

※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

- ・ 内閣府 10月の「景気ウォッチャー調査」結果を公表
景気の先行き判断DIは前月を0.9ポイント上回る
- ・ 国土交通省 7月・令和3年第2四半期分の「不動産価格指数」公表
マンション・アパート（一棟）は前期比3.1%増
- ・ アットホーム ユーザー動向調査“UNDER30”2021賃貸編の結果
住まい探しはSNSや雑誌でイメージをふくらませる

[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7回「なぜ裁判をするのか」

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（11月）
- ・ 入居申込者の滞納リスク等が確認できる！「CIZ宅建保証」のご案内
- ・ 全宅管理サインプレート・店頭掲示用フラッグのご案内
- ・ 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）
- ・ 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

- 内閣府 10月の「景気ウォッチャー調査」結果を公表

景気の先行き判断 DI は前月を 0.9 ポイント上回る

内閣府が 11 月 9 日に公表した 10 月の「景気ウォッチャー調査」結果によると、10 月の現状判断 DI（季節調整値）は前月差 13.4 ポイント上昇の 55.5 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 55.5。家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全ての DI が上昇したことから、前月を 13.4 ポイント上回り、2 カ月連続の大幅な上昇となった。

2~3 カ月先の景気の先行きに対する判断 DI は 57.5 で、企業動向関連の DI は低下したもののが家計動向関連、雇用関連の DI が上昇したことから、前月を 0.9 ポイント上回った。

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は残るもの、緩やかに持ち直している。先行きについては、コスト上昇等や内外の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 7 月・令和 3 年第 2 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 3.1% 増
-

国土交通省がこのほど公表した 7 月・令和 3 年第 2 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 1.2%、商業用不動産総合の季節調整値は前期比で 0.7% それぞれ上昇した。平成 22 年の平均が 100。

7 月分・季節調整値の全国の住宅総合は、前月比 1.2% 増の 122.4。住宅地は前月比 0.4% 増の 104.1、戸建住宅は同 1.4% 増の 107.9、マンション（区分所有）は同 1.4% 増の 167.7。

一方、令和 3 年第 2 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% の 123.7。店舗は前期比 6.3% 増の 143.3、オフィスは同 3.6% 減の 140.2、マンション・アパート（一棟）は同 3.1% 増の 144.2。

-
- アットホーム ユーザー動向調査“UNDER30”2021 賃貸編の結果
住まい探しは SNS や雑誌でイメージをふくらませる
-

不動産情報サービスのアットホーム（株）は 11 月 1 日、一人暮らしをしている全国の 18~

29歳の学生・社会人男女を対象に実施した、現在住んでいる部屋の設備・条件や探した時の方針、重視したことなどについてのユーザー動向調査“UNDER30”2021 賃貸編の結果を発表した。

それによると、部屋を探した際に防災について意識したかについては、2019年と比べ、学生全体で3.4ポイント、社会人全体で11.4ポイント増加した。

とくに社会人女性は15.1ポイントと大幅増加。地域の避難場所やハザードマップなどの情報が欲しいと思うかについては、学生全体で4.4ポイント、社会人全体で3.6ポイント増加。近年の災害等を受け、ハザード情報の提供を義務付けられたことから、ハザードマップの認知も広まり、意識が上昇したと考えられる。

また、住まい探しをする時には、SNSや雑誌などで部屋や暮らしのイメージをふくらませるかについては、「そう思う」「ややそう思う」と答えた人が64.7%。イメージしていた一人暮らしができていると答えた人は70.5%。

UNDER30はSNS(Instagram・YouTubeなど)で調べ、イメージして探す傾向がある、SNSでの部屋探しに興味があるか聞くと、2019年と比べ、学生全体で17.5ポイント、社会人全体で22.3ポイントと、大幅に割合が増えており、SNSでの住まい探しは、今後のトレンドになりそう。

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

[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7回「なぜ裁判をするのか」

エール少額短期保険株式会社

争いが起きたとき、それがどうしても話し合いでは解決しないなら裁判をするしかない、という考えは皆様の頭の中に常識としてあるかと思います。

しかし、なぜ解決できない問題があるときに裁判を行うのでしょうか。言い換えれば、裁判で判決を得ると、どのような良いことがあるのでしょうか。

この点をしっかりと理解しておくないと、長い時間と多大な費用をかけて行った裁判が無駄になってしまいます。

そこで今回は、裁判を行うことの意味について解説します。

■勝っただけでは終わらない

通常、裁判に勝っただけで物事は終わりません。判決が出たとしても、お金を払わない人は払いませんし、建物に居座る人は居座ります。稀に、裁判所の判断が出た以上は潔くそれに従うという方も居ますが、そういった柔軟な方が当事者であれば、判決に至るより前に和解で物事が終わっているのが通常だと思います。

なお例外的に、勝訴判決が出れば、それだけで目的が達成できるケースも無いわけではありません。例えば土地を買ったにも関わらず売主が登記を移してくれないといった場合、所有権移転登記の手続きを求めて裁判を行います。この裁判で勝訴判決が出れば、売主が登記手続に同意したものと同じように扱われますので、すぐに登記手続きを行うことができます。もっとも、このようなケースはごく僅かです。

■判決を得た後に行うこと

裁判に勝っただけでは終わらないということであれば、なぜ裁判を行うのでしょうか。それは、判決が強制執行の「パスポート」になるからです。

強制執行については、ある程度イメージが沸く方も多いのではないでしょうか。不動産を差し押さえて競売を行ったり、預金債権を差し押さえて支払いを受けたり、建物に居座る人を強制的に追い出したり、といった方法で、裁判所が権利を強制的に実現する手続きです。

民事執行法では、強制執行の手続を開始するために「債務名義」というものが必要とされています。債務名義はいわば強制執行手続のパスポートです。契約書があるなどして、どれだけ債権の存在がはっきりしていても、債務名義が無ければ強制執行を行うことは（ごく一部の例外を除いて）できません。逆に、債務名義さえあれば、その内容が妥当かどうかの判断は行われることもなく強制執行がスタートします。

裁判によって得られる判決は、この債務名義の代表例とされています。つまり、判決を得ることの目的は、「強制執行を行うためのパスポートを手に入れる」ということにあります。たまに、勝訴判決を得さえすれば、裁判所が勝手に強制執行まで行ってくれる、全て争いは解決する、と勘違いされる方がいらっしゃいますが、訴訟と強制執行は手続として別物です。強制執行まで行うと手続費用で赤字になってしまい、という場合には、このパスポートを使わなこともありますし、「強制執行が嫌なら分割でもいいので任意に支払ってくれ」と、相手に持ち掛けることもあります。

■訴訟の前に検討しておくべきこと

ここまで、訴訟と強制執行（回収）は別の段階であることをご説明しました。このことが理解できること、1つのリスクに思い当たることになります。それは、被告による強制執行の回避です。

例えば、被告は、訴訟中に敗訴が濃厚となると財産を隠す可能性があります。強制執行を行う場合、対象となる財産は申立人側（＝原告側）が特定しなければいけませんので、財産を隠されると執行ができません。する賢い被告であれば、訴訟前や訴訟中に不動産を売却してしまったり、預金口座からお金を移動させたりすることが可能なのです。そうすると、原告の側は裁判に勝っても回収ができないことになってしまいます。

このような被告の行為を防止するため、法律は幾つかの手法を用意しているのですが、その内の1つが仮差押えというものです。仮差押を行うと預金口座については凍結され、不動産については所有権を移転しても、強制執行手続上は無かったものと扱われることになります。したがって、被告としては財産を逃がすことができなくなるのです。

仮差押は、請求する権利の存在について疎明（確実ではないものの「一応確からしい」という程度の立証）があれば認められるため、法律上のハードルは高くありません。しかし、その分不当な仮差押がなされる可能性があることも考慮して、例えば預金口座を仮差押する場合には、同時に請求する金額の20～30%程度の担保金を納付するよう求められます。訴訟が終われば返還されるのが通常ですが、一旦は持ち出しとなるので費用面でのハードルは中々高いものがあります。したがって、費用面のハードルと、財産が逃がされるリスクがどの程度あるかという事を考えて、仮差押を行うか検討することになります。

以上のように、訴訟の事だけを考えていると、結局のところ権利が実現できずに終わるということになりかねません。弁護士に訴訟を依頼する際には、訴訟が始まる前、訴訟が終わった後の方針もしっかりと確認することをお勧めします。

特に金銭請求を行う場合は、訴訟が終わったとき被告に財産が無ければ、勝訴判決は絵に描いた餅となってしまいかねません。被告に財産があるのか、その財産を仮差押えしておく必要はあるのか、訴訟後の強制執行にどの程度の費用が掛かるのか、といった点は十分に検討し、理解した上で裁判を行う必要があります。

<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（11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。

- ・アフターコロナの売り方～巣ごもり消費客に買ってもらう100の販促ワザ～
- ・ランチェスター サクセス・プログラム 入門編 第1回現状分析と経営の構成要因
- ・「親子で語る事業承継」第4回 二条彪・南波衛・真田絢子 座談会
- ・社長業入門セミナー 第4回「社長になるまでにやるべきこと～その1～」
- ・コロナ禍で求められる労務の備え～今から会社が備え、対応すべきこと～

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/>)

○ 入居申込者の滞納リスク等が確認できる！「CIZ 宅建保証」のご案内

株式会社アークシステムテクノロジーズが提供する「CIZ 宅建保証」のご案内です。

「CIZ 宅建保証」は、賃貸物件の入居募集に際し、滞納履歴、反社会情報、破産情報等、申込者の信用力、滞納リスク等が確認できる管理業務支援型の家賃保証です。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

○ 全宅管理サインプレート・店頭掲示用フラッグのご案内

本会の「サインプレート」及び「店頭掲示用フラッグ」のご案内です。

「サインプレート」は、管理物件の設備使用時の注意事項を記載した看板で、「ゴミ捨て場」「駐輪場」「駐車場」の3タイプを用意しております。

「店頭掲示用フラッグ」は、安心と信頼のハトマークをフラッグのセンターへ配置したデザインとなっており、フラッグ用のポールと合わせてご利用いただければ、ハトマーク会員店であることが一般消費者にアピールできます。また、店舗の内外問わず掲示ができ、使い勝手が良いことも大きな特徴です。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

動産社.com ※全宅管理会員様限定商品

(http://www.dousan.com/index.php?main_page=index&cPath=607_696)

○ 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。

【11月】 22日（月）、29日（月）

【12月】 6日（月）、13日（月）、20日（月） ■27日は休止

※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

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化している中で、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。

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グを実施中（12月末日終了）ですので、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>)

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