

賃貸経営で収益を増やすための

賃貸経営 ニュース

このニュースレターでは地域の大家様に
賃貸経営に役立つ「法律」「税制」「空室対策」
などのレポートを毎月お届けしています。
賃貸経営の収益アップにお役立てください。
また、長期空室やトラブルについてのご相談も
承っています。ぜひお問合せください。

今月のトピックス

賃貸業界のニュースから

**2022 年を振り返り
2023 年の展望を語り合う**

弁護士による賃貸法律相談室

立退料と正当事由の関係

築 45 年以上、立退料 100 万円で
契約解約の正当事由が認められた裁判例



- 発行日 ; 2023.1.1 第 1 巻 1 号
- 発行所 ; 株式会社〇〇〇〇
〇〇県〇〇市〇〇1-2-34 TEL.001-234-5678
- 発行人 ; 〇〇 〇〇 <http://geonetwork.co.jp>

2022年を振り返り 2023年の展望を語り合う

今年も、週刊誌やビジネス誌に執筆するライターの A 記者と、不動産業界向け新聞の B 記者、不動産ネットメディアの編集を手がける C 記者の 3 名で 2022 年の賃貸住宅業界を振り返りながら、2023 年の展望を語ってもらいました。



不動産投資会社の不正問題

A 5 月に改正宅建業法が施行されて、賃貸住宅分野では電子契約が全面解禁された。これまで紙への署名、押印、書面の交付が必須だったけど、業法改正によってネットで契約の手続きが完結するようになった。

C お客様はポータルサイトで物件を探して、ネット上で内見の予約をして、リモート内見で入居を決めたら、申し込みもネットで済ませて、IT重説を受けて、電子契約を結ぶ。理屈の上ではこれで入居まで完結できることになりました。

B 不動産会社に行く必要がない、という時代になってきましたね。不動産会社は楽ができる分、オーナーと借主のサービスを充実させるべきですよ。もっとも借主の方はコロナの影響もあって、非対面という選択肢が増えたことを歓迎する声も多いようです。

A ドラマ「正直不動産」(NHK・4 月～6 月)が評判になって、「正直」を自称する不動産会社が増えたそうだけど、一方で不動産投資の不正問題は、まさに嘘で塗り固められているというか、まだまだ尾を引いている。発端となった「かぼちゃの馬車」では、物件を手放せば借金も帳消しになる代物弁済で解決したけど、その他の案件で中古 1 棟マンションを購入した投資家たちも団体を作って交渉していて裁判所で調停中だね。融資総額は 1,000 億円近い。だけど、世間はかぼちゃの馬車の時ほど、盛り上がっていないように感じるね。

C かぼちゃの馬車はサブリースが打ち切られると家賃収入ゼロという物件や、まだ完成していない物件を持っている人もいて、自己破産一步手前の状況となった投資家も多かった。上記の中古マンションの場合は、そこまでは追い込まれていないケースもあるようでメディアの扱いも小さい。

B 融資の過程で通帳残高を書き換えられていたなどの不正はあったにしても、どこまで救済すべきかの線引きは曖昧です。この団体は投資ではなく詐欺だったと主張していますが、投資家の中には融資書類の書き換えを知っていた人も紛れていると主張する人もいて、混沌としています。

C いずれにしても、詐欺にしろ、投資失敗にしろ、生活やキャリアに傷を付ける点では同じですから

ね。投資用不動産のポータルサイト運営会社では、詐欺まがいの不動産販売会社の手口や実例を紹介しているけど、被害に遭いそうな人ほど、そういう情報を真剣に見ないと嘆いていました。不動産投資はかつてないほどに身近になっていますが、この件に限らず「投資は自己責任」の原則を忘れるべきではないと思いました。やはり信頼できる不動産会社があるなら相談すべきですよ。



円安で建材価格の大幅アップがオーナー直撃

A 2022 年に生活レベルで身に染みたのは円安とそれに伴う値上げラッシュだね。ある調査では食品は平均 13%、光熱費は平均 30%の値上がりというから、家計に直撃とはこのことだよ。

B A さんもお小遣い減らされて大変そうでしたね(笑)。円安の影響でオーナーにとって痛いのは建材の値上げです。多くの建材で 22 年上半期に 10～30%くらいの値上げがあったのに、10 月にさらに 10～30%の再値上げ。大手建材メーカー・LIXILは 2021 年 9 月、22 年 4 月に続く、3 度目の値上げをしました。70 歳近い不動産会社の社長も「こんなことは初めてだ」と目を丸くしていましたね。

C 設備が故障したり、時代遅れで入居に影響したら、オーナーは修理・取り替えをせざるを得ませんからね。あるオーナーはリフォーム代金が 2 割も高騰していて我が目を疑ったそうです。「もう、見積もりは見たくない」と苦笑いしていました。

A 世の中、あらゆるものが値上がりしても、庶民の所得は増えていないので家賃は簡単には上げられないから、オーナーが吸収するしかないのか。

C 円安は一時、1 ドル 150 円まで進みましたが、現在は 140 円前後にとどまっています(記事執筆時)。しかし建材メーカーによると今後、円高ドル安に変わることはあっても、すぐに値下げはしない方針だそうですから、2023 年もオーナーにとっては頭が痛い日々が続くでしょう。

A 見積もり恐怖症のオーナーが増えそうだな……。

B 円安の影響として、いわゆる新電力と呼ばれる会社の倒産や事業撤退が起きています。入居者向けに電力契約の提案をしていた不動産会社は、電気代大幅値上げの連絡と、それに伴うクレーム対応

に追われたところもあります。

C オーナーによっては高圧電力の契約会社が廃業したけど、なかなか切り替え先が見つからず苦労した人もいます。中にはこれまでの2倍以上の価格で提案されたオーナーもいるようです。結局2割ほどの値上げで大手電力と話がついたそうです。

A 円安の影響で海外に出て行った工場が、日本に帰って来るのではないかという予想もあったね。ただ、日本の地方では労働人口が少ないので、それもあまり期待できないらしい。今のところ、賃貸経営にとって円安は百害あって一利なしかな。

B そうとも言い切れません。コロナの水際対策が緩和されて、外国人旅行者が急増しています。世界的なインフレの中で日本の物価上昇率は最下位レベルですし、それに円安の相乗効果で安く旅行できる。マンスリーマンションに転用していた物件を再び民泊に変更したら、あっという間に来年まで予約でいっぱいになったとか、景気の良い話も聞こえてきましたよ。

C 2023年は、さらにインバウンドは増えそうです。条件の合う空き室があるなら、民泊転用も面白いかもしれません。不動産会社さんは提案力の見せ所ですね。

所有者不明問題解消に向けた新制度、法改正

C 2023年4月には民法改正と相続土地についての新しい制度が始まります。

B ここ数年、社会問題化している所有者不明土地問題を解消するための法改正だよね。

C まず、国交省調査では国土の20%以上が実質的な所有者が不明な状態になっているとされていて、土地の有効利用だけでなく防災や災害復旧などの面からも問題視されていました。

A それを解消するために、今回の民法改正は相続登記の義務化(24年4月)や土地を手放すことができる相続土地国庫帰属制度(23年4月)が整備された。過疎地などの不動産を相続する人ならば誰でも申請できると聞いているよ。処分に困る土地はたくさんあるからね。手放せる選択肢ができたのはいいことだね。

C それが、どんな土地でも国にお任せとはいかないようです。申請は誰でもできますが、審査があるんです。これには審査料がかかりますし、審査が通っても土地管理のための費用が10年分は必要とされています。そもそも、建物がある土地や崖地、境界未確定の土地などは制度の対象外になるようですから、どれくらい使える仕組みなのかは、まだまだ分かりません。

B 民法改正では複数人で共有する不動産について、これまでは所在が分からない共有者がいる場合、

不動産の利用について共有者間の意思決定ができないといった問題がありました。軽微なものならば、全員の同意ではなく、過半数でよいことに緩和されます。また所在不明の所有者がいる場合、共有者は地方裁判所の決定を得れば、不明者の持分を取得したり、不動産全体を処分できるようになります。

A 新制度、法改正の行方は継続して取材していこう。



いよいよ世帯数も減少する2023年問題

B 突然だけど、2023年問題って知っていますか？

A 何だそれ？ なんだか、毎年のように〇〇年問題があるような気がするけど……。

B すでに日本は人口減少社会に突入していますが、2023年以降はついに世帯数も減少すると予想されています。賃貸住宅業界全体に影響が及ぶ話だと注意喚起する識者もいますよ。

C 国立社会保障・人口問題研究所の発表が元になっています。「2023年に5,419万世帯でピークを迎え、その後は減少に転じ、2040年には5,076万世帯まで減る」という予想ですね。

A 確かに住宅業界は人口が減っているのに、市場全体は大きくなっていて、その根拠がこの世帯数増加だった。それも、いよいよ終わるといわけか。

B 言うまでもなく、入居者を集めるのは難しくなり、物件ごとの優勝劣敗は激しくなりますよね。

C 地域間の差も大きくなりそうです。例えば首都圏は2030年に708万世帯まで世帯数が増加し、しばらく横ばいが続いて減少に転じてても、2040年が699万世帯と緩やかに下がっていきます。

B 東京一極集中というよりも、各地域の中核都市に人口が集中するといわれていますね。

A 来年は消費税のインボイス制度が始まるので、テナント物件オーナーの中で影響を受ける方もいるでしょう。毎年、新しい法律や制度が導入されるからオーナーさんも情報収集が重要だね。不動産会社が、その役目を担ってくれるといいのだけれど……。さて、2022年に起こったことや、2023年に予想されることを話し合ってきたけど、感想としては、この対談も悪い話題ばかりでなく、もっともっと有益な情報を取材して届けたいといけないね。頑張りましょう。





立退料と正当事由の関係



築45年以上、立退料100万円で契約解約の正当事由が認められた裁判例

賃貸物件が老朽化して大地震で倒壊してしまう恐れがある場合や、修繕よりも建替えをした方がコスト的に良いという場合、賃貸人としては居住している賃借人に対して賃貸借契約の更新の拒絶または解約の申入れを行う必要があります。しかし、賃貸人から更新拒絶または解約の申入れをしたからと言って当然に解約が認められるわけではなく、その申入れに「正当事由」がなければ法律上の効力が生じません(借地借家法28条)。建物の老朽化を理由とした更新拒絶または解約申入れの場合、建物が倒壊寸前ですぐに取り壊さなければならないというような場合を除いて、その事情だけでは「正当事由」は認められず、補完して「立退料」の支払いが必要になるというのが法律の考え方です。しかし、この「立退料」の金額については法律上明確な基準があるわけではありません。裁判例を見ても、

- ・建物の老朽化の程度が高ければ立退料も低くなる
- ・建物の老朽化の程度が低ければ立退料は高くなる(もしくは立退きを認めない)

という一応の傾向があるものの、具体的な金額はケースバイケースで決められていますので、個々の裁判事例を見てどの程度の金額となるか検討する必要があります。

そこで今回は、築45年以上経過した賃貸アパートについて、立退料100万円(賃料の約20カ月分)で契約解約の正当事由が認められるとした裁判例(東京地方裁判所令和2年2月18日判決)を取り上げます。この裁判例は簡単に説明すると以下のような事案です。

- ・賃貸人は、父親から築45年が経過した賃貸アパート(貸室4室、賃料は月額4万8,000円)を相続し所有している。
- ・アパートの老朽化が著しくなり、耐震診断をしたところ大地震で倒壊の可能性が高く耐震補強工事で約1,800万円程度かかると言われた。
- ・それなら取り壊して土地を売却した方が良いと考え、入居者に退去してもらうよう解約の申し入れを進めた。しかし、10年以上居住している入居者1名だけが退去を拒んできた。
- ・弁護士と相談して立退料として100万円を提示したが、この時点で入居者から「1,000万円を払ってくれないと退去しない」と言われた。
- ・そこでやむなく建物明渡請求訴訟を起こした。

裁判で賃貸人側は立退料として100万円が正当であると主張し、これに対して賃借人側は訴訟段

階で(当初の1,000万円ではなく)200~350万円が妥当であると主張していました。これに対して裁判所は、以下のように述べて立退料100万円での解約申入れを認めています。

まず、建物がどの程度老朽化していたかという点について裁判所は、建物の耐震診断の結果が「建物の縦方向と横方向で評価される評点(住宅が保有する耐力が必要耐力に占める割合を数値化したもの)が1階においては0.32と0.45、2階においては0.65と0.73とされた」という結果だったこと(評点が0.7未満は「倒壊する可能性が高い」と判定される)と、本件アパートの耐震補強工事費用が1,650万8,000円(消費税別)と見積もられていたことを認定し「老朽化が顕著である」と認定しました。その上で裁判所は以下のように「立退料の提供により正当事由が認められる」と述べています。

本件アパートは、本件解約申入れ時において築45年以上が経過しており、本件アパート全体の老朽化が顕著であって、かつ耐震性の観点からみても倒壊の可能性が高く、また耐震のための工事には相応の費用を要するものといえることができるから、原告らにおいて本件建物を含む本件アパートの取壊しの必要性が高いものといえることができる。

本件アパートの状態や固定資産税評価額、本件契約の賃料等に照らしてみると、その方法として修繕が適切であるといえることができないから、この観点からも本件アパートの取壊し(又は建替え)の必要性が補強される。

上記の事情から、直ちに正当事由があるとまではいえないが、正当事由を基礎づける事実が相当程度認められる。

これに加え、被告に対する移転先の物件の紹介事実といった交渉経過、本件訴え提起時には本件アパートには被告の他に居住者がいないこと、その他本件契約の賃料、本件アパートやその敷地の固定資産税評価額等の事情を総合考慮すれば、原告らによる申出額であり本件契約の賃料の20カ月分以上に相当する100万円を正当事由の補完としての立退料と認めるのが相当である。

本件のような建物の老朽化が著しいという事情があっても、借主が退去を拒むような場合は、賃料の20カ月という立退料が必要となるという点で参考になる裁判例として取り上げました。

こすぎ法律事務所 弁護士 北村亮典
※2022年12月15日時点の法令等に基づいて書かれています。