

賃貸不動産管理

2010.11 November 46

特集

少額訴訟について
賃貸住宅の原状回復に係る



CONTENTS

賃貸住宅の原状回復に係る少額訴訟について	02
賃貸管理の実務ポイント	06
賃貸ライフの生活トレンド	07
賃貸住宅経営における「エコ住宅」活用法	08
協会からのお知らせ・活動報告	12
ニュースファイル	14
快適な暮らし応援コラム	16

賃貸住宅の原状回復に係る少額訴訟(敷金返還請求訴訟)について

Vol. 1

財団法人
不動産適正取引推進機構 総括主任研究員 太田 秀也

賃貸住宅の退去時の原状回復(以下「原状回復」といいます)に関しては、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」が一定程度普及してきているところですが、いまだにトラブルが多い現状です。この原状回復をめぐるトラブル・紛争においては、平成10年に創設された少額訴訟が一つの解決手段として活用されていますが、敷金返還請求事件の少額訴訟については、その具体的な内容・実態があまり把握・紹介されていないところです。

そこで、本稿では、敷金返還請求事件の少額訴訟について、具体的な事案について裁判を傍聴し、その記録を閲覧することによって行った事例調査の結果について紹介させていただきます。本号において、全体的な状況を紹介し、次号において具体事例を紹介します。なお、本稿における見解は筆者の個人的見解であることをお断りしておきます。

1. 賃貸住宅の原状回復と少額訴訟について

【少額訴訟制度について】

少額訴訟は、ご存じのように、簡易裁判所で行われる、一回の期日で審理を終えて判決することを原則とする特別な訴訟手続で、60万円以下の金銭の支払を求める場合に限り、利用することができるものです。敷金返還請求のほかに、交通事故、賃金、賃金関係などの事件で多く利用されています。

〈少額訴訟事件全体のデータ〉(敷金返還請求事件についての統計データは公表されていない)

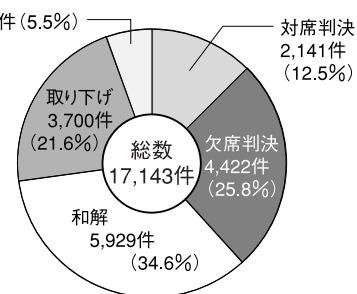
全国統計(平成21年度司法統計)

1. 事件数

新受件数	21,233件
既済件数 ※少額訴訟から通常移行したもの(4,060件)を含む ※通常手続への移行は19.1%	21,208件
未済件数	3,738件

2. 少額訴訟既済事件数(終局区分別)

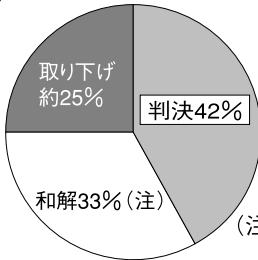
総数17,143件※少額訴訟から通常移行したもの(4,060件)を含まない。



東京簡易裁判所*

新受件数…3,527件(敷金返還請求事件11.2%)(平成19年)(速報値)
通常手続移行…14.8%(平成18年)

終局区分(平成18年)

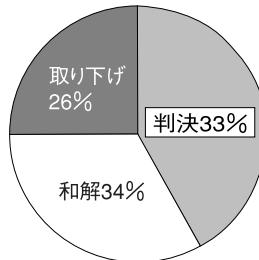


*出典:『少額訴訟の実務』
(酒井書店 2008)

大阪簡易裁判所*(平成18年)*

新受件数…657件(敷金返還請求事件5.9%)
通常手続移行…16.4%

終局区分



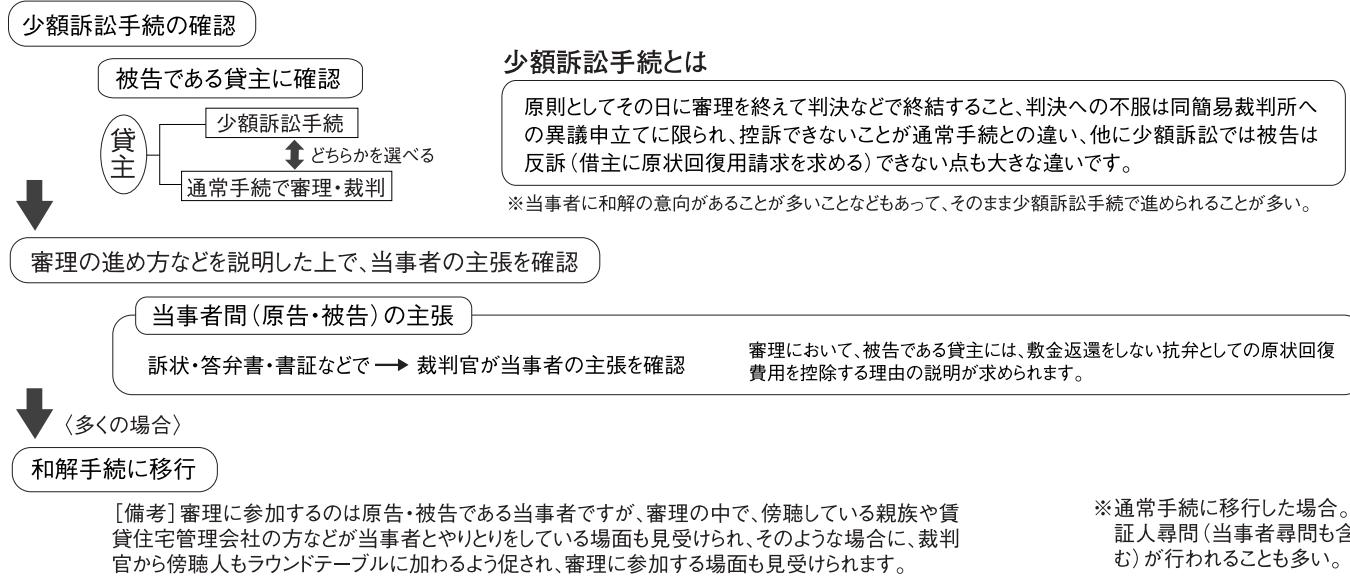
参考:平成20年の東京簡易裁判所における敷金返還請求事件 400件超(少額訴訟事件全体の約11%)
(石堂和清『敷金返還訴訟における原状回復義務およびこれに関する若干の問題点』(市民と法56号2009) 75頁より)

【賃貸住宅の原状回復に係る少額訴訟について】

貸主からの原状回復費用請求内容について貸主と借主において合意に至らない場合に、敷金からの原状回復費用の控除額等が確定しないことから、敷金の返還がされない等の状況となり（場合によっては貸主が原状回復費用を一方的に決め、敷金からその額を控除した残額を借主に返還する場合もあります）、少額訴訟が提起される場合があるところです。その形態としては、貸主から借主に対し原状回復費用の支払の請求がされる場合（今後、敷金ゼロの物件などでは貸主側からの請求が増えるのではないかと考えられます）と、借主から貸主に対し預け入れている敷金の返還の請求がされる場合（敷金返還請求事件）がありますが、後者のほうが多いのが現状です。

【敷金返還請求事件の具体的な進められ方】

借主より敷金返還請求の提訴がなされると、貸主に訴状が送達され、通常、1ヶ月から2ヶ月程度の間に、簡易裁判所で審理が行われます。審理は、ラウンドテーブル方式といって、裁判官、原告借主、被告貸主、あと和解手続を担当する司法委員が円卓を囲んで進められることが一般的です。



2. 少額訴訟事例調査について

今回の事例調査は、東京簡易裁判所で審理が行われた原状回復紛争に係る少額訴訟事件（敷金返還請求事件）について、①筆者の調査可能な時間に東京簡易裁判所へ出向き、その時間帯に審理が行われている少額訴訟事件を傍聴する②後日、同事件の記録を閲覧する方法により、平成21年9月から11月にかけて、22事例の調査を行いました。

※本調査では、東京簡易裁判所（東京都23区内の事件を所掌）で審理が行われた少額訴訟事件に限って調査・分析の対象としましたので、本調査結果が賃貸住宅の原状回復紛争に係る少額訴訟事件の全国的な実態を示しているわけではない点にご留意ください。

3. 少額訴訟事例調査結果について

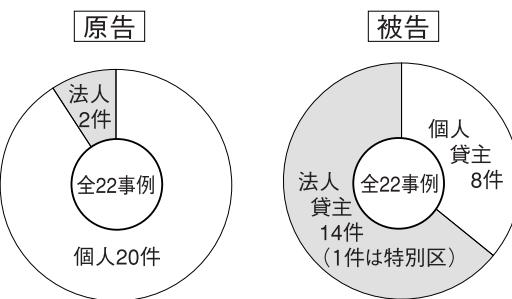
以下では、原状回復に係る少額訴訟（敷金返還請求事件）の実態について、22事例の分析データを中心に紹介します。

【事例の全体的状況】

訴訟当事者

原告は個人の借主がほとんどです（個人20件、法人2件）。

被告は個人貸主が8件、法人貸主が14件（うち1件は特別区）です（民営借家のうち、個人所有のものが全体の約85%を占めるとされているところからすると、法人貸主の割合が相対的に高くなっています）。

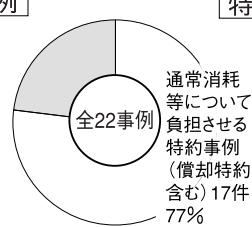


弁護士等への委任は、原告側ではなく（すべて本人訴訟）、被告側では2件（代理人はいずれも弁護士）となっています。

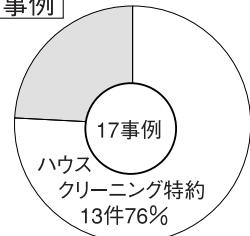
原状回復に係る特約

賃借人に通常損耗等について負担させる特約(償却特約含む)があるものは17件(77%)で、特約の内容としては、ハウスクリーニング特約が13件と最も多い(全事例の59%、特約がある事例の76%)状況です。(ほかには、通常損耗負担5件、償却2件、喫煙・ペット関係3件、畳表替え等2件、鍵交換1件)

全事例



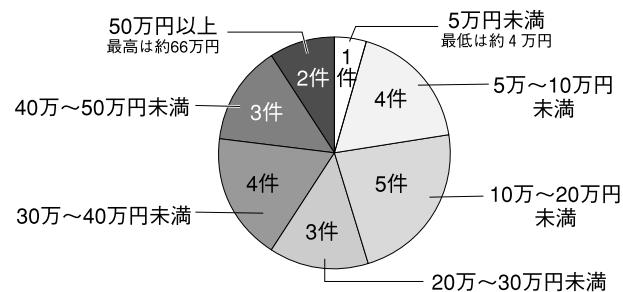
特約事例



原状回復費用請求額

●請求額

20万円未満の請求及び20万円以上の請求が、それぞれ半数程度。単純平均で265,746円、最低は約4万円、最高は約66万円です。



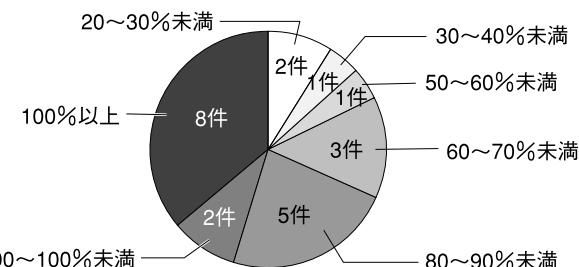
●請求項目

請求内容として最も多いのはハウスクリーニングであり、床補修・張替え、クロス張替えも多い状況です。

請求項目	件数(全体割合%)	請求額(消費税別)	平均金額
ハウスクリーニング	15件(68%)	18,000円～82,500円	50,967円
クロス	11件(50%)	6,250円～124,300円	59,881円
床	14件(64%)	22,852円～355,000円	124,169円
襖	3件(14%)	6,000円～13,800円	9,000円
エアコン	5件(23%)(エアコン8台分)	9,333円～33,000円(エアコン8台分中4台分)	14,942円(9,342円/台)
鍵	4件(18%)	7,200円～45,000円	21,654円
償却	2件(9%)	90,000円・258,000円	

●預入れ敷金額に対する原状回復費用請求額の割合

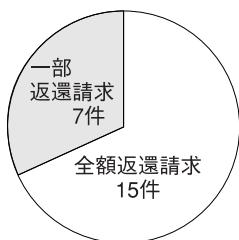
80%以上の請求となっているのが15件(68%)あり、原状回復費用請求額が預入れ敷金の額を超えているものも8件(36%)あります。



敷金返還請求の内容

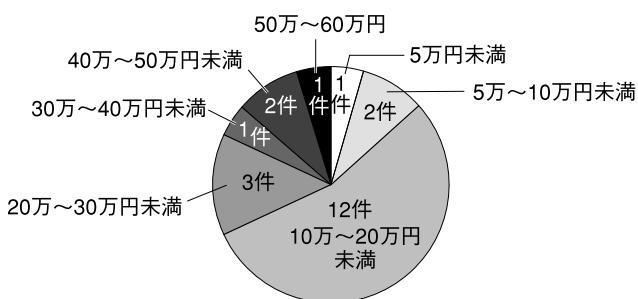
●返還請求の範囲

預入れ敷金の全額返還を請求する場合(15件)と、貸主の原状回復費用請求の一部を認め(その額を差し引いて)預入れ敷金の一部の返還を請求する場合(7件)があります。



●敷金返還請求額

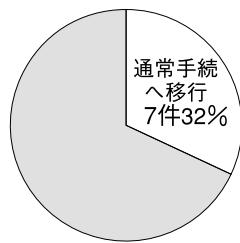
10万円以上20万円未満の請求が半数程度です。単純平均で207,703円、最低は35,000円、最高は60万円です。



訴訟の審理、結果等

●通常手続への移行

通常手続に移行した事件は、7件(32%。被告:個人貸主2件、法人貸主5件)あります。また、被告が反訴した事件は2件でした。

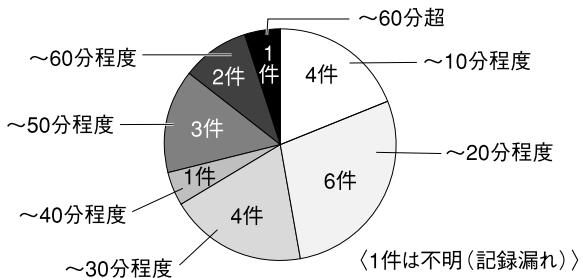


●審理時間

(和解手続に入るまでの時間(ただ一部事例は終結までの時間))
(通常手続に移行し複数回審理されている場合も、審理を傍聴した1回分の時間に限られています)

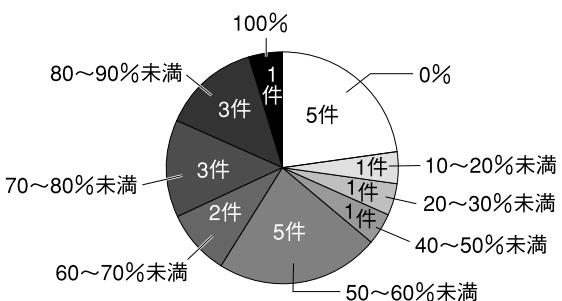
20分程度までが半数程度です。

単純平均で29分、最短は約5分、最長は約70分です。



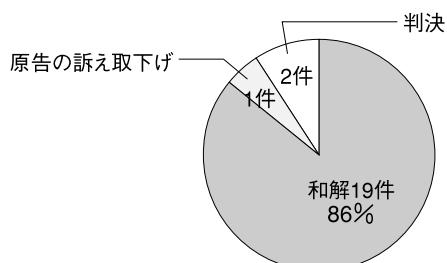
●敷金返還請求額に対する返還割合

請求額の半分以上が返還された事例が14件(64%)です。敷金が返還されなかった事例は5件、全額返還された事例は1件です。請求額に対する返還割合の単純平均は48%となっています。



●終了事由

ほとんどが和解で終了しています(19件(86%))。
他は、判決が2件、原告の訴え取下げが1件です。
(※ただし、これは審理が行われた事件を傍聴している
ことが影響していると考えられます)



和解の内容

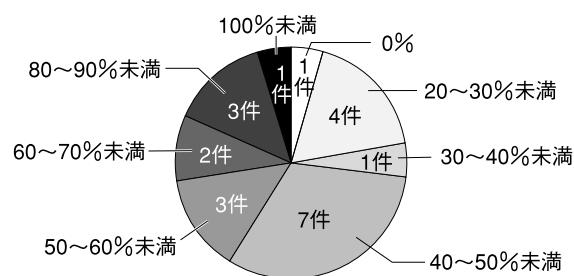
16件が貸主の敷金(一部)返還債務を確認し(貸主
が敷金の全部を返還すべきとした事例はありませんでした)、3件が貸主の敷金の返還債務がないことを確認
しています。

判決の内容

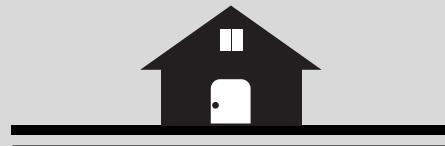
1件は原告(借主)の請求を棄却し、1件は請求を全
部容認しています。

●原状回復費用請求額に対する借主の負担割合(※

半分程度の借主負担となる事例が半数程度です。
借主の負担がなかった事例は1件、全額負担した事例
は1件です。借主の負担割合の単純平均は50%です。



(※ 貸主から借主への原状回復費用請求額(A)に対す
る借主が負担することとなった額(B)の割合:B/A
(Aについては、貸主は原状回復に要する費用について、一部を自らが
負担し、それ以外の費用を借主に請求している場合があることも留意
が必要です。またBは、基本的には敷金返還請求額と貸主に支払が確
認された額の差額。ただし、敷金の一部返還請求の場合は、借主が一
部認めた額を含みます。)



実務。賃貸管理の ポイント

解約・明渡しの方法

賃 貸不動産の管理業者は、貸主から、建物の建て替えなどを目的として、建物に居住している借主等に対する明渡業務を依頼されることがあります。

借主等に対し明渡しを求めるためには、まずは賃貸借契約を終了させなければなりません。契約の終了方法としては、合意による解約、貸主からの一方的な解約、借主の債務不履行に基づく契約解除などがあります。ただし、合意解約の場合には解約条件が、一方的な解約の場合には正当事由の有無が、解除の場合には信頼関係破綻の有無が、それぞれ争われる余地があり、法的手段による解決が必要となることもあります。

さらに、契約が終了したとしても、借主が任意に明渡しをしない場合には、今度は裁判所の力を借りてその実現を図る必要があります。

解約・明渡業務と弁護士法

と ところで弁護士法では、弁護士以外の者が報酬を得る目的で法律事件に関して法律事務を取り扱うことを禁止しており（弁

あつたことなどを指摘しています。

したがって、解約・明渡業務に際しては、既に大筋の合意ができていて、若干の条件につき通常の協議によって合意が図られるようなものである場合など、法的な紛争の可能性が考えにくいものであるか否かを確認すること、実際の交渉は、法令や社会通念に照らし適正なものとすることなどに留意しなければなりません。法的な紛争の可能性が高い場合や法的手段が必要となった場合には、貸主本人による対応への移行（貸主本人が当該業務を行う場合では弁護士法の問題は起こりません）や、弁護士に依頼することなどを検討することが大切です。

解約・明渡業務 と弁護士法

護士法72条）、以上の解約・明渡業務については、しばしば弁護士法との関係が問題とされることがあります。

最近、解約・明渡業務に関して弁護士法違反が認められた最高裁決定がありました。その裁判所の判断理由では、弁護士法違反を認定するに際し、弁護士以外の者が当該業務を行ったこととあわせ、借主が多数いる物件での当該業務の遂行過程においては法的な紛争の発生が不可避であること、実際の交渉過程においては借主らに不安や不快感を与えるような行為が



佐藤貴美法律事務所

弁護士 佐藤貴美

（当協会顧問弁護士）

物件オーナー様お役立ち情報

賃貸ライフの生活トレンド

筆者がニュータウンで暮らす生活者へのインタビューリサーチで知ったのは、住まいへのたくさんの期待と不満でした。生活者の妥協が少ない住まいが、「住み続けたい」物件です。生活トレンドが変わると、住まいでの過ごしが変わり、持ち物が変わり、家具が変わります。満室物件にするために、生活トレンドにご注目!

第8回

眠れる部屋、眠れない部屋



株式会社 メイプルノア
代表取締役 神 ひとみ

マーケティングプランナーとして、多くの生活者へのインタビューリサーチに基づいて、ニュータウンの街づくりや集合住宅の設計プラン、消費財商品の企画や広告販促等を提案しています。

布団に入ってもなかなか寝付けない、眠りが浅くて疲れがとれないといった、よく眠れない人が増えています。パソコンや携帯電話を使うことでデジタルストレスが増え、眼精疲労が蓄積したり、脳が活性化したまま休まらないことも原因といわれていますが、よく眠れない人の多くは、実は良い睡眠を取ることに、あまり注意を払っていないこともあるのではないかでしょうか。

脳が活性化した状態の時に働いているのが交感神経。逆に脳が休まり、落ち着いた気分になる時に働くのが副交感神経です。眠る時には、交感神経の働きを静め、副交感神経を働かせる切り替えが必要です。

例えば、就寝の1時間前にはパソコンや携帯電話を止め、テレビも消したいもの。交感神経は光に反応するので、こうしたデジタル機器の光を見ていると脳が休まらないのです。

気を付けたいのは、居室の照明です。蛍光灯の明かりは真っ白で明るく見えるのですが、交感神経を刺激しやすいといわれています。白熱灯の明かりは、蛍光灯より若干暗く感じますが、暖かみがあり穏やかな感じがして、気持ちが和らぎます。白

熱灯の明かりは、副交感神経を刺激してくれるのだそうです。

蛍光灯は、同じワット数（電力量）でも白熱灯よりも明るく感じるため、使用電力が少なくて済みますし、電球の寿命も蛍光灯の方が長持ちするため、日本では圧倒的に蛍光灯が使われています。しかし最近は、穏やかな明かりを求めて、居室の照明を白熱灯に切り替える人が増えています。白熱灯電球を取り付けやすいダウンライト（天井埋め込み式の照明装置）は、寝室に適した照明です。

白熱灯の良い点は、調光器によって、明るさを自在に調整できること。気分をより落ち着けたい時は、明かりを暗めに調節できるのです。価格の高い照明器具ですと、リモコンが付いているのですが、居室の電灯スイッチの横に調光器が取り付けられていると有り難いものです。

賃貸物件の場合、居室の照明器具は借主が付けるようになっていますが、ほとんどの物件の居室の照明は、蛍光灯を想定していますね。良い眠りが欲しい現代人のために、お家賃高めの都市の賃貸物件は、居室に白熱灯照明を設置することを想定していただきたいものです。

朝は時間が許す限り眠っていたい人は、寝室に太陽の光が入らないようにしたいもの。太陽の光に反応して交感神経が活発化してしまい、目覚めてしまうからです。雨戸のない都市のマンションで活躍するのは、厚手の生地に裏地がしっかり付いた遮光性の高いカーテンです。それをサッシから光りが漏れないよう取り付けましょう。それには、カーテンレールとカーテンの隙間を隠してくれるカーテンボックスが必要です。それすらない賃貸物件は、もはやNG物件といつても過言ではないでしょう。しっかりと休み眠れる部屋であることは、重要なチェックポイントです。



賃貸住宅経営における 「エコ住宅」活用法

住生活ジャーナリスト 田中 直輝

太陽光発電システムの搭載やオール電化仕様、長期優良住宅対応など、環境に優しい「エコ住宅」が今、話題となっています。それは賃貸住宅の分野でも例外ではなく、普及が加速しています。そこで、ここではエコ賃貸住宅の特徴や動向をご紹介とともに、「エコ住宅」を賃貸住宅の経営においてどのように活用すればよいのか、考えてみたいと思います。

住宅エコポイント

エコ住宅が人気なのは、住宅エコポイントのスタートなどを見ても分かります。そこで、まず最初に住宅エコポイントについて説明しておきたいと思います。その理由は、新築するにせよ、リフォームするにせよ、賃貸住宅にとって非常に大きなメリットがあるからです。

住宅エコポイント（着工期限は現状で平成23年の12月31日まで）は、地球温暖化対策の推進及び経済の活性化を図ることを目的として、エコ住宅の新築、エコリフォームに対して一定のポイントを発行し、これを使って様々な商品との交換や追加工事の費用に充当することができる制度です。最大30万ポイント（1ポイント1円換算）で、新築の場合は、「省エネ法のトップランナー基準相当の住宅」又は「省エネ基準（平成11年基準）を満たす木造住宅」であることが条件となります。エコリフォームの場合は、「窓の断熱改修」「外壁、屋根・天井又は床の断熱改修」「バリアフリー改修」が条件となります。

一般住宅が一戸30万ポイントなのと同様に、賃貸住宅でも一戸当たり30万ポイント。ですから、例えば

一棟8戸なら240万ポイント（金額で240万円相当）得ることができます。ですから、賃貸住宅において非常にメリットが大きい制度といえるのです。例えば、今ある賃貸住宅のリニューアル時にエコリフォームを施し、エコポイントでオール電化や、エアコンを導入するなどということが考えられます。

「エコ住宅」とはどのような建物なのか

さて、それではこれから「エコ住宅」とはどのような建物なのか確認しましょう。一般的には大きく分けて太陽光発電システム+オール電化仕様、さらに躯体の断熱性能のレベルアップがあります。これらをすべて、もしくは一つでも採用した建物を、ここではエコ賃貸と呼びたいと思います。

【オール電化仕様】

IHクッキングヒーターとエコキュート（高効率給湯器）からなります。IHクッキングヒーターは誰もが使いやすい操作性が魅力で、効率的な料理が可能。フラットなトッププレートは手入れが簡単であり、火を使わないため火災の心配が少ないのも特徴の一つです。エコキュートはヒートポンプで空気の熱を集めの仕組み。従来の電気温水器に比べて約3倍も効率よくお湯をつくれるので、大幅な省エネが期待できます。



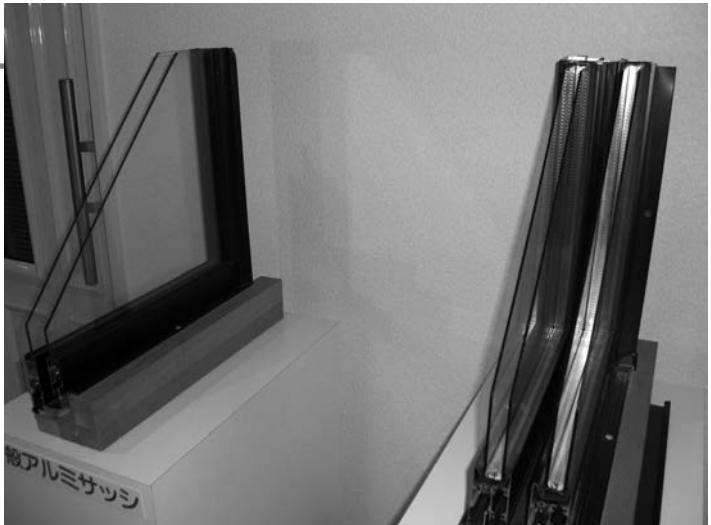
【太陽光発電システム】

太陽の自然エネルギーで自家発電するシステムで、CO₂削減にも大きく貢献します。入居者にとっては発電した分の光熱費が削減できる可能性が高く、昼間の余った電力を売ることで経済的なメリットもあります。さらに、①発電した電力を賃貸の各戸に振り分ける、②発電した電力を共用部で使用し、残りは電力会社に売電して収入にできる、③賃貸の各戸と共用部、さらにオーナー住宅で電力を活用する——、といった発電した電力を活用できる新たなシステムも近年、導入されています。



【躯体の断熱性アップ】

外壁や床、天井に断熱材を敷き詰めることで、建物のトータルな断熱性能を高めることができます。最も熱が逃げやすい窓を複層ガラスサッシなどにするのが効果的。新省エネルギー基準より高い、次世代省エネ基準レベルに対応すると、冷暖房効率を高め、省エネ・省コストを実現できます。



環境への配慮

「エコ住宅」が注目されるのは、環境への優しさだけにとどまりません。環境への配慮と経済性を両立できるようになってきたことが重要なポイントです。代表的な環境設備である【太陽光発電システム】を例にとると、国や自治体による各種補助金が整備され、導入のためのイニシャルコストが従来に比べ低く抑えられるようになってきました。

また、昨年11月には太陽光発電システムで発電された電力を電力

会社が買い取る制度が改定され、従来の2倍に引き上げられたことも導入の大きなメリットとなっています。お陰でイニシャルコスト(初期費用)の回収期間が大幅に短縮。補助金などがなかった従来では回収に20年以上必要とされていましたが、現在では10年を切るレベルになっています。

太陽光発電システムを賃貸住宅に採用するメリットを一つ指摘すると、一般的に戸建て住宅に比べ大容量のシステムを取り付けることができるため、費用対効果が高いという

ことがいえます。もちろんイニシャルコストは高くなりますが、その分発電量も大きく、電気代の削減や売電代金の拡大で元を取れる期間も短縮されるわけです。

ただ、電力の分配・活用の仕組みは、賃貸建設会社の中でも一部ハウスメーカーが近年取り組み始めたもので、電力会社も含めまだノウハウが普及しているわけではありません。オーナーの賃貸住宅経営の考え方や、入居者サービスの考え方にも左右されるので、太陽光発電システムの導入の際には慎重

な検討が必要になるでしょう。

とくに、現在は様々な業者が太陽光発電システムの分野に参入し、施工精度の問題などを抱えていることも指摘しておきたいと思います。施工経験が少ない業者の場合、雨漏りなどの不具合を起こす可能性があるので、しっかりとした実績とノウハウを持つ業者を選択することをお勧めします。

もう一つ、太陽光発電システムの導入における注意点があります。既に建っている賃貸住宅に太陽光発電システムを搭載することは、意外に難しいのですが、新築の場合は、他の物件との差別化をしやすく、入居者も太陽光発電システムに魅力を感じて入居しますから、家賃の割増しが可能です。しかし、既築の場合は入居者に対して太陽光発電システムを新たに導入しても、家賃に反映させることは難しいからです。活用法としては、「発電した電力を賃貸の各戸に振り分ける」。

「発電した電力を共用部で使用し、残りは電力会社に売電して収入にできる」

以上2点が一番現実的ではないでしょうか。

光熱費の節約

【オール電化仕様】の導入は、特に都市ガスが引かれていないエリアでの導入が効果的です。プロパンガスに比べて、電気料金の方が割安なケースが多く、入居者にとってのメリットが大きいからです。昼間に比べてお得な深夜電力を利用できるのもオール電化の魅力。また、

入居者がファミリー層の場合は特にメリットが大きいもの。それは、主婦が共稼ぎや子育てに時間をとられるケースが多く、時間を効率的に活用できるためです。一方、IHクッキングヒーターはガス調理に比べ空気が汚れにくく、部屋をきれいに使ってもらえるというメリットが、オーナーの皆さんにはあります。

オール電化仕様は、ガス仕様と比べて遜色のないレベルにまで導入コストが改善されてきました。太陽光発電システムも含め、環境関連機器は、補助金の充実や普及による価格の低下などというコストメリットがなければ成り立たないことを、まずはご理解ください。

メンテナンスコストの削減

そして【躯体の断熱性アップ】も重要な項目。エコ住宅を実現する上で何より大切なのは、建物の環境性能への配慮です。開口部の断熱性能が悪ければ、いかにPV(太陽光発電システム)のような環境設備を導入したところで、エコの効果は低くなってしまいます。近年、住宅の世界では長期優良住宅の動きが大きなトレンドになっていますが、それは省エネ性能はもちろんのこと、「長く住み継がれる」＝「環境に優しい」からです。建てては壊すというスクラップ＆ビルトを繰り返すのであれば、エコな住宅とはいえません。

このほかに躯体面では、外壁に汚れを雨で落とす光触媒塗装などを施すこともメンテナンス費用の軽減の点で効果的。また、消費電力の少ない蛍光灯や、より長寿命なLED照明、省エネルギー性能が高

い高効率エアコンを採用するなどということも考えられるでしょう。

エコな賃貸住宅

ところで、賃貸住宅の分野ではこれまで基本的にこれらの設備を導入するのは不利になると考えられてきました。設備投資にそれなりの金額を要するから、賃貸建設時のイニシャルコストが大きくなり、利回りを悪化させる要因となるからです。何より、このような環境設備を導入しても、入居者に受け入れられるのか、検証が十分に行われてきませんでした。

しかし、直近の賃貸住宅市場を見ると、環境に配慮したエコ賃貸住宅に大きな可能性が感じられるようになってきました。エコ賃貸に対する入居者層の意識が高まりつつあることはもちろん、それによる周辺の他の物件に対する競争力、オーナーの長期安定経営を実現するということがいえるわけです。

既に市場に定着しているオール



普段からエコロジーを意識して、洒落れたライフスタイルを実現させたい(イメージ写真)。

電化を採用した賃貸住宅(yahoo!リサーチ「賃貸住宅オーナーに関する調査」(2007年8月))については、「高い家賃設定が可能」(92.7%)、「差異化(競争力)の高さ」(86.9%)と、多くのオーナーたちが経験の中から評価していました。

入居者側の意識はどうでしょうか。積水ハウスが行った調査によると、「太陽光発電システムが付いている賃貸住宅に魅力を感じますか」という質問に、「魅力を感じる」と答えた入居者は82.5%となっていました。また「別の賃貸住宅に住み替えを

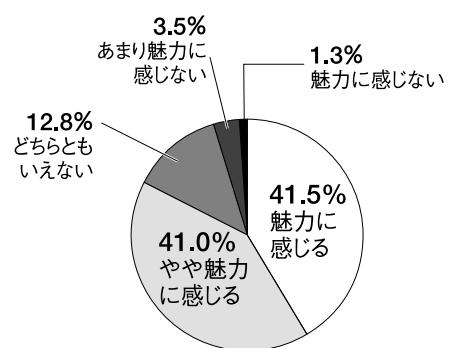
検討する時、エコな賃貸住宅に住んでみたいですか」という質問には、「YES」が77.3%に達していました。

家賃についても聞いています。「エコな賃貸住宅の家賃が相場に比べてどの程度なら住んでみたいですか」という問いには、「相場より高くても住んでみたい」というエコ意識の高い人が約10%。また「相場より高くても、安くなった光熱費を差し引いて、同程度の家賃なら住んでみたい」という実質光熱費削減を希望する人が約43%もいました。

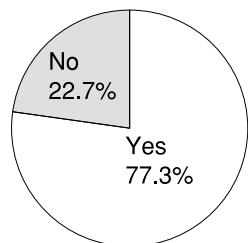
光熱費削減のメリットを入居者にも還元できれば人気物件になることが推定されます。

リーマンショック以降の経済環境の悪化で賃貸住宅市場は低調です。少子高齢化の中でただでさえ空き家率が高まり、住宅余りの状況。今後、これは拡大していくものと考えられます。そうした中で太陽光発電システムを搭載した物件を中心とした「エコ賃貸」は入居者層の環境意識や経済意識の高まりを受けて、太陽光発電システム物件との差別化には有効な手段といえそうです。

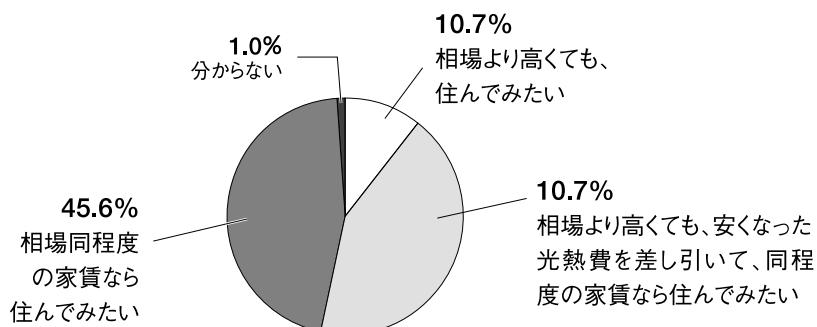
(図1) 太陽光発電システムが付いている賃貸住宅に魅力を感じますか?



(図2) 別の賃貸住宅に住み替えを検討するとき、エコな賃貸住宅に住んでみたいと思いますか?



(図3) エコな賃貸住宅の家賃が、相場に比べてどの程度なら住んでみたいと思いますか?
(図2で「Yes」と回答した309名が対象)



積水ハウス調べ2009年7月実施
全国賃貸住宅居住の20~50歳代男女400名。

賃管協は一般社団法人に向け動き出しています!

賃貸不動産管理業協会では、平成22年3月31日開催の理事会において、協会の法人格取得の方向性が示されるとともに、新公益法人制度に位置付けられる「一般社団法人」化が承認されました。それを受け、現在、一般社団法人化に向けた具体的検討を進めています。

【会議開催状況】

平成22年9月10日 第1回事業執行会議
平成22年9月29日 第1回運営担当会議
平成22年10月4日 第1回総務担当会議
平成22年10月8日 第2回運営担当会議
平成22年10月15日 第1回財務担当会議
平成22年10月20日 第3回運営担当会議
平成22年10月25日 第2回事業執行会議
平成22年11月5日 第4回運営担当会議
平成22年11月11日 第2回総務担当会議
平成22年11月19日 第3回理事会
平成22年11月26日 第2回財務担当会議
平成22年12月8日 第5回運営担当会議(予定)
平成22年12月13日 第3回事業執行会議(予定)



会議の模様

(事業執行会議)

各担当会議からの審議内容について協議し、理事会に上程する内容の検討を行っています。

(運営担当会議)

一般社団法人の組織体系、事業内容の検討及び定款、諸規定、予算、新法人設立までのスケジュール等を検討しています。

(総務担当会議)

賃管協が現在実施している事業や各種会議の運営管理、新法人移行に伴う準備等を行っています。

(財務担当会議)

賃管協が現在実施している事業の予算執行管理、新法人移行に伴う準備を行っています。

会報誌のご利用方法

■物件オーナー様向けお役立ち情報「賃貸ライフの生活トレンド」(7ページ)

オーナー様向けに、最近の賃貸市場の流行等について分かりやすく解説するコーナーです。

このページをコピー等していただき、物件オーナー様とのコミュニケーションツールとしてご活用ください。

■入居者様向けお役立ち情報「入居者さんの快適な暮らし応援コラム」(ウラ表紙)

入居者様向けに、快適な賃貸生活を送るためのコツをお知らせするコーナーです。

このページをコピー等していただき入居者様とのコミュニケーションツールとしてご活用ください。

法律相談のご案内

当協会では、会員限定のお電話による無料法律相談を開催しています。賃貸管理に関するトラブルや質問等に対して、顧問弁護士が対応します。

（予約不可。1件15分以内。限られた時間内に、できるだけ多くのご相談に対応させていただきため、ご了承ください）

12・1・2月の開催日は以下のとおりです。（隔週月曜日開催）

【12月】12月6日（月） 12月20日（月）

【1月】1月11日（火） 1月24日（月）

【2月】2月7日（月） 2月21日（月）

〔相談時間〕午後1時～午後4時（電話受付は午後3時50分まで）

※午後2時30分頃まではお電話がつながりにくい場合があります。

〔電話番号〕03-3865-7031

「賃貸不動産管理士」資格をお持ちの方へ

「賃貸不動産経営管理士」への移行はお済みですか？

■「賃貸不動産経営管理士」への移行について

これまでに「賃貸不動産管理士」講習を受講し、登録又は合格されている方につきましては、移行のための講習（登録講習）を受講することで「賃貸不動産経営管理士」に移行することができます。

既に「賃貸不動産経営管理士」に移行された方は、約6,000名となっています。

※移行可能期間は平成24年12月末日までとなります。移行を希望される場合、お早めに受講ください。

■新資格への移行方法

「賃貸不動産管理士」から「賃貸不動産経営管理士」に移行をお済ませでない方は、賃貸不動産経営管理士講習・講習受付センターにお問い合わせください。

【受講料】 16,000円（税込）

【登録講習日程・開催地】 12月6日（月） 代々木ゼミナール（東京、大阪、愛知、宮城、広島、福岡）

【カリキュラム】 10:00～ ガイダンス

不動産賃貸管理の重要性の高まり

賃貸不動産経営と税金（応用編）

賃貸建物の企画提案とリフォーム・リノベーション提案

賃貸管理と証券化業務

賃貸不動産経営管理士と倫理憲章

効果測定・倫理憲章への署名、ガイダンス

（18:15 終了予定）

■お問い合わせ先

賃貸不動産経営管理士講習 講習受付センター（東京事務代行（株）内）

TEL 03-6825-7500 FAX 03-4477-8031、03-4477-8066

（電話受付：平日10:00～17:00、FAX受付：24時間） <http://www.chintaikanrishi.jp>

次期の「賃貸不動産経営管理士」講習の日程は、確定次第本誌にてお知らせいたします。

01
New's File

住宅エコポイントを拡充 省エネ設備機器対象に2011年1月から2万円分付与

政府は10月8日、一般会計ベースで国費5兆500億円、事業費21兆1000億円程度の緊急総合経済対策を閣議決定した。今後、経済対策を盛り込んだ補正予算を臨時国会に提出。早期成立を目指す。住宅・不動産関連では、住宅エコポイントの対象拡充や住宅耐震化支援など2011年度予算に向けて、国土交通省が要求していた事業が前倒しされる形で盛り込まれた。

住宅エコポイントは、環境に配慮した新築やリフォームに併せて設置する省エネ住宅設備機器も対象にする。新築は住宅用太陽熱利用システム（ソーラーシステム）が対象。リフォームはそれに加えて、節水型便器や高断熱浴槽を設置する場合も発行対象にする。発行ポイントは設備1つ当たり2万円分とする方針だ。

発行ポイントの上限について、リフォームはこれまでの30万円を維持。一方、新築に併せて、ソーラーシステムを設置した場合は新築ポイントの30万円分に上乗せして32万円分が付与される。

制度の開始は補正予算成立時期にもよるが、2011年1月1日以降の工事着手を対象にする見通し。9月に閣議決定された経済対策では、2011年1月以降1年間の延長が認められており、その延長時期に併せて、対象拡充も行う考えだ。

なお、11年度概算要求で、国交省が住宅エコポイント制度拡充に向け求めている、高効率給湯器を対象に加える措置は見送られた。現時点でも、普及が一定程度進んでいることなどを理由に判断されたという。（10月12日号）

02
New's File

マンション標準管理規約改正案 白紙票扱いを明確化

マンション管理の適正化に向けて、マンション標準管理規約の見直しを進めている国土交通省の有識者会議は10月22日、規約やそれを解説するコメントの改正案を中間的にまとめた。総会や理事会の形骸化などを防ぐため、「委任状」や「議決権行使書」の取扱いを明確化したほか、理事会役員の資格要件を緩和。併せて、維持修繕が適切に行われるよう、長期修繕計画に記載すべき最低限の事項などを明記した。

国交省は改正案について、10月中にも、一般からの意見公募を開始したい考え。それを受けて、年内の最終的な取りまとめを目指す。マンション管理組合の総会では、白紙委任状や賛否のない議決権行使書などの取扱いをめぐり、トラブルになっていることが指摘されている。そのため、改

正案では、委任状の様式に代理人を記載していないものは議長（もしくは理事長とするか検討中）に一任したものとみなすことなどを、記載しておく方法が考えられる旨を明記した。

また、賛否のない議決権行使書を一律賛成票として扱うなど、賛否いずれかの意思表示がなされていると考えることは困難である旨を記載。ただし、それにより総会自体が開催されないケースを防ぐため、定足数として取り扱うことは可能であることを示した。

また、区分所有者の高齢化や賃貸化、管理への無関心化に伴い、管理組合の執行機関である理事会の役員のなり手を確保することが難しくなっている現状も問題視。役員の資格要件を、現に居住する組合員とした現行から、組合員や、

その配偶者、一親等の親族（現に居住するものに限る）に緩和した。

今回の改正案では、マンションの維持修繕の促進も強く意識されている。新たに、長期修繕計画の内容に最低限必要と考えられるもの（計画期間が25年程度以上であること）▷計画修繕の

対象となる工事として外壁補修や屋上防水、給排水管取替えなどを掲げること▷計画は定期的な見直しが必要であること——などを記載。また、共用部分の軽微な変更は、理事会の決議事項として、規約に定めることも可能であることを新たに記載している。（10月26日号）

03
New's File

負債ネックで民営化は困難 都市再生機構見直し

国土交通省は10月5日、独立行政法人都市再生機構（UR）の業務や組織のあり方について見直しを進めていた有識者会議（独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会）の報告書を公表した。報告書ではUR組織について、透明性・効率性の確保やガバナンス強化などの観点から、完全民営化▷政府100%出資の特殊会社▷役員会の機能を強化などした新しい公的法人——と3つの見直し案を提示。完全民営化が望ましいという意見が多かったとしつつも、その際は14兆円にも上るURの負債の返済に国費が必要になることを指摘。そのため、特殊会社もしくは新しい公的法人とする案が、現実的との考えを示した。

報告書を受けた馬淵国交相は同5日、「機構の膨大な負債を考えれば、民間会社化することは現実性に乏しい」とコメント。その上で「新しい公的法人とするか特殊会社とするかを検討したい」とした。併せて、この2案は一定の公的関与の下で、効率的な業務運営を図ろうとする点で同じ方向を目指しているため、「まず新しいタイプの公的法人に移行し、業務運営の効率化を図りつつ、次のステップで特殊会社化するということも考えられる」とした。今後の見直しに向けては、10年度内に工程表を策定する方針だ。

報告書では、2案についてそれぞれポイントを指摘。特殊会社は、会社法に基づくガバナンス

強化▷賃貸住宅部門と都市再生部門を分離し、持株会社化か親会社、子会社の関係に——などを列挙。新しい公的法人は、株式会社的方式導入によるガバナンス強化▷組織内カンパニー制導入で賃貸、都市再生部門を分離——を挙げている。

賃貸事業・高齢者対応に重点化

報告書ではURが行うそれぞれの事業の見直しに向けても言及している。賃貸住宅部門は、大都市圏での中堅勤労者向けの住宅供給という役割は既に終了したと指摘。その上で、ストックは可能な限り縮小し、市場に委ねるべきとした。ただし、低所得高齢者向けの住宅確保という観点では、一定の役割があるとの考えを示している。

これを踏まえ、馬淵国交相は、ストック削減による資産・負債の圧縮▷団地内にPPPによるサービス付き高齢者住宅を導入——などする方針を示した。

一方、都市再生部門についての役割は、民間の期間リスクのヘッジなどを挙げた。ただし、実施基準の明確化を図り、事業範囲は必要最低限にすべきと指摘している。また、民間都市開発事業に対するファイナンス機能を持つ民都機構との統合を検討する必要性にも言及している。

（10月12日号）



入居者さんの 快適な暮らし応援コラム

第8回

篠崎俊子

ライフスタイルアドバイザー

仕事とプライベートのバランスをとり、ココロとカラダが喜ぶ幸せな暮らしを提案している。最近のマイブームは、スーパー銭湯通い、無農薬で野菜やハーブを育てる家庭菜園、昼食から翌朝食までを人参ジュースだけにする24時間ブチ断食。

smart life

お金をかけないで、シンプルに小綺麗に暮らすコツ。



間仕切り家具で部屋を使いやすく

ワンルームの場合、ダイニングテーブルの横にベッドを置かなければならなかったり、ダイニングテーブルがそのままリビングでもあったり、中にはキッチンとダイニングとリビングが一体になっている部屋も。そんな部屋は、暮らしにメリハリがつけにくく、ついつい片付けも疎かになります。間仕切り家具を使って、上手に部屋を区切ってみましょう。

ダイニングテーブルに腰高の収納家具を付ければ、すぐ隣のスペースと区切ることができます。腰高の家具は目線の高さが解放されるので、空間に圧迫感が生まれません。両方に空間が抜けている飾り棚は、空間を区切る間仕切り家具

として使えます。

天井に取り付けるロールカーテンはスマートな間仕切りになります。ロールカーテンは、収納てしまえばスペースを全く取りません。料理をする時以外はあまり見たたくないキッチンをロールカーテンで隠すと、生活感が漂わなくていいですね。

ベッドスペースの向こうにサッシがあると部屋に明るさが入ってくるので、普段は間仕切りたくありませんね。それなら薄手のレースカーテンや蛇腹のパーテーションで、ベッドの半分くらいを隠しましょう。

食べる。くつろぐ。眠る。そのスペースごとに区切ると、部屋が使いやすくなり、気分も変わって、ON-OFFのリズムが生まれます。

出世したい人が身に着けたいモノ

服装や持ち物に好感が持てる方は、人を引き寄せる魅力がありますね。風水で吉とされるのは、今の自分の運気を引き上げてくれる「好感が持てる」ようなモノを身に着けるということです。人は環境から受ける影響が大きいのですが、日常身に着けるモノは、まさに環境の一部。身に着けるモノが運気をくれるので。出世したい方、金運を引き寄せたい方は、お財布、名刺入れ、カバン、アクセサリー、靴に気を付けてみてください。

お財布は、お金が落ち着けるよう、黒、ベージュ、茶色などの色で、お札にとって居心地が良い長財布が吉。ただしお金が触れる部分の地は黄色が良いです。お札は

端が折れないよう揃えて入れてください。お札と別にコインケースを持つとよいでしょう。汚れや傷が目立ってきたら買い換えて綺麗なものを使いましょう。

名刺入れやカバンは、自分が若干格上に見える良い作りの製品を使ってください。時計も同様です。文字盤が八角形の時計は吉を呼びます。女性は、ゴールドやシルバー、プラチナといった高級貴金属をさりげなく身に付けるのが、運気アップになります。

靴は大地のエネルギーを直接受ける重要アイテム。足が疲れにくいものを選び、土や埃で汚れていない、底がすり減っていないよう、手入れをしながら履くのが吉です。

開運風水

お部屋のインテリアや持ち物で開運アップしよう。

