

一 目 | 次 |

- 国土交通省 令和3年5月・令和3年第1四半期分の「不動産価格指数」公表
マンション・アパート（一棟）は前期比0.4%増

国土交通省が公表した令和3年5月・令和3年第1四半期分の「不動産価格指数」によると、住宅総合の季節調整値は、前月比で1.1%上昇し、商業用不動産総合の季節調整値は前期比で0.7%上昇した。平成22年の平均が100。

5月分・季節調整値の全国の住宅総合は、前月比1.1%増の119.5で、住宅地は前月比2.0%減の101.0、戸建住宅は同2.4%増の105.3、マンション（区分所有）は同2.5%増の165.0。

一方、令和3年第1四半期分・季節調整値の全国の商業用不動産総合は、前期比0.7%増の122.6。店舗は前期比2.1%減の133.7、オフィスは同2.9%増の146.7、マンション・アパート（一棟）は同0.4%増の139.6。

○ 国土交通省 7月の新設住宅着工戸数、貸家の新設着工5ヵ月連続の増加

国土交通省が8月31日に公表した7月の新設住宅着工戸数は、持家、貸家、分譲住宅が増加したため、全体で前年同月比9.9%増の7万7,182戸と、5ヵ月連続の増加。季節調整済年率換算値では前月比6.9%の増加となった。

貸家の新設着工は、前年同月比5.5%増の2万9,230戸で、5ヵ月連続の増加。公的資金による貸家は前年同月比5.2%減少したが、民間資金による貸家が同6.8%増加したため、貸家全体で増加となった。令和3年1～7月の合計は、前年比3.1%増の18万2,526戸。

貸家の7月の新設着工で前年同月比プラスとなったのは1府27県。地域別では、北海道、東北、北陸を除く全国でプラスとなり、都市圏別でも首都圏以外がプラスとなっている。

なお、持家は前年同月比14.8%増の2万6,071戸で、9ヵ月連続の増加。分譲住宅は同11.0%増の2万1,480戸で、先月の減少から再びの増加。

○ リクルート 「2020年度賃貸契約者動向調査（首都圏）」を発表
約2割がオンライン内見を利用

（株）リクルート（東京都千代田区）は9月1日、同社の住まいに関する調査・研究機関、SUUMO リサーチセンターが実施した、2020年度（2020年4月～2021年3月入居者）の賃貸契約者動向調査結果「2020年度賃貸契約者動向調査（首都圏）」を次の通り発表した。

オンラインのみの内見実施者が 13.5%、オフラインとの併用者が 6.2%で、合わせると約 2 割がオンライン内見を利用。オンラインでのみ内見を実施した人の見学物件数は 3.2 件と、オフラインでのみ内見を実施した人の見学物件数 2.9 件と比べ 0.3 件多い。

決め手となった項目では、「初期費用」「通勤・通学時間」が昨年と比較して 5 ポイント以上減少し、「間取り」は 2 ポイント以上増加。やむを得ずあきらめた項目では「間取り」「最寄り駅からの時間」「設備・仕様」「生活利便性」が 4 ポイント以上減少している。

リモートワーク実施者の「決め手となった項目」では、「面積＜広さ＞」がリモートワーク非実施者と比べ 11.6 ポイント多い。

また、ペット飼育者の物件を探し始めてから契約までの期間は、ペット非飼育者と比べ、平均 8 日多く、ペット飼育者の平均賃料は 10 万 5,847 円と、ペット非飼育者と比べて 1 万 7,505 円高い。ペット飼育者の「決め手となった項目」は非飼育者と比較して、「設備・仕様」「路線・駅やエリア」「最寄り駅からの時間」が 5 ポイント以上少なくなっている。

☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° °

[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 3 回「裁判にはどれぐらいの時間が掛かる？」

エール少額短期保険株式会社

トラブルに巻き込まれた相談者の方からは、もし裁判になったらどれぐらいの時間が掛かるのかというご質問を受けることがよくあります。

トラブルを裁判外で収めてしまうか、それとも裁判で徹底的に争って解決するのかという判断には、金銭面だけではなく、時間的なコストも理解しておく必要があります。

そこで今回は、裁判にはどれぐらいの時間が掛かるのかということをご説明したいと思います。

■平均的な審理期間

まず、最高裁判所の司法統計によると、令和 2 年度の通常訴訟事件の平均審理期間は、和解等により終了した事件も含めると 9.9 ヶ月で、判決まで双方が争った事件については 13.9 ヶ月とされています。

1 年掛かることも珍しくないということに、驚かれる方も多いのではないのでしょうか。

しかも、これは地方裁判所での第一審のみの統計ですので、控訴や上告がなされた場合には更に期間を要していることになります。

■なぜ時間が掛かるのか

民事訴訟は、なぜこれだけの時間が掛かってしまうのでしょうか。

勿論、訴訟の中身が複雑であり、当事者の主張や裁判所の判断に時間を要するというのが大きな理由の1つであり、また、民事訴訟が逐一時間を掛けることが前提の手続になっているという点にも原因があるものと考えられます。

これらの点は、民事訴訟の流れを確認しながらご説明するのが分かりやすいと思いますので、順に見て行きたいと思います。

なお、以下は第一審の流れであり、更に控訴審、上告審と手続が移行していく場合もあります。

1.訴訟の提起

訴訟手続は、まず原告が裁判所に訴状を提出することから始まります。

裁判所は訴状を受理すると、被告とされている者に対して訴状を送達すると共に、第1回期日の日程を決め、当事者双方に裁判所への出頭を求めます。

第1回期日は裁判所の規則上、訴状の提出から1ヶ月ほどの日程が指定されることになっています。

ただし、被告が訴状を受け取らない場合などには第1回期日までに2~3ヶ月ほどを要することもあります。

2.第1回期日

第1回期日から本格的な争いが始まるかという点、多くの場合そうではありません。被告の側かすると、いきなり訴状が届いて驚いたところに、数週間後の期日に出席して反論しろということまでを求められるのは苦しいものがあります。

弁護士に馴染みのない方にとっては、自らの代理人を探す時間もあります。

そういった点を考慮して、被告には、ひとまず原告の請求を争うという書面（「形式的答弁書」といいます。）だけを出しておけば、第1回期日に限り欠席が認められることになっています。

結果として、第1回期日には原告側のみが出席することが非常に多くなっています。その場に被告がおらず、形式的答弁書しか出されていないという状況ですと、原告と裁判官で整理する話も殆どありません。

次回期日の日程だけを決めて、5分も掛からずに終わるということも多々あります。

第2回期日の日程は、第1回期日から約1ヶ月後とされることが通常です。

つまり原告側からすると、本格的な議論が始まるまでに最短でも2ヶ月ほど待たされるということが、民事訴訟の常識となっています。

3.第2回期日以降～判決

第2回期日以降から、本格的な主張・反論が始まります。

この期間がどれほど長くなるのかは、訴訟の難易度によるところが大きいでしょう。簡単な事案であれば2・3度の期日で終了することもあります。複雑な事案ですと、反論に対する再反論、それに対する再々反論……と、期日を要することになります。ここでも、期日と期日の間は1ヶ月程になるのが通常です。裁判官は、当事者双方の主張や立証が終了したと認められる時点で審理を打ち切り、1～3ヶ月程度で判決を下すことになります。裁判官からは、訴訟の途中で和解を提案されることもあります。和解できないから裁判になっているのではないかと考える方もおられるかと思うのですが、裁判官からの和解提案は、「判決を下すとすればこのようになる」という見込みと共に示されます。和解の上手い裁判官は、原告・被告双方に「和解で早く終わることができるのなら、これぐらいの譲歩も仕方ない」と思わせる案を提示してくるのです。

冒頭のご質問を受けた場合、相談者の方には、早くとも1年、長くなれば2・3年掛かってもおかしくはないという説明をさせていただくことになります。

ビジネスの世界とは余りにもかけ離れる時間感覚となるため、驚かれることも多いのですが、裁判所で原告被告がお互いの意見を出し尽くすとなると、準備期間も含めて長期間を要することはやむを得ない面もあります。

ただ、最近では裁判所や法務省も民事訴訟の長さを問題視しているようであり、迅速化に向けた議論もなされているところです。

当事者が希望すれば6ヶ月以内に審理を終わらせることのできる、新しい裁判手続きについて議論がなされていますが、反対意見もあり、正式に導入されるかどうかは不透明です。

<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締め切り迫る！

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試験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.chintaikanrishi.jp/exam/summary/> ）

試験のインターネット申込み
（ <https://www.chintaikanrishi.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。

○ 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。

○ 全宅管理版 賃貸借契約書【表紙】のご案内

全宅管理版の賃貸借契約書【表紙】のご案内です。

ハトマークロゴの他、本会スローガン『「住まう」に、寄りそう。』が盛り込まれている賃貸借契約書式の表紙です。中面には名刺を挟み込むための切込みが入っており、高級感のあるデザインですので、大切な契約書を入居者にお渡しする際に他社との差別化を図ることができますので、是非ご検討ください。

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】 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ます。

今回の巻頭特集では、不動産会社向けクラウドと電子契約を提供する2社トップによる、デジタル改革関連法案施行に向けた「電子契約」をテーマにした対談等を展開しております。

無料ダウンロードは、こちら↓

(<https://www.jutaku-s.com/realestatetech-biz/>)

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

◇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、問題解決ができたり、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>)

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