

◇ 田中の『気になる話題を斬る！』



民法改正に伴う 賃料減額ガイドライン

皆様こんにちは。

ここ最近では様々な自然災害が多く、豪雨・地震等の災害で犠牲となられた皆様に深く哀悼の意を表すとともに、被災された皆様には心からお見舞い申し上げ、いち早く復帰・復興を願うばかりです。

さて今回は2020年4月に施行される新しい民法で賃貸経営に関係する重要な改正がございます。

右の記事のように「設備故障時の賃料減額」について、この条項について紹介いたします。

【設備故障時の減額割合とは？】

もし、エアコンや給湯器などの設備が故障して使用できなくなった場合、急いで修繕するのは貸主として当然の行為ですが、賃料を減額する義務は今までは明示されていませんでした。

しかし民法改正では、入居者から賃料の減額を請求されなくても「当然に賃料が減額される」という内容になります。

では「その金額」はいくらなのか？というところまで規定が定められていないので、施行までに賃貸契約書の中に規定を盛り込む必要があります。国土交通省では、その考え方としては次のように解説しています。

【国土交通省の見解】

一部減失の程度や減額割合については、判例等の蓄積による明確な基準がないことから、紛争防止の観点からも、一部減失があった場合は、借主が貸主に通知し、賃料について協議し、適正な減額割合や減額期間、減額方法（賃料設定は変えずに一定の期間一部免除とするのか、賃料設定そのものの変更とするのか）等を合意の上決定することが望ましいと考えられる。

【日管協がガイドラインを作成】

それをもとに、公益社団法人日本賃貸住宅管理協会が、右記のように雛形を作成しました。

そこには設備故障の状況別に、賃料減額割合と免責日数が規定されています。

さて、この改正は一見するとオーナー様にとって悪い事ばかりに思えますが、考え方によっては良い部分もあるのではないのでしょうか。

【交渉の時の基準となる！？】

設備故障時には、エアコンが壊れて眠れないためホテル代を出してほしい、給湯器が壊れて設備の修繕や交換工事に立ち会うために会社を休んだので休業補償してほしい、などといった要求が想定されますし、場合によっては『修繕されるまで家賃は払わない』と主張されたケースもあるようです。

それというのも、設備故障の時にかった迷惑を「お金に換算するといくら？」というガイドラインが無いからで、このままではこうした揉め事は益々増えていくだろうと思われます。

それが今回の民法改正を機に、賃貸借契約を交わすとき、「設備故障の際の賃料減額」を明示して署名を交わすことになれば、少なくとも「迷惑度合いをお金に換算する」ことに合意することになります。基準や拠所がより明確に設けられると捉えれば、オーナー様・入居者様双方にとって良いことであるとも思えます。

実際には、改正民法が施工される2020年まで今後も様々な議論がされ、契約書にどう反映していけばいいかが明確になるはずですが。

弊社も万全の準備ができるよう努めて参ります。

◇不動産何でも小噺

農地の売買について



営業部
アセットマネジメント課
課長代理
山本 裕太



皆様こんにちは！AM課山本です。
最近、すばり太ってきました・・・。
何となくスーツのスボンがキツイな・・・と感
じていたのですが、健康診断の結果、しっかりと
数値が出てしまいました。
食べ過ぎ飲み過ぎに注意し、日々の生活に、十
分気をつけていきたいと思います。

さて今回は、『農地の売買』について紹介させ
ていただきます。

現在農地となっている土地の用途は耕作に限ら
れています。そのため、現時点で農地となってい
る土地を購入することができるのは農家や農業参
入者のみと決められています。

しかし、この条件は現在農地である土地に関す
るもので、元は農地だった土地であれば誰に売っ
ても問題にはなりません。

つまり、農地として買い手が見つからない場合
は農地を転用して農地以外の土地にすることで、
買い手の幅が農家や農業参入者以外にも広がり、
その分買い手が見つかる可能性も高くなります。

そのため、農地の売買においては**農地以外の土
地にすることが可能かどうか**というところが一つ
のポイントとなります。

農地を農地以外の用途の土地に変更することを
転用と言いますが、転用はすべての農地で行える
というものではありません。転用できるかどうか
は立地規準と一般基準という二つの基準によって
決められます。

立地規準とはその立地によって農地を五つの区
分で分類し転用の可否を決定するもので、市街地
ほど許可されやすく、大規模な優良農地ほど許可
されにくくなっています。

五つの分類のうち、

- ・《農用地区域内農地》は原則不許可
- ・《甲種農地》も原則不許可
- ・《第1種農地》も原則不許可
- ・《第2種農地》は周辺の土地に
代えられない場合は許可
- ・《第3種農地》は原則許可

となっています。

この分類の詳細な説明は省略させていただきます
ですが、各地域の農政課や農業委員会という行政組
織で確認することが可能です。

もう一つの基準である一般基準とは、農地転用
の申請目的を精査するもので、とりあえず農地を
更地にしたいなどという目的の場合は許可されま
せん

不動産売買においてはその土地の利用目的の主
体は買主側にあるため、売買にあたっての転用許
可申請の申請者は売主と買主の両方となります。

一般基準の具体的な内容としては、

- ・信用や資力があるかどうか
- ・関係権利者から同意を得ているかどうか
- ・転用許可後速やかに使用するかどうか
- ・許認可が必要な事業の場合は当該許認可を
受けられる見込みがあるかどうか
- ・事業のために必要な協議をきちんと行政と
行っているかどうか
- ・転用する農地と一体に使用する土地を利用
できる見込みがあるかどうか
- ・事業の目的に対して適正な広さかどうか
- ・周囲の農地等への影響に対して適切な措置
を講じられる見込みがあるかどうか
- ・一時的な転用の場合は農地に戻されること
が確実と認められるかどうか

などと、厳格に、そして多岐にわたる項目があり
ます。

《国土交通省・法務省・農林水産省HPより抜粋》

●農地法 制度の趣旨

国土の計画的かつ合理的な土地利用の観点から、農業と農業以外の土地利用計画との調整を図りつつ、優良農地を確保することによって、農業生産力を維持し農業経営の安定を図る。

●日本の耕地面積は444万4000ha（平成29年）

※平成20年から比べると、約4%減少している。

こういった条件があることから、**いかに農地が強固に保護されているかが分かります。**

その背景には、農地はそれくらい守られるべき土地であり、人が生きる上で必要不可欠である大事な食料を生み出すことができる土地を簡単に失ってしまうことが無いようにしようとする意図があります。

農地を売買するに当たっては、農地として売買をするのか転用したり転用を前提とすることで農地以外の土地として売買をするかによって必要となる手続きに違いがありますが、いずれの場合にしても農業委員会からの許可を得なければなりません。

どちらの場合も売買の大まかな流れは変わりありませんが、許可をきちんととらずに売買された場合には、その売買取引は無効になってしまうため、通常の不動産売買とは違いがあります。

農地の売買については、主に下記のような3種類の許可申請があります。



前述のとおり、食料自給率低下を防ぐという目的のため農地の売買については法律によって規制されています。

農地を勝手に農業以外の用途で使用することや、売却、貸地は許可されていません。

しかし、現在の日本では農家の子供であっても農業以外の仕事に進む人が多く、当然のように農家の子供が農業を継ぐと考えるのは難しくなっており、相続によって田畑などの農地を手にしても農業を営むことができずに農地を持て余し、結果的に耕作放棄地となる事が少なくありません。

そういった中でも、『市街化区域』内であれば、市街化を促進する区域なので、農地転用の制限も緩く、宅地と同様に取引できることがほとんどですが、『市街化調整区域内』では、前述の農地の種類にもよりますが、必ずしも許可がおりるとは限らない、もしくは許可がおりる見込みがほとんどない、といった事も念頭に置いておかなければなりません。

また、農地の売買、農地転用、農振除外、開発許可など農地法以外の許可、分筆が必要な場合もありますし、農振除外から農地転用許可がおりるまで2年近くかかる場合もあります。

さらに、繰り返しになりますが、農地転用も希望の農地を転用できない可能性もありますし、農地法違反があれば、事前にその農地について是正するよう指導を受けるなど、非常に煩雑で、農業委員会、都道府県農政課などの調整・打ち合わせも必要になります。

やはり農地の権利移転や転用は、簡単ではないことが改めてわかります。

農地の取引には、事前の入念な調査が必要となります。