

# CFK

Chintai Fudosan Kanrigyokukai

2004.Summer

## 特集

賃貸住宅経営のポイント～キーワードは“入居者ニーズに徹底対応”  
東京ルールと賃貸住宅市場



賃貸不動産管理業協会

# Contents

## 特集 ①

### 03 ―賃貸住宅経営のポイント― キーワードは “入居者ニーズに徹底対応”

## 特集 ②

### 08 東京ルールと賃貸住宅市場

Summer.2004

Vol. **11**

## Topics

### 12 財団法人日本国際教育支援協会「留学生住宅総合補償制度」

## News Flash

### 14 最近の「住宅新報」から

## 協会からのお知らせ

### 15 賃貸不動産管理業協会会員研修会を実施しています

## 協会からのお知らせ

賃貸不動産管理業協会では会報誌等を送付する場合、宅配便のシステムを利用しています。よって、事務所を移転された場合、こちらに届出がないと戻ってすることになります（郵便の転送手続きではシステムが違うため対応できません）。

つきましては、住所、電話・FAX番号、代表者等の変更がございましたら、お手数ですが下記までご連絡願います。

また、会員だよりで紹介する会社を募集していますので、下記までお願いします。

#### 連絡先

賃貸不動産管理業協会 電話：03-3865-7031 FAX：03-5821-7330

# Special Issue 1

## ——賃貸住宅経営のポイント—— キーワードは“入居者ニーズに徹底対応”

住宅ジャーナリスト・齊藤良介

### 確実に存在する

### 入居希望者が列をなす人気物件

国土交通省の住宅着工統計によると、2001年度以降は貸家の着工戸数が増加に転じているというが、全国的に家賃相場の弱含みが続いているなど賃貸住宅市場に吹く逆風は一向に止まらない。

賃貸住宅の着工戸数が増えている最大の理由は、ハウスメーカーなどが賃貸マンションやアパートなど居住系を安易に提案するケースが相変わらず根強いからだ。ところが、一方では値ごろ感のある分譲マンションや建売住宅が市場に大量に出回り、しかも住宅ローン金利が超低水準を維持しているため、団塊ジュニア世代が家賃並の予算で実現するマイホームに走っている。このため、賃貸住宅市場は賃料の下落と空室率のアップという慢性的な低迷から抜け出せないのだ。

ただ、賃貸住宅市場を冷静にみると、実は入居希望者が列をなす人気物件も多い。こうした人気物件、いわゆる『勝ち組』に共通しているのは、資金的には十分対応できるが、あえてマイホームにこだわら

ない“賃貸派”のライフスタイルや好みに的確に答えているということである。つまり、賃貸派が求めているニーズを徹底的に追求した物件を提供、「入居していただく」という意識で対応しているのだ。

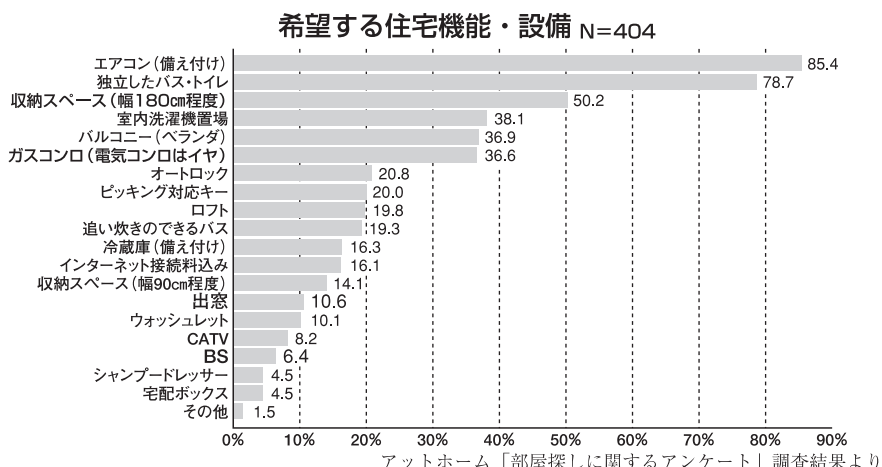
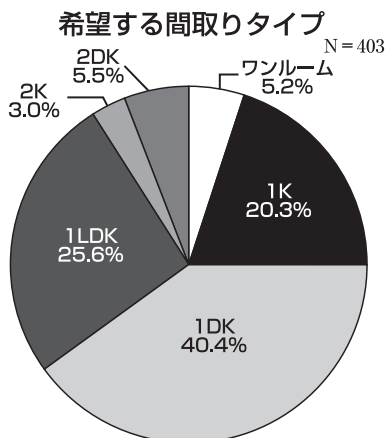
今日の賃貸住宅市場は、かつてのような“貸し手市場”ではない。旧来の慣習にとらわれ、住めるだけの、単なる箱を提供しているようでは確実に『負け組』になってしまう。

### 大学生の希望は

### チョット広い「1DK」と「1LDK」

賃貸住宅といっても、住まいに求める質は年々向上している。不動産総合サービスのアットホームが首都圏の大学生を対象に毎年行っている『部屋探しに関するアンケート調査』でも、高級志向は一段と顕著になっている。

例えば広さだが、この調査を始めた1991年から6年連続して希望する間取りの人气がトップだった「ワンルーム」は、2003年にはなんと全体の5.2%に激減している。これに変わり、マンションとかアパー



トなど建物のタイプや築年数を問わず、「1DK」希望が40.4%、「1LDK」希望が25.6%となり、この2タイプで全体の3分の2を占めるなどチョット広い部屋を求めている。しかも、機能・設備で欲しいものは「エアコン（備え付け）」（85.4%。複数回答。以下同じ）、「独立したバス・トイレ」（78.7%）、幅180cm程度または90cm程度の「収納スペース」（64.3%）と“三種の神器”は不動だが、最近では「バルコニー（ベランダ）」（36.9%）と「ロフト」（19.8%）の希望が急増するなど、要求が多様化している。

女性に限ると、防犯意識の高まりから「ピッキング対応キー」（20.0%）、「オートロック」（20.8%）が急激に増加しているのが注目されるし、さらに「日当たり・通風」や「最寄り駅から近い」、「スーパーマーケットに近い」といった環境面での希望も増えている。

一方、希望条件が多岐にわたるという最近の傾向を反映し、“もし部屋を借りるとしたら”という質問に対しての希望家賃は平均5万9,800円で、現在の平均家賃（5万6,600円）よりわずかだが高くなっている。中でも女性は6万1,100円と男性の5万8,600円より2,500円上回っているが、女性は新築希望が多く、しかも広くて、設備や環境面での条件が良い部屋を求める傾向が強いのが要因だ。

## 差別化に成功すれば

### 『勝ち組』になれる

大学生の賃貸住宅への希望や条件が一段と高級志向になったということは当然、独身だろうがファミリーだろうが賃貸住宅入居希望者のハードルはもっと高い。賃料が周辺相場より多少安くても、自分の意に沿わない部屋だと契約に至らないのだ。そこで、明確なコンセプトに基づいた、差別化に成功した『勝ち組』の実例を見ながら、安定した賃貸住宅経営の秘訣を探ってみよう。

## <ケース1>

### デザイナーを採用し、斬新な外観とインテリアに

キーワードは“デザイン賃貸住宅”。デザイナーを採用した、外観デザインやインテリアデザインだけでなく、時間が経過しても陳腐化しないライフスタイル対応が売り物の、言葉を変えると「自分が住むとしても納得できる、入居者のことを考えた」こだわりの賃貸住宅である。そんなデザイン賃貸住宅は入居率が高いだけでなく、比較的高収入でゆとりのある人が入居するので経営上のメリットも大きい。

千葉県市川市の閑静な住宅地に建つ2×4工法の3階建てアパート（8戸）は、周辺環境との調和を意識した外観デザインが素晴らしいが、それ以上に居住空間の企画が見事だ。間取りは全タイプとも30㎡に満たない1DKと1LDKだが、注文住宅仕様の高い天井にすることで視覚的な広がり確保している。そうした考え方が顕著に表現されているのが最上階で、勾配天井にすることで開放的な空間を実現している。また、設備面では三種の神器といわれる備え付けのエアコン、独立したバスとトイレ、造り付けの収納が完備し、狭いながらバルコニーも備えている。しかも、女性が気になるセキュリティへの配慮も申し分ない。まさに、経済的に余裕のある単身者のニーズに応えた賃貸住宅といえる。

賃貸住宅市場の競争が激しい埼玉県川口市の賃貸マンション（22戸）は、開放感に満ちあふれた吹き抜けがあるエントランスホールを設けている。しかも、エントランスホールは入居者同士のコミュニケーションの場と



して役立つ広さを確保し、内装材に大理石や御影石をあしらうなど、まるでホテルのロビーを思わせる仕様だ。また、中庭には常緑樹を植栽したり季節ごとに色とりどりの草花を植え、夜間はライトアップするが、賃貸でここまでやるのはデザインマンションならではのことだ。さらに、住居部分では全室にセキュリティシステムを導入し、共用部分にも防犯カメラを設置するなど安全性にも配慮している。最上階の5戸はドーム型天井なので、スタイリッシュな空間での暮らしが楽しめそうだ。

デザイナーを起用したハイセンスな分譲マンションに話題が集まっているが、デザイン賃貸住宅もワンランク上の個性的な外観やインテリア、充実した設備がうけて人気の的になっている。賃料が周辺相場より多少高くても、入居希望者があとを絶たない盛況だ。

### <ケース2>

#### 街づくりの発想で完成した、住まいのテーマパーク

東京・世田谷の高級住宅地に、緩やかな傾斜の芝生と小さな池がある手入れの行き届いた中庭を囲むように18軒の賃貸住宅が表情豊かに並んでいる一画がある。広々とした敷地なのに18軒に限定したのは、自宅として利用していたこの土地のオーナーの趣味がゴルフで、美しいグリーンがどの建物からも一望できることにこだわったからだ。このゆとりが周辺の街並みに上手くとけ込んでおり、資産価値を高めている。また、全体は戸建てと連棟式で構成されているが、建物はすべて米国から輸入した米国仕様の建材を使用しているので、まるで米国の港町・ポートアイランドの街並みのようだ。これも、オーナーのこだわりだが、入居者のステイタスも満たしてくれる。賃料はかなり高額だから入居者は勤務医や弁護士、会社役員と外国人が多いが、それでも空室ができたらの部屋でもよいから連絡して欲しいとい

う入居希望者があとを絶たない。

茨城県水戸市の郊外にも、エキゾチックな北欧の街並みを思わせる一画がある。約1万㎡の敷地に16棟（77戸）という大規模開発だ。ガーデンパーティーが楽しめる広場や子供たちが多目的に遊べるスペースを設けた、この規模だからこそ可能になった街づくりで、賃貸住宅とは思えない新しい環境を創造している。しかも、各住戸には2台分の駐車スペースを確保しており、建物も3LDKで約70㎡と持ち家並の企画だ。話題のIHクッキングヒーターを採用した対面式キッチン、深夜電力使用の省エネ給湯システム、TVモニター付きドアホンの設置と24時間緊急連絡対応など安心のシステムといった最新の設備も完備している。

この2つの事例は、まさにマイホーム並の賃貸住宅を求める、“こだわり賃貸派”のニーズに応えた永住志向型賃貸住宅の成功例といえる。

### <ケース3>

#### 想定入居者を徹底的に絞り込んだ都心マンション

今、銀座や渋谷といった都心部で、単身者やDINKSなどを対象にしたコンパクトマンションの供給が増え注目されているが、その賃貸版が銀座や丸の内、汐留といった代表的なビジネス街が半径1km圏内というエリアに誕生した。

この賃貸マンション（11階建て、19戸）の最大の特徴は、ビジネス街に隣接する立地条件を最大限に生かそうと、想定入居者をライフスタイルや都心居住に徹底的にこだわる層に絞り込んだことだ。

そもそも、この土地は老舗の料亭跡地で面積が約130㎡しかない狭小地だが、なんといっても感度の高い企業が多く立地する半面、昔ながらの雰囲気や漂う周辺環境が魅力的だ。このため、この街らしさを表現する外観デザインに徹した。また、大手企業に勤務する20歳代半ばから30歳代後半の単身者や



DINKS世帯、あるいは医師や建築家、デザイナーなど個人事業主をターゲットにしたため、間取りも競合物件より広めのワンルームから1LDKに限定した。見た目の豪華さや奇抜さなどデザイン性に主眼を置かず、住宅として当然満たされるべき居住性能に配慮しつつメゾネットタイプも用意するなど、こだわり派のライフスタイルに応えられる个性的で、かつ洗練された空間演出をコンセプトにしたのだ。入居者ニーズを最優先することで周辺の賃貸マンションとの圧倒的な差別化を図り、結果として完成前に全室の契約が完了した。都心の狭小地で成功した、代表的なプロジェクトといえる。

## <ケース4>

### 都心のオフィスビルを居住用にコンバージョン

ケース3までは新築賃貸住宅の成功例だが、既存建物をリフォームすることで甦った事例も多い。

東京・青山といえば全国的に知られたトレンドな街だが、青山通り（国道246号）に面した築38年の8階建てのオフィスビル（約4,000㎡）が一括賃貸していたテナントが退去したのを機に、SOHOタイプのデザイナーズ型賃貸住宅44戸と1階の店舗、事務所に再生された。今、話題のコンバージョンである。このプロジェクトで注目されるのは、青山というブランドにふさわしい用途転換を目指し、売り出

し中のコンサルタントを起用してデザイン性に力を入れたり、設計・施工を一流のゼネコンに依頼したことだ。結果は大成功。築年数が38年というオフィスビルだと、リフォームしても坪1万円台後半の賃料ではテナント誘致が厳しいが、青山という立地環境からアパレルやデザイン関連の事務所兼住宅ならそれ以上の賃料設定も可能だ。

この事例はコンバージョン事業として最大級だが、もう少し小規模な成功事例も多い。慢性的な空室に悩んでいた東京・神田の7階建てオフィスビルは、通常のオフィス空間に生活空間の要素を付加してSOHOとして利用できる空間にリフォームした。24時間体制で働く人たちが快適に過ごせるように、シャワーブースやキッチンを設けたり、宿泊もできるように住まいのスペースとオフィススペースを自由に設定できるようにしたのだ。空室率は、ぐんと低下した。

神田地区は、バブル期に中小オフィスビルが急激に増えたところだが、その後のバブルの崩壊で空室増加が著しい。ただ、利便性の高い都心であることに変わりはなく、SOHO的なニーズは高い。こうした条件を備えたエリアは、地方都市でもたくさんあるはずだ。検討してみる価値は、十分あると思う。

## <ケース5>

### 退去したら即リフォーム、入居者の要求には即対応

賃貸住宅が「仮の住まい」というイメージから、ライフスタイルに適した居住地や設備が充実した物件への「定住志向」が顕著になっているとはいえ、入居者ニーズに応えたくても既存物件では投入できる資金に限りがある。

学生の町・東京都八王子市にある木造2階建てアパート（8戸）は築10年で、周辺の新築アパートに比べるとどうしても見劣りがする。そこでまず、老朽化が目立ちはじめた外壁を若者好みの明るい色に



塗り直した。ただ、全室をリフォームするには予算が足りない。次善の策として考え出したのは、退去した部屋を順番に改装することだ。具体的には、6畳の和室をフローリング張りにしてキッチンとの連続空間とし、壁紙も張り替えることでイメージを一新したのだ。結果は大成功。工事中にもかかわらず、隣部屋の住人から多少の賃料アップで済むなら住み替えたいとの希望があり、その日のうちに契約となった。いうまでもなく、空室となった部屋も即リフォームし、今では半数以上の部屋の改装が完了している。

東京都西東京市にある中層賃貸マンション（16戸）は、美しいフォルムの外観デザインや充実した設備機器が好評で満室状態が続いている。ただ、弱点は前面道路が最寄駅への近道ということで人の流れが深夜まで絶えないことだ。このため、1階住戸は特に女性から敬遠されがちだという。そこで、駐輪場と窓との境に目隠しとなる植栽を施し、同時にすべての開口部に補助錠を設置するなど防犯対策を施したが、入居者からの反応は予想以上に好評だった。

東京都目黒区の閑静な住宅地に建つ築30年の木造2階建てアパート（6戸）は、オーナーの自宅に隣接する袋小路の突き当たりという敷地条件と建築制限で建て替えが難しい。そこで、各住戸の広さや木製窓枠など建具はあえてそのまま残し、その代わり徹底的に入居者の生活スタイルに応えるデザインという付加価値を付けた部屋にリフォームすることにした。風呂なしという最大の難関は、シャワーブースを設けることで解決した。レトロな雰囲気が漂う建物だが、若者にはそれが受け、当初の予想より高い賃料で満室になっている。

## 契約するときは、 地元不動産会社を直接訪問してが一番

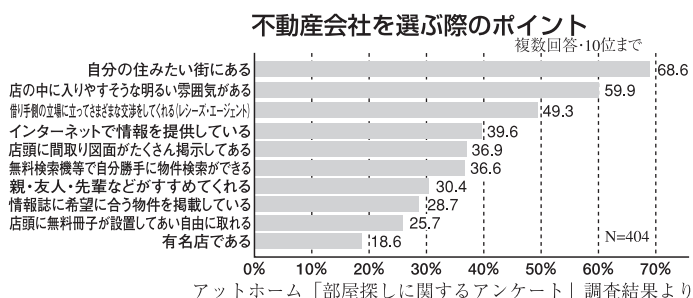
長期低迷から脱却できないといわれている賃貸住

宅市場だが、紹介してきた成功事例以外にも入居希望者があとを絶たない人気物件は確実に存在する。いわゆる『勝ち組』といわれる物件だが、それらに共通していることは徹底的に入居者ニーズに答えているということだ。

ところで、入居希望者はどのようにして物件を探しをしているのか。アットホームの『部屋探しに関するアンケート調査』によると、8割以上の大学生が「簡単・便利・楽だから」「情報量が多い」「家でできる」「事前情報が入手できる」「早い」など、理由は様々だがインターネットを利用しているという。インターネット情報は今、欠かせないツールになっているのだ。

ところが、最終的に契約する段階になると約半数が自分の住みたい街にある不動産業者を直接訪ねるという。先輩や友人からの紹介、あるいはインターネットで検索して知った不動産業者を含めると約7割である。つまり、不動産業者は今でも部屋探しに欠かせない絶対的な存在なのだ。

不動産業者を選ぶときの第一の条件は、「自分の住みたい街にある」（68.6%）ことだが、「中に入りやすそうな明るい雰囲気がある」（59.9%）、「借り手側の立場に立って、貸し主側の不動産会社と交渉してくれる」（49.3%）店ということも重要視している。賃貸住宅仲介業の『勝ち組』になるためには、入居者が求めている賃貸住宅づくりをオーナーに積極的に提案することと同時に、それを仲介する不動産業者の店舗づくりに努力するなど顧客の立場を考えた経営姿勢も忘れてはならない。



# Special Issue 2

ンの取替えなど)については両者の合意により、賃貸人の修繕義務を免除し、賃借人の負担とする特約も可能としている。

また、退去時も同様だが特約により、特に借り手負担とする内容については、具体的に記入する欄が設けてある。この際、特約がない場合は一般原則に基づく費用のみであることを明記する。特約がある場合は、その一般原則に基づく費用のほかに、当該特約で借り手が負担する具体的な内容を明記しなければならない。

このほか、入居中の設備の修繕や維持管理に関する連絡先を共用部分と専用部分に分けて記入する欄もある。

書面の冒頭では、説明する宅建業者が記名、押印し、最後には説明を受けた証拠として、借り手が住

所、氏名を記入し、押印する。

## 業者の対応は

説明する内容が決まったことから、東京都内で賃貸住宅を扱う業者の多くが真剣に対応策を検討し始めた。

条例を守るためには、重要事項説明とは別に書面で説明していくことになり、当然その分だけ業務の時間がかかる。また、オーナーを説得していかなければならないなど宅建業者の負担は大きい。

都内で1万戸以上の管理物件をもつ大手や中堅の賃貸仲介・管理業者の中には対応に追われているところが多い。

「社内に検討委員会を設置。これから早急に対応を考える」ところや「今後、業界団体が考え方など

**賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書（モデル）**

殿 年 月 日

東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例第2条の規定に基づき、以下のとおり説明します。この内容は重要ですから十分理解してください。

なお、この条例は、原状回復等に関する法律上の原則や判例により定められた考え方を、契約に先立って当事者間で合意した業者が借受け予定者に説明することを義務づけたものです。

商号又は名称 代表者の氏名 主たる事務所 免許証番号 免許年月日 取引の態様 説明者	印 商号又は名称 代表者の氏名 主たる事務所 免許証番号 免許年月日 取引の態様 説明者
--	---

※複数の宅建業者が借受け予定者と契約する場合はそれぞれ記入し、説明を行った複数の説明者を明記してください。

**本説明書の対象建物**

物件の所在地 名称及び室番号 賃貸人の氏名・住所
--------------------------------

**A-1 退去時における住宅の損耗等の復旧について**

**1 費用負担の一般原則について**

(1) 経年変化及び通常の使用による住宅の損耗等の復旧については、賃貸人の費用負担で行い、賃借人はその費用を負担しないものとされています。

〔例〕壁に貼ったポスターや絵画の剥離、日照などの自然現象によるクロスの変色、テレビ・冷蔵庫等の背面の腐食やケ。

(2) 賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など賃借人の責めに帰すべき事由による住宅の損耗等があれば、賃借人は、その復旧費用を負担するとされています。

〔例〕飼育ペットによる住居の汚損、引越作業で生じたひっかき傷、エアコンなどから水漏れし、その後放置したために生じた壁・床の腐食。

**2 例外としての特約について**

賃貸人と賃借人は、両者の合意により、退去時における住宅の損耗等の復旧について、上記1の一般原則とは異なる特約を定めることができるとされています。

ただし、特約はすべて認められる訳ではなく、内容によっては無効とされることがあります。

＜参考＞ 判例等によれば、賃借人に通常の原状回復義務を超えた義務を課す特約が有効となるためには、次の3つの要件が必要であるとされています。①特約の必要性に起因し、合理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賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること。

**A-2 当該契約における賃借人の負担内容について**

※特約がない場合：賃借人の負担は、A-1の1(2)の一般原則に基づく費用のみであることを明記してください。  
特約がある場合：上記の費用のほか、当該特約により賃借人が負担する具体的な内容を明記してください。

※東京都が作成した書式モデル。東京都ホームページより。

**B-1 住宅の使用及び収益に必要な修繕について**

**1 費用負担の一般原則について**

(1) 住宅の使用及び収益に必要な修繕については、賃貸人の費用負担で行うとされています。

〔例〕エアコン（賃貸人所有）・給湯器・風呂釜の経年的な故障、雨漏り、建具の不具合

(2) 入居期間中、賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など賃借人の責めに帰すべき事由により、修繕の必要が生じた場合は、賃借人がその費用を負担するとされています。

〔例〕子供が遊んでいて割った窓ガラス、お風呂の窓ガラスによる故障

**2 例外としての特約について**

上記1の一般原則にかかわらず、賃貸人と賃借人の合意により、入居期間中の小規模な修繕については、賃借人の修繕義務を免除するとともに、賃借人が自らの費用負担で行うことができる旨の特約を定めることができるとされています。

＜参考＞ 入居中の小規模な修繕としては、電球・蛍光灯、給水・排水栓（パッキン）の取替え等が考えられます。

**B-2 当該契約における賃借人の負担内容について**

※特約がない場合：賃借人の負担は、B-1の1(2)の一般原則に基づく費用のみであることを明記してください。  
特約がある場合：上記の費用のほか、当該特約により賃借人が負担する具体的な内容を明記してください。

**C 賃借人の入居期間中の、設備等の修繕及び維持管理等に関する連絡先となる者について**

	氏名 (商号又は名称)	住所 (主たる事務所の所在地)	連絡先電話番号
1 共用部分の設備等の修繕及び維持管理等			
2 専用部分の設備等の修繕及び維持管理等			

※原則は、賃貸人又は賃貸人の指定する業者。内容により連絡先が分れる場合は区分してください。

以上のとおり、説明を受け、本書面を受領しました。 年 月 日

借受け予定者（住所）

（氏名）

※紛争の未然防止の徹底を図るためには、賃借人だけでなく、賃貸人に対してもできる限り説明し、説明内容についての確認をとっておくことが望ましい。その際には、説明書に賃貸人の確認（確認日・住所・氏名・押印）を添えておくようにしてください。



を示していくと思うので、それに合わせていく」会社もある。

また、今回のモデル説明書によれば、賃借人負担とする内容を明記しなければならない。

これまで経年変化による修復費用も特約で賃借人負担としていた業者にとっては、特約の変更を迫られる可能性が高い。

「これまでの特約との整合性をどう図っていくかが課題になる」業者も出てきそうだ。

「具体的な項目は未定だが、電球を取り替えるなど入居中の小修繕とペット飼育可物件については、ある程度、借主負担として盛り込む方向で考えている」という整理の仕方もある。

また、「契約書に特約がある旨を赤字で入れて、目立たせることを考えている」ところもある。裁判になった場合には、強調しておいた方が、有利になる確率が高いと考えるからだ。

## オーナー啓発が基本

条例施行後は、『賃借人の故意過失による損傷以外、つまり通常損耗や経年変化の費用、入居中の必要な修繕費は賃貸人負担が基本』と借り手に説明しなければならない。特約は合理性がないと認められないため、賃借人の納得が得られる内容に限られてくる。その意味で対応策は、「オーナー啓発が一番」ともいえそうだ。

「条例ができたことで、以前よりもオーナーを説得しやすくなる。また、同じオーナーに対して、A社は借主負担にしたのに、B社はしない、など業者間でバラツキがあったが、それも減ってくるだろう。業界の基準がはっきりしてくる。そういう意味では、やりやすくなるのでは」と期待する面もある。

もっとも、たとえ賃貸人の理解を得ることが出来たとしても、都内に多数の支店を持ち、仲介件数の多い会社のなかには、システム的に変更しなければ

ならないため負担の増大を懸念する声もあった。

## なぜトラブルが増えるのか

東京都のまとめでも明らかになったように、賃貸住宅のトラブルは年々増加しており、特に原状回復の費用負担に関するトラブルは多い。

その理由のひとつとして、消費者の意識が高まってきたことが挙げられる。98年には、国土交通省が「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を作成、今年2月には判例などを追加した改訂版を出した。またテレビなどでも盛んに原状回復が取り上げられている。それまで業者や賃貸人に何も言わなかった消費者が、新聞やテレビなどから知識を得て、トラブルが顕在化してきたという面は否めない。

また、バブル崩壊後の不況も大きな要因だ。家賃の下落、空室増加で賃貸人の賃貸住宅経営が難しくなる一方、賃借人である消費者も所得減少などで余裕がなくなっている。敷金の返還をめぐる対立はこうした経済事情の変化も影響しているといえる。アパートなどの建築費がバブル崩壊後も、あまり低下していないため、家賃を下げたくても下げられないという賃貸人側の事情を指摘する声もある。

## 東京都版ガイドライン

一方、東京都は、条例の内容と説明すべき事項について関係業界団体を通じて周知を図る。団体非加入業者には、個別に通知し、説明会も開催する予定だ。また、9月には費用負担に関する考え方などを説明したガイドラインを作成する予定だ。

このように、賃貸住宅の借り手に対して契約の時点での確かな説明を行うよう宅建業者に義務付けた条例は全国でも初めてとなる。東京都住宅局によると、近県からの問い合わせも多いという。

## 財団法人日本国際教育支援協会「留学生住宅総合補償制度」 留学生と保証人の両方をバックアップ しっかり保証でオーナーも安心

昨年、日本で学ぶ留学生の数が10万人を超えた（10万9508人、前年度比1万3958人増、文部科学省調べ）。1万人を初めて超えたのが昭和58年のこと。グローバル化する社会・経済のなか、今後も留学生の数は増加していくことが予想される。

ただ、日本における様々な“保証人制度”に戸惑う留学生は多いという。なかでも、住宅を借りる際の連帯保証人制度。異国の地で、入居における様々な責任を一緒に考えてくれる人はなかなか見つからないようだ。

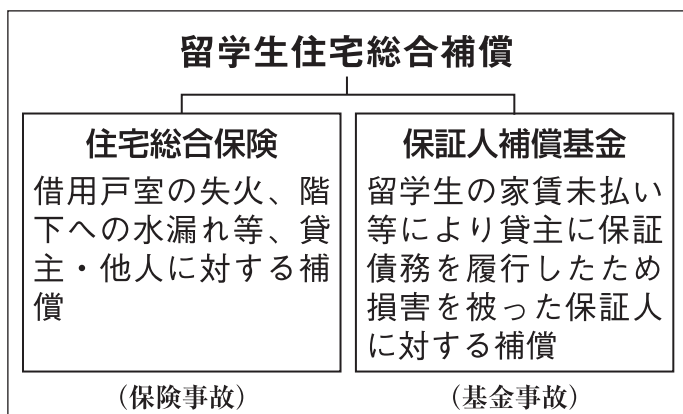
そんな中、文部科学省の所管団体である財団法人日本国際教育支援協会（JEES）が、平成11年3月から「留学生住宅総合補償制度」をスタートさせた。この制度は、保証人の“事故が起きないか”という精神的不安と、実際に事故が起きた場合の経済的負担をバックアップすることが主な特徴。留学生からの保証人依頼を引き

受けやすくする制度として好評だ。

同制度は、「住宅総合保険」と「保証人補償基金」の2つを組み合わせたもので、留学生と保証人の両者をそれぞれ補償する。「住宅総合保険」は留学生に対するもので、火災や落雷による家財の補償、失火などによる借家人賠償、階下への水漏れなどの個人賠償を補償する。「保証人補償基金」は保証人に対するもので、居住者（留学生）の滞納家賃など、貸主から請求された保証債務を保証人が支払った場合、30万円を限度に補償するもの。それぞれの補償一方だけの加入はできない。保険負担金（留学生負担）は1年加入で7500円、2年加入だと1万4000円となる。

この制度を利用するためには、留学生が所属する大学や日本語学校が、制度の『協力校』として加入している必要がある。現在の制度協力校は全国で559校（協力校はホームページで参照可能。アドレスは、<http://www.jees.or.jp/crifs>）。年々増加する傾向にある。

福岡県宅地建物取引業協会では、この制度の講習会を開くなどして会員への周知を図っている。平成15年度末の制度協力店舗数は397社。1年前と比べて20%増加した。制度を使って留学生を斡旋（あっせん）した件数は平成15年度で469件。



日本国際教育支援協会は札幌、名古屋、大阪など全国に11支部があるが、そのなかでも福岡地区は東京地区に次ぐ利用件数を誇る。宅建協会の協力も大きいようだ。

この制度の保証人となることができる人は限られている。大学・学校関係者、もしくは地域の国際交流協会による機関保証のみとなる。この限定について日本国際教育支援協会は、「しっかりした保証先なので、オー

ナーさんにとっては安心感がより高まることにつながるのではないかと見ている。

発足以来、制度へ加入した留学生は2万6487人。同協会では、加入者はまだまだ増えてもよいはずだと考えている。また、ある私立大学からは「民間の不動産業者はこの制度の認識自体が薄い」という声も聞かれる。どの業者でも取り扱うことができ、また事務手続きは大学の窓口が行うため業者の負担はほとんどない。「今後の



課題は、とにかく制度の周知徹底を図っていくこと。また業者の方には、保証人のことで悩んでいる留学生が来店した場合、この制度があることを知らせて大学に問い合わせるように言っていただければと思う」と同協会では協力を要請している。

詳しい制度の問い合わせは日本国際教育支援協会、電話03（5454）5275まで。

### 補償項目と保険料等負担金

区 分	種 類	補償項目	対 象	保険料等負担金	
				1年間加入	2年間加入
I 住宅総合保険	保険金	①家財の火災 ②借家人賠償 ③個人賠償	留学生	保険料 5,000円	保険料 9,000円
II 保証人補償基金	補償金	①家賃・共益費の補償 ②借戸室の修理又は 原状回復費用	保証人	加入金 2,500円	加入金 5,000円
合 計				7,500円	14,000円

(注1) I 及び II はセットで加入

(注2) 保険料等負担金・振込手数料は留学生が負担は



# NF NEWS FLASH

(最近の「住宅新報」から)

## 6月住宅着工戸数 10万戸で今年最多

国土交通省が7月30日発表した6月分の新設住宅着工戸数は、前年同月比7.4%減少し、前月の増加から再び減少した。前年同月比でみると減少したが、戸数では、10万6582戸で今年に入ってから最も多い。前年6月の着工戸数が11万5081戸と1万戸近く多かったのはローン減税の駆け込み需要の影響と見られる。

利用関係別では、持家は3万6168戸(前年同月比11.8%減少)で、3カ月連続の減少となった。貸家は4万709戸(同10.5%減)で3カ月連続の減少。一方、分譲住宅は2万8921戸(同3.4%増)で2カ月連続の増加となった。そのうち、マンションは1万6125戸(同4.8%増)で2カ月連続の増加、一戸建ては1万2695戸(同2.2%増)で19カ月連続の増加だった。

地域別では、首都圏が3万7405戸(同3.2%減)、中部圏が1万2132戸(同7.4%減)、近畿圏が1万5764戸(同8.9%減)だった。

また、建築工法別では、プレハブが1万4683戸(同5.6%減)で3カ月連続の減少。ツーバイフォーは8122戸(同1.9%増)で6カ月連続増加した。(8月10・17日号)

## 首都圏の賃貸市場 成約数が減少

アットホームがまとめた6月の首都圏賃貸住宅市場動向によると、成約数は1万466件で前年同月から3.4%減少した。

所在地別に見ると、下げ幅が最も大きかったのは千葉の588件で、前年同月比は13.0%のマイナスだった。このほか、東京都下は889件(同9.0%減)、神奈川は3289件(同4.8%減)、埼玉は1158件(同2.4%減)と、軒並み減少した。

一方、東京23区では、4542件(同0.2%増)とやや上昇した。これは、マンションが3359件(同5.6%増)と好調だったことが、アパートの不振をカバーした結果だ。

1戸当たりの平均成約賃料は、マンションが9万9700円(同2.8%減)、アパートが6万6300円(同1.5%減)だった。(8月3日号)

## 指定管理者制度 委託料見積り課題に

国土交通省はこのほど、全国9自治体と公営住宅の指定管理者制度について情報交換会を開いた。参加した自治体は大阪府、東京都、山梨県、広島県、福岡県、札幌市、仙台市、横浜市、名古屋市。

自治体では、委託する業務内容とそれに伴う管理委託料をどのように見積もるべきか、また、これまで委託してきた住宅供給公社の位置付けをどうすべきかが大きな課題になっていることが分かった。

そのほか、①地域を分割して指定する際のメリット・デメリット②民間企業に委託する際にインセンティブを付与すべきか③管理業務の委託範囲④個人情報保護するための具体的なシステムづくり——なども課題としてあげられた。

次回会合は、秋頃に開かれる予定。

指定管理者制度は、03年の地方自治法改正によって新たに出来た制度。これまで公共団体や第三セクターなどに限定されていた公の施設の管理を、民間事業者もできるようになった。06年9月までに従来の管理委託制度は指定管理者制度に移行しなければならない。(7月27日号)

## ビル空室率7.22% 4カ月連続で改善

三鬼商事が6月末時点で調べた

東京主要5区の大規模賃貸オフィスビル2597棟(基準階面積100坪以上、うち新築33棟)の空室率は7.22%で、前月に比べて0.07ポイント低下した。空室率の低下は4カ月連続。集約や統合に伴う数千坪単位の大型需要は一服する一方、中堅企業による千坪以下の統合や拡張移転が散見されたという。

既存ビルの空室率は7.22%で0.1ポイント低下、新築ビルは6.85%で0.82ポイント上昇した。区別の平均空室率が最も低いのは渋谷区の5.52%。半年前の03年12月から1.82ポイント低下した。

中型ビル(基準階面積100坪未満50坪以上)の空室率は半年前と同じ8.61%。小型ビル(同50坪未満)は0.02ポイント高い7.37%で、ほぼ横ばい推移した。中央区の募集が堅調で、中型ビルは半年前より0.93ポイント低い8%台後半に、小型ビルは6%台後半まで需給改善が進んでいる。(7月20日号)

## 取引価格公開へ 国交省が再始動

国土交通省は来年度実施をめどに不動産取引価格情報を収集し、一般ユーザーに公開する制度の構築をめざす。国民が住宅などを購入するときに、価格が適正かどうかの判断材料として提供する。同省総合政策局不動産課は、不動産会社間の情報ネットワーク「レイズ」による成約情報をもとに、実際の取引価格データを国民に公開する仕組みを立ち上げる方針だ。一方、土地・水資源局では、昨年暮れから今年にかけて法律に基づく制度として検討していた取引価格の情報提供について、国民の協力を仰ぐ任意制度として発足させる。(7月13日号より一部抜粋)



### 賃貸不動産管理業協会 会員研修会を実施しています

本会では、本年度より会員企業従業員の資質の向上を図るため、標記研修会を開催しています。

本研修会は、本会独自の資格制度「賃貸不動産管理士」講習会とは関係がございません。  
本会会員であれば、従業員、パートの方等、どなたでも無料で受講できます。

● **受講資格** 本会会員企業に従事する者（代表者及び従業員、パート等複数名出席可）

● **受講費用** 無料

● **講演テーマ** 第1部（13：30～14：40）  
「短期賃貸借制度廃止に係る対応並びに原状回復ガイドラインについて」  
講師：濱田法律事務所 熊谷 則一 弁護士

第2部（14：50～16：00）  
「明渡し請求現場から学ぶ日常業務の再検討」  
講師：河田毅法律事務所 河田 毅 弁護士

● **日程**

平成16年 8 月23日(月)	よみうりホール
平成16年 8 月24日(火)	よみうりホール
平成16年 9 月 7 日(火)	メルパルク仙台
平成16年 9 月17日(金)	札幌コンベンションセンター
平成16年10月 4 日(月)	アクロス福岡
平成16年10月12日(火)	ホテルグランビア広島
平成16年10月13日(水)	香川県県民ホール
平成16年11月 8 日(月)	チサンホテル新大阪
平成16年11月 9 日(火)	名古屋通信会館

※福岡、広島、香川会場については8月末までに、中国、四国、九州地区会員に案内書を送付。

大阪、愛知会場については9月末までに中部、近畿地区会員に案内書を送付。

CFK

2004.Summer

Vol.11

発行人 藤田 和夫

発行所

賃貸不動産管理業協会  
〒100-0032

東京都千代田区岩本町2-6-3

☎03-3865-7031  
全宅連会館1階

製作(株)住宅新報社