

※このメールは、全宅管理のメールマガ登録をしていた会員限定で配信しています。

— 目次 —

[1] 業界動向・行政動向

- ・ 国土交通省 賃貸住宅管理業法に基づく事業者の登録開始
　　全国の385事業者が「賃貸住宅管理業者」登録
- ・ 内閣府 7月の「景気ウォッチャー調査」結果を公表
　　先行きについては、持ち直しが続くとみている
- ・ 国土交通省 6月の貸家の新設着工、4カ月連続で前年同月比プラス

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理業者と一般的な法律知識について

- ・ 第1回「民事訴訟とは？民事訴訟の種類や意味についても解説します」

エール少額短期保険株式会社

[3] 協会からのお知らせ

- ・ 賃貸不動産経営管理士協議会
　　令和3年度賃貸不動産経営管理士試験の実施要領及び講習について
- ・ 安価で高品質な宅配ボックス「RUSPO」のご案内
- ・ クラウド型賃貸管理ソフト「ReDocS（リドックス）」導入補助キャンペーンについて
- ・ 弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）
- ・ 住宅・不動産専門紙「住宅新報」新規ご購読 テレワーク応援キャンペーンについて

☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。

[1] 業界動向・行政動向

- 国土交通省 賃貸住宅管理業法に基づく事業者の登録開始
　　全国の385事業者が「賃貸住宅管理業者」登録

国土交通省は8月3日、賃貸住宅管理業法に基づく事業者の登録が7月28日から始まり、全国の385事業者が同法に基づく「賃貸住宅管理業者」として新たに登録されたと公表した。

事業者の登録には、原則として「電子申請」を活用し、7月30日時点で7割以上の登録申請に電子申請が活用された。登録事業者の事務所に配置が義務付けられている「業務管理者」に必要な講習には「e ラーニング」を導入し、今年5月の開始から約2カ月で、4万人を超える人から受講の申し込みがあった。

同省としては電子申請やe ラーニングを活用しながら、早期の登録申請や講習の受講を呼びかけ、賃貸住宅管理業法に基づき、事業の健全な発展や、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図る、としている。

○ 内閣府 7月の「景気ウォッチャー調査」結果を公表
先行きについては、持ち直しが続くとみている

内閣府が8月10日に公表した7月の「景気ウォッチャー調査」結果によると、7月の現状判断 DI（季節調整値）は前月差0.8ポイント上昇の48.4となった。

3カ月前と比較して、景気の現状に対する判断 DI は 48.4。企業動向関連、雇用関連の DI は低下したものの、家計動向関連の DI が上昇したことから、前月を 0.8 ポイント上回り、2カ月連続の上昇となった。

2~3カ月先の景気の先行きに対する判断 DI は 48.4 で、家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全ての DI が低下したことから、前月を 4.0 ポイント下回った。

今回の調査結果に示された景気ウォッチャーの見方は、「景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による厳しさは残るもの、持ち直している。先行きについては、感染症の動向を懸念しつつも、ワクチン接種の進展等によって持ち直しが続くとみている」とまとめている。

○ 国土交通省 6月の貸家の新設着工、4カ月連続で前年同月比プラス

国土交通省が発表した6月の新設住宅着工戸数によると、分譲住宅は減少したが、持家と貸家が増加したため、全体で前年同月比7.3%の増加となった。

6月分の新設住宅着工の総戸数は、前年同月比7.3%増の7万6,312戸。4カ月連続の増加。持家は同10.6%増の2万6,151戸で、8カ月連続の増加。分譲住宅は同1.5%減の1万9,877戸で先月の増加から再びの減少。

貸家の新設着工は、前年同月比11.8%増の2万9,802戸。勢いが衰えず4カ月連続の増加で今年1~6月の半年間の合計は、前年比2.6%増の15万3,296戸。

公的資金による貸家は減少したが、民間資金による貸家が増加したため、貸家全体で増加となったもの。

貸家の6月の新設着工で前年同月比プラスとなったのは2府33県。地域別では北海道を除く全国でプラスとなり、都市圏別でも3大都市圏がプラスとなっている。

前年比でおおよそ4年近く減少を続けていた貸家の着工数が、4カ月連続で前年同月比プラス化している現象は、賃貸市場の大きな変動の始まりと見ていいと思われる。

☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理業者と一般的な法律知識について

-
- 第1回「民事訴訟とは？民事訴訟の種類や意味についても解説します」
エール少額短期保険株式会社
-

今回は、民事訴訟の意味や種類について解説します。この記事を読み終わる頃には、民事訴訟について一定の知識が身につくでしょう。

■民事訴訟とは？

民事訴訟とは、私人間で法的な紛争が生じた時、裁判官が当事者双方の言い分を聞いたり、証拠を調べるなどして、判決を下すことで解決する手続きのことです。賃金の返還、不動産の明け渡し、交通事故などに基づく損害賠償、土地の所有者など、主に財産権に関する紛争であることが少なくありません。請求金額が140万円までなら簡易裁判所で、140万円を超える場合は地方裁判所で訴える必要があります。

訴えた側を原告といい、訴えられた側を被告といいます。民事訴訟は、原則として、訴える相手である被告の住所を管轄する裁判所で起こすことになります。

また、訴訟の途中で、判決が下される前に、話し合いによって解決するケースもあります。これを「和解」といいます。

■民事訴訟の種類を解説

続いて、民事訴訟の種類について解説します。民事訴訟には、主に通常訴訟、手形・小切手訴訟、少額訴訟の3つがあります。また、これに含まれない民事訴訟も存在します。

【民事訴訟の種類】

1.通常訴訟

「通常訴訟」とは、私人間の法的な紛争、主に財産権に関して解決を求める私人同士の訴訟のことです。不動産の明け渡し、損害賠償などがあり、民事訴訟法に従って審理が行われます。

2.手形・小切手訴訟

通常訴訟よりも簡易的に、迅速に解決したい場合に選択できるのが、「手形・小切手訴訟」です。手形・小切手訴訟は民事訴訟法で規定されています。手形小切手訴訟を起こせるのは、手形・小切手による金銭の支払い請求と、それにともなう法定利率による損害賠償請求を行う場合です。

なお、訴える側は、通常訴訟を選択することもできます。また、手形・小切手訴訟を起こしたあと、通常訴訟に移行したいと申し立てれば、訴えられた側の同意がなくても、通常訴訟へと移行できます。

手形・小切手訴訟を選択すると相手に手形・小切手の支払を求めることがあります。手形・小切手訴訟では、判決を早期に言い渡せるよう、証拠は原則として書証に限定されます。書証とは、文書に書かれた内容を裁判官が閲覧し、証拠とすることです。また、最初の口頭弁論期日で審理を完了するという「一期日審理の原則」が適用されます。

3.少額訴訟

60万円以下の金銭の支払いを求める場合で、簡易的に迅速に解決したい場合、「少額訴訟」を選択することもできます。少額訴訟では、原則として、裁判官と関係者がラウンドテーブルに着席する形式で審理が進められます。

少額訴訟は、原則1回の審理で完了します。即時解決を目指すためにも、証拠書類や証人は、審理の日にその場ですぐ調べられるものに限られます。なお、紛争の内容が複雑な場合は、少額訴訟を利用できないケースもあります。

4.その他の訴訟

通常訴訟、手形小切手訴訟、少額訴訟の他にも、離婚や認知の訴えなど家族関係に関する「人事訴訟」や、公権力の行使について取り消し等を求める「行政訴訟」などがあります。

人事訴訟の代表的なものは、離婚に関する訴訟で、子どもの親権者の確定、財産分与、養育費の算定、離婚にともなう慰謝料の請求などを行うことができます。人事訴訟では、家族関係の紛争は基本的には話し合いで解決すべきという判断のもと、まずは家事調停が行われます。

人事訴訟は、通常の民事訴訟の審理と同じ手続きで行われるが、必要に応じて子どもに面接して調査するなど、臨機応変な対応がなされることもあります。

行政訴訟では、国や公共団体など、行政庁を相手どって訴訟を起こすことになります。適用されるのは、行政事件訴訟法です。具体的には、「営業停止処分の取り消しを求める」場合や、「原発設置許可の取り消しを求める」場合などがあります。

■民事訴訟の流れを知ろう

続いて、民事訴訟の流れを解説します。民事訴訟が始まるまでの流れは、次のとおりです。

1.紛争の発生、原告が訴状を裁判所に提出

訴える側である原告が、訴状を裁判所に提出することで、民事訴訟が始まります。

2.裁判所の訴状受付、被告への訴状の送付

裁判所は、原告から提出された訴状を受け付け、審理を行います。その後、被告に訴状を送付します。

3.訴状の受領

訴えられた側である被告が、訴状を受け取ります。

4.口頭弁論期日の指定・呼び出し

裁判所が口頭弁論の日を決定し、原告・被告に通知します。

5.答弁書の提出・送付・受領

被告が答弁書を裁判所に提出し、裁判所は答弁書を原告へと送付します。原告は答弁書を受け取ります。

6.審理

審理では、口頭弁論が行われます。口頭弁論では、まず、訴状の内容に間違いがないかを、裁判所が原告に対して確認します。その後、答弁書をもとに被告の主張を聞き、証拠と照らし合わせたり、証人尋問を行ったりします。口頭弁論は、必要があれば何回も行われます。

判決を確定するのに十分な主張・立証がそろったと裁判所が判断すれば、口頭弁論は終結し、判決が下されます。また、話し合いによって解決できた場合は、和解となります。

判決が下されたものの、判決内容に納得がいかない場合は、裁判の取り消し・変更を求める「上訴」を行うことが認められています。

いかがでしたか。このように、民事訴訟にもさまざまな意味や種類があるのです。

<執筆者プロフィール>

・エール少額短期保険株式会社

【法的トラブルから中小企業・個人事業主を守る】弁護士保険コモン Biz+

URL : https://yell-lpi.co.jp/komonbiz-m/?utm_source=yell&utm_medium=9999005

・香川総合法律事務所 代表弁護士 香川 希理

URL : <https://kagawasougou.com/>

☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。

[3] 協会からのお知らせ

○ 賃貸不動産経営管理士協議会

令和3年度賃貸不動産経営管理士試験の実施要領及び講習について

賃貸不動産経営管理士協議会では、令和3年度の賃貸不動産経営管理士講習の実施要領を公開しております。

受験願書の請求は、8月16日（月）～9月17日（金）迄となります。本年の受験をご希望される方はお忘れのないようご注意ください。

賃貸不動産経営管理士 令和3年度試験実施要領

（ <https://www.chintaikanrishi.jp/exam/summary/> ）

また、令和3年度の賃貸不動産経営管理士講習の受講申込みを引き続き受付中です。（定員により締切の会場もございます。）

賃貸不動産経営管理士試験の受験を検討されている方や、管理実務をより体系的に学びたいとお考えの方は、下記URLより内容をご確認の上、ご検討ください。各会場、定員になり次第申込を締め切りますので予めご了承ください。

なお、講習の修了者は、全国統一試験を受験した場合、知識を習得した者の証しとして、出題50問のうち5問が免除されます。※但し、全講義の受講修了者に限ります。

全宅管理 賃貸不動産経営管理士講習ご案内ページ

（ <https://chinkan.jp/lp/training> ）

<賃貸不動産経営管理士資格とは>

国土交通省が掲げる「ストック重視の住宅政策への転換の時代」において、不動産管理の重要性が高まっている中、社会的に必要とされる資格です！

賃貸不動産経営管理士は、主に賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家です。

賃貸住宅は、人々にとって重要な住居形態であり、その建物を適正に維持・管理することは人々の安心できる生活環境に直結します。そのため、継続的かつ安定的で良質な管理サービスに対する社会的な期待や要望は多く、賃貸不動産の管理業務にかかる幅広い知識を有する賃貸不動産経営管理士の活躍が期待されています。

※今年度より、賃貸住宅管理業法上の「業務管理者」の要件を満たす資格となります。

○ 安価で高品質な宅配ボックス「RUSPO」のご案内

単身者、ファミリー問わず様々な入居者層から高いニーズを誇っている「宅配ボックス」は、今ではポータルサイトなどでも物件の検索条件にこの宅配ボックスが含まれるようになっており、入居率を上げるには必要不可欠な設備と言えます。

本会では安価で高品質な河村電器産業製の宅配ボックスを会員様向けに提供しており、どこに置いてもサビに強いことが特徴で、品質・耐久性・価格と三拍子そろっていますので、物件価値向上にお役立て下さい。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

(https://chinkan.jp/m/cmn_files/uploads/link/kanri_rusupo.pdf)

※貸主への提案用資料もご用意しております。

(https://chinkan.jp/m/cmn_files/uploads/link/owner_rusupo.pdf)

○ クラウド型賃貸管理ソフト「ReDocS（リドックス）」導入補助キャンペーンについて

本会で2019年9月より紹介しておりますクラウド型管理ソフト『ReDocS（リドックス）』は、2年弱で200件を超える新規導入をいただくなど大きな反響がありました。

利用者の皆さまからは、とても使いやすく簡単でマニュアルを見ずともすぐに使いこなすことができると好評をいただいておりますが、更なる利用促進のために導入補助として先着250社限定で初期費用39,800円を50%オフの19,800円でご提供するキャンペーンを実施しております。

本キャンペーン中にお申込みいただければ、導入費用の他にもネットバンキングとの連動費用やデータ保管サービスなど幾つかのオプションプランも期限付きで無料となる特典が付与されます。

詳細につきましては、下記の案内チラシにてご確認いただきまして、この機会に是非ご検討ください。

○ 弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）

本会では会員限定のサービスとして、賃貸不動産管理に係る電話による無料法律相談を実施しております。

※事前予約制、毎週月曜日（休日の場合は翌営業日）13時～16時開催。

1回の相談につき15分程度。

直近の日程をご案内いたします。

【8月】 23日（月）、30日（月）

※新型コロナウイルス感染症の影響により、急遽中止となる場合がございます。

ご予約方法は、本会ホームページ「電話法律相談のご案内」より予約表を印刷していただき、必要事項をご記入の上、FAXにてご予約ください。

なお、今までに電話法律相談に寄せられた質問を「電話法律相談よくあるご質問」としてまとめております。是非ご参照ください。

電話法律相談（会員限定・無料）のご案内

（<https://chinkan.jp/member-page/support/reserve>）

○ 住宅・不動産専門紙「住宅新報」新規ご購読 テレワーク応援キャンペーンについて

長期化するコロナ禍によりテレワークや在宅勤務など就業形態が大きく変わり始めている中で、住宅・不動産専門媒体の「住宅新報」及び「住宅新報Web」では、職場環境に左右されることなく、業界プロフェッショナルにとって必須かつ有益となる政策動向や市場動向、実務情報、不動産DXなど最新の情報が毎週提供されています。

このたび、株式会社住宅新報において、新規購読者に対して各種特典を贈呈するテレワー

ク応援キャンペーンを7月1日開始（12月末日終了）しましたので、ご案内いたします。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...*

◇全宅管理 HP「支部紹介ページ」内に掲示板開設！！

本会では、全宅管理 HP の会員専用コンテンツ内に「支部紹介ページ」を設置しており、この度、同ページ内に会員間交流の場として掲示板機能を追加いたしました。

掲示板でできること・・・賃貸管理業務上の悩み事（トラブル対応等）、
管理物件内での軽微作業に関するご相談など

上記や派生する事項について、他の賃貸管理業者さんに聞いてみたいことを投稿し返信をもらうことで、問題解決がたり、業者間の繋がりが構築できたりするかもしれません。

まずは、下記 URL よりご自身の所属する支部紹介ページにアクセスしていただき、お気軽に投稿してみてください！

全宅管理 支部紹介ページ
(<https://chinkan.jp/branch/introduction>)

* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...*