

# NPS東京堂通信



令和5年 7月

株式会社エヌ・ピー・システム東京堂  
 本店 東京都清瀬市松山2-5-48  
 TEL 042-495-1511(代)

<https://nps-tokyo.co.jp/>

関東では梅雨明けはまだ発表されていませんが、連日30度越えの真夏日が続いております。それにつれて、熱中症で緊急搬送される方のニュースが報じられています。夏本番はこれからのこと考えると、あの夏が好きだった頃がとても懐かしく、失われた若さが取り戻せたらと考える今日この頃です。

皆様いかがお過ごしでしょうか。毎年繰り返しますが、命の危険がある熱中症には症状に気がついた時には既に熱中症ですので、罹る前の水分補給やエアコン活用など対策をしっかり取られる事をお勧めいたします。

私が懐かしむ「夏」は現在の夏とはまるで別物です。私が子供の頃の「夏」は、東京都居住でしたが気温が上がっても32~35度位で、めったに35度を超える事は無かった様に思います。あの頃は未だエアコン（当時はクーラー）は、そんなには普及していなかったと思います。それでも、日陰に入ると少しヒンヤリとした感触は今でも記憶に残っています。残念ですが現在では、避暑地と言われるところですら室内にエアコン設置は当たり前となってきております。

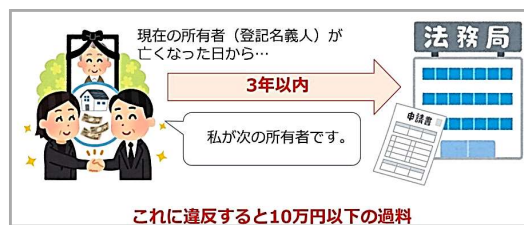
さて今月号では、「相続不動産登記の申請義務化」に付きましてお話しさせていただきます。所有者が不明な土地解決を目指す、改正不動産登記法が24年4月1日に施行されます。所有者が不明な土地の発生を防ぐ事を目的としたものです。

「相続人は土地・建物を相続したことを知った日、又は遺産分割が成立した日から3年以内に相続による所有権登記の申請をする事を義務付け」られる事です。

怠った場合は、正当な理由がない場合は10万円以下の過料の罰則対象となります。

但し、国は対象者の負担軽減策として次の3つの措置を決めました。

- 1.簡易な手続きで相続義務を履行できる
  - 2.相続登記にかかる登録免許税の免税措置
  - 3.被相続人が日本国内に所有している不動産を法務局が名寄せしてリスト化して証明する
- 以上、次号に詳細な説明をさせて頂きたいと思っております。



さて、前々回お話し致しました地方公共団体による道路収用のお話しですが、現在も継続中のお話しなので、改めて時期を見まして掲載させて頂こうかと思っております。



## 保証会社のいわゆる「追い出し条項」は違法に 最高裁が初判決！

令和4年12月12日、適格消費者団体からの請求に基づき、家賃債務保証業者が賃借人等との間で使用している保証委託契約書の条項（いわゆる「追い出し条項」）について、消費者契約法10条に該当すると判断した最高裁判例が初めて下されました。この判決では、次の2つの条項が問題とされました。

① 賃借人が支払いを怠った賃料等が3ヶ月分以上に達したときは、家賃債務保証業者が無催告にて賃貸借契約を解除することができる。

② 賃借人が賃料等の支払いを2ヶ月以上怠り、家賃債務保証業者が合理的な手段を尽くしても賃借人本人と連絡が取れない状況の下、電気・ガス・水道の利用状況や郵便物の状況等から賃借物件を相当期間利用していないものと認められ、かつ、賃借物件を再び占有使用しない賃借人の意思が客観的に看取できる事情が存するときは、賃借人が明示的に意義を述べない限り、これをもって賃借物件の明渡しがあったものとみなすことができる。



契約条項①について裁判所は、賃借人に賃料等の支払いの遅滞がある場合に、家賃債務保証業者が無制限に連帯保証債務を履行しなければならない不利益を回避するため、連帯保証債務の履行により賃借人の賃料債務等が消滅した場合であっても、賃貸借契約を無催告で解除できる旨を定めた条項であるとした。そして、一般的に賃貸借契約の解除権を行使できるのは当事者である賃貸人であること、無催告解除は、民法の定める場合に該当するときや、賃借人の義務違反により賃貸借契約の継続を著しく困難ならしめるような不信行為があるなどの特段の事情があるときに限り可能であることを指摘したうえで、所定の賃料等の支払いの遅滞が生じた場合、賃貸借契約の当事者でもない家賃債務保証業者の一存で、何らの限定なく賃貸借契約を催告なく解除できるとするものであるから、消費者契約法10条に該当すると結論づけた。また、契約条項②についても、賃貸借契約が終了していない場合において、条文中に定める要件を満たすときは、賃借人が明示的に意義を述べない限り、家賃債務保証業者が建物の明渡しがあったものとみなすことができる旨を定めた条項であるとともに、賃貸借契約を終了させる権限を家賃債務保証業者に付与するものとは言えないとした。そして、賃貸借契約が終了していない場合であっても、賃借人は、賃貸借契約の当事者でもない家賃債務保証業者の一存で、建物の使用収益権が一方的に制限され、明渡義務を負っていないにもかかわらず、法律に定める手続きによることなく賃貸人による明渡請求権が実現されたのと同様の状態に置かれることから、消費者契約法10条に該当すると結論付けた。



この判決では、直接には家賃債務保証業者と賃借人との間の保証委託契約の内容が問題になっておりますが、契約条項①②と似た内容の賃貸借契約の条項については、弊社でも有効性など現在検討を重ねているところでございます。



# 法律が令和3年6月に施行され、その後・・・ 賃貸住宅の管理業務等適正化

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律が令和3年6月に施行され、賃貸住宅管理業者の登録数が8,943社（令和4年度末）、登録済み事業者の賃貸住宅管理戸数は約790万戸に達しています。

（賃貸住宅管理業者の登録は管理戸数200戸以上の不動産会社は登録が必須になっておりますが、200戸に満たない場合は任意になってます）。施行されてから賃貸住宅管理業者が適正に事業を営んでいるか確認するために、国土交通省にて令和5年1月



から2月にかけて全国一斉立入検査が実施されました。これは法に係わる遵守状況について検査を行い、必要に応じて是正指導等を実施することで、賃貸住宅管理業務等の適正化を推進するものです。立入検査は全国97社に対して行われ、59社に対して是正指導が行われました。指導の対象は「管理受託契約締結時の書面交付」が最も多く、「書類の備え置き及び観覧」、「管理受託契約締結前の重要事項説明」が次ぎ、法の理解不足が見られる結果となりました。その中の指導内容で個人的に特に驚いた内容が**財産の分別管理義務違反**についてです。これは管理業者の財産口座と、家賃や敷金等の借主から受領し貸主へ送金する金銭を管理する口座を別に設けなさいという単純な内容のものですが、行っていない登録業者が少なからず存在することに、この法律が施行されたことについて改めて考えさせられました。同一口座でもしっかりと金銭管理が出来ていれば問題は無さそうに思えますが、過去に私が聞いた事がある話しでは大手フランチャイズ加盟の不動産屋でも口座を分けていなく、貸主の代わりに預かっている敷金や家賃を事業用資金に使い込んでしまったという話しがありました。最近でもまた別の不動産屋に管理を委託されているオーナー様から家賃が送金されてこ

ないというご相談がありました。よく話しを聞いてみると、やはり借主からの家賃を受領した管理会社が上記同様に使い込んでしまったという有り得ないような事例がありました。それも数ヶ月分の家賃ということで更に信じられないような状況でした。不動産屋は手数料を頂いてのビジネスになるので安心な取引をお届けすることはもちろん、当たり前のことを常に知識を取り入れてよりプロフェッショナルにこなせるように心掛けていくことが大切だと感じました。東京堂に任せて良かったと思って頂けますように、これからもひとつひとつしっかりと取り組んで参ります。



# 長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を支援 マンション長寿命化促進税制

築40年超えの高経年マンションが約5～6年後に、現在より約2倍以上に急増していく見通しを示しています。マンションは戸建住宅より建物の規模が大きいため老朽化した場合の危険度は戸建住宅より格段に高くなります。高経年マンションの管理が不十分となり危険な状態が放置されるなど問題が深刻化する前に、マンション全体で実施する大規模修繕などを支援するために、国が減税で支援していきましようという内容の税制処置の概要です。



対象となる一定の主要要件を満たすマンションとは、①建築後20年以上経過 ②10戸以上の規模 ③長寿命化工事(大規模修繕等)を過去に1度以上適切に実施している ④長寿命化工事(大規模修繕等)に必要な積立金が確保されてきている。※④については修繕積立金を引き上げ、地方自治体から管理計画の認定取得や助言・指導を受諾して適切に長期修繕計画の見直しをした場合なども対象。※大規模修繕は屋根・床の防水、外壁補修塗装工事など。長寿命化工事完了の翌年度に、各区分所有者が支払う**建物部分(100㎡分迄)の固定資産税**について、**2分の1～6分の1の範囲で減税**されます。割合は各行政で異なります。尚、この減税適用期間は、**2023年4月1日から2025年3月31日迄の2年間**だけとなります。ただ支援期間があまりにも短いと思いますので、国に延長を期待しております。

**真実の結果** 国土交通省

**特例措置の内容**

- 一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事※1が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。
- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準:1/3)で市町村の条例で定める。

(※1)屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事

**【対象となるマンションの要件】**

- 建築20年以上が経過している10戸以上のマンション
- 長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施
- 長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保
- 積立金を一定以上に引き上げ、「管理計画の認定」を受けていること等(※2)

長寿命化工事の実施

○ マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の固定資産税額(建物部分：100㎡分まで)を減額する。

○ 減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準：1/3)で市町村の条例で定める。

(※2) 地方公共団体の助言・指導を受けて適切に長期修繕計画の見直し等をした場合も対象

**結果** ○ 上記について、2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)の特例措置を創設する。

## 編集後記

今年も九州や中国地方で線状降水帯が発生し、被害が出ています。そこで、気象庁では洪水災害の危険度をスマートフォンなどでリアルタイムに確認できる「洪水キキクル（洪水警報の危険度分布）」を公開しています。災害発生の危険を察知し、安全なうちに避難するための情報、記録的な雨量、災害の発生予報を発信しています。是非お役立てください。

気象庁キキクル で検索！

