

目 次

- 国土交通省 令和3年第2四半期の「地価 LOOK レポート」の結果を発表
地価動向は前期と比較して上昇地区数が増加

国土交通省は8月20日、令和3年第2四半期の「地価 LOOK レポート」の結果を発表したが、それによると、全国100地区の主要都市の高度利用地等における令和3年4月1日～7月1日の地価動向は、前期と比較すると上昇地区数が増加し、横ばい地区数が減少、下落地区数が増加した。

上昇地区数が28地区から35地区に増加し、横ばい地区数が45地区から36地区に減少。下落地区数が27地区から29地区に増加。また、変動率区分は84地区で変わらず、12地区で上方に移行し、4地区で下方に移行。

住宅地では、下落地区数が前期に引き続き0地区となり、横ばい地区数が減少して、上昇地区数がさらに増加。商業地では、大きな変化はないが一部で弱い動きが見られた。

こうした結果の主な要因として、住宅地ではマンションの販売状況が堅調な中、事業者の素地取得の動きが回復している地区が増加。商業地では、新型コロナウイルス感染症の影響により、店舗等の収益性が低下し下落している地区があることが挙げられる。

○ アットホーム 「地場の不動産仲介業における景況感調査」（2021年4～6月期）を発表
賃貸・売買ともに回復傾向に足踏み感

不動産情報サービスのアットホーム（株）は8月23日、「地場の不動産仲介業における景況感調査」（2021年4～6月期）を発表した。

同社がアットホーム加盟店を対象に、全国13都道府県14エリアの居住用不動産流通市場の景気動向について、四半期ごとにアンケート調査を実施、公表するもので、分析はアットホームラボ（株）に委託。

調査結果によると、首都圏・近畿圏の今期業況DIは、賃貸・売買ともに回復傾向に足踏み感。

賃貸仲介における今期業況DIは、首都圏では42.2と4期連続で上昇したものの、小幅にとどまり、近畿圏では40.1と4期ぶりの下落となった。両エリアとも前年からの持ち直しの動きに足踏み感が見られ、来期（7～9月）見通しについても、首都圏41.7、近畿圏42.2と大きな伸びは見込まれていない。

また、売買では埼玉県・東京23区・大阪府・兵庫県を除く10エリアで上昇し、愛知県を除く13エリアで賃貸の業況を上回るなど相対的に堅調。

なお、物件の需要と供給バランスの変化については、顧客の需要に対して供給不足と感じる物件は、賃貸では『高齢者向け』が最も多く、次いで『貸戸建』『ファミリー向き』の順で上位を占めた。一方、供給過多と感じる物件については、『シングル向き』が最も多く、次いで『古い』『設備が不十分』の順で上位を占めた。売買で「供給不足」と感じるのは、『土地』の38.8%が最多となっている。

☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° °

[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2回「弁護士費用とは？（弁護士費用の種類と相場について解説します）」

エール少額短期保険株式会社

弁護士に相談してみようと思っても、弁護士費用がどのくらいかかるか不安で相談できない方も少なくありません。また、実際に弁護士に相談してみたが、着手金や報酬金などの専門用語を使われてよく意味が分からなかったという方もいらっしゃると思います。

そこで、今回は弁護士費用の種類と相場についてご説明します。

■ 弁護士費用とは？

かつては、弁護士費用についても、医師の診療報酬のように報酬額を定める報酬基準規定が存在していましたが、2004年4月1日に廃止されました。

したがって、現在では、弁護士費用は原則として個々の弁護士が自由に定めることが出来ることになっています。

そうはいつても、過去に存在した弁護士報酬基準を参考にしている弁護士は未だに多いですし、一定の相場というものが存在しますので、以下では一定の相場を解説します。

また弁護士費用の種類については、着手金、報酬金、タイムチャージなどが存在しますので、その種類と意味も解説します。

■ 弁護士費用の種類を解説

まず、弁護士費用の種類について解説します。弁護士費用の種類として、法律相談料、着手金、報酬金、タイムチャージ、顧問料、手数料、鑑定料、日当などがあります。

このうち、特によく使われる、法律相談料、着手金、報酬金、タイムチャージ、顧問料を解説します。

1. 法律相談料

弁護士に法律相談をするための料金です。実際に事件を受任するか否かにかかわらず

支払うことになります。

例えば、「30分 5000円」「1時間 1万円」などです。

初回相談と2回目以後の相談で費用が異なる場合もあります。また、個人と企業で相談費用が異なる場合もあります。

2. 着手金

結果の成功、不成功にかかわらず弁護士が事件に着手する際に支払う費用です。したがって、完全敗訴でも返してもらうことはできません。

例えば、「(得ようとする経済的利益が300万円の場合はその8%にあたる) 24万円」などです。

事件の難易度や弁護士の作業量によって、一定程度増減させることもあります。

3. 報酬金

結果の成功の程度に応じて支払う費用です。したがって、完全敗訴の場合には支払う必要はありません。

例えば、「(得られた経済的利益が300万円の場合はその16%にあたる) 48万円」などです。

事件の難易度や弁護士の作業量によって、一定程度増減させることもあります。

4. タイムチャージ

弁護士の作業時間に対して支払う費用です。作業時間×時間単価で費用を計算することになります。

例えば、「1時間当たり 1万円」などです。

移動時間や待ち時間を含めることもありますので、どの範囲を作業時間とするのか事前に確認しておく必要があります。

5. 顧問料

毎月一定の金額を支払うことにより、弁護士から一定の法的サービスを受けるものです。

例えば、「1カ月 5万円」などです。

顧問契約の範囲に含まれる作業内容や月当たりの作業時間については、個々の弁護士によって差がありますので、事前に確認しておく必要があります。

■ 弁護士費用の相場を解説

弁護士費用の相場については、日本弁護士連合会が「アンケート結果にもとづく市民のための弁護士報酬の目安(2008年度アンケート結果版)」などを公表しています。弁護士費用の詳細な相場については、日本弁護士連合会のホームページから同資料を入手し、ご確認ください。

以下では、同資料の中から代表的な事件類型の弁護士費用の相場を三つご紹介します。

1.金銭消費貸借

例えば、AさんがBさんに300万円を貸していたが返してくれないので、Aさんが弁護士に、①まずは内容証明郵便発送を依頼し、②その後引き続き訴訟を依頼するケースです。

この場合、内容証明郵便手数料は3万円が相場のようなのです。

その後引き続き訴訟を提起した場合には、着手金15万円～20万円前後、報酬金30万円前後が相場のようなのです。

2.建物明渡と強制執行

例えば、AさんがBさんに一戸建ての建物（建物の時価は1000万円、土地の時価は1500万円）を貸していたところ、賃料の不払いが続いたので、Aさんが弁護士に、①まずは建物明け渡し訴訟を依頼し、②その後強制執行を依頼するケースです。

この場合、訴訟については着手金30万円前後、報酬金60万円前後が相場のようなのです。

その後の強制執行については着手金10万円～20万円前後、報酬金10万円～20万円前後が相場のようなのです。

3.遺言書作成

例えば、Aさんの資産が不動産、預金、株券で評価額の総額は5000万円であるところAさんが弁護士に定型的な遺言書を公正証書で作成することを依頼するケースです。

この場合の弁護士費用は10万円～20万円前後が相場のようなのです。

冒頭でご説明したとおり、弁護士報酬は自由化されています。また、具体的な事件ごとにその難易度や弁護士の作業量も変わってくるのであって、一つとして同じ事件は存在しません。したがって、上記でご紹介した金額はあくまで一つの目安としてご参考にしていただければと思います。

いずれにしても大事なことは、自分の依頼しようとする弁護士と十分に協議し、ご自身で弁護士費用を理解し、納得した上で弁護士にご依頼いただくことです。

<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

○ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内 (9月)

本会では、会員の皆様が見たい時に見たい場所で研修動画を閲覧できるよう「インターネット・セミナー」ページを本会ホームページに開設しております。

今月より、下記のタイトルのセミナーを追加いたしましたので、ご案内いたします。

- ・事業再構築補助金セミナー
- ・ウィズコロナ時代でも好かれて信頼される人のコミュニケーション力
- ・社会人としての心構え
- ・“75分で学ぶ”新入社員研修＜電話応対とビジネスマナーの基本＞
- ・「親子で語る事業承継」 第2回「継ぐ覚悟を決めた時」
- ・社長業入門セミナー 第2回「事業を承継することのメリット／デメリット」

詳細につきましては、下記 URL より「インターネット・セミナー」ページをご確認いただければと思います。

インターネット・セミナー

(<http://www.chinkan.jp/member-page/training/>)

○ 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、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.chintakanrishi.jp/exam/summary/>)

試験のインターネット申込み

(<https://www.chintakanrishi.jp/exam/entry/>)

<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きている中、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わ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)

○ 新規入居者への注意喚起に！「住まいのハンドブック」のご案内

本会では、賃貸住宅で生活する上でのルールや暮らしのヒント等を、イラストメインで分かりやすくまとめた借主向け冊子「住まいのハンドブック」をご用意しております。

賃貸住宅で生活する中では、ゴミ出しや駐輪場の使い方、深夜早朝の騒音、共用部の使用方法など、共同住宅の一員として守っていただかなければならないルールが多くありますしトイレのつまりや水漏れ事故、地震等災害時など、急な対応が必要な場合もあります。そうした事項をコンパクトにまとめたのが本冊子です。入居者同士はもとより、オーナー・管理

業者と入居者との良好な関係作りにもお役立ていただけます。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

○ 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。

【9月】 6日（月）、13日（月）、21日（火）、27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>）

[PR]

【無料ダウンロード】

不動産テックに特化したフリーペーパー「不動産テック.BIZ」VOL.3 発刊

住宅新報は“不動産テックに特化”したフリーペーパー「不動産テック.BIZ」VOL.3を発刊しました。

「不動産テック.BIZ」は売買仲介、賃貸管理業務を支える不動産テックの最新事例から、集客支援・IoT・スマートホームの最新動向など、多種多様な不動産テックを取り上げていきます。

[illegible]