週刊 全国賃貸住宅新聞

2009年 8・17 No.887
オーナー専科 毎週月曜日発行
発行所 ㈱全国賃貸住宅新聞社
東京都中央区銀座８-12-15 ［支局］大阪
TEL 03(3543)6494(代表)・03(3543)6761(編集部)
06(6220)0075(大阪) http://zenchin.com
発行人 榎本ゆかり 年間購読料17,000円

入居期間長期化のために取らない家主も

「更新料は取れない」―京都地裁の下した判決は、これまで当たり前とされてきた商習慣に疑問を投げかけた。「高裁の判断を待てばいい」そういう考えもあろうが、先取的な家主はむしろこの判決を歓迎し、賃貸経営自体を見直す好機と捉えている。

「更新料」は必要なのか

更新費用なくし退去ゼロに改善

徳永孝オーナー（57）は杉並区に22戸の賃貸物件を所有しているが、毎年、更新時期に退居が5件程度発生していた。

「入居者に長く住んでもらうためにはどうすればいいのか」記録簿をめくりながら同氏は頭を捻らせていた。そんななかで、退去日の項目に共通点を見出した。よくみれば、ほとんどが更新料の案内を送付した日の前後であるのだ。それは、計算してみると退去全体の8割近くにのぼった。

「ようするに入居者は頭にきていたのです。いつもの家賃に加えて火災保険料、家賃保証手数料、それに更新料を払うことが求められるわけでしょう。それでは退去してしまいます。退去後のリフォーム工事費や、再度入居付けする際の仲介手数料を考えれば、更新料はいらない」そう結論付けた。

今年の2月、更新が迫る入居者の一人ずつを訪ねて回っていた。

「契約書にあった更新料ですが…お支払い頂かなくて結構です。頂戴しないことにしました。その変わり、定期借家契約へ切り替えて、4カ月間退去しないということにして頂けませんか」

徳永オーナーの申し出に、入居者全員一人残らず快諾した。事前にアンケートで定借に変えることへの賛否を求めていたこともあって、「隣人に迷惑をかける入居者がいても定借であれば退去してもらうことができる」こう徳永オーナーが説く頃には既に判を押すことを決めていた。

今年の繁忙期には4戸が更新期を迎えたが解約はゼロ。全体の解約も2月以降、わずかに2件。結婚を理由とした退去だけで、その後もすぐに入居者が入り、現在は満室で運営を行っている。

賃料下落・空室増の地方こそ「更新」不要

入居者が増え続ける都内だけの特例か。いや、むしろ「賃料下落や空室増加が鮮明な地方だからこそ、更新料はいらないのではないか」と、大長伸吉オーナーはいう。実際、自身で所有する北関東のアパートでは今年の繁忙前から更新料を取らない方式に改めた。

「相場より高い家賃で入ってもらっているので、更新料は〝他に移ろうかな〟と思わせるきっかけになってしまいます」

同氏が世田谷にもつ物件では今年も変わらず、更新料は1カ月分。それを折半で受け取っている。不動産業者が「出て行っても構わない。入居者は順番待ち。1年で13カ月分はとらなくては」というそぶくが、疑問に思った大長氏は更新料を払った入居者に対しては部屋をクリーニングしたり、クオカードを贈呈したりと、謝意を示して回ったという。

「ただ、京都地裁の裁判長は業者の更新に係わる手間を理解したうえで判決を下したのでしょうか。更新に手間が掛かることは事実。おしなべて賃料の1カ月分の更新料ではなく、例えば更新事務手数料など別の項目費用で今後は手間の対価を回収していくことを考えていかなくてはならないと考えています」（大長伸吉オーナー）

賃料動向にくわしいアトラクターズ・ラボ（東京都千代田区）の沖有人社長は「更新料は退去の可能性を高めるだけ」ときっぱりいう。

「今後の判決がどのようなものであれ、更新料という商習慣は長くは持たない。不明瞭な〝金〟の取り方はオーナーのリスクを増すだけだ。賃料を安くした分、更新料で補填するというのなら、賃料に上乗せするべきであろう。少なくとも、事務手数料をある程度、貰う程度に収めるべきだろう。退去を発生させてしまっては元も子もない」（沖有人社長）

入居促進、入居期間長期化という側面から見れば、更新料が賃貸経営の足かせになっているのは事実。また、サブリースや管理委託をしている場合には、更新料は不動産会社の収入または家主と折半というケースが多い。家主にとっては、更新料がなくても経営に影響はないというわけだ。

だが、管理会社やサブリース会社にとって、更新料はいまだ重要な収入源の一つ。賃貸管理もサブリースも、毎月の収入はさほど大きくなく、更新料収入があるからこそ現在の手数料設定が成り立っているという側面もある。

現在、京都、大阪で争われている更新料返還訴訟は、あくまでも法的側面からの是非を問うもの。家主・管理会社は、入居促進というもうひとつの側面からも、更新料の存在を見つめなおす必要がありそうだ。

不動産業者の重要な収益源も 家主にとってメリットは少なし

京都地裁判決の詳細

「全額返却せよ」京都地裁、辻本利雄裁判長は８月23日、借り主の訴えを全面的に認めた。

「両者の賃貸契約は借り主の利益を一方的に害するもので消費者契約法に反し無効だ」

借り主には賃料の支払い義務しかない。更新料は正当な理由もなく費用負担を強いるものだ。男性が昨年10月に提訴した内容はほぼそっくり認められた。家主には家賃２カ月分の更新料11万6000円に加え、敷金35万円も返還する命令が下った。家主側の「更新料は家賃を補充する性質がある」という主張を判決文は「使用期間の長短にかかわらず支払わねばならない更新料を賃料の一部とは評価できない」と否定した。

「更新拒絶権放棄」の対価とする主張も「合理的理由がない」と退けた。

まさに家主の全面敗訴。同様の訴訟に、京都地裁と大津地裁が「更新料は賃料の補充であり契約条項は有効」として請求を棄却、共に大阪高裁で係争中（8月27日に判決）であることとは対照的な結果となった。

全国一律のルール化を危惧 入居者にはきっちり説明を

日本不動産経営協会
目黒神谷会長

商習慣は全国各地で大きく違い、一律に考えることは難しい。最高裁まで争い、京都地裁と同様の判決がもし出れば全国一律のルールとして定められてしまう。商慣習と契約自由の原則が完全に無視されるような事態は危惧すべきことだ。

ただ、いずれにせよ、契約時にきっちり説明し、納得の上で判を貰うようにすれば問題は起きない。

業者にとって、二年に一度の更新料は重要な収入源の一つとなっているから取りたいというのは分からないでもない。

それでもやはりオーナーとしては心苦しい思いがある。だから、私が所有する物件では3回目の更新を向かえた入居者には〝一番してほしいこと〟を聞いて、ウォシュレットを付けたり、エアコンを新しいものに代えてあげたりしている。

Pick UP 更新料のある地域はごく一部!?

建物賃貸借契約の更新料。実はこの習慣があるのは限られた地域に過ぎず、京都、滋賀をはじめ、東京、神奈川、千葉、埼玉、茨城、群馬、山梨などの関東地方だけである。他地域は5000円から1万5000円の「更新手数料」を徴収していることはある。しかし、一カ月相当以上の更新料を設定している物件は少ない。※本紙、08年1月7日号『全国の商慣習アンケート』より。

今週の主な内容
家主・次世代賃貸を語る―太陽光パネル編 13
カーシェアリングを語ろう 14
リノベーション解体新書 16
オーナーオブジェクション テーマ・防犯対策 30・31