



### 退去勧告の正当事由と強制退去の注意点

### 京都市全国初の「空き家税」導入

### 賃貸マンションにおける

### 埋設ガス管の耐震化推進

#### M ご挨拶

調布みつぎ不動産研究所の広報誌“Journal of MITSUGI”（みつぎジャーナル）をご覧いただき誠にありがとうございます。また、日頃より当社をお引き立て下さっている不動産オーナー様、入居者様、ご利用者様には大変お世話になり、心より感謝申し上げます。

私達、三ツ木グループ（(株)調布みつぎ不動産研究所、(株)農業法人調布のやさい畑、(株)農業法人みつぎファーム、一般社団法人三ツ木管財）は1946年に調布のいち農家として歩み始めました。これまで多くの恵みを頂いてきた愛する街、調布と共に「土地」と「暮らし」の可能性を考え尽くします。

みつぎジャーナルでは、不動産関連の法改正や賃貸経営のノウハウなど、不動産オーナー様の賃貸経営に役立つような情報を提供していきます。



### 賃貸マンションにおける 埋設ガス管の耐震化推進

マンションの敷地内に埋められている古くなった「ガス管」は大丈夫でしょうか。目に見えない土の中でガス管の腐食が進行している可能性があります。土の中に埋まっている「亜鉛メッキ鋼管」は古くなって腐食が進むとガスが漏れる可能性があります。安心してガスを利用できるように腐食に強い「ポリエチレン管」へ交換することが経済産業省より推奨されています。

【古いガス管は地震により火災・

爆発を起こす可能性がある】  
マンションは建物規模が大きいため、災害等により倒壊が起きた場合その周囲の地域にも影響を及ぼす恐れがあります。そのため我々国民の生命・財産を守るため都道府県・市区町村による耐震診断・耐震改修の補助事業が実施されるなど、国・地方公共団体・民間が協力して耐震化の推進に取り組んでいます。

一方でマンションの敷地内に埋設されている30年程度経過した古いガス管は鋼製のものも多く年数の経過や土壌環境の影響に伴い腐食が進んでいると考えられます。このような腐食したガス管が強い地震を受けると継手部分のねじが緩んだり腐食した部分が折れたりして火災や

爆発する可能性があります。そのため「ポリエチレン管」への交換が推奨されているのです。

【亜鉛メッキ鋼管とポリエチレン管】  
ポリエチレン管は、「腐食しない」「柔軟性が高い」という特徴があり、その耐震性能は平成28年に発生した熊本地震、平成30年の大阪北部地震においても有効性が実証されています。古い埋設ガス管の亀裂・折損等によるガス漏れが熊本地震では185箇所、大阪北部地震では68箇所発生したのに対し、ポリエチレン管に交換された埋設ガス管はいずれも被害を一切受けなかったそうです。

【現状と今後の対策】

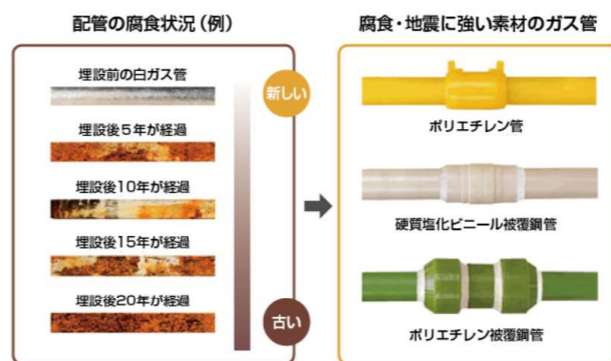
ガス事業者からの発表によると多くのマンションオーナー、管理者等のご理解・ご協力によって数多くの埋設ガス管の改修が実施される一方で未だに全国のマンションに古い埋設ガス管が残っており亜鉛メッキ鋼管のリスクを完全に回避できていない状況にあります。そのような情勢を踏まえ、経済産業省は令和3年に改定した、2030年度に向けた

「ガス安全高度化計画」において事情により古い管が残存するものについては引き続きフォローアップして対策を促すこととしており、残存する古い管の改修完了に向け一層の協力を呼びかけています。

【まとめ】

昔に比べマイコンメーター（地震を感じると自動的にガスを遮断する装置）の設置やIT・通信技術の普及によりガスの安全性はかなり高まっているといえますが、災害等の影響を完全に予防できているとは言えません。災害への対策は我々国民1人1人が意識を持つことが重要だと考えます。まずはガス管をチェックしてみるのはいかがでしょうか。

（執筆者 城田）



図：ガス管の腐食状況と新素材のガス管

MITSUGI GROUP 株式会社  
調布みつぎ  
不動産研究所

東京都知事免許(16)第11622号  
〒182-0021  
東京都調布市調布ヶ丘2-8-2(本社)

TEL 042-481-1211  
FAX 042-488-6561  
URL <https://www.mitsugi.biz>

### オーナーセミナーのお知らせ

調布みつぎ不動産研究所では、不動産に関するセミナーを年3回予定しております。また、個別にお悩みがある不動産オーナー様もお気軽にお越しください。

#### 第1回テーマ「相続への備え」

講師：つづの税理士事務所 代表取締役 廿野 幸一

日時：2023年5月13日(土)14:00~16:00  
場所：株式会社 調布みつぎ不動産研究所



退去勧告とはオーナー自身の都合や家賃滞納をはじめとする契約違反を行った入居者に対して所有する貸室から退去するようにオーナーが求めることですが、借地借家法では賃借人が手厚く守られているためたとえ契約違反をしていても入居者を退去させることは難しいのが実情です。今回は退去勧告の際の正当事由と強制退去について紹介します。

### 【退去勧告の際の正当事由について】

オーナーが賃借人の退去勧告を行う場合は退去日の1年〜6カ月前までに行わなければなりません。これは賃借人が次の住居を探すためには最低でも半年間の猶予期間が必要だと考えられているからです。ただしそれができるのは正当事由がある場合のみとされており、立ち退きを請求できる正当事由になるものは、オーナーの都合によるものと入居者に原因があるものに分かれます。オーナーの都合による場合だと、「建物の老朽化による建て直し」や「（オーナー自身の）物件への居住」などがあげられます。このようなオーナー都合で退去をしてもらう場合は、「立ち退き料」を支払うのが一般的です。ただ正当事由が認められない場合もあり判例として「貸主が長女夫婦と同居するための新居を建てる必要がある」として借地の返還を求めたもの。貸主には別に居宅があった。しかし借主は家族とともに同居していたことや、借地内で店舗を営み生計を立てていたことから、正当事

由は認められないと認定された」といった立ち退いて欲しい理由だけでは正当事由にはならないケースもあります。あくまで一例ではありますが、十分な金額の立ち退き料を用意することで正当事由として認められる例も少なからずあり、最高裁の判例でも「立ち退き料の提供は正当事由の有力な事情」とされています。

### 【入居者が原因による退去勧告】

から強制退去の注意点  
入居者を原因とする場合、迷惑行為・契約違反などがあげられ、例としては家賃の滞納はもちろん騒音や悪臭・不法滞在や又貸しなどは退去勧告を検討していくべきです。ただ退去勧告をしたからといってすぐに入居者を強制退去させられるわけではないため「注意・勧告」内容証明による勧告→契約解除→明渡請求訴訟の順に進めていきます。ただ明渡請求訴訟で明渡しの判決が下りた場合でもすぐに賃借人を退去させることは認められておらず、実際に賃借人の荷物を出したり中に入れないよう鍵を交換したりするには裁判所による強制執行の手続きが必要になります。強制執行をする際は裁判所の職員の指示の下、部屋の中にある

家具などを全て運び出して何も無い状態にし、その後鍵の交換を行って明渡しを完了します。法に基づいて賃貸借契約を解除すると賃借人は賃借権を喪失しオーナーは賃借人に対して貸室から退去を求める権利を保有しています。実際に賃借人を退去させるにあたって「実力行使」することは違法となるので注意が必要です。

### 【おわりに】

退去勧告をしたからといってすぐに入居者が退去するケースばかりではないことから賃貸借契約書への禁止事項の明記や入居審査を厳しくすること、家賃保証会社の利用など入居前の段階で対策を行う事が大切ではないかと感じます。

（執筆者 岩間）



京都市は全国に先駆けて空き家税の導入に踏み切りました。空き家物件を売買や賃貸など、市場流通を促すことで市の課題である住宅不足を解消するのが目的です。「とくに若い方、子育て世帯の方たちになかなか京都市に住んでもらえない、周辺の市に転出されることが多いという状況にありました」と話すのは京都市行財政局税務部税制課の川戸哲郎課長です。

背景に新築や中古マンションなどの高騰があります。「誰も住んでいない、市場に流通していない空き家が4万5000戸もあるのに高額で手が出ない、暮らせる家がないと諦める人も多い。そこにミスマッチを感じています。業者が買い取ってリフォームして売りに出すなどのきっかけになれば」と、京都市都市計画局住宅室住宅政策課の寺谷淳課長の期待を込めており、年間約9億5000万円の徴税が見込めるとのことです。また、川戸課長は「財政再建が目的ではないですが暮らす人が増えれば住民税、固定資産税は増えることになりませう」とも話しています。

空き家税導入のニュースが新聞に掲載されました。少し内容を解説すると、まず空き家税の正式名称は「非居住住宅利用促進税」と言われ空き家を有効活用するのが目的で創設した税だということです。市街化区域内に所在するその所在地に住所を持つ人がいない非

居住住宅に対して課されるものです。

空き家にかかる固定資産税の税率は①家屋価値割（非居住住宅に係る固定資産評価額（家屋）×0.7%）②立地床面積割（非居住住宅に係る固定資産評価額（土地）×0.15%）③0.6%）①と②の合計が課税額となります。京都市での課税対象件数は約1万5千戸が見込まれています。

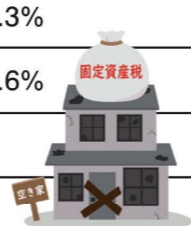
この全国初の空き家税は京都市で、令和8年度の導入される見通しです。京都市以外では熱海市で「別荘等所有税」が既に導入されています。熱海市では昭和51年に別荘として利用されている非居住者の方にも住民税に代わる負担をせよというために導入された税となっています。2015年に全国で前面施行された「空き家対策特別措置法」など最近では空き家に対しての税制の動きが活発になってきました。

今回の京都市のように、自治体が独自に課すことができる法定外税の一種の空き家税が他の自治体も追随するの注目となります。



## 京都市による空き家税の概要

納税義務者	空き家の所有者	
家屋に対する課税	家屋の固定資産評価額の0.7%	
土地に対する課税 (1㎡あたり評価額×延べ床面積に応じて課税)	700万円未満	0.15%
	700万円以上 900万円未満	0.3%
	900万円以上	0.6%
課税対象件数 (見込み)	約1万5000戸	
税収額 (見込み)	約9億5000万円	



### 【おわりに】

全国的に空き家に対する課題を解決する試みが増えていきます。しかし観光地などでは既に外国人による不動産の取得が増えており、一部の地域では問題化しています。このような動きはさらに加速していくと予想されます。

（執筆者 浅里）



## 入社式

2023年4月3日調布みつぎ不動産研究所にて入社式が開催されました。今年度は2名のフレッシュな社員が入社いたしました。式では、代表の言葉に耳を傾け熱心に聞く様子が印象的でした。また、新入社員2名からの挨拶もやる気に満ち溢れており、今後の活躍に期待したいと思えます。地域の皆様にお役立ちできるよう新入社員並びに社員一同精進して参りますので今年度もどうぞよろしくお願いたします。



## 今月の社員紹介



【名前】大佛竜輝  
【社歴】2020年度入社（4年目）  
【部門】トランクルーム部  
【趣味】スポーツ観戦（野球）  
【やりがい】

トランクルーム部で一番の魅力は様々なお客様と関われることです。トランクルームをご利用の方は会社の資料を収納したい、住んでいる部屋が手狭なため引越したくないなど人によって物件を借りたい理由は様々です。またお客様の職業も幅広いため様々なお話を聞くことができます。そのようなお客様との会話の中でお困りごとをくみ取り解決した際に頂いた感謝の言葉は非常にやりがいにつながります。また部内でのトランクルームを知って頂けるかを自分達で考え開拓できるのも魅力の1つです。