### 賃貸業界のニュースから

## 「徒歩〇分」表示の新ルール。改正された不動産表示

厚生労働省「国民健康・栄養調査報告」(令和 元年)によると、一日の平均歩数は男性6.793歩、 女性5.832歩だそうです。特に65歳以上では男性 5,396歩、女性4,656歩に減少していて、高齢にな るほど歩く量が減ることを示しています。誰で も目的地は少しでも近いほうがよいと考えます ので、不動産においても「徒歩何分」の条件が 家賃や空室率に大きく影響しています。それを 表示するために、不動産広告では「分速=80メ ートル (m) | を基本とすることが不動産公正取 引委員会によって決められています。最寄り駅 から10分と標記する時は道路距離で800m未満で なければならないのです。さらに2022年9月1日 から、不動産広告について定めた「不動産の表 示に関する公正競争規約(以下:表示規約) 及 び「表示規約施行規則」が改正され「徒歩〇分」 などの扱いがより厳密になりました。大家様の 物件の募集に大きく関わる変更ですので、募集 を依頼している不動産会社に確認してください。

例えば駅から物件までの距離を測るのに、「ど こからどこまで」というポイントを決めますが、 今までは定義は少しあいまいでした。そこで改 正規約では、物件の起点を「建物の入り口」と 明記。敷地の入り口は不可となります。一方の、 駅やその他の施設 (バス停など) の起点は「そ の施設の出入り口」と明記。今まであいまいだ った定義が明確になったことで、例えば広い敷 地の物件の場合は、敷地の入り口ではなく建物 の入り口が起点となるので、これまでより何十 メートルか距離が増えて、分数が繰り上がるケ ースもありそうです。同じ敷地内にA棟B棟が ある場合も所要時間が異なるケースが多くなる でしょう。駅だけでなく最寄りのスーパーや学 校などにも規定があり、「スーパーまで300m」 などと物件からの道路距離だけが認められてき ましたが、今後は「スーパー 徒歩4分」などの 標記も使えるようになりました。物件に近い施 設はより近く便利に表示できますから、周辺施 設が充実してる場合は積極的に活用すべきです。

#### 物件名に「〇〇海岸」「〇〇川」が増える?

規則は強化だけでなく緩和されたものもあり ます。イメージアップのために、物件名に地域 の名称を入れているケースがありますが、今ま では、物件が公園、庭園、旧跡等から直線で300 m以内にあれば、その名称を使用できていまし

た。そこに海(海岸)、湖沼若しくは河川の岸な ども加わりました。これからは、「○○海岸」「○ ○川」などの入った物件名が増えるかもしれま せん。また、街道の名称は、これまでは物件が 道路に面していないと使用できないこととして いましたが、直線で50m以内であれば使用でき るように緩和されました。同じく、通りや街道 名を取り入れた物件が増えそうです。

新築物件が募集しやすくなる変更もあります。 これまで建物が未完成の場合に広告表示できる 建物写真は、「規模、形質及び外観が同一の他の 建物の外観写真」に限り認められていました。 今後はまったく同一でなくても、募集建物の施 工者が過去に施工した建物であること、構造や 階数や仕様が同じであること、規模や形状や色 等が類似していること、以上の条件を満たす場 合は写真を使えることとなりました。もちろん 実際の物件ではないことを明記するなど、誤解 させないように注意書きすることは必要です。



さて、このように不動産広告には厳しい規定 があります。最近では、マンションのチラシに 書かれた独特の文言が「マンション・ポエム (詩)」などと呼ばれ若者を中心に静かなブーム となっています。確かに不動産のチラシでは「住 む」が「住まう」となったり、「聖域」(と書い て、ステージと読ませる)のように宗教的な文 言が多用されたりします。なぜ、このようなイ メージ的な文言ばかり使われるのでしょうか? 不動産のチラシデザインを手がける会社に聞く と、不動産広告に使う文言にも規制が多く、「完 壁、日本一、最高」などの最上級を意味する文 言や、「バーゲンセール、破格、お買い得」など の安いという印象を与える文言を使えないので、 限りある文言の中で差別化をはかろうと苦心し ているためだそうです。「実際に、こういった文 言を使ったほうが好反応なので止められない」 とも言います。空室募集のときの広告表現は重 要です。部屋を探すお客様が「マンション・ポ エム」と言われる表現に左右されるのなら、大 家様の物件募集にも、可能な限り採用してはい かがでしょうか。

賃貸経営で収益を増やすための

アパートマンション館株式会社









## 退去後の工事の 上手放效処法とは?



## 弁護士が語る賃貸法律相談室

# 原状回復費用の負担問題

耐用年数を過ぎても賃借人に費用負担を命じた裁判例



**Q** 築20年の賃貸マンションを相続した新米大家です。借主さんが過去して、 です。借主さんが退去するたびに大家負担で 貸室の工事を行いますが、この退去の工事につい て「こうした方がよい」というアドバイスはあり ますでしょうか?

### 退去工事は「貸室という商品づくり」

退去工事は大家様が勉強される必要もありま A すが、それを行う不動産会社の認識度を高め ておくことも必要だと思います。当たり前のよう に工事するのではなく、「何のために工事するのか」 を理解しないと、かけた費用分の効果が得られな いことになってしまいます。まず退去工事は、つ ぎの借主を募集するための、「大家さんによる貸室 の商品化」といえます。借主に選んでもらえる貸 室を用意する、ということです。その工事は「原 状回復工事」と「価値を上げる工事」の2つに大 別できます。しかし、その地域の最低ラインの賃 料で募集するなら、工事しないでクリーニングだ けでよし、と大家さんが判断されるケースもあり ます。畳や壁クロスが少し変色していても商品価 値として問題はない、という判断です。あくまで 大家さんが募集条件を決めて、それに見合う「貸 室という商品」を用意するときに、必要な工事が あれば行うということです。平成以降では、一定 以上の入居期間を経た退去の際は、畳や壁クロス を無条件で新しくするのが通例になっていますが、 それが絶対条件ではないということです。あくま でも退去工事については、「商品化のために必要 か?」という基準を忘れないでください。

### 原状回復工事で見過ごされるもの

原状回復工事は、退去した借主が入居する前の 状態に(可能な限りに)戻すのが目的です。具体 的には、畳の交換、クロスの張替え、床などの補 修、故障した機器の修理、そしてクリーニングな どですね。この中で、ひとつ見過ごされがちな筒 所があります。それは、コンセントやスイッチの プレート、各ドアの取っ手、各部屋の巾木、水栓 や配管などです。もし、質問された大家様の築20 年のマンションで募集中の部屋がありましたら確 認してみてください。上に掲げた部位が新築時か ら一度も取り換えられていないのではないでしょ うか。新しい壁クロスの中に、古く変色したスイ ッチプレートや巾木があると余計に目立つもので す。配管の錆びやカビも目立っているかもしれま せん。こんなところに、内見に訪れたお客様は、 何となく古さを感じてしまうものです。築10年を 超えたら予算を組んで、退去ごとに少しずつロー テーションで新しくしてみてはいかがでしょう。

#### 価値を上げる工事の考え方

貸室のバリューアップ工事は「低額なもの」か ら採用してはどうでしょうか。例えば秋冬にコー トのまま部屋に戻るのは抵抗があります。コロナ 禍で気になりましたが、たとえ終息しても外の異 物は部屋に持ち込みたくないでしょう。そこで玄 関にコート掛けがあると便利です。外出前に全身 が確認できる姿見もあれば便利です。長雨時の部 屋干しには、窓枠に取り付けられる室内用の物干 しも便利です。洗濯機置き場の上部には棚があれ ば便利です。器用な人ならDIYでも難しくないで しょうが、借主が壁に穴を開けることは賃貸借契 約で禁止されています。低額だけど生活にちょっ と便利な工事を検討してみてはいかがでしょうか。

多額の投資という選択もあります。質問者様の 間取りをお聞きしていませんが、6畳、6畳、4.5畳 の3DKタイプが供給された時代がありましたね。 日本では人口が減っているのに世帯数は増えてい て世帯当たり人数が減っていますから、狭い部屋 が3つある3DKを求める人は少ないでしょう。この あとも20年30年と経営を続けるなら、思い切って 3DKを1LDKに変更して、設備一式も取り換えて、 壁や天井も素材や色を変えるというリノベーショ ン工事が候補に挙がります。一方で、狭い部屋は 物置や多目的ルームとして活用するようお客様に 提案することで、最低限の工事で済ませる選択も あります。大家さんが目指す「貸室という商品」 として、どちらが近いかで判断することです。

最後に貸室内の設備の交換について考えます。 メーカーによると、エアコンや給湯器の寿命は10 年が多いようです。しかし給湯器は部品交換で15 年くらいは使えることもあるように思います。ト イレ、キッチン、ユニットバスにも寿命がありま す。もし質問者様が築50年まで経営を続けるとし たら、エアコンは10年ごとに4回、給湯器は約16年 ごとに2回、その他は25年で1回が、最も費用対効 果の高い交換機会ということになります。この目 安を持っておくことで退去の工事の判断と、その 準備がしやすくなるでしょう。

以上のように「退去の工事」には明確な目的が あります。それは大家さんが目指す「貸室という 商品づくり」です。そのためには少し長期的な視 野も必要です。費用対効果を考えて、最も収益ア ップに結び付く手段を選べるように、これからも お勉強を続けてください。

賃貸借契約における賃借人の原状回復義務につ いては、国土交通省より「原状回復をめぐるトラ ブルとガイドライン」が示されています。このガ イドラインでは、壁のクロス、フローリング、襖、 流し台といった貸室内の設備の原状回復において は、ガイドラインの中で想定されている耐用年数 を経過している場合、これらの費用は賃借人では なく賃貸人において負担すべきとされています。 では、耐用年数を経過している設備は、どんなに 損傷していても賃借人に負担を求めることはでき ないのでしょうか?この点が問題となったのが、 東京地方裁判所平成28年12月20日判決の事例です。



この事例は、約8年間入居していた賃貸アパート の退去のとき、室内の使用態様が劣悪で、台所や 脱衣所、トイレの壁クロスに多大な汚れや傷破れ、 床にも入居者が付けた大きな傷が残っており、ク ロスや床は全て交換が必要な状態だったというも のです。そこで賃貸人は、ハウスクリーニング費 用の一部や、壁クロス・床の張替え費用の半額も しくは一部は賃借人に負担してもらいたいと伝え たものの、賃借人が「国土交通省のガイドライン によれば、壁クロス等の耐用年数は6年間である。 自分が入居して8年経っていて耐用年数が経過し ているから、原状回復費用を負担する必要はない」 と争ったという事例です。この事案において裁判 所は、「賃借人としての善管注意義務違反」を理由 に耐用年数が経過していても、壁クロス・床の張 替え費用やクリーニング費用について、賃貸人の 主張通りに賃借人の負担を認めました。その理由 について裁判所は以下のように述べています。

賃借人が本件物件を明け渡した時点において、1 階台所及び脱衣所の壁クロスと床は著しく汚れて おり、賃借人は善管注意義務に反して本件物件を 使用しており、その使用状態のまま本件物件を明 け渡したと認められる。

上記のような状態で本件物件を明け渡された賃貸 人としては、本件物件を新たな賃借人に賃借する ために壁クロスの張替えと床の補修を実施せざるを 得なかったということができる。

賃借人は、ガイドラインによれば壁クロスの耐用年 数は6年であり、本件物件の明渡しの時点におい てその価値は0円又は1円であるから、賃借人が負

担すべき費用は0円又は1円であると主張するが、 仮に耐用年数を経過していたとしても、賃借人が 善管注意義務を尽くしていれば、壁クロスの張替え を行うことが必須とは解されないから、賃借人の上 記主張は採用できない。

なお、ガイドラインによっても、「経過年数を超えた設 備等を含む賃借物件であっても、賃借人は善良な管 理者として注意を払って使用する義務を負っているこ とは言うまでもなく、そのため、経過年数を超えた設備 等であっても、修繕等の工事に伴う負担が必要となる ことがあり得る」とされているところである。

以上が、裁判所が耐用年数の経過していた壁クロ スや床につき、賃借人の負担を認めた理由となり ます。この点、裁判所がそれぞれの原状回復費を 賃借人に負担させたのは、賃貸人の請求に基づい たからであり、もし仮に賃貸人が本事例以上の金 額を請求していた場合、裁判所はその請求額の負 担を命じていた可能性も考えられます。









本裁判例を踏まえると、賃借人の原状回復義務 の考え方は以下に整理されます。

- 1. 通常損耗部分については、賃借人の原状回 復義務は生じない。
- 2. 通常損耗を超える損耗部分(賃借人の故 意・過失による損耗) については、賃借人に原 状回復義務が生じる。
- 3. 賃借人に原状回復義務が生じるとしても、 修理・交換費用について耐用年数を経過してい る分については賃借人は負担する必要がない。
- 4. 実際に使用を続けられる状態であったにも 拘らず賃借人の善管注意義務に反して使用不能 にされてしまった設備については、耐用年数を 経過していたとしても賃借人が修理・交換費用 の負担を負う場合がある。

実務では、4に当てはまるかどうかの判断が問 題となるケースが多いと考えられます。退去立ち 合い時に借主の主張を把握すること。その際に証 拠となり得る書面や写真を出来るだけ取得してお くこと。その後の借主負担分の確定と請求に時間 をかけないこと。これらの初動が重要となります。 管理を依頼している不動産会社さんとよく話し合 っておくことが大事です。

こすぎ法律事務所 弁護士 北村亮典