとする学説と、一方、最高裁が示したのは賃料減額請求だけを認めたものであり、正当事由の判断には適用されないという学説がある。

最高裁判決以降の賃貸住宅のサブリースの6判例をみると、単純借上型での事例が3つあるが、2つの事例は正当事由についての詳しい判断はされておらず、1事例は賃貸人からの更新拒絶に正当事由が認められている。また、他の1事例は、事業一体管理型に近いサブリースの場合の事例で、賃貸人からの更新拒絶による正当事由が認められている。残りの2事例は、合意解除の事例で正当事由の判断がされたものではない。各事案の概観は、5事案の契約では賃貸人・賃借人いずれかからも解約できる中途解約条項を設けているが、サブリース事業からの更新拒絶・解約事例はない。

このうち2事例をみると、1事例は、正当事由が認められた事例であるが、サブリースの特殊性を認めて正当事由が認められた事例ではない。自宅改装資金捻出のため、サブリース契約をしている物件を売却するため、契約解除を求めた事案であり、自己使用の必要性は低い、サブリース事業者の経済的利益（月3万3000円）も低い、立退料50万を支払うことで認めた事例である。

もう一つの事例は、ある程度サブリースの特殊性を考慮した事例であり、サブリース事業者は建築の当初から関わっており、貸主が契約期間満了時にした更新拒絶についての事例である。

判決では、契約当事者の衡平が諮られるように弾力的に解釈することが許されるべきとされ、サブリース契約は賃貸借契約ながら、貸主とサブリース事業者の共同事業という側面があり、当事者間の契約の解消の是非の検討には、契約締結に至る経緯、当事者双方における投資と収益の均衡等を評価し、契約実態に即した形で正当事由を判断しなければならないとされた。

具体的には本件が建設・受注一体型のスキームであり、貸主が投下資本回収のためにサブリース事業者を変更することも保護に値するとされた。また、同契約は3回の更新を重ね、サブリース事業者は収益を上げることで自己使用の必要性が相対的に低くなったとして、立退料の提供がなくとも更新拒絶には正当事由があるとされた。

サブリース事業者からの中途解約等の事例は今のところ見当たらないが、貸主の投資回収等を考慮した場合、短期での解約は衡平の考えから制限がかかると思われる。

以 上