

全日情報

2005年10月第45号

# ふれあい

(社)全日本不動産協会 全日本不動産関東流通センター 広報誌



原状回復をテーマに流通関連セミナー

自社ホームページ自動作成サービス 11月1日いよいよスタート

ふれあいの広場 / 使って便利インターネット 他



関東流通センター主催の平成17年度第1回流通関連セミナーが、8月5日13:30～16:00に全日東京会館において開催された。今回のテーマは、「賃貸における原状回復のトラブル対処法と実務」。申込者が殺到し、200人収容の2F全日ホールが定員を超えたため、4Fの会議室で大型モニターによる同時中継が行われた。

以下にその要旨についてまとめた。



講師  
海谷・江口・池田法律事務所  
弁護士 江口 正夫

## POINT 1 賃借人の原状回復義務は特別損耗かどうかということ

賃借人の原状回復義務と敷金の精算の問題は、常に賃貸トラブルの上位を占めている。まず、基本原則として、原状回復という法律用語は、「契約締結当時の状況に回復する」という意味であるかどうか、という点にある。平成6年7月1日の東京地方裁判所の判決で、「原状回復という言葉は、社会通念上、時間の経過及び建物の通常の使用によって生ずる建物の自然損耗についてまで、それがなかった状態に回復すべきことを要求しているものではなく、賃借人の故意・過失による建物の毀損（損傷）や通常でない使用方法による劣化等についてのみ、その回復を義務づけたものと解するのが相当である」、といった判決が下された。

また、平成7年8月8日の東京簡易裁判所の判決では、「賃貸人は、賃借人が建物を通常の状態で使用した場合に、時間の経過によって生じる自然の損耗、汚れによる損失は賃料として回復しているのであって、賃借人に負担させるべきではなく…（略）」、といった同様の判決内容となっている。

つまり、原状回復の基本理論から建物の損耗を3つに区分すると、①経年変化…建物・設備等の自然的な劣化・損耗等、②通常損耗…賃借人の通常の使用により生ずる損耗等、③特別損耗…賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗等に分けられ、上記判例からも、これら3つの区分の中で賃借人の負担としては、③の特別損耗に限られている。

## POINT 2 「原状回復」の定義とは？

前記の「③特別損耗」を念頭において、国土交通省「原状回復ガイドライン」の考え方では、「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗等を復旧すること」と、定義される。

## POINT 3 原状回復ガイドラインの変更点と特約との関係

この度「原状回復にかかるトラブルの未然防止」という章が新設された。旧ガイドラインにも同じような記述があるが、原状回復は紛争が発生してからどうするかという「出口の問題」ではなく、入居時に具体的にルール作りをしておく「入口の問題」として認識することが重要。

次に、ガイドラインと「法律」との関係を見た場合、ガイドラインは法律ではなく、強行規定ではない点に留意しなければならない。また、ガイドラインと「特約」との関係では、①賃貸借契約については、強行法規

に反しないものであれば、特約を設けることは契約自由の原則から認められ、一般的な原状回復義務を超えた一定の修繕義務を賃借人に負わせることも可能。②しかし、判例等においては、一定範囲の修繕（小修繕）を賃借人負担とする旨の特約は、単に賃借人の修繕義務を免除する意味しか有しないとされており、経年変化や通常損耗に対する修繕義務を賃借人に負わせる特約は賃借人に法律上、社会通念上の義務とは別個の新たな義務を課すことになるため、次の要件を満たしていなければ効力を争われることに十分留意すべきである。

## POINT 4 原状回復特約の有効性が認められる要件とは？

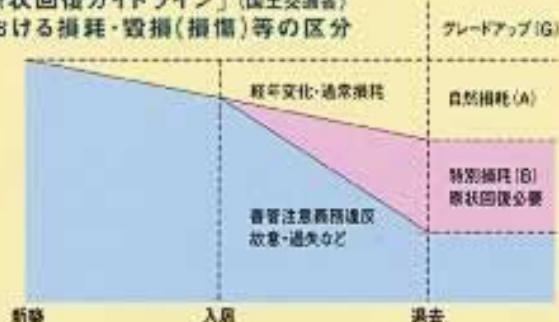
そこで、賃借人に特別の負担を課す特約要件には、大きく3つ挙げられる。①特約の必要性和暴利的でないなどの客観的・合理的理由が存在すること、②賃借人が、特約によって、通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること、③賃借人が義務負担の意思表示をしていること、などである。したがって、仮に原状回復について特約を設ける場合は、その旨を明確に契約書面に定めた上で、賃借人の十分な認識と了解をもって契約することが必要である。

## POINT 5 国土交通省と東京都ガイドラインの関係

国土交通省のガイドラインでは、賃貸住宅の賃借人は、原状回復の法律上の原則を知らないことが多いため、自分が締結する賃貸借契約の原状回復条項が、通常の原状回復義務を超えた義務を負うことになるのが判断できない場合が少なくない。

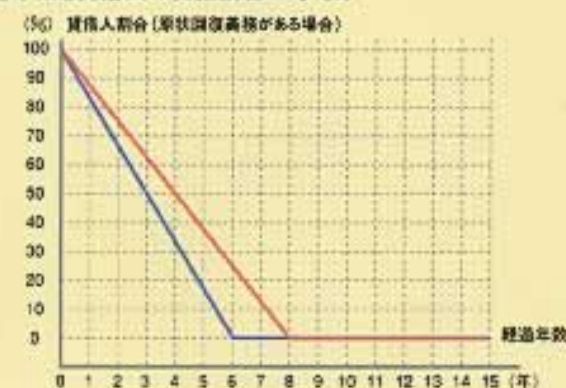
また、東京都の賃貸住宅紛争防止条例は、上記の賃借人が「特約によって、通常の原状回復義務を超えた修繕等義務を負うことについて認識」が得られるように配慮しようとするものと評価することができる。

「原状回復ガイドライン」(国土交通省)における損耗・毀損(損傷)等の区分



※注1:(A)とは、「賃借人が通常の住み方、使い方をしている場合、発生すると考えられるもの」  
 ※注2:(B)とは、「賃借人の住み方、使い方で発生したり、しなかったりすると考えられるもの(明らかに通常の使用による結果とはいかないもの)」

「原状回復ガイドライン」(国土交通省)による設備等の経過年数と賃借人の負担割合の考え方



# サブセンター通信

関東流通センターが提供する自社ホームページ自動作成サービス  
11月1日いよいよスタート!!

## 「ZeNNETマイページメーカー（仮称）」

今まで、パソコンの知識やコストの問題で自社ホームページ作成に二の足を踏んでいませんか？当センターでは簡単・無料・専用作成ソフト不要の自社ZeNNETマイページメーカー（仮称）を11月にリリースします。今回はそのシステムの概要をお知らせします。

5つの  
特徴

- 1 ホームページの知識や作成ソフト不要
- 2 所要時間は約20分で  
自社ホームページが完成・即公開
- 3 全日会員であれば利用料は無料
- 4 ログインするにはZ-ReinsのID・  
パスワードを利用  
(ZeNNETの加盟会員は申込不要)
- 5 ZeNNET掲載中の自社物件情報も  
公開可能

入口は関東流通センターホームページから  
<http://www.zennichi.net>



新しく作りたい方は

**新規作成**

このボタンから  
作成開始!

完成



30パターンから選択可能!



最新物件情報をクリックすると  
「ZeNNET」の物件が公開

完成したホームページのアドレス  
[http://www.zennichi.net/m/\\*\\*\\*\\*\\*/index.asp](http://www.zennichi.net/m/*****/index.asp)

利用申込み方法

- 参加資格  
株式会社全日本不動産協会関東流通センター会員
- ZeNNETに加入済の方⇒Z-ReinsのIDとパスワードで即利用可!(申込みは不要)
- 未加入の方⇒www.z-reins.jpにアクセス!  
Z-ReinsからZeNNETの加入申込みが必要。  
発行されたID及びパスワードで即利用可。



お持ちのIDとパスワードで  
こちら

このボタンから

問い合わせ先: 全日本不動産関東流通センター TEL03-3263-4484



平和商事(株) (茨城県神栖市)  
代表 秋山 武久 氏  
(ゼネット会員・平成14年加盟)

## 情報提供に徹することが、 集客を生み出す最大の顧客サービス

茨城県神栖市の平和商事(株)・秋山武久社長に、自社独自の集客方法やゼネットの活用状況についてお話を伺いました。

### ◆ゼネットの活用はいつごろからですか。

会社を立ち上げたときからゼネットは利用しています。使い勝手や機能面では、全く問題ありません。茨城県は首都圏と比べて物件数が少ない分、今後は積極的に会員を募って物件数を増やすことが重要だと思います。県本部の副本部長も兼任しておりますので、私もできる限り応援したいと考えています。同様に、当社のホームページでも物件数を多く掲載することを心がけております。

### ◆御社のホームページや折込みチラシは、物件の掲載が分かりやすいですね。

自社のホームページは1日平均70~80件のアクセスがあり、更新も社内のスタッフが毎日行っています。お客様の中には、ホームページに掲載された土地物件の情報をプリントして、直接来店される方もいらっしゃいますね。新聞の折込みチラシも、定期的に配布していますし、特に地元への進出企業や金融機関には欠かさずDMで発送するようにしています。

### ◆その他に集客面で取り組まれていることはありますか。

やはり、土地柄から車で来店されるお客様が多いので、周辺には数百枚の看板を設置しています。また、イベント活動として毎年2組様をハワイ旅行にご招待したり、当社周辺には、ゴルフ場が数多くあるものですから、地の利を生かしてゴルフコンペも開催しています。カボチャ作り大会や新米100kgプレゼントなど地域ぐるみで活動しています。

### ◆お客様のサービスに徹底されていらっしゃいますね。

そうですね、今の時代はお客様のニーズも多種多様化しています。個人の生活時間もそれぞれですから、お客様のニーズになるべく応えられるように、店舗の物件案内は内側シャッターによって、24時間閲覧できるようにするなど、工夫を凝らしています。



## 使って便利インターネット

### 第6回テーマ 「競売物件3点セット」を出す

インターネットを利用して、裁判所の不動産競売物件を検索し、かつ電子化された物件明細書、現況調査報告書、評価書の各情報を自由にダウンロードして閲覧することができる

不動産競売物件情報サイト「BIT」は、主要都市の地方裁判所を集約した競売物件の公開サイトである。各地方裁判所で扱う競売物件情報の検索から、電子化された3点セット(物件明細書、現況調査報告書、評価書)の無料ダウンロードができる。不動産競売物件の情報サイトは他にもいくつかあるものの、唯一、3点セットが取り出せるこのサイトは、物件評価の詳細はもとより、買受人が負担すべき買付権の有無などの記載や、外観や室内の写真なども添付されている。また、売却や入札手続の方法や用語説明、全国の過去データがグラフ付きで紹介されている。



Broad Information of Tri-set system

アドレス <http://bit.sikkou.jp/>

# 「レインズIP型・ZeNNET利用説明会」開催日程

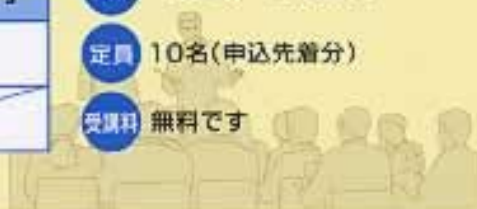
## 〈開催日程〉

平成17年11月	平成17年12月	平成18年1月
10日(木)	8日(木)	26日(木)
24日(木)	21日(水)	

**時間** 午後2時～3時30分

**定員** 10名(申込先着分)

**受講料** 無料です



**会場** 全日本不動産関東流通センター 研修会議室  
東京都千代田区平河町1-8-13 全日東京会館 7F TEL:03-3263-4484 FAX:03-3234-3420

**申込方法** 参加ご希望の方は、開催日・商号・電話番号・ファクシミリ番号・所在地・参加者名をご記入のうえファクシミリをお願いします。(FAX:03-3234-3420) 申込用紙の形式は自由です。

また、右記Webサイトでも受付を行っております。<http://www.zennichi.net>

※お申込みは先着順となりますが多数の場合は、随時申し込みを中止しますが、日程調整及び参加をご希望いただく場合もありますのでご了承ください。  
また、当日欠席する場合は、必ずご連絡をお願いします。

## 各都県本部事務所

### ◆東京都本部

〒102-0093 千代田区平河町1-8-13  
全日東京会館  
☎03-3261-1010 FAX:03-3261-6609  
<http://tokyo.zennichi.or.jp/>

### ◆新潟県本部

〒951-8141 新潟市関新2-1-73 ダイカンプラザ  
☎025-230-3288 FAX:025-230-3287  
<http://www.zennichi.org/>

### ◆神奈川県本部

〒220-0011 横浜西区高島2-6-32 日産横浜ビル  
☎045-441-4349 FAX:045-441-6684  
<http://www.zennichi.com>

### ◆茨城県本部

〒300-0044 土浦市大手町1-18  
☎029-826-1831 FAX:029-826-1841  
<http://www5.ocn.ne.jp/~zennichi/>

### ◆埼玉県本部

〒338-0832 さいたま市桜区西掘1-11-39  
☎048-866-5225 FAX:048-866-5181  
<http://www.zennichi-saitama.com/>

### ◆栃木県本部

〒320-0033 宇都宮市本町9-4石ビル  
☎028-650-5761 FAX:028-625-3531

### ◆千葉県本部

〒260-0855 千葉市中央区市場町4-6  
全日千葉会館  
☎043-202-7511 FAX:043-202-7512  
<http://www.zennichi-chiba.com>

### ◆山梨県本部

〒400-0047 甲府市徳行3-13-25  
岩下ビル2階  
☎055-223-2103 FAX:055-223-2104  
<http://www.zennichi-yamanashi.jp>

### ◆群馬県本部

〒371-0844 前橋市古市町410  
☎027-255-6280 FAX:027-255-6281  
<http://www1.adn.ne.jp/z-gunma/>

皆様の  
ご意見、ご質問は

全日本不動産関東流通センター TEL:03-3263-4484 FAX:03-3234-3420  
<http://www.zennichi.net> Eメール:kantou@zennichi.net