



賃貸不動産管理業協会



# 賃貸不動産管理 vol.27

特集

## 定期借家制度の利用実態について



# 会員サポート事業概要

会員の皆様に効率的な賃貸不動産管理業務を行っていただくため、スケールメリットを活かした賃貸不動産管理業務サポート事業を提供させていただいています。是非ご利用ください！

## ①家賃保証

### 【個人向け】

連帯保証人による人的保証に代わって、居住用賃料債権（家賃、共益費、駐車場料金等）に対して債務保証を行うシステムです。

### 【法人企業向け】

「社宅保証プラン」は、法人企業が賃貸物件を社宅として借り上げる際に一定の保証料を支払うことにより、入居の際の信用保証が受けられます。

「事業用賃貸借家賃保証プラン」は、店舗や事務所等の事業用賃貸借物件への入居を希望する法人企業が保証料を支払うことにより、入居の際の信用保証が受けられます。

「事業用賃貸借初期費用軽減プラン」は、事業用賃貸借物件への入居を希望する法人が負担すべき保証金等の初期費用を軽減することで入居の機会を広げるとともに、再保証会社が家主に対して保証金の範囲内で家賃等を保証するプランです。

## ②夜間・休日サポート

入居者からの夜間休日の電話に対応できる窓口を本会会員で共有することでスケールメリットを活かし、1戸当たり42円で利用していただくことができます。管理物件ごとの登録になりますので、1棟からご利用いただけます。

## ③家賃集金代行

賃借人の指定口座より月々の家賃等（共益費、管理費等）を引き落とし、毎月末（前家賃）に管理会社の口座に振り込むシステムです。家賃集金代行手数料は、毎月の引落とし金額の1.3%です（うち0.1%は、管理者に還元）。この代行手数料の負担者は（1）賃借人負担（2）賃借人と管理会社の折半による負担（3）管理会社負担、の3パターンから選択していただきます。また、このシステムを利用するために、賃借人はクレジットカード（CFKカード）を作成していただく必要があります。賃借人の家賃引落とし口座の残高が不足していても6カ月間は提携企業（株）アプラスが家賃等の立替払を行います。

## ④宅建ファミリー共済

賃貸物件入居者向けの家財・什器備品保障や借家人賠償保障等を行う共済制度です。「賃貸住宅用」の他、「賃貸事務所・店舗・飲食店用」があり、賃貸住宅用の掛金は、物件の広さにかかわらず2年で12,000円から25,000円までの4タイプあります。

## ⑤賃貸管理業賠償責任保険

賃貸不動産管理業協会に入会すると自動的に被保険者となる損害賠償責任保険です（保険掛け金は、年会費に含まれております）。

会員サポート事業に関する詳細事項は、ホームページをご参照願います。

HP

<http://www.chinkan.jp/>

## CONTENTS

## 4 法律相談事例詳細解説

借主予定者への損害賠償請求  
賃料の自動増額特約について

## 8 特集

定期借家制度の利用実態について

## 10 判例から学ぶ 賃貸トラブル

事業用建物賃貸借における原状回復義務の範囲  
(大阪高裁 平成 18 年 5 月 23 日判決)

## 12 ニュースフラッシュ

## 14 協会からのお知らせ・活動報告

てんぽを考える ――― お客様が座る場所と椅子<sup>いす</sup>



## 今月の表紙・・・明治神宮外苑のいちよう並木

青山通りから絵画館に至る 300 メートルの大通りに約 140 本のいちようが 9m 間隔で植えられている有名ないちようの並木。11 月のシーズンになると一面黄金色したいちよう並木となり、人々がスケッチや写真撮影を行っている。神宮外苑には、野球場、テニスコート、ゴルフ練習場、フットサルコート等、近代的な各種スポーツ施設が完備され、憩いの苑として、多くの人々に親しまれている。最寄り駅は、東京メトロ銀座線「外苑前」駅及び「青山一丁目」駅等。

# 法律相談事例 詳細解説

講師：弁護士 武市吉生

毎月実施している電話による会員限定の法律相談の中から共通の問題をピックアップし、注意点や対応などを武市吉生先生に詳しく解説してもらいます。

## 事例

「部屋を借りたい」というお客様に対し、ある物件をご案内したところ、「オーナーさんの負担でエアコンを設置してくれるならば、この物件を借りたいと思います」と言われました。物件のオーナー兼貸主予定者に相談したところ、あまり人気がなかった物件だったこともあり、「エアコンを設置する予定はなかったのですが、入居者が決まるならば」

と言って、自らの費用負担でエアコンを設置しました。しかし、その後、借主予定者から、「やはり、他の物件を借りることにしたので、あの物件に入居するのはやめた」と言われ、結局、賃貸借契約を締結するに至りませんでした。この場合、オーナーは、借主予定者に対し、エアコン設置にかかった費用を請求することはできるでしょうか。

## 借主予定者への損害賠償請求

### 問題の所在

本件事例において、オーナーは、借主予定者の「オーナーさんの負担でエアコンを設置してくれるならば、この物件を借りたいと思います」との発言（以下「本件発言」といいます）に基づき、自らの費用負担でエアコンを設置しました。しかしながら借主予定者の「やはり、他の物件を借りることにしたので、あの物件に入居するのはやめた」との一方的な理由で賃貸借契約を締結するに至らなかったことから、オーナーは、借主予定者に対し、エアコン設置費用相当額を請求したいと思うのが通常です。では、オーナーは、借主予定者に対し、エアコン設置費用相当額を請求することはできるでしょうか。

### 契約締結上の過失の理論について

この点、判例には、契約締結前でも、「契約準備段階における信義則上の注意義務違反を理由とする損害賠償責任」を肯定したものがありません（最判昭和59年9月18日判時1137号51頁。契

約締結上の過失の理論。なお、

同理論に基づく責任の性質が契約責任か不法行為責任かについて争いはありますが、本稿の中心的争点ではないので詳細は省きます。

近時においても、建物賃貸借において、貸主予定者と借主予定者との間において「賃貸借条件検討申込書、貸室申込書、（貸主予定者の）承諾書」の授受がなされ、賃貸借契約成立に向けての折衝が続けられていましたが、借主予定者が賃貸借契約締結前に合理的な理由がなく賃貸借契約の締結を翻した事案につき、前述の契約締結上の理論に基づき、借主予定者に対し、損害賠償責任を認めたものがあります（東京地判平成18年7月7日金商1248号6頁）。

#### 損害について

ただし、契約締結上の過失の理論により、（賃貸借契約契約締結前の）契約予定の相手方に対し損害の賠償を求めることができ、賠償を求めることができる場合であっても、賠償を求めることができる損害の範囲は、一般的に、履行利益（契約が約定どおり履行されれば得たであろう利益）ではなく、信頼利益（契約が不成立となった場合に、その契約が有効に成立すると信じたために失った利益）に限られるものと解されています。

#### 過失相殺について

また、仮に、契約締結上の過失の理論に基づく賠償請求者に過失がある場合は過失相殺が認められ、賠償を求めることができる損

害額が減額されることもあります。

#### 本件事例について

本件事例について検討しますと、オーナーが、借主予定者の本件発言を受けて、物件に自己の費用負担でエアコンを設置したとの事実のみでは、借主予定者が「信義則上の注意義務」を負うこととはなれないと思います。なぜならば、本件発言によっても、借主予定者が、他に物件を探す予定であることは十分に推知し得るといえるからです。しかし、本件発言後、借主予定者がオーナーに貸室申込書等を差し入れ、その後、貸主予定者及び借主予定者との間で賃貸借契約締結に向けて「折衝」したとの事実がある場合には、借主予定者に、「契約準備段階における信義則上の注意義務」を認めることができるものといえます。

#### 対処等

とはいえ具体的にいかなる事実があれば「契約準備段階における信義則上の注意義務」が生じるのか、また、具体的な損害額を事前に推知することは困難です。さらに、エアコン設置費用はあまり高額とはいえないことを考えると、裁判で決着を図るのは経済合理性に合わないことが多いといえます。とするならば、やはり、エアコンを設置する際、借主予定者との間でエアコン設置についての（賃貸借契約に至らなかった場合の費用負担等を記載した）合意書を交わしたり、賃貸借契約を締結してからエアコンを設置する等の対処が必要であるといえます。

# 賃料の自動増額特約について

## 事例

ある土地について、3年前、地主と借主との間において、居住用建物の所有を目的とする賃料月額5万円、期間30年の内容の賃貸借契約を締結し、借主は、土地上に建物を建てて居住しています。その賃貸借契約には、「賃料は、3年ごとに現賃料の5パーセントを加算する方式により増額されるものとする」との条項があります（以下「本件条項」といいます）。賃貸借契約締結から3年が経過するにあたり、地主は、借主

に対し、本件条項に基づき、「賃料を5パーセント増額する」との内容の通知を出したところ、借主から「周辺の土地の地価が大幅に下がっている。したがって、賃料の増額を認めることはできない」との回答があり、従来の金額の賃料しか支払ってくれません。確かに、土地周辺の土地の地価は本件賃貸借契約締結時と比べて20パーセント程度下がっています。本件条項に基づく賃料の増額は認めてもらえないのでしょうか。

### 問題の所在

本件事例について、契約締結自由の原則からすると、契約当事者である地主と借主が任意に本件条項を含む本件賃貸借契約を締結した以上、「賃料を5パーセント増額することができる」という結論になるとも思われます。

しかしながら、周辺の土地の地価が20パーセントも下がっているとなると、本件条項があるとはいえ、借主としては、賃料が増額されることについては強い抵抗感を抱きます。また、地代等増減請求権について規定する借地借家法11条1項の要件を満たさないのではないかとこの問題があります（特に、同法同条項の「近傍類似の土地の地代等と比較して不相当となったとき」との文言に注意を要します）。

### 検討

#### ①判例について

本件条項のような賃料を自動的に増額する内容の特約の有効性につき、裁判例（大阪地判昭和62年4月16日判時1286号119頁）は、借地法12条1項（借地借家法11条1項に対応。以下、同じ）の趣旨を「当事者の一方的意思表示により円滑に賃料額を改定する方途を講じるとともに、改定される賃料を、右経済的事情の変更の内容、程度に相応した合理的な限度内に制限しようという趣旨に出たものと解される」とした上で、借地法11条（借地借家法16条に対応）は、同法12条1項の規定に反する特約を無効としていないから、一定の要件がある場合に賃料を当然値上げする旨の特約が、それだけで直ちに借地権



者に不利な特約として無効となるものとは解されず、その内容が、同法12条1項の規定に反して、経済的事情の変更がなくとも賃料を増額し、又は経済的事情の変更があつても賃料を減額しない旨のものであるとき、もしくは、増減される賃料の額又は割合が、経済的事情の変更の程度と著しく乖離するような不合理なものであるときに限り、無効となるものと解すべきである」と判断しました。

つまるところ、賃料を自動的に増額する内容の特約は、それだけで直ちに無効となるのではなく、その内容が前述の借地借家法11条1項の趣旨に反する不合理なものであるときに限り無効になることとなります。

## ② 本件事例について

本件事例において、本件土地周辺土地の地価が20パーセント程度も下がっているにもかかわらず、賃料の5パーセント増額を請求することは、前述の裁判例の「経済的事情の変更がなくとも賃料を増額」する場合、ないし、「増減される賃料

の額又は割合が、経済的事情の変更の程度と著しく乖離する」場合に該当し、借地借家法11条1項の趣旨に反する不合理なものであるといえ、本件条項は無効になるものと思われます。したがって、本件条項に基づいて賃料を5パーセント増額することは認められないとの結論になります。

## ③ 注意点

賃料を自動的に増額する条項には、本件条項のような定率方式のほかに、定額方式、公租公課倍率方式（例えば、固定資産税等の増額が生じたときは公課金増額の比率に準じて賃料を増額する場合）等があります。いずれの方式によるとしても、その有効性の判断基準は前述の定率方式の場合と同じです。

### 賃料増額請求の手の流れについて

念のため、以下、賃料の増額を請求する手続を確認します。

#### ① 賃料の増額を請求する通知

まず、地主が借主に対し賃料の

増額を請求する通知をします。そして借主が応じれば賃料の増額が認められます。なお、仮に借主が賃料の増額を認めない場合、借主は、「増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の地代等を支払うことをもって足り」ます（借地借家法第11条2項）。したがって、本件事例において、地主の「賃料を5パーセント増額する」との請求にもかかわらず、借主が従来の金額の賃料しか支払わなくても、借主の賃料支払義務の不履行にはなりません。

#### ② 調停申立て（調停前置主義）

賃料の増額を請求する通知を出しても借主が賃料の増額を承諾しない場合において、やはり、地主が借主に対し賃料の増額を請求する場合、訴訟を提起する前に、調停を申し立てる必要があります（民事調停法24条の2）。

#### ③ 訴訟提起

調停手続においても賃料増額についての合意がなされない場合、それでも地主が借主に対し賃料の増額を請求する場合、地主は借主を被

## 参 照 条 文

### 借地借家法11条（地代等増減請求権）

1項 地代又は土地の借賃（以下「地代等」という。）が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間地代等を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

2項 地代等の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の地代等を支払うことをもって足り。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年1割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

告として賃料増額を請求する訴訟を提起することになります。

# 定期借家制度の利用実態について

「定期借家制度」について、国土交通省が利用実態に関する調査を実施し、その結果をこのほど発表しました。契約で定めた期間の満了により、更新されことなく確定的に賃貸借契約が終了する（双方が合意すれば再契約は可能）定期借家契約について、調査結果をもとに利用実態等についてお知らせします。

## 調査概要

調査期間:平成19年3月

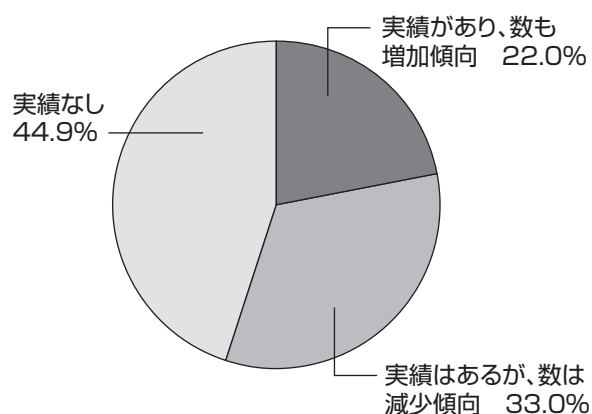
調査方法:郵送等によるアンケート票の配布・回収

アンケート回収状況:不動産会社1,282社、家主506人、入居者385人

## 定期借家契約の実施状況

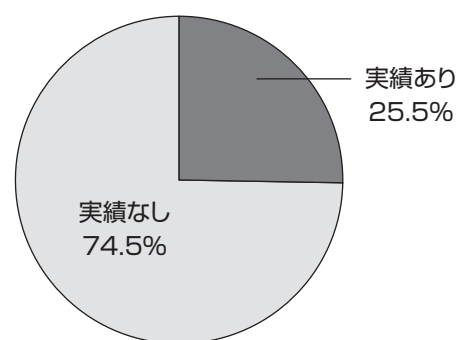
### 【不動産業者】 有効回答1,275社

「実績があり、数も増加傾向」と「実績はあるが、数は減少傾向」の合計が55.0%となり半数以上が「実績あり」という結果に。44.9%の「実績なし」と回答者についても「活用する考えはない」は25.4%で、「今後は積極的に活用する」「場合によっては活用する」の合計は74.6%となり、今後の利用拡大が見込まれる。



### 【家主】 有効回答502人

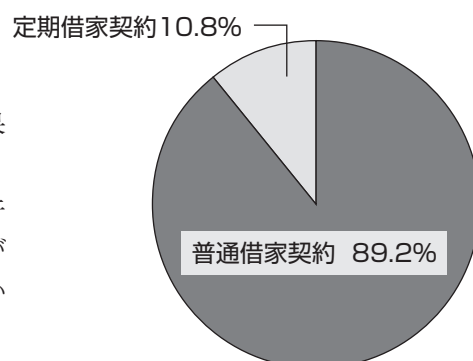
「実績なし」の74.5%のうち、「場合によっては活用する」と「今後は積極的に活用する」の合計は65.8%となり、「活用する考えはない」の33.2%を大きく上回った。



### 【入居者】 有効回答352人

定期借家契約が約1割、普通借家契約が約9割を占める結果となった。

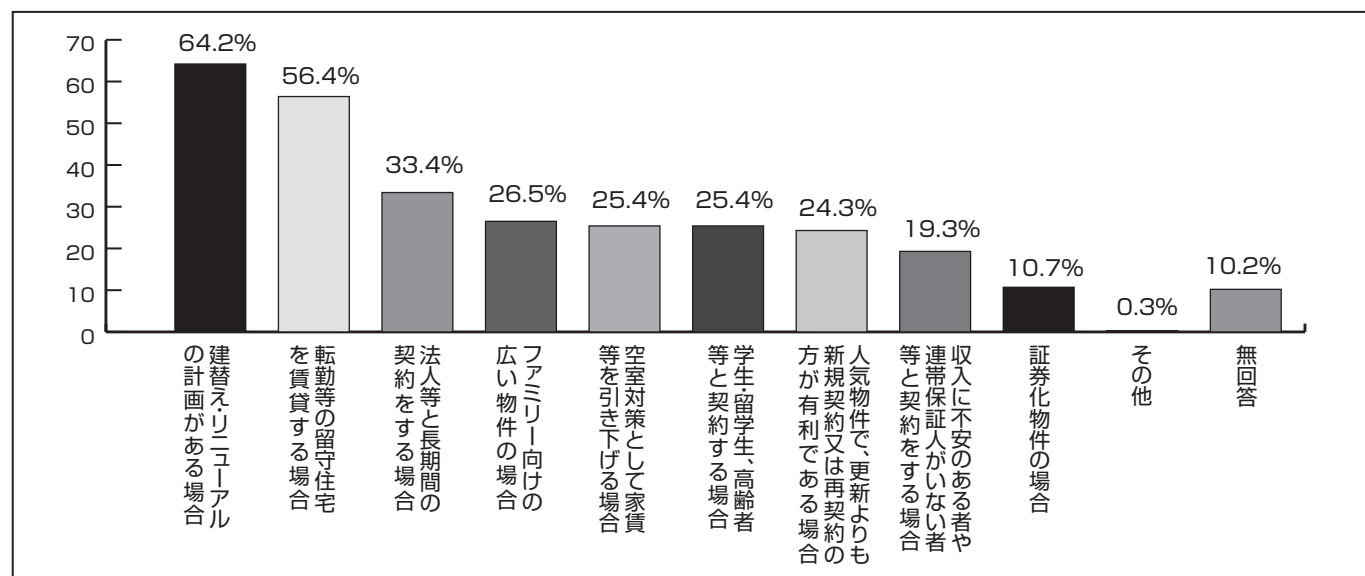
「定期借家契約にした理由」（複数回答）は、「気に入った物件が定期借家契約だった」が57.9%、「一時金が安かった」が36.8%、「立地や広さが同程度の物件と比較して家賃が安かった」が28.9%等となっている。





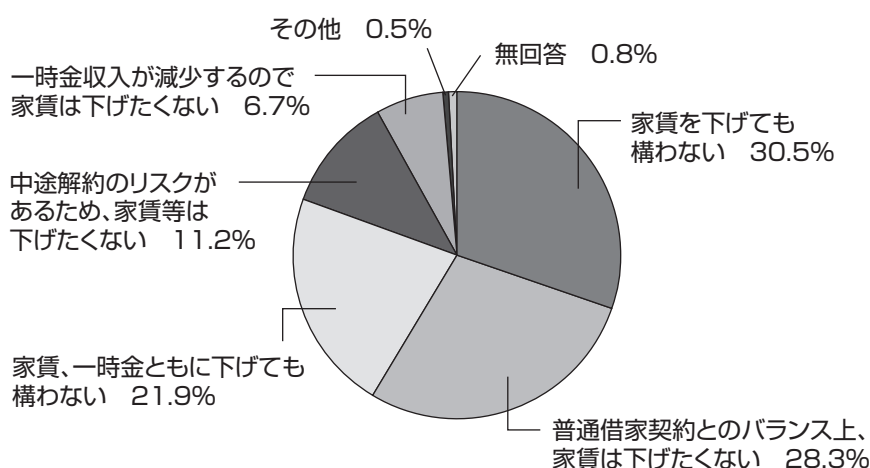
## 定期借家契約の活用事例

【家主】 有効回答374人・複数回答



## 長期間の定期借家契約の家賃に対する考え方

【家主】 有効回答374人



なお、普通借家と比べた家賃の傾向としては

定期借家の方が高い	1.7%
定期借家の方が安い	39.8%
同程度	42.0%
どちらともいえない	16.5%

となっている。

## 定期借家契約とは

	定期借家契約
契約方法	① 書面（公正証書等）による契約に限る。 ② 「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書とは別に、あらかじめ書面を交付して説明しなければならない。
更新の有無	期間満了により終了し、更新はない（ただし、再契約は可能）。
契約期間の上限	無制限
1年未満の契約	1年未満の契約も有効
賃料の増減	特約の定めに従う
借主からの中途解約	① 床面積200㎡未満の居住用建物で、やむを得ない事情により、生活の本拠として使用することが困難となった借主からは、特約がなくても法律により中途解約ができる。 ② ①以外の場合は中途解約に関する特約があればその定めに従う。

建物賃貸借契約における明渡し時の原状回復義務については、平成17年12月17日の最高裁判決において、

①賃貸借契約では原則として通常損耗分は原状回復義務に含まれないこと

②通常損耗分を特約によって原状回復義務に含めることは契約自由の原則から認められること

③特約が成立するためには「明確な合意」が要求されることが示されました。

ただし、この最高裁判決の事案は居住目的の賃貸借契約であり、事業の目的に供する賃貸借契約も同様の基準に従うのかについては明確ではありませんでした。

したがって、事業用契約では、経済合理性に従い、特段の合意がなくても通常損耗分も原状回復義務に含まれるとする見解も示されていました。筆者も当会会報誌で、東京高裁判決を引用し、居住用と事業用とは異なる旨紹介してきたところです。今回紹介する判決は、前述の最高裁判決が出された後で、事業用契約における原状回復義務について判断されたものです。判決内容を分析し、最高裁判決（居住用）と大阪高裁判決（事業用）を比較して検討してみましょ。

## 判例から学ぶ 賃貸トラブル

# 事業用建物賃貸借における 原状回復義務の範囲

大阪高裁 平成18年5月23日判決

### ●事案の概要

本件は、営業目的での賃貸借契約につき、明渡し時に通常損耗分を含め借主に対し原状回復に係る費用負担を求め、保証金から当該費用を差し引いたところ、借主から保証金の返還が求められた事案です。貸主は、

①この賃貸借契約書には、「契約が期間満了又は解約により終了するときは、終了日までに、賃借人は本件貸室内の物品等一切を搬出し、賃借人の設置した内装造作諸設備を撤去し、本件貸室を原状に修復して賃借人に明渡しするものとする」との規定があること

②営業用物件の場合には、借主の用途は様々であり、その用途に応じて室内諸造作及び諸設備の新設等が予定され、原状回復費用は、貸主の予測できない借主の使用方法によって左右されるから、貸主が通常損耗の費用をあらかじめ賃料に含めて徴収することは不可能であること

③内装の変更工事等につき借主の

責任と費用負担において行うなどの規定があること

を根拠に、通常損耗分の原状回復費用も借主負担であると主張したところでした。

### ●裁判所の判断

裁判所は、②について、「賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の本質上当然に予定されているものであって、営業用物件であるからといって、通常損耗に係る投下資本の減価の回収を、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませてその支払を受けることにより行うことが不可能であるということとはできない」としました。

また、①③については、「賃借人の用途に応じて賃借人が室内諸設備等を変更した場合等の原状回復費用の負担や一般的な原状回復義務について定めたものである」とした上で、最高裁判決の基準に従い、この規定が通常損耗補修特約を二義的に明白に規定したものではなく、また、口頭での説明等により通常損耗補修特約をしたと認める証拠もないことから、「通常損耗について補修費

用を負担することが明確に合意されているということはできない」として、通常損耗分については貸主の負担としました。

## ●判決のポイント

本判決は、営業目的での賃貸借契約においても、前記最高裁判決が適用されるとしたものと理解されます。ただし、その内容については、さらに次の2つに分析して検証することが有益でしょう。

## ●特約がない場合の原状回復義務 (本質的な差異の有無)

原状回復につき、通常損耗分は含まれないとする判断の根拠として、賃料の中に既に通常損耗分の補修費用が経費として含まれており、その費用を退去時に請求することは、費用の二重取りに当たるということがあります。

本判決は、事業用契約であっても、この趣旨に変わりはなく、原則として通常損耗分の補修費用は賃料の中に含まれると判断しています。

事業用契約といっても、借主が既にある諸設備等を利用して営業活

動を行う場合もありますし、契約時において営業目的・態様等を特定することも少なくないでしょうから、本判決がいうように、事業用契約においても通常損耗を予測することは不可能とまではいえず、借主が賃借物件を使用収益し、その対価として賃料を支払うという賃貸借契約の本質は、居住用でも事業用でも異なることはない以上、本質的に、事業用契約において通常損耗分は賃料に含まれないと考えることは難しいでしょう。

したがって、事業用契約における原状回復の取決めは、原則は通常損耗分は原状回復に入らないということを前提としつつ、様々なバリエーションがあるという事業用契約の特性に基づき、契約時において当事者間でどのような情報のもとに合意がなされたかという次項の手続面での差異がポイントになってくるのです。

## ●特約のあり方 (手続面での差異の有無)

本判決では、特約の有効性についても、最高裁判決で示された「明確な合意」の基準を適用します。その意味では、居住用と何ら変わ

りないという評価もできます。

ただ一方で、事業用契約と居住用契約の違いを手続面に着目して考えれば、居住用契約のほうが事業者（貸主）と消費者（借主）であるのに対し、事業用契約の場合、貸主も借主も事業者同士の契約であるという特性があります（消費者契約法の存在や、ガイドラインが居住用契約に限られるのは、そのような背景にあると考えられます）。この手続面での相違を前提に考えれば、「明確な合意」の基準についても、その程度については一定の差があると考ええることは十分に可能でしょう。

本件の事案では、契約書上の原状回復にかかる規定は、

① 本件貸室内の物品等一切を搬出すること

② 借主の設置した内装造作諸設備を撤去すること

③ 本件貸室を原状に修復すること

の3点を記載したものです。これに対し、最高裁判決の居住用に係る事案は、補修箇所を表形式にして具体的に記載した契約書であったにもかかわらず、その個別の内容において「通常損耗を含む」と理解できる具体的内容が記載されていないとして、明確な合意の存在を否

定したものです。本件と最高裁の事案とでは、契約書の規定ぶりが大きく異なりますので、その意味では、本判決の存在をもって、事業用契約と居住用契約が全く同一の基準で判断されると断定することはできないと考えます。

事業用契約においては、損得を判断できる材料とか、交渉の余地などというものはすでに前提としてある（借主側に調査等の能力がある）のであって、契約書の記載のあり方や、それ以外での手続面では、居住用ほどの厳密さは要求されない、すなわち、協議の結果としての合意内容である契約書の条文において「通常損耗分を含む」旨明記されていれば足りると解する余地は十分にあるものと考えます。

したがって、現段階においては、もう少し判例の積み重ねを待ちつつ、通常損耗につき借主負担を求める契約にするのであれば、契約書においてその旨を明記しておくという対応を心がけることが賢明でしょう。

弁護士 佐藤貴美



## 不動産の日アンケートを実施 全宅連

全国宅地建物取引業協会連合会（藤田和夫会長）はこのほど、「不動産の日アンケート第2回調査結果」を発表した。「団塊世代を中心とした50歳以上の持家居住者」と「30～40歳代の賃貸物件希望のファミリー層」の住み替え意識を探った。

それによると、団塊世代で住み替えを「検討しない」と答えた割合は63.1%で、「検討する」（36.9%）を大きく上回った。その理由として、「今の生活、住居に不満がない」（58.8%）、「高齢になってからの新天地での生活は苦勞するから」（35.4%）、「一生この土地、家を離れたくない」（29.8%）という回答が目立った。「安定」を望む意識が根底にあり、日本人の根強い「持家志向」は、苦勞して手に入れたマイホームを終の住み家として守る意識が優先している——と分析している。

一方、ファミリー層は約7割が住み替えを「検討している」結果となった。

同調査は毎年、9月23日の「不動産の日」にちなんだ実施しているもの。（8月21日号）

## 7月の首都圏マンション価格がバブル後半並みに 不動産経済研

不動産経済研究所の「マンション市場動向」によると、首都圏で7月に供給されたマンションの平均価格は5,305万円（前年同月比12.6%上昇）となり、バブル後半の1992年11月以来の高水準となった。また、「億ション」の供給が重なった東京都区部では平均価格が7,000万円を突破し、こちらも1992年11月以来の高値を記録した。

首都圏すべてのエリアで平均価格、1㎡単価とも前年同月を上回った。特に1㎡単価は全エリアで2ケタ台の上昇。都区部の高値は、総戸数306戸・平均価格1億円超の即完物件「プラウドタワー千代田富士見」や、松濤エリアで20数戸の平均3億円の物件が2物件供給された影響が大きいと、同研究所では「ここまでの大幅な上昇は継続しない」と見ているが、全体的な上昇傾向はこれから先も続くと予想している。（8月21日号）

## 「住みたい街」は自由が丘、関西は芦屋、団塊世代は鎌倉に メジャーセブン調べ

新築マンションのポータルサイト「MAJOR7（メジャーセブン）」（運営＝住友不動産、大京、東急不動産、東京建物、藤和不動産、野村不動産、三井不動産レジデンシャル、三菱地所）はこのほど、全国のマンション購入意向者30万人を対象に「住んでみたい街アンケート」を実施した。それによると、首都圏で住んでみたい街トップ3は、1位「自由が丘」、2位「吉祥寺」、3位「横浜」。調査開始以来、4年連続でトップ3の顔ぶれは同じで、自由が丘は4年連続の1位となっている。

なお、団塊世代（55歳以上）に限って見ると、総合7位の「鎌倉」が1位。そのほか、「たまプラーザ」「田園調布」「青山」「みなとみらい」などで総合順位を上回る結果となっている。

関西圏では「芦屋」がトップ。2位以下が「夙川」「神戸」「西宮」「岡本」で、トップ5にすべて兵庫県下の街が入った。（8月21日号）

## ● 業界3団体資格統一、賃貸不動産経営管理士10月スタート

全国宅地建物取引業協会連合会（藤田和夫会長）、日本賃貸住宅管理協会（亀山征夫会長）、全日本不動産協会（川口貢理事長）の3団体は7月23日、「賃貸不動産経営管理士協議会」を立ち上げ、これまで各団体がそれぞれ実施してきた賃貸管理に関する資格制度を1本化すると発表した。協議会の会長は藤田氏が務める。

新資格の名称は「賃貸不動産経営管理士」。10月からスタートする。

高い専門性と倫理観を持ち、テナントや入居者、所有者、管理業者のいずれにも偏らない公平な立場で業務に当たる能力を備えた、賃貸管理業務の専門家を育成することが目的。

2日間の基本講習後、試験を実施する。合格者は登録講習（1日）を受講し、資格者として認定される。その際、法令順守や公正と中立の保持などを定めた「倫理憲章」への署名が必須条件となる。（7月31日号）

## ● 全国平均8.6%上昇に 2007年路線価

国税庁は8月1日、2007年分の相続税路線価を発表した。

全国平均は昨年よりも8.6%上昇。昨年は14年ぶりに上昇に転じ、今年は上昇率を更に拡大させている。東京、大阪、名古屋の3大都市圏が大幅に上昇したためだ。都道府県庁所在都市の最高路線価では大阪・御堂筋がトップで40%上昇した。一方、昨年までは下落が続いていた地方圏も札幌、仙台、福岡にけん引され、全体平均では横ばいに移行した。ただし、その他の地域ではまだ下落地点が多い。（8月7日・14日合併号）

## ● 今年の宅建試験受験申込者26万人に

2007年度「宅地建物取引主任者資格試験」の受験申込受付状況がこのほどまとまった。

不動産適正取引推進機構によると、受験申込者数は、速報値で2006年度を2万256人上回る26万534人となった。申込者数が25万人を超えたのは1992年度以来15年ぶり。

内訳は、一般が22万4,302人、本試験で5問免除となる特典が与えられる登録講習修了者が3万6,232人。特に講習修了者が、2006年度より5,824人増加し、全申込者の1割以上を占めたのが目につく。都道府県別では、東京が5万629人で最も多く、神奈川（2万5,837人）、大阪（2万2,027人）の順。首都圏1都3県で全体の4割以上を占めた。

受験日は10月21日午後1時～3時。合格発表は12月5日。（8月21日号）

## 平成19年度会員研修会を開催しました

本会では、下記日程で平成19年度会員研修会を実施しました。

今回の研修会では、本会顧問の佐藤弁護士より「賃貸物件で発生した事故と賃貸不動産経営者・管理業者の法的責任」をテーマに、物件の安全性や施設設備の維持保全等につき、貸主あるいは管理会社が負うべき責任等について、裁判例からみた現状、注意点等を分かりやすく解説していただきました。

また、前号の会報誌送付の際、住宅用火災警報器のチラシを同封しておりますが、今般ご紹介しております総合警備保障㈱、能美防災㈱、松下電工㈱が各会場にブースを設置し、火災警報器の見本の展示、説明を行いました。

9月 5日(水) 沖縄青年会館(沖縄)	19日(水) 香川県県民ホール(香川)
6日(木) アクロス福岡(福岡)	21日(金) よみうりホール(東京)
11日(火) AP名古屋(愛知)	27日(木) 北海道自治労会館(北海道)
12日(水) チサンホテル新大阪(大阪)	10月 3日(水) ハーネル仙台(仙台)
18日(火) RCC文化センター(広島)	



講演する佐藤弁護士



研修会の様子

### 無料法律相談のご案内

毎月第2月曜日

本会顧問弁護士による電話での無料法律相談(会員限定)を毎月第2月曜日に実施しております。相談内容は、賃貸管理に関するもので、相談時間は1回15分以内とさせていただきます。電話受付の際、会員確認のため会員番号をお尋ねしますので、あらかじめご用意ください。

なお、10月の第2月曜日は祝日となるため、10月9日に(火)に変更して実施しますので、よろしくお願い致します。

日時：平成19年10月 9日(火) 午後1時から4時  
 平成19年11月12日(月) 午後1時から4時  
 平成19年12月10日(月) 午後1時から4時  
 電話：03-3865-7031



## 賃貸不動産経営管理士移行講習開催のご案内

本会がこれまで実施してきた「賃貸不動産管理士」、(財)日本賃貸住宅管理協会の「賃貸住宅管理士」、(社)全日本不動産協会の「不動産賃貸管理士」が、業界的資格として「賃貸不動産経営管理士」という名称となり、今後講習、試験等が開催されます。

これまでに、「賃貸不動産管理士」講習を受講し、登録あるいは合格された方につきましては、すでにご案内させていただいておりますとおり、「移行講習」を受講することで、統一資格へ移行することが可能です。

平成19年10月17日(水)——TFTビル(東京) 締切ました  
10月25日(木)——AP名古屋(愛知) 締切ました  
10月26日(金)——チサンホテル新大阪(大阪) 締切ました  
11月 7日(水) 代々木ゼミナール(全国24会場)  
11月15日(木) 代々木ゼミナール(全国24会場)  
11月28日(水) 浦添産業振興センター(沖縄)  
11月29日(木) 浦添産業振興センター(沖縄)  
12月 3日(月) 香川県県民ホール(香川)  
12月 4日(火) 愛媛不動産会館(愛媛)  
12月13日(木) 石川県不動産会館(石川)  
12月14日(金) 石川県不動産会館(石川)  
※各会場とも、定員になり次第、締切らせて頂きます。

注) 11月7日、15日の代々木ゼミナール会場につきましては、通信衛星システムを利用した講義になります。

会場は、札幌、仙台、高崎、大宮、津田沼、柏、代々木、池袋、立川、町田、横浜、大船、新潟、浜松、名古屋、京都、大阪、大阪南、神戸、岡山、広島、小倉、博多、熊本の各校舎を利用。

賃貸不動産経営管理士移行講習お申込み ログイン画面

1. 登録番号 または 受講番号(どちらか1つ必須)

登録番号

受講番号

2. 生年月日(西暦でお願います)

生年月日 年 月 日  
(例: 1999 年 08 月 02 日)

※受講案内は、本会ホームページより入手可能です。

登録番号あるいは受講番号と生年月日を入力していただければ、受講案内、申込書がダウンロードできます。

<http://www.chinkan.jp/members/shift/index.html>

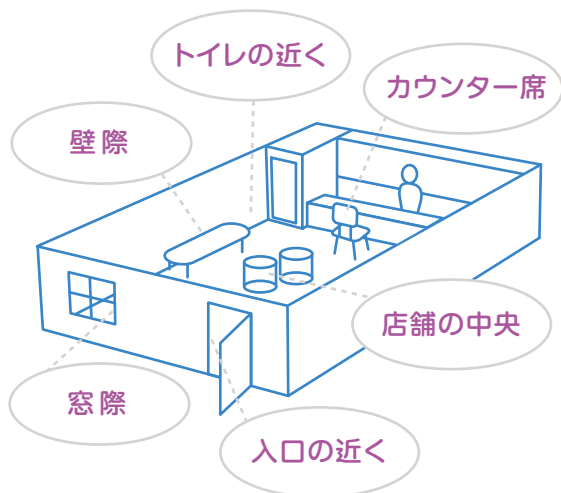
# てんぽを考える

～明日の賃貸媒介・管理のために～

不動産カウンセラーの吉野伸氏(吉野不動産鑑定事務所)に不動産店舗のあり方等について、ポイントを整理してもらいました。数回にわたり連載中。

第7回のテーマ：お客様が座る場所と椅子<sup>いす</sup>

来店されたお客様に座っていただく場所はどこにしていますか？  
店舗のなかでは次のどの場所ですか？



## 座っていただく場所への心遣い

皆さんがお客様だとしたら、どんな場所に座りたいですか？  
個室や応接室があれば、その方が良いでしょう。

ゆっくり落ち着いて、お客様が相談できるようにするためには、座っていただく場所はとても大切です。

ところで、座る場所にお客様のバックなど手荷物を置くスペースはありますか？ 一緒に来店するお子様が退屈しないで待っていただけるようなものがありますか？ ちょっとしたことでおお客様の印象は変わってしまうものです。心遣いのなさが後々まで響くことがあります。

お客様にペットのお伴がいるときはどうしましょう。

喫煙可ですかそれとも禁煙ですか？

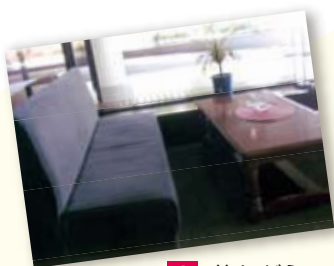
店の大きさにかかわらず、もう一度、細かいことまで考えてみてください。

## 椅子は見た目より座り心地が大切

店舗にある家具のなかで、最も大切なものは椅子です。お客様にどんな椅子に座ってもらっていますか？  
次に挙げる椅子の座り心地を考えてみてください。



**A** アンティーク調の木の椅子



## C 昔ながらのソファー



**E** 固く重たい椅子



**B** ソバ屋の椅子みたいなもの



## D 肘付きの椅子



## F デザインを重視した椅子

早々にお帰りいただくのなら、**B**のソバ屋の椅子みたいなものに限ります。長時間話をしても疲れないのは、**E**の少し固くしかも重い椅子でしょう。

どんな椅子が不動産の会話に向いているか、これも大事な検討事項です。

椅子をほめるお客様は、まずいいでしょうが、椅子の役目は意外に大切です。

## 写真の椅子の座り心地

- A** 見た目より座り心地が良い   **B** 長居は無用   **C** 打ち合せには不向き   **D** **E** 長時間座っていただける   **F** 落ち着かない