 賃貸不動産管理業協会



賃貸不動産管理 vol.29



特集

高齢者住宅と賃貸市場

CONTENTS

3 新年のごあいさつ

賃貸不動産管理業協会会長 藤田 和夫
「賃貸不動産管理業のさらなる発展に向けて」

4 法律相談事例詳細解説

建物賃貸借契約の契約期間
オーナーチェンジと賃貸借契約

8 リノベーションの現場

多様なライフスタイルに応える

生活スタイルの変化に対応する
「都心 30 歳代単身、DINKS」のライフスタイル

10 特集

高齢者住宅と賃貸市場

12 ニュースフラッシュ

14 協会からのお知らせ・活動報告

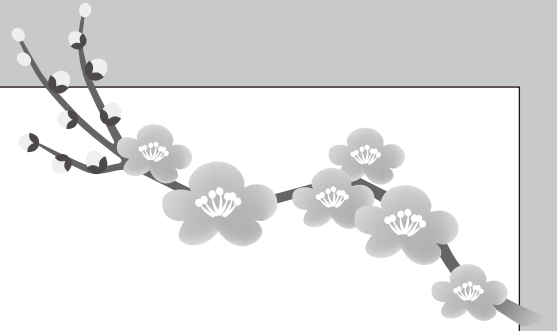
てんぽを考える ――― 店頭表示（その1）



今月の表紙・・・・・・・・富士山と本栖湖

富士山の標高は 3,776メートルで、日本最高峰。静岡県と山梨県にまたがる活火山で、富士箱根伊豆国立公園に指定されている。登山シーズンは7月から8月の2カ月間。

富士五湖の西端にある本栖湖は、最大深度 100 メートルを越し、富士五湖で最も深い湖。その北岸からは、千円札の図柄となった富士山の雄姿が望める。



賃貸不動産管理業のさらなる発展に向けて

賃貸不動産管理業協会
会 長 藤田 和夫

謹んで新年のお慶びを申し上げます。

会員各位におかれましては、清新年を迎えられたことと思います。

顧みますと、衆参ねじれ現象である我が国の政治状況下において、「消えた年金問題」、「食品偽装問題」等、本来の信用を覆すニュースが度々報道され、改めてコンプライアンスの重要性を感じております。

そのような中で、一昨年まで本会独自で開催しておりました「賃貸不動産管理士」講習につきまして、賃貸不動産管理業務が持つ公共性と社会的意義の重要性に鑑み、安心・安全な住生活の提供、紛争の未然防止、不動産価値の維持向上の観点から適格な情報提供のできる知識・技術・技能・倫理観を持った賃貸管理の専門家育成が急務なことから、(社)全国宅地建物取引業協会連合会、(財)日本賃貸住宅管理協会、(社)全日本不動産協会、(社)日本住宅建設産業協会において業界統一資格となる「賃貸不動産経営管理士」制度を立ち上げました。

これに伴い、これまでに賃貸不動産管理士の登録等をされている方に対し、新資格への移行講習を全宅連と連携のもと行い、約 5,000 名の方が受講されました。今後も多くの方に受講していただき、賃貸管理の現場で活躍していただきたいと思っております。

また、昨年は業務サポート事業、教育研修事業、情報提供事業を中心とした各種事業を展開してきました。ブロック別の会員研修会においては、消防法改正に伴う対応をはじめとして、賃貸管理業者の法的責任を本会顧問弁護士より解説していただきました。

情報提供事業の一環として、会報誌の内容を充実させる他、メールマガジンによる情報発信、関連諸制度の改正等を周知するとともに、電話による会員専用法律相談についても、徐々に相談件数が増加していることから、体制の強化を図るとともに、これまでの相談内容を体系的にまとめた事例集を本年3月末に発刊する予定です。

本会では、会員の皆様からの要望等をふまえ、今後とも業務に有益な事業展開を目指していく所存であります。

会員各位におかれましては、ますますのご健勝とご繁栄をお祈り申し上げるとともに、引き続きご支援とご協力をお願い申し上げて、新年のご挨拶とさせていただきます。

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

建物賃貸借契約においては、期間を定めても法定更新制度があります。建物賃貸借契約において、契約期間を定めるところにどのような意味があるのでしょうか。建物賃貸借契約についての最長期間、最短期間等の法律の定めについても教えてください（なお、土地賃貸借契約についても法定更新制度はありますが、今回は、建物に限定しています）。

建物賃貸借契約の契約期間

建物賃貸借契約における契約期間が果たす機能

建物賃貸借契約で期間の定めがある場合は、契約期間の満了によつて賃貸借契約が終了します（民法616条、597条1項）。ところが、建物賃貸借契約においては、当事者が期間の満了の1年前から6カ月までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、期間満了時に、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされます（旧借家法2条、借地借家法26条）。ただし、賃貸人が通知するには正当事由が必要です（旧借家法1条ノ2、借地借家法28条）。また、更新

拒絶の通知後に建物賃貸借契約の期間が満了し、その後も賃借人が建物の使用を継続しているのに賃貸人が遅滞なく異議を述べなかつたときも、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされます（旧借家法2条2項、借地借家法26条2項）。したがつて、実際上は、建物賃貸借契約は契約期間の定めにかかわらず存続し続ける場合がほとんどです。

では、建物賃貸借契約において契約期間を定める意味がないかというところ、そうではありません。建物賃貸借契約についても契約期間満了時に賃貸人に正当事由があれば契約は終了します。また、契約期間満了時は借主と賃料等の賃貸条件の変更を交渉する良

い機会です。さらに、賃貸借契約に更新料授受についての定めがある場合には、期間満了・契約更新に伴つて貸主は借主から更新料を受領することができます。この点にやはり、建物賃貸借契約に契約期間を定めることの意味があるといえます。

建物賃貸借契約の存続期間についての法律の規定

① 存続期間の上限の定め

旧借家法においては、建物賃貸借契約の存続期間は20年が最長であると解されていました。ただし、平成11年の借地借家法の改正によつて、存続期間の上限は無くなりました（借地借家法29条2項）。

なお、契約期間について「無期

限」もしくは「永久貸与」と定めた場合には、「期間の定めがない」として解するのが判例です。

② 存続期間の下限の定め

民法にも借地借家法にも、建物賃貸借契約についての存続期間の下限についての定めはありません。

ただし、建物賃貸借契約においては、賃借人を保護するため、契約期間を1年未満とする賃貸借契約は期間の定めがないものとみなされ（旧借家法3条ノ2、借地借家法29条1項）、これに反する特約で賃借人に不利なものは無効とされます（旧借家法6条、借地借家法30条）。したがって、建物賃貸借契約について期限を定める場合には、1年以上の期間を定めないと意味がありません。

③ 期間の定めなき賃貸借契約

期間の定めなき賃貸借契約では、賃貸人は、いつでも賃借人に対し解約を申し入れることができ、この申入れの日から6カ月後に建物賃貸借契約は終了することになります（旧借家法3条1

項、借地借家法27条1項）。ただし、この場合でも正当事由の存在は必要です（旧借家法1条ノ2、借地借家法28条）。解約申入れ後6カ月が過ぎて借家契約が終了した後も賃借人が建物使用を継続しているのに、賃貸人が異議を述べなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約は更新されたものとみなされます（旧借家法3条2項、借地借家法27条2項・26条2項）。

定期建物賃貸借契約について

① 定期建物賃貸借契約において契約期間が果たす機能

定期建物賃貸借契約においては、契約期間満了によって契約が更新されることなく確定的に賃貸借が終了します（なお、契約期間満了後も賃借人が居住し続け、賃貸人がこれに異議を述べないような場合であっても、賃貸借契約は確定的に終了します）。また、定期建物賃貸借契約においては、借主にのみ例外的に認められている中途解約権（借地借家法38条5項）の場合以外は契約

期間内において一方的に賃貸借契約を解約できません（ただし、特約があればそれに従う）。さらに、1年以上の期間を定めた定期建物賃貸借契約においては賃借人は賃借人に対し期間満了の1年前から6カ月前までの間に期間の満了によって建物賃貸借契約が終了することを通知しなければならず（借地借家法38条4項）、この通知を怠った場合には通知後6カ月がたたないと契約の終了を賃借人に対抗できません。

以上のように、定期建物賃貸借契約において契約期間が果たす機能は通常の賃貸借契約よりも大きいものといえます。

② 存続期間の定め

定期建物賃貸借契約（借地借家法38条1項）に存続期間の上限の定めがないことは通常の賃貸借契約と同じです（借地借家法29条2項）。また、定期建物賃貸借契約の場合は契約期間が1年未満であっても期限の定めがない賃貸借にはなりません（借地借家法38条2項）。

主な参照条文

借地借家法26条（建物賃貸借契約の更新等）

- 1 項 建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の1年前から6カ月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。
- 2 項 前項の通知をした場合であっても、建物の賃貸借の期間が満了した後建物の賃借人が使用を継続する場合において、建物の賃貸人が遅滞なく異議を述べなかったときも、同項と同様とする。

借地借家法27条（解約による建物賃貸借の終了）

- 1 項 建物の賃貸人が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から6カ月を経過することによって終了する。
- 2 項 前条第2項及び第3項の規定は、建物の賃貸借が解約の申入れによって終了した場合に準用する。

オーナーチェンジと賃貸借契約

事例

- ① 当社（X社）は、ある所有建物（以下「本件建物」といいます）をY社に賃貸しています。この度、当社は本件建物をZ社に売却する交渉をしています。ところがZ社は、「本件建物を購入したいが借主（Y社）を退去させてほしい」と言っています。当社が本件建物をZ社に売却する前にY社を退去させることはできるでしょうか。なお、当社とY社との間の賃貸借契約は、ちょうど更新時期です。
- ② ①について「できない」とした場合、当社が本件建物をZ社に対し売却した後、Z社がY社を退去させることはできるでしょうか。
- ③ ②について「できない」とした場合、当社がZ社に本件建物を売却した場合、当社とY社との間の賃貸借契約の権利関係はどうなるのでしょうか。
- ④ 借主が(i)敷金を差し入れている、もしくは(ii)保証金名目の金員を差し入れている建物の所有権の譲渡を受ける場合に、注意すべき点を教えて下さい。

①について

X社とY社との間の賃貸借契約は更新時期であるとはいえ、通常は、「賃貸借の目的物を第三者に譲渡する予定」であることは「正当事由」（借地借家法28条）には当たりません。その他、Y社に賃料不払等の賃貸借契約の解除事由は見当たりません。したがって、X社はY社を本件建物から退去させることはできません。

③について

は、本件建物の引渡しを受けていることから、Y社は本件建物についての賃借権を、本件建物の所有者であるZ社に対しても對抗できます（借地借家法31条1項）。したがって、やはり、Z社もY社を本件建物から退去させることはできません。

X社とY社との間の賃貸借契約の帰趨

ただし、X社がY社に対し、本件建物についての賃貸借契約の合意解約を申し入れ、これにY社が応じるならば、X社はY社に本件建物を退去してもらえるのは当然です。

②について

本件建物の賃借人であるY社

（最判昭39年8月28日民集18巻7号1354頁）。

なお、「特段の事情」とは、例えば不動産の所有権移転に先立って、旧賃貸人と賃借人との間に、賃貸人の地位の移転には、賃借人の承諾を要する旨の合意がなされている場合等をいいます。

賃借人の同意の要否について

なお、所有権の移転に伴う賃貸人の地位の移転については、原則として賃借人の同意は不要とされています（最判昭46年4月23日民集25巻3号1388頁）。なぜならば、賃貸人の賃借人に対する義務の履行は、賃貸人が誰であるかによって左右されないものであることからすると、賃借人の同意を要するとする必要性に乏しく、また、通常は賃貸借契約が新所有者に承継されるほうが賃借人にとっても有利といえるからです。

承継される賃貸借契約の内容

新所有者に引き継がれる賃貸借契約の内容は、原則として従前の賃貸借契約と同一です。すなわち、賃料・支払時期・支払方法・契約期間及びその他の特約等につ

いても、そのまま引き継がれます。したがって、新賃貸人が賃借人と新たに賃貸借契約書を交わし直す必要はありません。

新賃貸人が賃借人に対し、自らが賃貸人であることを主張するための要件について

ただし、新賃貸人が自らが賃貸人であることを賃借人に対し主張するには、賃貸建物についての所有権移転登記を要するとののが判例です（最判昭49年3月19日民集28巻2号1325頁）。したがって、新賃貸人が賃借人に対し賃料を請求するためには、建物についての所有権登記を経ている必要があります。

一方で、判例は、登記を経れば賃貸借契約の移転・承継の通知等を要しないとも判断しています（最判昭33年9月18日民集12巻13号2040頁）。とはいえ、建物の所有権移転に伴って賃貸人の地位も移転・承継された場合、賃借人に対し、その旨の通知（いわゆる「オーナーチェンジの通知書」等）を出すのが通常です。

④について

(i) 借主が敷金を差し入れている場合

賃借人が旧所有者に対し差し入れた敷金がある場合、まず、賃貸人の地位の承継時に、賃借人が旧所有者に対し、賃料未払分の債務を負つていれば、その債務額だけ当然に充当され、残額についての権利義務を新所有者が引き継ぐことになります（最判昭44年7月17日判タ239号153頁）。したがって、旧所有者と新所有者との間において、敷金の引継ぎ等についての合意をしておくことが後々のトラブルを回避することにつながりますので、この点、特に注意を要します。

(ii) 借主が保証金名目の金員を差し入れている場合

賃借人が賃貸人に対し、金銭を保証金名目で差し入れている場合、当該金員を新所有者が承継するかどうかは保証金の実質的性格によります。その実質的性格が敷金であれば、新所有者への承継を認め、その実質的性格が建設協力金や貸金の場合には、

新所有者への承継を否定するのが判例です。したがって、この場合は保証金名目の金員の実質的性格を確認して対処することが特に必要です。

主な参照条文

借地借家法28条（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）

建物の賃貸人による第26条第1項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。以下この条において同じ。）が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。

借地借家法31条（建物賃貸借の対抗力等）

1項 建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。

多様なライフスタイルに応える リノベーションの現場

20、30年という歳月は人々の価値観、ライフスタイルを大きく変える。かつての人気物件も今となっては時代錯誤。時代は何を賃貸住宅に求めているのか。それは高機能でも、高級感でもない。自分らしさを感じられる器だ。ニーズを見極め、多様化するライフスタイルに応えるバリューアップ戦略。それがリノベーション。

vol.2

生活スタイルの変化に対応する 「都心30歳代单身、DINKS」のライフスタイル

blue studio 取締役 大島 芳彦

ブルースタジオグループ 株式会社ブルースタジオ
〒164-0003 東京都中野区東中野1-55-4 大島ビル第2別館
TEL: 03-5332-9920 / FAX: 03-5332-9837
<http://www.bluestudio-design.com>

BEFORE



concept

築16年鉄筋コンクリート造4階建てエレベーター無し、14坪2DKファミリータイプ28戸。所在地は東京都練馬区。都心周辺のいまだ畑や生産緑地が広がる地域である。バブル後期に建てられたこの建物は、ある上場企業の寮として利用されてきたが、その後の企業資産のリストラの波の中で一般賃貸に転用されることとなった。

周辺には80年代後期の同様のニーズに応えるべく建てられた同規模の建物が数多く存在し、これに加え昨今の収益不動産への投資ブームの中

で建設された農地転用型のワンルームマンションも雨後の筍のように建設ラッシュである。

このような状況の中で対象建物（商品）は、現状維持を続ける限り苦戦を強いられることは明らかであった。前号で紹介したSWOT分析の4つの視点（強み、弱み、機会、脅威）から見れば、「脅威」は周辺の新築競合物件の増加にあり、「弱み」は大型化するファミリー賃貸のニーズ

に応えられない14坪というユニットサイズと、単身者用としては面積ゆえの高額賃料と使いづらい間取りとい

うことになる。

では「強み」と「機会」は何か。都営大江戸線による新宿、青山、六本木、浜松町、汐留方面へのアクセス30分以内の利便性と、その利便性を備えながら維持されている自然豊かで閑静な周辺環境が強みであり、可処分所得の高い单身、DINKS層の増加による大きめの1LDK需要の増加が「機会」ということになる。

特に、近年の大型開発により大きく変貌を遂げた六本木、汐留の就業者には若年の高額所得者が多く、その中には女性の専門職も多い。彼ら

今回のポイント

- ・ 部屋数を1つ減らし、2DKから大きめの1LDKへ。玄関先には1坪の大型のクローゼットを
- ・ カウンタースタイルのオープンキッチンを備え、約17畳のゆったりとした南向きのLDK。インテリアのスタイルは入居者の思いのまま
- ・ 利用されていなかった1階窓先空地は山荘を思わせる大型のウッドテラスと専用庭に。この仕様変更により、通常であれば人気のない1階住戸が最も賃料の高い人気住戸に変身
- ・ 建物外観は不要な要素を取り除き、シンプルであることを心がける
- ・ 室内の仕上げ材は天然素材の床・壁材を積極的に採用
- ・ かつての和室とダイニング間の間仕切り袖壁は構造壁であり解体不可能だったが、写真のごとく各部屋のシンボルウォールとして左官材で着色。棟内で3色の色が存在する。「私だけの部屋」感を演出
- ・ 間仕切りを極力少なくし、専有面積を最大限に使える間取りとする
- ・ 照明はすべてリポートホテルを思わせる間接照明。蛍光灯は一切使用せず
- ・ 物件名称は「STRATA」という大地の起伏や地層を意味する言葉に変更。パンフレット等のビジュアルイメージもコンセプトを忠実に再現

は多忙な日常生活の中で、殊に住環境に対する安らぎ（ロハス的な）と、自分らしさを求める傾向にある。
練馬の対象物件は、これらの潜在的なニーズに対応するためにはサイズ、環境ともにうってつけの物件になり得る可能性を秘めていたのだ。
リノベーションにあたり、掲げた商品コンセプトは「大地の上で暮らす」ということ。そしてターゲットは都心を職場とする自然（ロハス）志向の30歳代単身キャリアウーマンとDINKS。

AFTER

物件名：STRATA
 所在地：東京都練馬区
 従前建物竣工：1999年1月
 リノベーション竣工：2007年1月
 総戸数：28戸
 住戸タイプ：1LDK 47.26㎡～47.51㎡
 新規募集賃料：12万9,000円～15万2,000円
 従前建物賃料：約9万5,000円～12万円（同等物件相場）
 工事金額：坪当たり約50万円
 （全棟改修のため部屋当たりの金額は算定不能）
 工事対象：全戸の内装及び設備一式、外壁、屋上（バルコニー）防水、外構、共用設備配管、空調他
 設計監理：株式会社ブルースタジオ一級建築士事務所
 施工：株式会社Kワークス
 仲介：株式会社ホワイトスタジオ



撮影：渡辺良太郎 / (株)イメージグラム

高齢者住宅と賃貸市場

21世紀の住宅・不動産業界に大きな影響を与えるのが、人口減少と高齢化です。特に、賃貸住宅市場は若者を主なターゲットにした従来型経営から、自立型や要介護など様々なタイプを想定した高齢者向け賃貸住宅の開発に大きなビジネスチャンスが秘められています。そこで、今回はいま注目を集めている高齢者専用賃貸住宅を中心に、高齢者住宅市場を展望します。

高齢者専用賃貸住宅（高専賃）など、高齢者向けの住宅が賃貸住宅市場で注目を集めています。現在60歳の人の平均余命が男82歳、女89歳となるなど、長寿命化が背景にあります。

つまり、終の棲家^{すみか}として購入した現在の住まいに、本当に最後まで住み続けることができるのかという不安が高まっています。60歳代の間は元気でも、70歳代、80歳代になつてきたら、どうでしょうか。いずれ、誰かの介護を受けなければならなくなります。

終の棲家になれないマイホーム

今の住まいは、車イスで移動できるでしょうか。浴室やトイレに介助者が入るスペースがあるでしょうか。エレベーターのない5階建てマンションに住んでいる高齢者はいつ階段の上り下りができなくなるか、という不安を抱えています。

高齢者が元気で、安心して暮らせる住宅の供給と、それらに円滑に住み替えられるようにする政策が求められています。日本の高齢

者の住み替え実態を調べると、不安を抱えながらも自宅に住み続け、いよいよ体が動かなくなる最後の最後になって福祉施設などに住み替えているのが実態です。こうした「暗い老後」ではなく、「第二の人生」をもっと楽しく積極的に生きるための高齢者住宅が、大量に供給されるべきなのです。

そのために、国土交通省が2006年度に創設した制度が「あんしん賃貸支援事業」です。高齢者、障害者、外国人、子育て世帯など一般的に入居を断られやすい人たちの賃貸住宅への入居を促進する制度です。地方公共団体、仲介事業者などが連携して、そうした人たちの入居を受け入れる民間賃貸住宅を登録し、居住に関する各種サポート（家賃滞納の債務保証など）を実施していますが、その普及率はいまひとつの状況です。

潜在化している住み替えニーズ

高齢者が住み替えをしやすいうに、その持家を借り上げ、若い子

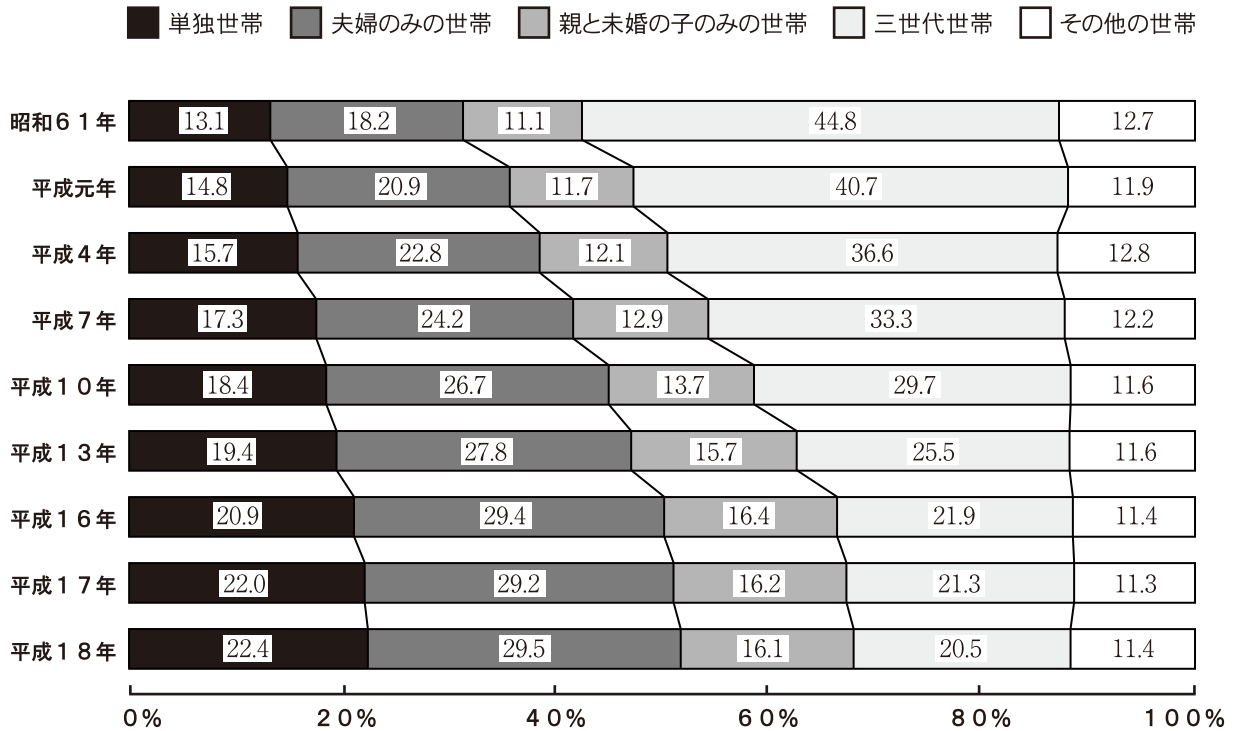
育て世帯などに賃貸する「移住・住みかえ支援機構」も発足しています。借り上げ賃料で高齢者向け住宅に住み替えるというものです。全宅連系の賃貸不動産管理業協会が同機構の協力団体になるなど、今後の展開に期待が寄せられています。

日本で、65歳以上の高齢者が実際に住み替えている割合はまだ5%程度しかありません。その要因は、元気な高齢者が自発的に住み替えたくなる魅力的な高齢者向け住宅が圧倒的に不足していることです。こうした状況を打破する可能性を秘めているのが、高専賃なのです。

自由度が高い高専賃

高専賃は高齢者居住法（高齢者の居住の安定確保に関する法律）に基づく制度です。専ら高齢者に賃貸するための住宅で、その物件概要やサービス（食事提供、家事支援、介護など）の内容を都道府県に登録することで高専賃として認められます。

世帯構造別の年次推移



注：平成7年の数値は、兵庫県を除いたものである。

厚生労働省：平成18年 国民生活基礎調査より抜粋

高専賃は、施設ではなく借地借家法上の賃貸住宅となります。利用者にとって最期のときを迎えることになるかもしれない場所が、自分の家であるかどうかは、大変大きな問題です。どんなに豪華な病院や福祉施設よりも、人はやはり、住みなれた、元気に暮らしたときの思い出がある住まいで最期を迎えることが幸せです。

家族も、親を施設に入れることには抵抗があるため、なかなか決断できないまま、かなりの高齢になつてから施設に移つてもらっているわけです。施設に入るのではなく、住宅の住み替えとなれば決断しやすくなります。終身借家権（死亡時に借家契約が終了するが借家権は相続されない）契約で入居すれば、持家に近い居住の安定感も得られます。

高専賃は付加するサービス内容が自由で、居室についても特に規制はありません。そのため、単身向け、夫婦向け、要介護者向け、元気なシニア向けなど幅広い商品設計が可能です。自律している夫と要介護の妻が夫婦で入居できる高専賃があれば、「老老介護」で苦しん

でいる世帯を救うこともできます。

事業運営上、高専賃の最大のメリットは有料老人ホームとしての届出が不要で、しかも一定の要件を満たしたものの（適合高専賃）は、介護保険法上の特定施設入居者生活介護の対象になり得るということです。特定施設になると、介護保険上の位置づけは在宅扱いとなるものの、福祉施設と同じようにサービスに要した人数に応じて介護報酬が支払われます。高専賃事業者が外部の介護事業者に訪問介護サービスを委託することもできます。適合高専賃になるための要件は、居室が25㎡以上、浴室、トイレがあるなどの条件を満たすことが必要です。

つまり、高専賃は有料老人ホームでも老人福祉施設でもありませんが、同様のメリットを持つ、より自由な住宅形態と考えることができます。入居者の個々のニーズに対応したきめ細かいサービスを実施することができるといふ意味で、高齢社会に一条の光を当てる制度だと思えます。

● 首都圏マンション供給、2008年の予想は5.4万戸

不動産経済研究所の調査によると、2008年の首都圏におけるマンション供給量は、5万4,000戸程度になる模様だ。前年比で19.0%減となる見込みの2007年（約6万戸）より、更に10.5%下回る予想。都心部の売り渋り、郊外エリアの在庫処理優先のほか、建築基準法改正による着工激減の影響が出てくるとしている。

2007年を9.0%程度上回る予想の東京都区部（1万8,000戸）以外は、すべてのエリアで下回る見込みだ。特に、埼玉では21.8%減の供給7,000戸、千葉も35.6%下回る（7,000戸）としている。神奈川では7.8%減にとどまっているが、2000年以降最も供給の多かった2000年の2万6,501戸と比べると、43.4%下回る1万5,000戸の予想だ。なお、年間予想の5万4,000戸は、2000年の9万5,635戸と比べると43.5%の減少となる。

また、近畿圏でも2008年の供給は落ち込む見通しだ。2007年の供給見込みである約2万9,500戸を、15%程度下回る2万5,000戸の予想。建基法改正の影響によるところが大きいという。（12月25日号）

● 賃貸不動産経営管理士の基本講習修了試験、1,237人が合格

賃貸不動産経営管理士協議会はこのほど、2007年度同管理士基本講習修了試験の実施結果を発表した。

10月末から東京と大阪で計5回実施し、1,483人が受験。1,237人が合格した。合格率は83.4%だった。試験は、四肢択一式で40問。

基本講習後、修了試験を実施する。合格者のうち、業務経験3年以上などの要件をクリアし、登録講習（1日）を受けると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」への署名が条件となる。

基本講習には受講要件がないため、4団体の会員の他、学生や主婦なども受講できる。（12月25日号）

● 不動産業界6団体で、犯罪収益移転防止協議会を設立

全国宅地建物取引業協会連合会、不動産協会、日本住宅建設産業協会、全日本不動産協会、不動産流通経営協会、不動産流通近代化センターの6団体は12月20日、東京都千代田区の法曹会館で「第1回不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会」を開いた。社員向け普及啓発用の冊子作成や疑わしい取引に関する情報共有化など、今後の事業方針を決めた。

協議会会長には、藤田和夫・全宅連会長が就任した。

藤田会長は、「近年、マネーロンダリングの手口は巧妙化している。不動産取引を利用した犯罪収益の移転を防止するため、業界を挙げて対応していく必要がある。暴力団による被害防止についても、社会的責任、企業防衛の観点からも対応していくことは不可欠だ」と述べた。（12月25日号）

● 建築確認の円滑化で、支援センター設置へ

建築確認の円滑な実施に向け、国土交通省は12月7日、追加の対応策を発表した。自民党・公明党から冬柴国交相に対して、同6日に行われた申し入れに対応したもの。

対応策は、中小事業者が建築確認申請に困難をきたしている状況に対応するため「建築確認支援センター」を設置することを柱としている。センターでは新しい申請図書の作成方法などを面談方式で無料で直接アドバイスする。各都道府県に1カ所設置する方針だ。

また、軽微な変更など計画変更手続きを要しない方法について、参考事例や手順などを示すガイドラインを作成する。また、典型的な間違い事例集も作成する。

現在行われている2人体制のピアチェック業務を1人でできるように審査の合理化を図るなど構造計算適合性判定機関の業務の効率化を図る。

更に、各都道府県に「建築確認円滑化対策連絡協議会」を設置する。特定行政庁、指定確認検査機関、指定構造計算適合性判定機関、建築設計団体が構成する。(12月11日号)

● 事業用借地権の期間を延長、20年以下を50年に

借地借家法の一部改正案が12月14日、参議院本会議で可決・成立した。これにより、定期借地権の1つである事業用借地権の期間は10年以上50年未満となる(従前は10年以上20年以下)。施行は2008年1月1日。

事業用借地権は、専ら事業の用に供する建物(居住用は除く)の所有を目的として借地権を設定する場合には、借地権の更新や建物の再築による借地期間の延長を排除することができる契約で、公正証書によってなされなければならない。

従来から、20年以上の事業用借地権に対する需要が増大していたため、改正が求められていた。50年以上については、現行の一般定期借地権を活用することができるため、実質的には事業用借地権の期間上限が撤廃されたことになる。(12月18日号)

● 住宅構造の欠陥、業者に保険義務付けは2009年10月から実施

耐震偽装事件を受けて制定された「特定住宅瑕疵(かし)担保責任の履行の確保等に関する法律」の施行期日を定める政令が12月21日、閣議決定された。

保険や供託の仕組みを活用した資力確保の義務付けは、2009年10月1日から施行される。

これにより宅建業者や建設業者に、保険契約の締結や保証金の供託が義務付けられる。構造に欠陥のある住宅を引き渡した業者が倒産したような場合でも、保険金や供託金から被害者の救済が図られるようにする。

なお、保険の引き受けを行う法人の指定や保険契約にかかる住宅の紛争処理体制の整備は、2008年4月1日から先行して行う。(12月25日号)

夜間・休日サポートシステムのご案内

年末・年始の賃貸物件の管理で、対応に苦慮したことはなかったでしょうか。

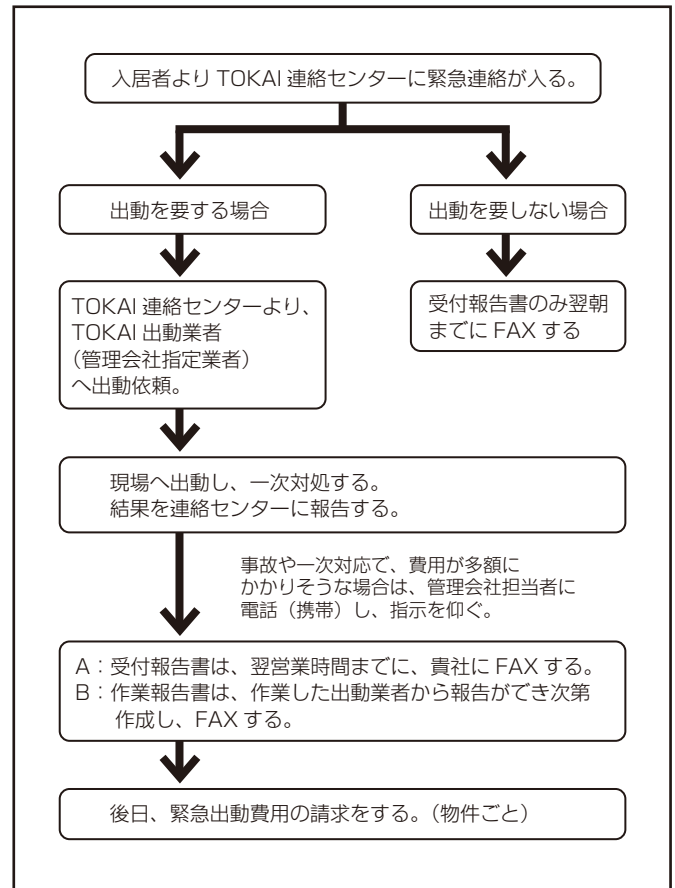
水周り等の設備のトラブルは、昼夜問わずいつ発生するかわかりません。年末・年始に管理会社が休みであったとしても、早急な対応を求められる場合があります。

本会では、(株)TOKAIと提携し、夜間・休日等における入居者からの電話に対して、オペレーターが適切なアドバイスを行う等の「夜間・休日サポートシステム」をご案内しております。詳細につきましては、本会ホームページ

(<http://www.chinkan.jp/profile/yakan.html>)あるいは、

(株)TOKAI(電話 03-5687-3102、担当：藤本)に直接お問い合わせ願います。

【サポートの流れ】



無料法律相談（会員限定）のご案内

本会顧問弁護士による電話での無料法律相談(会員限定)を実施しています。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。

2月、3月の開催日は以下のとおりとなっております。

日時：平成 20 年 2 月 18 日（月） 午後 1 時～ 4 時
 3 月 3 日（月） 午後 1 時～ 4 時
 3 月 17 日（月） 午後 1 時～ 4 時

電話：03-3865-7031

消防法改正に伴う対応はお済ですか

平成16年6月に消防法が改正され、すべての住宅において火災警報器の設置が義務化されました。

新築住宅においては、平成18年6月より既に義務化されていますが、既存住宅については、原則として平成20年6月1日～平成23年6月1日までの間で市町村条例により設置の完了期日が定められています(一部地域では既に義務化されています)。火災警報器の設置箇所、完了期日等につきましては、総務省消防局ホームページ(<http://www.fdma.go.jp/html/life/juukei.html>)、あるいは、最寄りの消防署等でご確認ください。

本会では、火災警報器の設置促進のため、火災警報器メーカーの総合警備保障(株)、能美防災(株)、松下電工(株)と提携し、昨年より会員価格にて斡旋を行っています。

各メーカーの商品の詳細、お申込みにつきましては、本会ホームページ会員専用サイト内の「賃貸管理関連情報」欄をご参照願います(会員専用サイトにログインするには、本会入会時にご案内しているユーザーID、パスワードが必要です)。

The screenshot shows the homepage of the Real Estate Management Association (賃貸不動産管理業協会). The main navigation bar includes links for 'お問い合わせ' (Contact), 'プライバシーポリシー' (Privacy Policy), and 'サイトマップ' (Site Map). The header section features a banner for 'オーナーと入居者の信頼を支える 賃貸不動産管理業協会' (Supporting the trust between owners and tenants, Real Estate Management Association). Below the banner, there are four main columns of content:

- 賃貸協会の紹介** (Introduction to the Association): Includes links to '事業概要' (Business Overview), 'サポート事業概要' (Support Business Overview), '個人向け家賃保証' (Individual Rental Guarantee), 'WEB家賃君' (WEB Rental Master), 'プレミアムライフ' (Premium Life), '法人企業向け家賃保証' (Corporate Rental Guarantee), '社宅保証プラン' (Company Housing Guarantee Plan), '事業用賃貸借家賃保証プラン' (Commercial Rental Guarantee Plan), '事業用賃貸借初期費用軽減プラン' (Commercial Rental Initial Fee Reduction Plan), '夜間・休日サポートシステム' (Night/Weekend Support System), '家賃集金代行システム' (Rent Collection代行 System), '宅建ファミリー共済' (Real Estate Family Mutual Insurance), '賃貸管理業賠償責任保険' (Lease Management Professional Liability Insurance), '賃貸不動産管理業協会入会方法' (Association Membership Method), '会員店紹介' (Member Store Introduction), '賃貸不動産管理士とは' (What is a Real Estate Manager), and '賃貸不動産管理士登録者一覧' (List of Registered Real Estate Managers).
- 協会インフォメーション** (Association Information): Includes links to '協会からのお知らせ' (Notice from the Association), '頒布物のご案内・申込書' (Distribution Guide/Request Form), '新刊 早わかり! 地震対策マニュアル' (New Publication: Easy-to-understand! Earthquake Countermeasure Manual), '会員専用ページログイン' (Member Exclusive Page Login), '書式ダウンロード' (Form Download), '賃貸管理関連情報' (Lease Management Related Information - highlighted with a red circle), '会報誌のご案内' (Newsletter Guide), '自社情報入力・メンテナンス' (Self-company information input/maintenance), and 'メールマガジン登録' (Email Magazine Registration).
- オーナーの皆様へ** (To Our Owners): Includes links to '賃貸不動産オーナーの皆様へ' (To our owners), '賃貸不動産管理について' (About Real Estate Management), '会員の教育研修' (Member Education/Training), and '効率的な管理ツール' (Efficient Management Tools).
- お役立ち情報** (Useful Information): Includes links to '借主借家の基本知識' (Basic knowledge of tenants/landlords), '入居のしおり' (Move-in guide), '原状回復' (Restoration), 'トラブル未然防止' (Prevention of trouble), '原状回復の考え方' (Concept of restoration), '別表1' (Table 1), '別表2' (Table 2), and '不動産用語集' (Real Estate Glossary).

Below these columns, there is a '不動産関連リンク集' (Real Estate Related Link Collection) section with links to '不動産関連リンク集' and '賃貸不動産のホームページ' (Real Estate Home Page). A '最新更新情報' (Latest Update Information) section lists recent news items, including the introduction of a new '賃貸管理関連情報' (Lease Management Related Information) page for members. The footer contains a '賃貸不動産管理業 19年度募集要項' (Recruitment Requirements for 19th Year), a '賃貸不動産管理士の方へ 移行講習のご案内' (Notice to Real Estate Managers about Transfer Training), a '賃貸不動産管理業協会 会員店紹介' (Member Store Introduction), and a '賃貸不動産管理士 登録者一覧' (List of Registered Real Estate Managers). The footer also includes copyright information: '© 賃貸不動産管理業協会2006 All rights reserved' and a 'リンクポリシー' (Link Policy) link.

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9回のテーマ：店頭の表示（その1）

「有効活用」と「有効的な活用」

一般に、不動産業の店舗は間口の狭いことが多いといえます。間口の広さは物理的なことなので、変えることは難しく、限られたスペースを有効に活用する工夫をしなければなりません(写真1)。

しかし、いくら有効活用だからといっても、壁全面を使用することや、ガラス面をすき間なく使用するのは考えものです。

人の目の高さは、ほぼ決まっています(写真2)。目に入るような高さを考え、その範囲から外れた部分については、見てもらえる期待はもてないと考えべきです(写真3)。



1 駅のコンビニなどは狭いスペースを十二分に活用している

人物の左側の高い位置はよく見えない



2



3

足もとのパンフレットは目立たない



4

平均的な視線の範囲により上下の幅も決まる

あまり高い位置にある案内の表示は、近くの人には目に入らない



5

視線の範囲

歩いている人の目に入る範囲は、遠距離と近距離とではもちろん違います。目の高さを1.4メートルから1.6メートルくらいと考えると、数メートルの近距離ではこの上下数十センチくらいが目に入る範囲と考えられます(写真4)。

何か目立つものを展示して、通過する人の注目度を調べてみると、実際の効果が分かります。あまり高い位置にあると近くでは目に付きません(写真5)。

身近なところに、とても重要な展示物であるにもかかわらず、ほとんど目に付かない例がいくつかあります(写真6)。良くない例も、場合によっては反省のヒントになります。



6

市役所の掲示板はほとんど見る人はいない



7

壁面のスペースが十分にあってても展示するケースの高さは限られる

まずは展示物の高さを決める

このように店頭に掲載されている展示物をあらためて調べてみると、意外なことに気が付くことがあります。顧客に見てもらうのですから、顧客の視野に入らなければ意味がありません。

このことは、何も展示物の高さに限ったことではありませんが、まず通る人の目に入る高さを決めることが大切といえます。それには、他業種の例(写真7)を参考にするなど、自分の目で確かめてみるとよいと思います。