

賃貸不動産管理業協会



賃貸不動産管理 vol.32



特集

消防法改正に伴う貸主への周知について

CONTENTS

4 法律相談事例詳細解説

賃料不払がある場合の賃貸借契約解除方法
貸主による建物の修繕の実現

多様なライフスタイルに応える

8 リノベーションの現場

周辺ニーズの変化を見極めるマーケティング手法
～コンバージョン（用途変更）その2「ラティス芝浦」～

10 特集

消防法改正に伴う貸主への周知について

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 ――― 難しい店の看板



今月の表紙・・・・・・・・新潟県・長岡花火

「長岡まつり」のイベントとして花火大会が行われる。場所は長生橋下流信濃川河川敷で行われ、長岡駅大手口前から徒歩で行くこともできる。正三尺玉を含め2日間で打ち上げられる花火は約2万発。正三尺玉（30号）花火は、長岡大花火を代表する名物花火で、直径90センチ、重さ300キログラムの巨玉が600メートルの上空で直径650メートルもの大輪の花を咲かせる。



皆様とともに更なる発展に向けて

賃貸不動産管理業協会
会 長 伊藤 博

このたび藤田和夫前会長の後を受けて、賃貸不動産管理業協会会長に就任いたしました伊藤博でございます。平成13年5月に設立発起人のひとりとして賃貸不動産管理業協会を立ち上げて以来、業務サポート事業の確立、賃貸不動産管理士講習の実施、各種書式の作成他、会員支援事業に取り組んで参りましたが、このたびの会長就任にあたり会員の皆様に一言ご挨拶をさせていただきます。

わが国は、人口の減少、成熟化社会、循環型社会を迎える中で、当然にストック重視への転換が進んでおります。このような中で「賃貸不動産管理業」は極めて重要な役割を担っていますが、賃貸不動産管理業の定義、業務内容の明確化等がなされていないため、契約内容が不明瞭なまま管理業務が行われているのが現状です。また、借主からは原状回復に代表される問い合わせや苦情が依然として減少していない状況です。

このような状況の中で本会会員業者は、貸主・借主からの多様化するニーズに対応していかなければなりません。本会では、これまで会員支援対策として、情報提供事業、教育研修事業、業務サポート事業等を実施してまいりましたが、今後はより一層、皆様を多角的にサポートすべく事業を実施していく所存です。

私は、愛知県の出身ですが、賃貸借契約については、地域による商習慣の違いもあるため、全て同じ対応という訳にはいかないと思っております。よって、各地域の実態を踏まえ事業を展開していくとともに、会員皆様からのご要望、ご意見等を是非いただければと思います。

最後になりますが、目まぐるしく変化する時代の中で、会員の皆様のご支援ご協力をいただきながら、賃貸不動産管理業界の更なる発展を目指して参りますので、何卒よろしくお願い申し上げます。

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

建物賃貸借契約の借主が賃料を5カ月分も支払っていません。貸主は借主に建物を明け渡してもらう意向ですが、その前提として、まず、借主との賃貸借契約を解除しようと思えます。次の場合、貸主はどのような方法で賃貸借契約を解除すべきでしょうか。

＜借主が在宅している場合＞

①貸主が借主を訪問したところ、借主が誠実に対応する場合。

②貸主が借主を訪問しても、借主が誠実に対応しない場合。

＜借主が長期不在で行方不明の場合＞

賃料不払がある場合の

賃貸借契約解除方法

到達主義

本件の借主は賃料を5カ月分も支払っていないことから（特段の事情がない限り）、貸主が借主との建物賃貸借契約を解除することができるとして特に問題はありません。ただし、貸主の賃貸借契約解除の意思表示が借主に到達しなければ解除の効果は発生しません（到達主義。民法97条）。では、各設問の場合、貸主はどのようにして賃貸借契約解除の意思表示を借主に到達させたらよいでしょうか。

借主が在宅している場合

①貸主が借主を訪問したところ、借主が誠実に対応する場合

この場合は、貸主は借主に対し、直接、「賃貸借契約解除の意思表示」

を通知することによって到達させます。法律上は、書面の作成は求められませんが、後々、「言った、言わない」の争いになることを回避すべく、貸主は借主に対し「賃貸借契約を解除した」旨の内容の書面を渡し、その書面の写しに日付を記載して、借主の署名・捺印（受領印）をもらっておくべきです。

②貸主が借主を訪問しても、借主が誠実に対応しない場合

例えば、貸主が借主を訪問しても借主が出てきて対応しない場合、借主が解除の意思表示を記載した書面に署名・捺印をしない場合等、借主が誠実に対応しない場合、貸主はどのようにして賃貸借契約解除の意思表示を到達させたらよいでしょうか。

この場合、貸主は借主に対し「賃貸借契約解除の意思表示」を記載

した書面を郵送します。ただし、普通郵便で郵送した場合、「受領した、受領していない」、「受領したが、賃貸借契約解除の意思表示の記載はなかった」等の争いが生じる可能性があることから、配達証明付きの内容証明郵便で郵送すべきです。

借主が内容証明郵便を受け取らないとの対応をすることもありますが、この場合でも、「内容証明郵便の内容である（中略）意思表示は、社会通念上、被上告人（受領者）の了知可能な状態に置かれ、遅くとも（内容証明郵便の）留置期間が満了した時点で被上告人（受領者）に到達したものと認めるのが相当である（最高裁判平成10年6月11日判決）」と判断した判例があることから、借主が在宅しているのであれば、賃貸借契約解除

の意思表示は「内容証明郵便の留置期間が満了した時点」で借主に到達したものと認められます。なお、借主が在宅していたことを証拠として残しておくため、内容証明郵便郵送後から内容証明郵便の留置期間満了時までの間に、借主宅に洗濯物が干されている状況の写真等を撮影しておくことが重要です。

借主が長期不在で行方不明の場合

問題の所在

この場合は、前述の判例をもつてしても「賃貸借契約解除の意思表示」は借主に到達したことにはなりません。では、貸主はどのようにして「賃貸借契約解除の意思表示」を借主に到達させたらよいでしょうか。

公示による意思表示

まず、公示による意思表示の制度（民法98条）を利用して、賃貸借契約を解除することが検討されます。

ただし、この方法によって借主との賃貸借契約を解除したとしても、

当該建物の占有はその時点ではいまだ借主にあるといわざるを得ないことから、貸主は当該部屋に入ることはできません。また、借主の残置物を処分することもできません。

訴状の公示送達

そこで、この場合は、行方不明となつている借主を被告として、建物明渡しを求める訴訟を提起し、訴状を公示送達の方法で送達する申立てを行うという方法をとるべきです（民事訴訟法110条）。

この方法による場合、訴状に賃貸借契約解除の意思表示を記載しておけば、この意思表示は、訴状の掲示を裁判所の掲示場に始めた日から2週間を経過した時に借主に到達したことになります（民事訴訟法113条本文）。ただし、貸主が借主の所在を知らないことについて過失があったときは、到達の効力を生じない点には注意を要します（同法同条ただし書。なお、公示による意思表示の場合も同じ）。この方法による裁判を提起した場合、借主が裁判期日に出廷する

ことはまずないことから、通常、裁判は1回のみで終結し、勝訴判決を得ることができます。そして、その後、勝訴判決に基づいて建物明渡しの強制執行を申し立て、建物の明渡しを実現することになります。

主な参照条文

民法98条（公示による意思表示）

意思表示は、表意者が相手方を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、公示の方法によってすることができる。

民事訴訟法110条（公示送達の要件）

次に掲げる場合には、裁判所書記官は、申立てにより、公示送達をすることができる。

1. 当事者の住所、居所その他送達をすべき場所が知れない場合
2. 第107条第1項の規定により送達をすることができない場合
3. 外国においてすべき送達について、第108条の規定によることができず、又はこれによっても送達をすることができないと認めるべき場合
4. 第108条の規定により外国の管轄官庁に嘱託を発した後6月を経過してもその送達を証する書面の送付がない場合

民事訴訟法113条（公示送達による意思表示の到達）

訴訟の当事者が相手方の所在を知ることができない場合において、相手方に対する公示送達された書類に、その相手方に対しその訴訟の目的である請求又は防御の方法に関する意思表示をする旨の記載があるときは、その意思表示は、第111条の規定による掲示を始めた日から2週間を経過した時に、相手方に到達したものとみなす。この場合においては、民法第98条第3項ただし書の規定を準用する。

貸主による建物の修繕の実現

事例

貸主が所有する建物が築30年を経過して老朽化しており、今般、水道業者から、「(当該建物の)水道管全体を交換する必要がある。仮に、交換しなかった場合、建物の腐食が進んで建物の寿命が縮むことは間違いありません」と言われてしまいました。

そのため、貸主は水道管全体の交換をすることにしたのですが、その工事の実施には、「約2日間、各借主の専用部分で作業をする必要がある、かつ、その工事期間中、實際上、各借主が専用部分を使用することは難しい」とのことでした。貸主が各借主に前述の工事の申入れをしたところ、各借主から次のような回答がありました。

した。各借主の回答には法律上の正当な根拠が認められるでしょうか。

①借主Aからは「応じてもよいが、工事期間中の賃料は支払われない」との回答がありました。

②借主Bからは「工事期間中、ホテルに宿泊する。ホテルの宿泊費を出してくれるならば応じるが、出してくれないならば応じない」との回答がありました。

③借主Cからは「自分は(何か病気を患っているという)ことではないが(気分的に、自分の家以外では寝たくないから、絶対に応じない」との回答があり、何度工事の申入れをしても同じ回答でした。

貸主による賃貸物の修繕について

貸主は借主に賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う(民法606条1項)。一方、賃貸物に適切な修繕等の保存行為を行うことにより、賃貸物の価値を維持・保全する権利を有します。そのため、貸主が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、借主は、これを拒むことができません(同法同条2項)。

設問①について

貸主の(附随)義務の不履行によって借主が建物の十全な使用収益の目的が達成されない場合、借主は、それに対応する部分及び期間の賃料支払を拒絶できるか否か

が争点となった事案において、「(借主による)使用収益が妨げられた限度において、その期間の賃料の支払期において、反対給付である賃料のうち、妨げられた使用収益に対応する部分の支払を拒絶することができると解するのが相当である。ただし、賃貸借契約はいわゆる継続契約であり、賃料は(中略)使用収益の対価として月末に(中略)に支払われるものであるから、民法533条の同時履行の抗弁権が厳格に適用される場面とはいえないが、公平の観点からその趣旨を拡張して支払拒絶が認められるのである」と判断した裁判例があります(東京地裁昭和54年2月20日判決)。

この裁判例の趣旨から、貸主A

の回答には法律上正当な根拠があるといえます。

設問②③④⑤

借主Bの貸主に対するホテルの宿泊費の支払請求は、「貸主が賃貸物の使用・収益義務を全うしない結果、借主がホテルに宿泊せざるを得なくなったことから、その宿泊費は損害である」として、損害の賠償を求めているものといえます。

しかし、貸主は水道管の交換工事を、自らが有する賃貸物の保存に必要な行為をする権利に基づいて行うものです。とするならば、この工事の間、借主の使用収益が妨げられたとしても、それは貸主の責めに帰すべき事由とはいえ、借主Bは貸主に対し、ホテルの宿泊代を請求することはできないといえます。

したがって、借主Bの回答には法律上の正当な根拠はないといえます。

ただし、円滑な工事を実現すべく、貸主が借主Bのホテルの宿泊費を任意に負担することは、特に法律上の問題はありません。

設問③④⑤

借主Cの言い分の法律上の正当性の有無

前述のとおり、水道管交換工事は、貸主の権利に基づいて実施するものです。したがって、借主Cの「気分的に自分の家以外では寝たくない」との回答には、何ら法律上の正当な根拠が見当たりません。

水道管交換工事の実施手段

それでも、貸主が借主Cの同意なく、その専用部分における水道管交換工事を行うことは、実際上は、躊躇^{ちゅうちよ}せざるを得ません。では、貸主は、借主Cが貸主による保存行為を受容する義務に違反したことを理由として賃貸借契約を解除することができるでしょうか。

この点、賃貸建物の朽廃部分の修理に対する借主の受認義務不履行を理由とする賃貸借契約の解除の有効性が認められるか否かが争点となった事案において、「賃借人の賃貸物保存行為に対する認容義

務は、賃貸借関係における賃借人の義務としては、附随的なものであることは明らかであるが、賃借人の賃貸物保管義務に関連を有するものであり、これがため賃貸借契約をなした目的を達することができない場合には、賃貸人はこれを原因として賃貸借契約を解除することができると解するのが相当である」と解した上で、貸主の再三にわたる一時退去の要求にもかかわらず、借主が何ら合理的な理由もなく応じなかったこと、

しかも、貸主は借主があくまでこれに応じないならば建物の保存に必要な工事を実施することができず、結果、建物の倒壊を来すに至ることから、前述認容義務の違反は、「これがため賃貸借契約をなした目的を達することができない場合」に当たるとして、貸主による賃貸借契約の解除を認めた裁判例があります（横浜地方裁判所昭和33年11月27日判決）。

したがって、貸主は借主Cとの賃貸借を解除して建物の明渡しを受け、水道管の交換工事を行うという手段をとることができます。

主な参考文献

民法606条（賃貸物の修繕等）

- 1 項 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。
- 2 項 賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。

民法533条（同時履行の抗弁）

双務契約の当事者の一方は、相手方がその債務の履行を提供するまでは、自己の債務の履行を拒むことができる。ただし、相手方の債務が弁済期にないときは、この限りでない。

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年、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。

周辺ニーズの変化を見極めるマーケティング手法 ～コンバージョン(用途変更)その2「ラティス芝浦」～

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

東京都港区芝浦。都心港区の湾岸地帯。かつての倉庫と運河の町はこの80年代バブル経済の崩壊以降、様変わりした。隣接地域には台場、汐留、品川と次々に現れた真新しく巨大なオフィス街。そして芝浦の倉庫街も職住隣接、都心居住の傾向の中で大規模タワーマンションの開発が相次ぎ、人口は飛躍的に増加している。

1986年、芝浦の地に建設され、大手電機メーカー1社に20年間賃貸されてきたこのオフィスビルも、わずかに20年とはいえ例外なく激動の変化の中でその存在意義を大きく見直す必要性が生ずることとなった。テナントの退去と共に検討されたのは、新耐震基準を満たし、今だ劣化の片りんも見せない堅牢な建物構造体(ハードウェア)を活用した、用途(ソフトウェア)の見直しである。賃貸オフィスとしての再生か、賃貸住宅への転用か。最寄り駅のJR山手線田町駅からは徒歩8

分と、通常のオフィスの立地条件としては最良とはいえない。居住エリアとして急変化しつつある芝浦地域ではあるが、通常の共同住宅とした場合、新築のタワーマンション群と比較して賃料のアップサイドを狙いにいく。

そこで行われたのが、潜在的な小規模事業者のニーズ調査、つまりスモールオフィス、ホームオフィスの需要傾向の調査である。結果、事業所の登録件数で、芝浦地域には飲食関連を除くサービス業、つまりクリエイティブ系の事業者が総事業者数の30パーセント近くを占めることが判明した。これは東京都全体の同事業者の平均値約14パーセントと比較し倍以上の数である。理由は明白であった。大手広告代理店、大手メーカー、大手マスコミの本社が集積する中央区、港区、品川区の湾岸地域。これらの企業に広告関連の制作物を納入する事業社。番組、コンテンツを製作し納入するプロダクション、

デザイン関連の中小企業が非常に多く存在していたのである。

これらのクリエイティブ系事業者の数をピックアップし、事業主、会社の経歴、企業ブランディングあるいは取引先等を分析した結果、この手の事業者としては優良かつ安定した企業が多いことも判明した。また、従業者の規模は10名以下が大半を占めていた。こうした調査の結果、決定された計画案は、彼らのハイセンスなスモールオフィスニーズに訴求するレジデンシャルタイプの賃貸SOHOへの用途変更となった。

クリエイティブワーカーの感性を刺激するビルとして、運河を望む立地、3・8メートルの高い階高という利点を生かし、ニューヨーク、マンハッタンの倉庫を改造したロフト住居をイメージさせる間取りとデザインを採り入れた。60㎡のワンルーム(STUDIO)タイプのユニットを基本とし、130

今回のポイント

- テナント自らの入居後の空間構築を可能にするシンプルなインテリア
- 大型バイクも自室に搬入可能な人貨用エレベーター
- 新設エレベーターの位置は不要となった各階空調機械室部分にシャフトを作ることにより無理なく設定
- 各室の玄関扉も搬出入の容易な大型(1,200mm)サイズ
- 運河側と道路側のユニットの商品価格差を相殺する「クロスメゾネット」方式
- 屋内駐車場の各室専有化により駐車場台数以上の賃料収益を実現
- 不要となった屋上空調機械室部分をペントハウスとして高付加価値住戸に転用
- 共用トイレ、給湯室部分も専有化し、レントابل比を向上

入居テナントは約80パーセントが設定どおりのクリエイティブ系SOHO事業者であり、それ以外は所有する高級車(バイクを含む)を自宅内に「展示」したい富裕層のセカンドハウス利用、あるいはゲストハウス利用となっている。詳細なマーケティング調査により、潜在的なテナントの掘り起こしと明確なターゲットニングを行い、高付加価値と競争力を実現した例である。

結果として、賃料は周辺の新築タワーマンションの賃貸部分と比較しても高額の賃料設定で60戸のユニットを竣工から約2カ月で目論見どおり満室稼働させる結果となった。

㎡の1LDKメゾネット、220㎡の1LDKペントハウス等の特殊なユニット構成となっている。人貨用リフトを新設し、全室に撮影道具や商品、あるいはオートバイまでもが搬入できる仕様とし、1階の140㎡のユニットには専有部分内に車が2台まで乗り込めてしまう。

AFTER



建築主：日本土地建物(株)

所在地：東京都港区芝浦4-12-35

既存築年・改修年：1986年・2006年

デザイン監修／設計監修：(株)ブルースタジオ

設計：(株)竹中工務店

施工：(株)竹中工務店

日土地建設(株) JV

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造

階数：地上7階

建築面積：1,123㎡

延床面積：6,915㎡



撮影：(株)ブルースタジオ



特集

消防法改正に伴う貸主への周知について

本会では、消防法改正に伴う火災警報器設置義務化について本誌を含め、昨年度の会員研修会でも紹介等させていただきました。

すでに、一部の地域では、既存住宅についても設置義務化の期日をむかえているところもあります。

しかし、実際には貸主の理解が得られないとその対応が進みません。

また、設置義務の期日までに設置していないと、以下のような事態が起こることも想定されます。

貸主より管理委託されている賃貸物件の一室より火災が発生。

住宅用火災警報器が設置されていなかったことから、入居者が逃げ遅れてしまった。

後日、入居者の家族は、火災警報器が設置されていれば、こんなことにはならなかったと貸主に損害賠償を請求。

貸主は、損害賠償責任を負う可能性があります（場合によっては、刑事上の責任も問われかねません）。
管理会社が貸主に設置義務等の説明をしていなければ、善管注意義務違反があったとして、貸主が被害者に支払った賠償金の一部（あるいは全部）を貸主から請求されることも想定されます。

まず、貸主に本内容の周知が必要と思われるので、左のページをコピーの上、ご活用いただければと思います。

なお、本会では火災警報器メーカー3社と提携し、住宅用火災警報器をあっせんしておりますので、詳細は本会ホームページ会員専用サイトの「賃貸管理関連情報」欄をご参照願います。

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。

8月、9月の開催日は以下のとおりとなっています。

日時： 8月11日（月）、25日（月）午後1時から4時

9月 8日（月）、22日（月）午後1時から4時

10月14日（火）、27日（月）午後1時から4時

電話：03—3865—7031

すべての住宅に火災警報器を設置 しなければならないって本当なの!?

平成16年6月に消防法が改正され、戸建て・アパート・マンション、
全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。

いつから義務化されるの?

どこに設置するの?

取り付け方は?

設置しないとどうなるの?

どんな火災警報器があるの?



ご不明な点は、上記の賃貸不動産管理業協会会員までお問い合わせ下さい。

定借賃貸が増加で、2007年は5,412戸 国交省・調査

国土交通省は6月20日、定期借地権供給実態調査結果を発表した。

それによると、2007年に供給された定期借地権付き住宅は5,412戸で、内訳は持家が1,952戸、賃貸が3,190戸だった。持家のうち戸建ては657戸で、分譲マンションが1,295戸となる。この結果、全国の定期借地権付き住宅の累計は6万3,931戸となった。

定期借地権付き持ち家は2001年の5,789戸をピークに2006年まで減少を続けたが、2007年は2005年水準まで戻している。

また昨年に比べると、賃貸住宅の増加が顕著だった。これは、都市再生機構の民間供給支援型賃貸住宅制度によって、東京都下を中心に大規模賃貸住宅が供給されたことによる。（6月24日号）

モニター制度を開始 あんしん賃貸住宅推進協議会

全宅連、全日、FRK、日管協の不動産4団体で構成されるあんしん賃貸住宅推進協議会（事務局・日管協）はこのほど、2008年度あんしん賃貸支援事業のモニター制度を始めた。

高齢者などの居住実態を把握し、家主の不安や仲介業者のトラブル懸念を払拭（ふっしょく）。相談、トラブルの頻度、その対処策などの事例を収集・蓄積して情報発信することで、同住宅の普及拡大を図るのが目的だ。

同支援事業は、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯を受け入れる民間賃貸住宅「あんしん賃貸住宅」の家主、同住宅をあっせんする宅建業者（協力店）、地方公共団体及び支援するNPO法人、または社会福祉法人が連携して行っているもので、国土交通省が2006年に創設したもの。岩手、宮城、東京、京都、大阪、兵庫、広島、福岡、佐賀、鹿児島、川崎市の地方自治体が事業を開始し、7月には神奈川と奈良が加わる予定。（7月1日）

全国平均は10%上昇、地方圏は概ね横ばい 2008年路線価

国税庁は7月1日、相続税などの算定基準となる2008年路線価を発表した。路線価図などは国税庁のホームページに掲載されている。それによると、全国の平均は昨年よりも10%上昇した。東京圏は14.7%、大阪圏は7.4%、名古屋圏は10.9%の上昇となる。地方圏は横ばいだった。

都道府県庁所在都市の最高路線価をみると、昨年よりも上昇していたのが25都市で、昨年の20都市よりも増加した。上昇した都市のうち上昇率が昨年よりも拡大したのは16都市で、8都市は縮小した。昨年は20都市すべてで上昇率が拡大していた。

今回上昇率が拡大したのは札幌、仙台、さいたま、新潟、千葉、横浜、富山、岐阜、静岡、津、神戸、奈良、岡山、高松、熊本、那覇。上昇率が縮小したのは東京、名古屋、大津、京都、大阪、広島、松山、福岡で大都市または中核都市が目立つ。上昇率横ばいは和歌山となった。（7月8日号）

4月の首都圏マンション価格、1994年以降最高に 不動産経済研

不動産経済研究所が毎月発表しているマンション市場動向によると、4月の東京都区部の平均価格は7,996万円となり、大量供給が始まった1994年以降最高価格となった。また、首都圏全体の平均価格も最高値を示した。

東京都区部の平均価格は前年同月比18.9%上昇。供給戸数954戸のうち、「億ション」の供給が210戸あった。また、その大半を三井不動産レジデンシャルの「パークコート赤坂ザ・タワー」が占めている。

東京都下の価格も、前年同月を37.5%上回る5,174万円。大京の高級物件シリーズ「ザ・ライオンズ」が、武蔵野市で供給されたことなどが影響した模様だ。首都圏全体の平均価格は5,344万円（前年同月比14.9%上昇）で、1994年以降最高となった。

供給戸数は2,875戸で29.7%減少。8カ月連続の前年同月比減で、2ケタ台の減少率は6カ月続いている。（5月27日号）

宅建試験は、10月19日に実施

不動産適正取引推進機構は6月6日、2008年度宅地建物取引主任者資格試験の実施公告を行った。それによると、試験日は10月19日、時間は午後1時～3時（登録講習修了者は1時10分～3時）。

受験手数料は7,000円、出題範囲は2008年4月1日現在施行されている法令による。

受験申込書の配布は7月1日から。各都道府県の協力機関や主要な書店など。

受験申し込み期間は、郵送による場合が7月1日～31日（消印有効）まで。

インターネットによる場合は7月1日午前9時30分～15日午後9時59分まで。

合格発表は12月3日、合格者本人への合格証書の送付による。併せて、合格者氏名の掲示を行う都道府県もある。（6月10日号）

2007年度証券化不動産の総額は規模横ばいで8.4兆円 国交省

国土交通省が6月13日に発表した調査結果によると、2007年度に新たに証券化された不動産資産額は約8.4兆円で、前年度に比べほぼ横ばいとなっていることが分かった。総額にはリファイナンスまたは転売を行った金額も含まれている。

2007年度中に証券化された不動産の資産総額は8兆4,395億円で、2006年度の8兆2,727億円から2%増加している。

用途別に見ると、オフィスが全体の36%、住宅が20%、商業施設が14%となっている。前年度と比べ、オフィスが15%増加。住宅は16%減少している。工場も減少した。倉庫が2,620億円で、前年度の1,200億円から倍以上に増えている。ホテルは3,620億円で、前年度の2,630億円から増加し、年々増加する傾向にある。（6月17日号）

平成19年度事業報告書

自 平成19年4月1日
至 平成20年3月31日

1. 教育研修事業の実施

(1) 賃貸不動産経営管理士移行講習の実施

平成19年7月23日、全宅連と(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の4団体にて『賃貸不動産経営管理士協議会』が設立され、従来実施されていた「管理士制度」を統合すべく、協議会主催による『賃貸不動産経営管理士』の講習・試験が実施された。

これに伴い、本会の「賃貸不動産管理士」既存資格者は、本会の実施する「賃貸不動産経営管理士移行講習」を受講することで新しい資格『賃貸不動産経営管理士』に移行することが可能となった。そこで本会は全宅連と連携のもと、統一資格への移行講習を実施し、4,978名が受講した。

(2) 会員研修会の実施

従来から実施してきた、本会会員企業従業員の資質の向上、管理業務における専門知識の習得に加えて、賃貸物件のオーナー様にも同様の知識習得の機会を提供すべく参加を呼びかけ、会員研修会を開催し、9都市9会場で740名が受講した。尚当日は、平成16年の消防法改正により全ての住宅に設置が義務付けられた住宅用火災警報器の案内と、(社)日本ガス協会によるガス機器保守点検制度の説明も併せて行った。

【テーマ及び講師】「貸主・管理会社としてのリスクマネジメント」 講師：弁護士 佐藤 貴美 先生(本会顧問)

2. 業務支援事業

(1) 業務サポート事業の推進

①個人向け家賃保証(推奨)②法人企業向け家賃保証プラン③夜間・休日サポートシステム④家賃集金システム⑤宅建ファミリー共済保険

上記事業について、会員に対し周知を図るとともに改善すべき点等については各提携企業と調整のうえ、対応した。

(2) 賃貸不動産管理業「業務のポイント」の発刊

本会では、賃貸不動産管理業務の対価の実態等を把握すべく、本会会員の協力のもとアンケート調査を実施し、その結果を取りまとめるとともに、併せて管理業務におけるポイント・注意点を簡潔にまとめ、平成19年6月、賃貸不動産管理業「業務のポイント」を発刊した。

(3) 賃貸管理「法律相談事例集」の発刊

本会では、顧問弁護士による電話での無料法律相談(毎月第2月曜日。2月・3月は繁忙期のため2月2回、第1・第2月曜日)を実施した。さらに、その内容を取りまとめた賃貸管理「法律相談事例集」(平成17年11月～平成19年7月までの相談事例・全250例)を平成20年3月に発刊した。

(4) 「わかりやすい借地承諾料の基準Q&A」の発刊

(社)東京都宅建協会と深沢総合法律事務所にて平成13年に発刊した「実務本位・借地における各種承諾料の基準Q&A」の増補版「わかりやすい借地承諾料の基準Q&A」を平成20年3月に発刊した。

(5) 賃貸管理関係DVDの作成

本会では平成16年度より、毎年賃貸管理関係DVDを作成・配布を行っているが、平成19年度においても、「賃貸住宅管理業務クレーム対応のポイント～接客応対編」及び「賃貸住宅管理業務クレーム対応のポイント～騒音・ゴミ編」の作成・配布を行った。

(6) 「京都地裁における更新料返還訴訟の判例解説」

平成20年1月30日、京都地方裁判所において、更新料特約が消費者契約法に反し無効であるか否かをめぐり注目すべき判決が出されたが、その内容について、一方当事者の立場に偏った要約や紹介がなされることにより、誤って理解することを防止すべく、本会顧問弁護士・佐藤貴美先生による「京都地裁における更新料返還訴訟の判例解説」を会報誌の別冊として発刊した。

(7) 移住・住みかえ支援事業協賛事業者の募集

平成19年3月28日開催の第3回理事会において、有限責任中間法人移住・住みかえ支援機構が行う移住・住み替え支援事業に対し、本会が協賛事業者代表社員となり、本会会員の中から協賛事業者募集を行うことが決定された。これに基づき、平成19年7月、第1回の協賛事業者募集を行い、70名が協賛事業者基本契約の締結に至った。

(8) 消防法改正に伴う対応

平成16年6月、消防法が改正され全ての住宅において火災警報器の設置が義務付けられた。これに伴い、本会では消防法改正及び火災警報器設置完了期日の周知を行った。又、火災警報器の設置促進のため、火災警報器メーカー3社(総合警備保障(株)・能美防災(株)・松下電工(株))と提携し、会員価格にて斡旋した。

3. 情報提供事業

(1) 会報誌の作成

本会会員に対し、賃貸管理業務に係る情報や会員へのお知らせ等を掲載した会報誌(CFK)を発行した。

(2) ホームページによる情報提供

本会ホームページ(<http://www.chinkan.jp/>)において不動産関連ニュース、書式の提供、協会からのお知らせ等、随時情報を掲載した。

4. 事業推進部会の設置

本会の新規事業等を検討していくなかで、地域の実情等を踏まえた対応が必要なため、標記部会を設置し、検討した。

【事業推進部会委員】

都道府県	氏 名
北海道	福屋 博明
宮城県	佐々木 正勝

都道府県	氏 名
埼玉県	鳥山 勉
東京都	山田 修平
神奈川県	西山 曠

都道府県	氏 名
愛知県	加治佐 健二
京都府	千振 和雄
大阪府	西中 元

都道府県	氏 名
香川県	日下 雅彦
福岡県	三好 孝一
沖縄県	大城 昇

5. 入会促進活動の推進

本会組織の充実を図るため、都道府県の宅建協会と連携のもと、入会促進活動を行い、平成20年3月31日現在の会員数は4,277社となった。

平成19年度収支計算書

平成19年4月1日より平成20年3月31日まで

(単位:円)

科 目	予算額	決算額	差 異	備 考
I 収入の部				
1.会費収入	(116,800,000)	(104,376,000)	(12,424,000)	
入会金収入	10,000,000	4,240,000	5,760,000	2万円×212社
年会費収入	106,800,000	100,136,000	6,664,000	会費収入
2.事業収入	(7,000,000)	(2,328,899)	(4,671,101)	
受講料収入	2,000,000	0	2,000,000	
賃管協会事業収入	5,000,000	2,328,899	2,671,101	調査協力費収入他
3.その他の収入	(500,000)	(0)	(500,000)	
その他の収入	500,000	0	500,000	
当期収入合計 (A)	124,300,000	106,704,899	17,595,101	
前期繰越収支差額	48,626,783	48,626,783	0	
収入合計 (B)	172,926,783	155,331,682	17,595,101	
II 支出の部				
1.事業費	(93,000,000)	(71,296,190)	(21,703,810)	
事業費	37,000,000	29,083,195	7,916,805	賠償保険料、冊子作成他
会議費	7,000,000	4,681,454	2,318,546	理事会、運営委員会、部会開催費他
研修会開催費	25,000,000	21,511,203	3,488,797	管理士移行講習、会員研修開催費他
事業人件費	15,000,000	8,247,985	6,752,015	事業人件費
広報費	9,000,000	7,772,353	1,227,647	会報誌作成、ホームページ費用他
2.管理費	(28,800,000)	(16,517,612)	(12,282,388)	
事務通信費	12,000,000	7,068,622	4,931,378	資料発送、電話代
事務用品費	1,500,000	816,382	683,618	事務用品購入他
什器備品費	1,000,000	78,755	921,245	研修会用DVD再生機器他
事務機賃借料	1,500,000	833,701	666,299	事務機器リース料
事務諸経費	1,000,000	465,823	534,177	会費徴収費他
租税公課	500,000	1,082,100	△582,100	法人税、消費税
顧問料	1,500,000	962,496	537,504	顧問報酬料
人件費	7,000,000	3,885,941	3,114,059	管理人件費
支払い手数料	800,000	304,600	495,400	銀行振込手数料
会館使用料	1,200,000	753,093	446,907	事務所家賃
雑 費	800,000	266,099	533,901	その他諸雑費
3.運営基金引当預金支出	(10,000,000)	(10,000,000)	(0)	
運営基金引当預金支出	10,000,000	10,000,000	0	引当金預金へ積立
4.入会促進等推進費	(14,000,000)	(13,450,000)	(550,000)	
入会促進等推進費	14,000,000	13,450,000	550,000	入会促進対策費用
5.予備費	(8,000,000)	(0)	(8,000,000)	
予備費	8,000,000	0	8,000,000	
当期支出合計 (C)	153,800,000	111,263,802	42,536,198	
当期収支差額 (A)－(C)	△29,500,000	△4,558,903	△24,941,097	
次期繰越収支差額 (B)－(C)	19,126,783	44,067,880	△24,941,097	

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12回のテーマ：難しい店の看板

看板に偽り？

看板と一口に言っても、本当にいろいろなものがあります。

写真Aは、文房具店の看板のように見えますが、実はテーマパーク内のある施設です。

写真Bは間違いなく文具房も扱っている店です。文字だけで、すぐそれと分かるものが**写真C**です。つまり、BとCは間違える人はいないでしょう。Cは工夫して「さんずい」をカラーにしたりしていますが、それでも何となく味気ありません。



看板は店の顔

店の顔になる看板は、センスが求められます。公共施設にもセンスのある看板があります。**写真D**はスッキリしていて、文字は一切ありません。食堂でも同じです。洋食屋さんの例として**写真E**、和風の甘味処は**写真F**です。

くらべて見る時、道具と色も確認してみましょう。一方は、鉄のフライパンで黒、もう1つは番傘と旗でカラフルです。フライパンの方はバックが単色のライトブルーで、横線に円型がよく映えます。中の文字も工夫されています。クローズのときはどうするのでしょうか？知りたくなるところです。

仕事は何か

看板は、遠くから見ても、すぐにどんな仕事をしているか分かるようなものが好ましいでしょう。

写真Gは、歯形ですから説明は不要です。一方、**写真H**は喫茶店なのですが、風見鳥などが目立ちすぎて、少し離れた所からは分かりにくくなってしまいました。



不動産管理業の看板

不動産の管理ということを表す看板を作ることは非常に難しいことです。不動産そのものをイメージするのが難しく、さらに管理ということの表示も難しいためです。従って、ひと工夫が必要です。

例えば、禁煙の場所で、禁煙であることを周知するために、ユーモラスな人形が看板を持って、しかも切符売場の案内をするという親切さには、愛煙家にとってもそれほど嫌な感じはしないでしょう。(写真I)

こうしていろいろな看板を観察し比較してみると、不動産の管理業も「業者さんの似顔絵」や「建物」、「大家さん」や「借主さん」を登場させてみてはいかがでしょうか。何とか少し味のある看板にしたいものです。