オリエントコーポレーション

空き家ローン、民泊にも活用

エアビー、アキカツと連携

信販大手のオリエントコーポレーション（以下オリコ：東京都千代田区）は、Airbnb Japan（エアビーアンドビージャパン：以下、エアビー：東京都新宿区）と空き家活用（以下、アキカツ：東京都港区）と業務提携することを3月13日に発表した。同業務提携により、民泊に活用する空き家の購入やリフォームなど幅広い資金使途に使える無担保ローン・事業性融資「ホームシェアリングローン」を全国的に展開する予定。空き家の民泊への活用を促進する。

2023年から提供を開始した「空き家活用ローン」は、自己居住用の空き家購入者で個人のみを対象としていた。今回エアビーを加えた3社の提携により新たに開始されるホームシェアリングローンでは、民泊目的の空き家購入において個人・法人名義どちらでも借り入れが可能となる。

空き家と空き家活用希望者のマッチングや相談対応などをアキカツが行い、オリコがローンの事前審査・保証をしたうえで地方銀行などが融資する。エアビーとの業務提携により、ローンを活用して再生された空き家の民泊への活用事例を、民泊ポータルサイト「Airbnb」に掲載。資金調達が課題となっている民泊オーナーや民泊を始めたい人へ同ローンを紹介することで、認知拡大につなげる。

500万円までの小口融資は5月中旬、1000万円までの大口融資は8～9月に開始する予定だ。小口融資は全国を対象とするほか、大口融資は1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）から始め、順次全国へ拡大する。

▲業務提携の調印式にはエアビーの田邉泰之代表（左）、オリコの常務執行役員で金融法人部門の笠間仁志部門長（中央）、アキカツの和田貴充CEO（右）が出席

金利は実質年率約4％からを想定している。

オリコの常務執行役員、金融法人部門の笠間仁志部門長は「日本の金融機関は担保価値がなければ融資しない風潮がまだ強い。当社の無担保で保証するスキームと、エアビーとアキカツのブランド力・集客力を生かし、地域の活性化に貢献したい」とコメント。

エアビーの田邉泰之代表は「築年数の経過した中古住宅は担保価値が低いため、民泊を始めたい人にとっては資金調達が大きな壁となっていた。融資の課題を解決することで、さらなる民泊マーケットの成長へつなげたい」とコメントした。

ホームシェアリングローンは30年には1000億円程度の取り扱いを目指す。

（一社）不動産終活支援機構

石川県に3番目の支部

不動産終活セミナーを開催

不動産終活支援機構（岩手県盛岡市）齊藤正志代表理事(68)

空き家問題解決のサポートを行う一般社団法人不動産終活支援機構（岩手県盛岡市）は、「不動産の終活」を普及し活動を広げていくため、一般社団法人不動産終活支援機構石川（以下、同機構石川支部）を発足した。岩手県・宮城県に続く、3番目の支部団体となる。

▶石川支部第1回目のセミナーの様子

石川県内で地域に根ざした活動を行うことを目指す。

不動産終活支援機構では、不動産の終活支援として、不動産所有者に対し、空き家・空き地問題や不動産相続問題のこじれなどを未然に防ぐためのセミナー開催や相談業務を行っている。2023年度は約50組の個別相談に対応した。

1月には、同機構石川支部として第1回目のセミナー「不動産終活はじめて入門in（イン）石川」を開催し、20組27人が来場した。

第1部では同機構の齊藤正志代表理事が登壇。「いまからはじめる不動産終活とは」と題し、空き家ができる理由や不動産終活の考え方について解説した。

続いて一般社団法人日本相続プランナーズ（大阪市）の武田周司専務理事が講演した。「簡単にわかる相続対策　空き家活用術」をテーマに、相続の基本知識や対策の必要性などについて語った。

セミナーと同日に、同機構石川支部の「支部発足会」も実施。3月30日に第2回のセミナーを開催した。

同機構では、問題が起きる不動産を作らないように、全国規模で活動の幅を広げていく。特に、解決しにくい地方の空き家問題の解決においては、同機構に共感し活動してくれる仲間の協力が重要だとする。そういった仲間を1人でも多く全国に増やしていくことが、空き家問題解決の糸口になると同機構は考える。

321プロジェクト

入居サポートサービス開始

仲介手数料の自己負担を軽減

母子家庭向けシェアハウス事業を行うNPO法人321（サンニイチ）プロジェクト（東京都港区）は、不動産入居サポートサービスを1月から提供する。

同団体は不動産会社や2級建築士、保育士などと連携。ひとり親世帯や経済的弱者に寄り添える環境を整えてきた。その中で、利用者が新たな生活を始めるにあたり、経済的な負担や不安を少しでも解消するために同サービスの提供に至った。3月13日時点では、まだ成約に至ってはいないが徐々に問い合わせが来ている。

同団体の事業目的は次の3本柱だ。一つ目は入居時より利用者の所得や環境面などが良くなったうえで退去できるよう自立を支援すること。二つ目は空き家を活用することにより地域環境を向上させること。三つ目は自立支援の促進により社会保障費などを減らすこととする。

同団体を通して物件を契約すると、仲介手数料の自己負担額が0円から最大40％となる。同団体の理念に共感した不動産会社の協力により提供する。賃貸マンション、アパート、賃貸戸建てなど、提携不動産会社が扱う物件すべてが該当する。

同サービスを利用できるのは、月収15万8000円以下の低額所得者、発災から3年以内の被災者・高齢者・障がい者・子どもが高校生相当以下の子育て世帯・外国人が対象となる。

弁護士が解決!!

身近な不動産トラブル

第112回

賃借人同士の騒音トラブルの対応

私が賃貸する建物において、騒音の苦情が来ています。苦情を申し出たAさんによると、隣室のBさんの騒音にずっと悩まされているとのことでした。Bさんに注意喚起をしたところ素直に受け入れてくれたのですが、実際にはBさんの通常の生活音に対してAさんが過剰に反応しているようです。AさんがBさんに向けて壁をたたくなどの仕返しをしており、むしろBさんのほうが困っているようです。Aさんを退去させることはできるでしょうか。

騒音を理由として賃借人を強制的に退去させるということであれば、善管注意義務違反などの債務不履行に基づいて賃貸借契約を解除することになりますが、生活の基盤とされることの多い賃貸借契約においては、軽微な債務不履行では契約を解除することはできません。賃貸人と賃借人間の信頼関係が破壊されたといえるだけの事情が必要となります。

それでは、騒音問題においてはどのような場合に信頼関係の破壊が認められるのでしょうか。

裁判例を見ると、騒音を理由に信頼関係の破壊を主張する際には、①騒音の程度②損害の程度③騒音を生じさせてはならないなどの契約書における特約の有無が考慮される傾向にあります。

参考として、マンションの賃借人が、隣室から受忍限度を超える騒音が発生していないにもかかわらず騒音が発生しているとして隣室に対する嫌がらせ行為を続け、隣室の住人において立ち退きを余儀なくさせた事例（東京地判平成10年5月12日）があります。

③にあたる賃貸借契約書において、「近隣に迷惑になる行為を一切してはならず、共同生活上の秩序を乱したときは無催告で解約できる」との特約があり、①隣室に対して壁をたたく、大声で怒鳴るなど嫌がらせ行為を続けたことが当該特約に違反する行為と認められ、②賃借人の行為によって両隣の部屋が長期にわたり空室になり、賃貸人が多額の損害を被っていることを理由に、信頼関係の破壊を認め、契約を解除することを認めています。

また、賃貸借契約書に特約がないケースでも、①共同住宅での迷惑行為が著しく、ことさら険悪な空気をつくり出し②ほかの賃借人が退去したケースで、解除を認めたケースもあります。（東京高判昭和61年10月28日）

以上の裁判例を踏まえると、騒音を理由に賃貸借契約を解除する場合にはまず、賃貸借契約書における特約の有無を確認したうえで、騒音の程度やそれにより生じた損害の程度を調査する必要があると考えられます。

今回の相談の件では、前記裁判例と比較すると、賃貸人に生じた損害がまだ軽微と判断される可能性があります。

なお、問題の賃借人Aさんへの対応を怠ると、程度によっては隣室の賃借人Bさんに対する使用収益義務違反となる可能性がありますので、問題の賃借人Aさんに対し、注意を続けていくことも必要となるかと考えられます。

注意をしても改善しないということの積み重ねが、信頼関係が破壊されたと推認できる材料を集めることにもつながります。

（毎月第2週掲載）

「騒音」理由の信頼関係の破壊

隣人の退去や迷惑行為で成立

賃貸物件の騒音による苦情

論点　騒音を出す賃借人に退去を求めるには

ポイント

- 賃貸人と賃借人間の信頼関係が破壊されたといえるだけの事情が必要
- 賃借人の行為により部屋が長期にわたり空室になり、賃貸人が損害を被る場合、信頼関係の破壊が認められる
- 賃貸借契約書の特約の有無を確認し、騒音の程度や生じた損害の程度を調査する必要がある

弁護士法人
ALG&Associates
家永 勲　執行役員・弁護士

プロフィール
学歴　立命館大学法科大学院
所属　東京弁護士会
得意分野　企業法務、不動産関連法務、会社法関連案件、労働関連法務、M&A案件、各種契約書作成など