

11

November  
2016

オーナー様向けニュースレター

# Classメイト

解決!!大家さん

**一戸建て賃貸の庭木・  
雑草の剪定・除去の義務**

**トイレから考える空室対策**

最初の「不動産業」は賃貸不動産業だった!?

**賃貸不動産  
ビジネスの歴史**



株式会社 **ユーミーClass**



解決!!  
大家さん

# 一戸建て賃貸の庭木・ 雑草の剪定・除去の義務

アパートの敷地にある庭木の手入れは、通常オーナー様が行うべきものですが、これが一戸建て賃貸の庭木となると迷うところです。弁護士からの回答を確認してみましょう。

Q

庭付きの一戸建てを貸しています。  
下記についてどう処理すればよいですか。

(I) 借主から、「庭の雑草を貸主の費用で抜いてほしい、庭木の手入れ、害虫消毒してほしい」と要求されました。貸主が費用負担すべきなのでしょうか？

(II) 隣地の所有者から越境している庭木の枝を切してほしいと要求されました。約10万円の費用がかかるのですが、貸主・借主どちらが負担すべきですか？

A

いずれも「契約書に定めがない」と非常に難しい問題になります。仮に裁判になった場合、裁判所は状況によって様々な判断をされると考えられます。

## (I)の場合:

費用や作業の負担がさほど大きくなければ、借主の負担と判断される可能性が高いでしょう。この程度の場合は、庭の通常の維持管理と思われるからです。

例えば、借主が貸主に「部屋の中の掃除」を要求しても認められません。

### 民法第606条(賃貸物の修繕等)

- 1 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。
- 2 賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。

分かりにくいですが、民法第606条は賃貸人が部屋に立ち入るための条件についても逆から述べている条文です。

借主は部屋を排他的に占有しており、貸主は修繕等の正当な理由がなければ立ち入れません。また、借主は部屋を善良なる管理者の注意をもって維持管理することが求められます。例えば結露を拭き取らないことで建物を傷めれば、貸主に対して損害賠償義務を負うことになります。

実務上でも、貸主が借主の部屋に入って掃除をするな

どということは通常予定されていません。これも貸主に対する部屋の掃除の要求が通らない根拠です。

では、一戸建ての庭についてはどう考えるべきでしょうか。庭は賃貸の目的物には入っていません。借家の使用に伴い、庭は無償で借りているという法律関係(使用貸借)になります。無償とはいえ、借主は建物に加え、庭も排他的に占有しており、貸主は修繕等の正当な理由がなければ庭にも立ち入りできません。逆に、借主はこの庭についても善良なる管理者の注意をもって維持管理しなければなりません。

また、一戸建て賃貸で管理費・共益費を徴収することは稀であり、貸主は雑草の除去等日常の庭の手入れ・管理を行わないことが、黙示的に契約内容になっていると考えられます。従って、費用や作業の負担が大きくなければ、庭の維持管理は借主の義務であると判断される可能性が高いでしょう。

しかし、家賃が高額で庭も広く、契約当初からきれいに整備されており、専門の庭師でなければ手入れできない樹木がたくさんあるような場合は、公平の観点から雑草の除去・庭木の手入れ、害虫消毒等は、貸主の負担で行うべきと判断されることもあります。このような特殊な状況にあれば、庭木の手入れと費用は貸主の負担という、全く逆の結論が出ることもあります。

ですから、雑草の除去・庭木の手入れ、害虫消毒等の問題が生ずる場合には、必ず特約で貸主・借主の責任と負担の内容について定めておくべきです。

## (II)の場合:

借家人が植えた樹木の枝が越境している場合を除き、費用は貸主負担とすべきです。

隣家から枝を切してほしいと頼まれるような樹木は、貸主が元々所有していた樹木と思われる。しかも、その剪定費用が10万円というのは、借主が払っている家賃と比べて決して安い金額とはいえないことが多いでしょう。また、枝が伸びて越境していることについては、借家人の責任とはいえないと思われる。

もちろん、借家人が植えた樹木が隣家に越境している場合には、借家人が借りている庭の管理を怠り、そこに植えた樹木についてトラブルを起こさないようにする借主としての管理義務に反しているといえますから、この場合には借家人が剪定・除去の費用を負担すべきです。



# トイレから考える空室対策



人間がトイレで過ごす時間は、人生80年で計算した場合、合計すると一生の内で約3年にもなるそうです。年間で約2週間。それだけ長く閉じこもる場所であれば、トイレに「居心地の良さ」を求める昨今の風潮にも納得です。

賃貸住宅においてもトイレは入居者の要チェックポイント。今回はトイレにフォーカスして「決まる部屋」を考えます。

## 和式トイレはすぐ交換を



決まらない部屋においてまず改善したいのが「和式トイレ」です。21C.住環境研究会と㈱リクルート住まいカンパニーが行う『首都圏賃貸住宅市場における入居者ニーズと意識調査』には、「借りるのをためらってしまう設備は何ですか」という質問項目がありますが、回答者の8割弱が選んだ不名誉な第一位こそ「和式トイレ」なのです。ウォシュレットでおなじみのTOTO(株)のアンケートでも約73%が洋式派でした。和式トイレの部屋があるなら、すぐに洋式トイレに交換すべきです。

その際に気を付けたいのが、費用がかかってもきちんと工事をする事です。確かに、和式から洋式への変更工事は、床の段差の解体や給排水管の調整などが必要な場合が多く、工事費が50万円を超えることも珍しくありません。トイレ本体よりも工事代金のほうが高くつくのが一般的です。しかし、例えば和式便器にアタッチメントをつけるだけの簡易洋式化を選ぶ、というのは慎重な判断が必要です。なぜなら、簡易洋式化のトイレでは、入居者の印象は往々にして「ただの和式トイレ」と変わらないからです。

どれだけ工事費が安くとも、最終的に入居者の「この部屋は和式トイレだ、嫌だ」という印象を拭えなければ意味がありません。一方で、きちんとした洋式化工事をした部屋は、入居者に好印象を与え、和式トイレだった故に家賃を下げざるを得なかったデメリットも払拭することができます。

## 洗浄機能付きはもはや当然



トイレに付加価値を与えようと考えるとき、まず思いつくのは「洗浄機能付き便座」の採用ではないでしょうか。最近では技術の進歩によってバリエーションも増え、1万円程度で買えるものから10万円近くするものまで様々な商品が発売されています。

気になるのは、入居者を惹きつける力です。全国賃貸住

宅新聞では毎年「これがあれば家賃が高くて入居が決まる」という人気設備ランキングを発表していますが、洗浄機能付き便座の順位はというと…、2012年・2014年の単身者向けランキング9位にランクインしています。一方で、その他の年・ファミリー向けのランキングではランク外となっており、残念ながら家賃が上がるほど効果のある設備というわけではなさそうです。

しかし、だからといって「採用しない」と結論付けるのも早計です。というのも、内閣府の発表している最新(平成28年3月)の「主要耐久消費財の普及率の推移(二人以上の世帯)」によれば、洗浄機能付き便座の普及率は、なんと81.2%にもものぼるからです。これは非常に高い普及率で、“パソコン”や“乗用車”の普及率とほぼ同じ水準です。これから一人暮らしを始めようという実家暮らしの若者が10人いたとしたら、8人は洗浄機能付きの家庭で育てられているわけで、エアコンと同様に、洗浄機能付き便座は「ついていて当然」の設備となりつつあるようです。



他に挙げられる付加価値としては「節水型」でしょうか。トイレの水の使用量はお風呂より多いそうです。最新の超節水型トイレでは1回わずか3.8Lの使用量、40年前のなんと1/5以下だそうです。水道代も相当違ってきますので、有効な差別化が図れることでしょう。

蛇足になりますが、今月11月10日は「トイレの日」、さらに11月19日は「世界トイレデー」だそうです。毎日何気なく使う設備だからこそ、この機に改善・リニューアルを考えてみてはいかがでしょうか。



最初の「不動産」は賃貸不動産だった!?

# 賃貸不動産ビジネスの歴史



オーナー様の大切な物件を管理している不動産会社。そもそも不動産業がビジネスとしてはじまったのはいつ?今回は賃貸不動産ビジネスの歴史についてお話ししましょう。

## 🏠 不動産の始まり

土地や建物を「価値のあるもの」「財産」として考えるようになる前は、各地の豪族や貴族などが自分の権力を示す勢力図のようなものとしてとらえられていました。この考え方に変化をもたらしたのは645年の「大化の改新」です。それまで豪族や貴族が支配していた私有地は廃止され、すべての土地は「公地」であり、すべての人民は「公民」として定められます。時の政府(朝廷)はこの公地を公民に貸し出し、公地で収穫した米を税として収めさせることとしたのです。

743年になると、「墾田永年私財法」が施行されます。開墾した土地であれば、永続的な私有化を認める法律でした。この法の施行により、貴族や豪族は積極的な土地の開墾を行い、私有地を拡大していきました。この土地は「荘園」と呼ばれ、これが本格的な土地の私有地化の始まり、つまり土地が財産として認識された始まりとされています。

## 🏠 「不動産業」という仕事

土地が財産となった後、これらがビジネスに繋がっていった歴史を見てみましょう。

日本での「不動産業」というビジネスの始まりは江戸時代に遡ります。当時、江戸は商業の町として大発展を遂げていました。地方からも多くの人に移り住むようになりますが、江戸の人口が急激に増加したため、住居の数が足りなくなりました。この住居の需要の増加に目をつけたのが大地主や商人たちです。彼らは自身の私有地に長屋を建て、これを賃貸として地方出身者に提供し始めました。

これが賃貸不動産業の始まりで、所有者とは別の差配人(さはいにん)、世話役、家持(いえもち)などと呼ばれる



不動産の管理だけを請け負う人たちによって業務が行われました。

この長屋、平屋建ての玄関を入れてすぐのところに台所がある、1Rまたは1LDKの集合住宅で、現在のアパートのような構造でした。ただし、トイレは共同、風呂なしが一般的で、賃料は1日の労働で稼げるほどの金額が目安だったとされています。現在の賃料と比べると、とてもリーズナブルに思えます。

明治時代になると民法が制定されます。民法には土地建物を財産として認めるとした条文も整備されたため、不動産の売買が行われるようになりました。そして土地建物を扱う不動産業者や、売り手と買い手を結びつける仲介業者が誕生したのです。ちなみに「不動産」という言葉は、民法制定時に参考にされたフランス民法の中にある『Immobilier(イモビリエ)』という「不動のもの」といった意味の言葉から生まれたというのが有力な説です。

その後、昭和の時代に入ると太平洋戦争での大きな打撃を受けた都市の復興のため、住宅施策が展開されました。「一世帯一住宅」のスローガンのもと、分譲、賃貸マンションの建設が急速に進み、団地と呼ばれる集合住宅があちこちで建設されました。この頃は供給数ばかりが目立され、「長く住まう」という考えはほとんど重視されませんでした。

## 🏠 これからの不動産業を考える

そして現在。生きるのに精一杯だった戦後などに比べ、家族のあり方、暮らし方、住まい方、そして不動産のあり方は多様化しました。かつてのお金持ちでないと土地や建物を持たなかった時代は終わり、平均所得のサラリーマンでも不動産を保有できる時代になりました。近年はサラリーマン大家さんといった、投資目的のために物件を購入する動きも盛んです。シェアハウスやコンセプト賃貸といった新たな賃貸のかたちも生まれております。最近では民泊の動向も見逃せません。

ITやネットの普及と発達がこの先、この業界を更に変化させることでしょう。「温故知新」という言葉がありますが、先人達の歴史を振り返り、新しいものを取り込んでいく不動産会社、オーナー様が不動産業の未来をリードしていくのではないのでしょうか。