

※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 令和3年の「都道府県地価調査」結果を発表
全国全用途平均は2年連続の下落
- ・ 国土交通省 10月は「土地月間」「住生活月間」、10月1日は「土地の日」
積極的に広報活動等を展開
- ・ アットホーム 8月の全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向
首都圏の大型ファミリー向きマンションは上昇

[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4回「依頼者本人が裁判所に行かないといけない場合は？」

エール少額短期保険株式会社

[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（10月）
- ・ 物件価値向上・空室対策に！インターネット無料Wi-Fiのご案内
- ・ 家賃集金代行システムのご案内
- ・ 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）
- ・ 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

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

[1] 業界動向・行政動向

- 国土交通省 令和3年の「都道府県地価調査」結果を発表

全国全用途平均は2年連続の下落

国土交通省は9月21日、令和3年の「都道府県地価調査」結果を発表した。

都道府県地価調査は、国土利用計画法施行令に基づき、各都道府県知事が毎年7月1日時点における基準地の1平方メートル当たりの価格を調査し公表するもので、今回、全国約2万1,400地点を対象に実施された。

それによると、令和3年の7月1日時点の1年間の地価動向として、新型コロナウイルス感染症の影響により、全国全用途平均は2年連続の下落となったが、下落率は縮小。用途別では住宅地は下落率が縮小し、商業地は下落率が拡大した。

三大都市圏の住宅地は東京圏、名古屋圏で下落から上昇に転じ、大阪圏は下落率が縮小した。商業地は東京圏で上昇率が縮小し、大阪圏は9年ぶりに下落に転じ、名古屋圏は下落から上昇に転じた。

地方圏の全用途平均は、下落が継続しているが下落率が縮小し、用途別では、住宅地は下落率が縮小し、商業地は下落率が拡大。

住宅地の傾向として、弱い雇用、賃金情勢を背景に需要者が価格に慎重な態度で、下落が継続している。都市中心部の希少性が高い住宅地や交通利便性等に優れた住宅地は上昇が継続し、昨年より上昇が見られる地域の範囲が拡大している。

-
- 国土交通省 10月は「土地月間」「住生活月間」、10月1日は「土地の日」
積極的に広報活動等を展開
-

国土交通省は国民が、今一度、身近な土地について考え、土地の制度に関する理解を深めるきっかけとなるよう、10月を「土地月間」とし、10月1日は「土地の日」と定め、広報活動等を展開している。また、同省では住意識の向上を図り、豊かな住生活を実現するため、10月を「住生活月間」(10月1日～31日)と定めて総合的な啓発活動を行っている。

土地は日常生活や企業活動にとって不可欠な基盤で、土地基本法においても、土地所有者の責務として、適正な土地の利用及び管理並びに取引きを行うことなどが設けられている。

今年の「土地月間」に合わせて実施される主な行事は、無料相談会（主催・日本不動産鑑定士協会連合会）、令和3年秋の講演会「都市と不動産を考える」(同東京不動産鑑定士協会)、令和3年度土地月間記念講演会（同土地総合研究所）など。

一方、令和3年度の「住生活月間」は、住生活月間中央イベントや住生活月間フォーラム等を開催するほか、官民協力の下、全国各地で実施されるシンポジウム、住宅フェア等を通じて住生活の向上に役立つ様々な情報を提供。

「住生活月間オフィシャルサイト」：<http://www.jh-a.or.jp/jyuuseikatu/top.html>

なお、新型コロナウイルス感染症の影響により行事が中止または延期となる場合がある。

-
- アットホーム 8月の全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向
首都圏の大型ファミリー向きマンションは上昇
-

不動産情報サービスのアットホーム（株）は9月27日、全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向（2021年8月）を発表した。

アットホームラボ（株）に調査・分析を委託しアットホームが公表するもので、首都圏、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市が調査対象エリア。

それによると、マンションの平均募集家賃は、東京23区と大阪市が2ヵ月連続、全面積帯で前年同月を下回る。大型ファミリー向きマンションは首都圏で上昇が目立ち、前年同月比上昇率トップ3はいずれも首都圏に。とくに神奈川県は12ヵ月連続で10%超となった。

また、アパートは首都圏の上昇が目立ち、東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県が全面積帯で前年同月を上回る。カップル向きでは東京23区、千葉県が、ファミリー向きでは東京都下、神奈川県、千葉県が2015年1月以降最高値を更新した。

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

[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4回「依頼者本人が裁判所に行かないといけない場合は？」

エール少額短期保険株式会社

裁判を弁護士に依頼した場合、基本的には依頼者の方が裁判所へ出頭する必要はありません。その時々で弁護士と打ち合わせを行う必要はあるものの、平日の忙しい時間を裁判に奪

われることがなくなるというのが、依頼するにあたっての1つのメリットです。

ただし、幾つかの場面では当事者本人も裁判所へ出頭しないといけないことがあります。

■尋問期日

まず出頭の必要があるのは尋問期日です。

尋問期日では、当事者（原告・被告）本人が証言台に立ち、双方の弁護士からの質問に答えるという手続きが行われます。「証人尋問」という言葉を聞くとイメージの沸く方も多いのではないかでしょうか。細かい話ですが、民事裁判で当事者の尋問を行う場合には、証人尋問ではなく「本人尋問」と呼ばれます。

尋問期日は裁判の終盤に設定される、山場といつていい場面です。期日前には弁護士と綿密な準備を行うことになり、複数回の打ち合わせを行うことも珍しくありませんので、依頼者の方にとって尋問期日前の1か月ほどは非常に忙しい時期になると思います。

なお、今回のテーマからは少し離れますが、尋問を受けに行くときにはスーツがいい？というご質問もよく受けます。服装や髪の色で裁判の結論が変わることはあります、さりとて裁判官も人間ですので、あまりラフすぎる格好も良くはありません。取引先の方と会っても失礼ではない程度の服装を心掛けるべきでしょう。普段スーツを着慣れない方は、ビジネスカジュアル程度の服装でも構わないと思います。

■和解期日

必ずという訳ではありませんが、和解を行う場合に裁判所へ行く必要があることもあります。

通常、和解を行う際には、裁判官から見解が弁護士に伝えられ、次回の期日までにそれぞれ当事者間で条件を調整するという流れになります。ただ、これでは時間が掛かってしまいます。

そこで和解成立に積極的な裁判官は、和解期日という裁判日程を設定したうえで、弁護士と共に当事者本人の出頭を求め、その場で説得を行うことがあります。タイミングとしては双方の主張立証が終わり、後は判決を行うか和解をするかという場面であることが殆どでしょう。当事者としても、裁判官に本人の気持ちを分かって貰う良い機会になりますし、スピード感を持って物事を決めるができるという点でメリットがあります。

和解の話し合いは、尋問期日が終わった後に時間を持って行われることも多いです。尋問が終わった後に話し合いにも参加しなければならないということですので、当事者としては非常に疲れる1日になります。念のため、尋問期日の日は1日お休みを取って頂くことをお勧めします。

■判決を聞きに行く必要はない

あまり知られていないですが、判決が下される日に裁判所へ行く必要はありません。

法律上、判決期日に当事者本人が裁判所へ出頭することは、義務付けられていないのです。更に言えば、ご本人だけではなく弁護士すらも裁判所へは行きません。これは何も弁護士がサボっているわけではなく、裁判所に行くメリットが特にないためです。

民事裁判の判決期日では、裁判官が（多くの場合は誰も居ない法廷で）判決の結論部分（「主文」といいます。）だけを読み上げることが殆どです。「原告は被告に対し〇円を支払え。」「原告の請求を棄却する。」といった具合です。どのようなことを判断して結論に至ったのか、という理由の部分はその場で読み上げてくれないので、実際に判決を聞きに行っても何故そのような判断がなされたのかは分かりません。当事者は、後日交付される判決正本で理由を確認し、控訴すべきかどうかを判断することになります。

そうは言っても結論が早く分かるメリットがあるではないか、と思われる方もいらっしゃるかと思います。しかし、実のところ判決内容は、法廷での言い渡しが終わった後に裁判所へ電話すれば教えてくれるのです。弁護士は判決のあった日の午後ぐらいに担当の書記官に電話して「判決内容を教えてください」とお願いしている場合が殆どです。

なお、どうしても判決を法廷で聞きたいという方には傍聴席に座って聞くことをお勧めします。控訴期間は判決正本を受け取った瞬間から始まるのですが、出席当事者が居れば裁判所書記官はその場で判決書を渡そうとします。その場で受け取ってしまうと、判決当日から2週間以内に控訴をするかどうか決定しなければなりません。当事者席に座っているにもかかわらず、書記官に「判決正本は後日渡してください」とお願いするのも少し気まずいですし、よく分からぬ内に判決正本を受け取ってしまうことがあるかと思いますので、傍聴席に座っておくのが無難でしょう。

事実関係に関する対立が根深い事件ですと、当事者本人の尋問はほぼ確実に行われます。尋問を行う前に和解が成立する場合もありますが、基本的には、原告になった場合でも、被告になった場合でも、一度は裁判所で尋問を受けるかも知れないと考えておいていただければと思います。

<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（10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。

- ・負債 40 億円からの挑戦 ～そして、今、理念経営の実現へ～
- ・渋沢栄一の「論語と算盤」に学ぶ企業経営
- ・「親子で語る事業承継」 第3回「悩むな！未来の後継社長！」
- ・社長業入門セミナー 第3回「現社長や社員が 後継者に期待すること」

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/>)

○ 物件価値向上・空室対策に！インターネット無料 Wi-Fi のご案内

株式会社アーチ・コミュニケーションズが提供するインターネット無料 Wi-Fi のご案内です。

様々なアンケート等で、賃貸住宅入居者の人気設備として必ず上位にランクしている「インターネット無料」ですが、既存の物件には導入が困難であったり、コスト面も踏まえて、導入を見送ってきたオーナー様も多いかと思います。

今回ご紹介するインターネット無料 Wi-Fi は、共用部工事のみで「導入が容易」(居室内の工事は一切不要)。木造及び軽量鉄骨造が対象となります、短期間で高品質・低価格に導入が可能ですので、賃貸住宅の入居率及び資産価値向上のため、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。

○ 家賃集金代行システムのご案内

株式会社アプラスが提供する「家賃集金代行システム」のご案内です。

同社が提供する「家賃集金代行システム」は、毎月の家賃回収や滞納者の督促、立て替えで業務効率の向上を図る際に、「確実」で「安心」なシステムです。

入居者からの賃料回収を全国の金融機関からの口座振替で回収でき、賃料未納の場合、最大24ヶ月まで同社が入居者に代わり立て替え払いするプランもご案内しております。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

(株) アプラス 家賃サービス
(<https://syukin.aplus.co.jp/rent>)

○ 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。

【10月】 4日（月）、11日（月）、18日（月）、25日（月）

※新型コロナウィ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>)

* * * * * * * * * *