



—家主、地主の時代背景—

1. 安易な契約は出来ない

国民生活センターへ賃貸住宅の契約についての苦情・相談が増加しています。多くは、敷金清算と原状回復に関するものです。

民間住宅は、約1340万戸あり、この賃貸住宅の約8割が個人所有です。賃貸住宅の契約は、国土交通省の標準契約書や、東京都の指導による「東京ルール」など、基本契約ルールは一般に定着しているはずですが、

しかし、①個人家主が市販の契約書で契約している、②未払い賃料件数が多くなった、③全国レベルでは契約慣習が異なっている、ことなどで借主側とトラブルとなっています。一方で、過剰と思われるほどの消費者の権利要求があり、旧家主の意識との乖離があります。家主地主のバブル以前の契約ルールの認識と、グローバル時代の情報開示された新契約ルールが混在しており、トラブルとなっています。

まず家主は、賃貸市場と契約条項の様変わりした現状を、賃貸業としてしっかり知ることから始めることが大切です。近年、細かなことまで裁判となり、判例化されて、契約書に記載のない事柄についても、家主売主の責任が問われるようになっていきます。建物や設備に関する事件が起きて施工業者側の責任が明らかになると、家主売主には建物の設備管理義務があるとされて、契約書ではその責任を負うこととなります。家主には、防火のための感知器設置や湯沸し器の点検管理が法改正されて義務化されました。また、建物損壊による借主への賠償責任に加えて、一部地域では耐震化診断が義務付けられるなど、法が改正されました。

売主は、土壌汚染、土地地盤、地質、埋設物、液状化現象なども留意すべき事項です。土砂災害警戒区域の指定作業が遅れており、全国で23000ヶ所の未指定地域があり、この地域も要注意です。

家主売主は近隣に特異な人物や暴力団など嫌悪団体がある場合、告知しないと心理的瑕疵による賠償責任が問われます。自殺が起きた物件も同様です。事件物件の売却は相当に困難です。

一方自殺物件の家主は、被った損害を入居者の親や保証人に損害賠償を請求し、認められる判例が続いています。親や保証人に対し、どの様にあるべきか、新たな社会的課題となっています。

マイナスと思われることは、積極的に開示・告知しないと家主売主責任が問われる時代です。

2. 賃貸住宅管理業者は登録制へ

12月施行のこの制度は、管理会社の役割の存在を国が認め、賃貸契約のトラブル防止につながるよう、制度を通して指導を強めていくものです。契約条項が細かくなり、契約書に記載されていない事項や心理的瑕疵が問われて、過剰な供給のなかで競争する賃貸経営は、専門的な経営判断が要求される事業です。

運営契約業務には、建築目的のアパート建設会社ではなく、企画段階で、市場調査を含めて、第三者である経営マネジメント会社や管理会社の選択が重要です。

3. 暴力団排除条例

東京都では10月1日施行となります。国土庁、警察庁、不動産団体、日弁連などの関係機関が協議を重ねて、売買契約書、賃貸契約書に「反社会的勢力の排除」の条項が入ります。今までは、暴力団に近い人物が取引に関わり、当事者の方は報復を恐れて相談も出来ずに困った、などの事例も多くなりました。この条項により、関係機関と連携して解決へ向かうこととなります。