

※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 大家さん・不動産事業者のための外国人の入居受入れサポートオンラインセミナーの開催について
- ・ 国土交通省 令和3年第3四半期の地価 LOOK レポートの結果
93 地区で変動率区分が前期と同様
- ・ アットホーム 「2021年7~9月期地場の不動産仲介業における景況感調査」結果を発表
今期の賃貸仲介の業況 DI は 12 エリアで前期比下落
- ・ 森記念財団都市戦略研究所 「世界の都市総合力ランキング」2021年版の結果発表
総合ランキングで東京は3位

[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8回「法とは何か？」 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（12月）
- ・ 外国人専門の生活総合支援サービスのご案内
- ・ 年末年始の入居者問合せ対応に！夜間・休日サポートシステムのご案内
- ・ 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）

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

[1] 業界動向・行政動向

-
- 国土交通省 大家さん・不動産事業者のための外国人の入居受入れサポート
オンラインセミナーの開催について

この度、国土交通省補助事業として、大家さん・不動産事業者の方向けに、外国人の民間賃貸住宅への入居受入れに特化したオンラインセミナーが、3日に分けて全8セミナーで開催されます。

「受入れポイントを知りたい」「成功事例を知りたい」方には、必聴の内容です。
参加費は無料ですので、下記より詳細をご確認いただきまして、是非ご参加ください。

・日程：令和3年12月9日（木）・令和4年1月14日（金）・2月18日（金）

・方法：LIVE配信

・対象：家主・管理業者・宅建業者 等

・費用：無料

・申込：Web申込（<https://jpm.jp/webform/002/>）

申込期日：12月7日（火）17時

※お問合せ先：（公財）日本賃貸住宅管理協会 TEL03-6265-1555

○ 国土交通省 令和3年第3四半期の地価LOOKレポートの結果
93地区で変動率区分が前期と同様

国土交通省は11月19日、令和3年第3四半期の地価LOOKレポートの結果を発表した。

調査対象地域は東京圏43地区、大阪圏25地区、名古屋圏9地区、地方中心都市等23地区的計100地区。住宅系地区は高層住宅等により高度利用されている32地区で、商業系地区は店舗、事務所等が高度に集積している68地区。

それによると、主要都市の高度利用地等における令和3年7月1日～10月1日の地価動向は、93地区で変動率区分が前期と同様で、変化が小さい四半期となった。

変動率区分は93地区で不变で、6地区で上方に移行し、1地区で下方に移行。上昇地区数が35地区から40地区に増加し、横ばい地区数が36地区から30地区に減少し、下落地区数が29地区から30地区に增加了。

一方、住宅地では、横ばいから上昇に転じた地区が2地区、下落地区は前期に引き続き0地区で、マンションの販売状況が堅調に上昇している地区が増加。

商業地では、横ばいから上昇に転じた地区が3地区あり、下落に転じた地区が1地区で、新型コロナウィルス感染症の影響により、下落している地区があるものの、再開発事業の進展

等により、上昇に転じた地区が見られた。

○ アットホーム 「2021年7~9月期 地場の不動産仲介業における景況感調査」結果を発表
今期の賃貸仲介の業況DIは12エリアで前期比下落

不動産情報サービスのアットホーム（株）は11月19日、アットホーム加盟店を対象に実施している全国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、四半期ごとのアンケート調査「地場の不動産仲介業における景況感調査」（2021年7~9月期）結果を発表した。

それによると、今期の賃貸仲介の業況DIは、首都圏38.9で前期比マイナス3.3ポイント、近畿圏37.3で同マイナス2.8ポイントと2期連続で下落。調査対象14エリア中、北海道・兵庫県を除く12エリアで前期比下落した。

来期（10~12月）の見通しは、新型コロナウイルス収束への期待から、首都圏42.9、近畿圏43.3と両エリアとも上昇が見込まれ、12エリアで上昇見込み。

一方、売買仲介における今期業況DIは、首都圏が45.2で前期比マイナス0.4ポイント、近畿圏は42.4で同0.8ポイント上昇したものの、両エリアとも2021年I期（1~3月期）からほぼ横ばい。

前年同期比で見ると、首都圏5.4ポイント、近畿圏9.2ポイントと大幅プラス。来期の業況DIは、首都圏が今期比1.0ポイントの46.2、近畿圏が同1.9ポイントの44.3と両エリアともに上昇する見通し。

なお、災害リスクに関する調査で、2020年の宅建業法改正後の不動産店の意識は「変化あり」が63.9%。顧客からの質問は「洪水・浸水」が35.4%で最多。

○ 森記念財団都市戦略研究所 「世界の都市総合力ランキング」2021年版の結果発表
総合ランキングで東京は3位

（一財）森記念財団都市戦略研究所は11月24日、2008年より調査・発表している「世界の都市総合力ランキング」の2021年版の結果を発表した。今回は2020年初頭より始まったコロナ禍による、世界の主要都市に及ぼした様々な影響が明らかになった。

総合ランキングは、6年連続で1位ロンドン、2位ニューヨーク、3位東京、4位パリ、5位シ

ンガポールとなったが、GPCI-2018 以降スコアを伸ばしていた 1 位ロンドンと 2 位ニューヨークの勢いが止まり、3 位東京と 4 位パリが追い上げを見せた。

それぞれ各都市の特性を見ると、世界的な人流抑制によって苦戦を強いられた首位ロンドンと 5 位シンガポール、居住分野でスコアが大きく下落した 2 位ニューヨーク、就業環境が改善した 3 位東京、4 分野で順位を上げて勢いづく 4 位パリ。

東京は「働き方の柔軟性」で 41 位から 2 位と大きく改善されたことにより、「居住」で 12 位から 9 位まで順位を伸ばし、これにより「環境」を除く 5 分野でトップ 10 入りを果たした。

一方、昨年から順位を落とした「ICT 環境の充実度」(29 位) が「居住」分野でさらに上位を目指すための課題となり、「経済」では 4 位を維持するも 3 位北京との差は広がり、5 位香港と 6 位チューリッヒとのスコア差は僅差となっている。

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

[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 8 回 「法とは何か？」 エール少額短期保険株式会社

「法は守らなければならない」と子供の頃から、何となく教えられて来た方も多いと思います。

しかし、そもそも法とは何でしょうか？「法とは○○である」と正確に答えられるでしょうか？また、憲法は何となく重要だということはわかっていても、他の法律とは何が違うのでしょうか？

そこで今回は、法とは何か、について解説します。

■ 法とは

結論から先に申し上げますと、法とは、「国家権力による強制力を伴う社会規範（ルール）」です。ここで、注意すべきは、①一定の価値観を伴うものであること、②但し、道徳とは違う。という特徴を有する点です。それぞれの特徴について説明します。

まず、法の特徴としては①「一定の価値観を伴う」ということです。したがって、「場所」によっても違いが生じますし、「時代」によっても違いが生じます。

「場所」によって違いが生じる例としては大麻が挙げられます。勿論、日本では大麻の所持、譲り受け及び譲り渡しは禁止されており、これに違反すると刑事罰が科されます。

一方で、オランダやアメリカの一部の州では大麻は合法化されており、所持、譲り受け及び譲り渡しをしても刑事罰を科されることはありません。

これはまさに、行為は同じでも「場所」によって、それを罰するか否かの価値観が異なること、ひいては法律が異なることの一例です。

「時代」によって、違いが生じる例としては、例えば、姦通罪が挙げられます。姦通罪とは、妻が不倫した場合に妻とその不倫相手を懲役2年以下に処するという犯罪でした。この法律の驚くべき点は、夫が不倫した場合には適用が無いということです。男女平等が当然とされる現在では考えられない法律です。姦通罪は1947年まで実際に存在した犯罪です。

これはまさに、行為は同じでも「時代」によって、それを罰するか否かの価値観が異なること、ひいては法律が異なることの一例です。

次に、法の特徴としては、②「道徳とは違う」ということです。

上記に述べた通り、法は一定の価値観を伴うものであり、この点は道徳と同じです。しかし、道徳と異なる点は、「国家権力による強制力を伴う」という点です。

例えば、電車内で高齢者や妊婦に席を譲ることはマナーであり、道徳です。しかし、仮にこれに違反したからといって刑罰を科されることはありません。また、目上の人や年上に対して、敬語を使うことはマナーであり、道徳です。しかし、仮にこれに違反したからと言って刑罰を科されることはありません。

一方で、電車内で高齢者や妊婦を突き飛ばした場合はどうでしょうか。これは暴行罪や傷害罪で罰せられます。また、目上の人や年上に対し、敬語を使わないだけではなく、不特定多数の前で侮辱した場合はどうでしょうか。これもその内容や状況によっては侮辱罪で罰せられる可能性があります。

このように、「道徳」は違反したからといって刑罰などの「国家権力による強制力」を行使されることはありません。一方で、「法」は違反することによって刑罰などの「国家権力による強制力」を行使されるのです。

■憲法と法律の違い

憲法は民法などの法律よりも重要だということはわかっていても、憲法と法律の違いを正確に答えられる方は多くありません。憲法と法律は何が違うのでしょうか。憲法と法律の最も大きな違いは、「誰にルールを課すものか」という点です。

憲法は、「国にルールを課すもの」です。一方、法律は「国民にルールを課すもの」です。それぞれ具体例を用いて説明します。

まず、憲法の具体例です。

憲法19条は「思想及び良心の自由」を定めるものであり、「思想及び良心の自由は、これを侵してはならない。」とされています。したがって、例えば、国が江戸時代の踏み絵のような制度を用いて、国民の思想や良心を強制的に探ることは許されません。また、例えば、国が戦前戦時中の治安維持法のような法律を用いて、特定の思想を持っていることを理由に国民を逮捕することも許されません。

このように、憲法は「国にルールを課す」ことで、国民の自由を守る法なのです。

一方、法律の具体例です。

刑法 199 条は「殺人罪」を定めるものであり、「人を殺した者は、死刑又は無期もしくは 5 年以上の懲役に処する。」とされています。これは具体例を挙げるまでもなく、文字通り、人を殺した者は「死刑又は無期もしくは 5 年以上の懲役」という刑罰に処せられるというものです。

このように、刑法は、「国民にルールを課す」ことで、国民の自由や安全を守る法なのです。

以上の通り、憲法と法律は、「誰にルールを課すものか」という根本的な部分に違いがあります。その他に、①憲法と法律では憲法の方が改正手続きは厳格であり、②憲法と法律が矛盾した場合には憲法が優先される、などの違いもありますが、これらは「誰にルールを課すものか」という根本的な違いから生じるものです。

■まとめ

いかがでしたでしょうか。何となく守らなければならないものと思っていた「法」について少しあはイメージいただけたでしょうか。この他にも、「一般法と特別法の違い」「実体法と手続法の違い」「民事事件と刑事事件の違い」「任意法規と強行法規の違い」などもあります。弁護士というと膨大な法律を暗記していると勘違いしている方もいらっしゃいます。しかし、現在、日本の法律はおよそ 2000 もあり、これに条例や省令なども加えると膨大な数になります。

当然、弁護士はその全てを覚えていませんし、見たことも聞いたこともない法律の方が圧倒的に多いです。しかし、前述の「法とは何か」「法に関する分類や考え方」などを駆使することで、初めて見る法律も一定程度理解することはできます。

このメルマガを見て「法」に少しでもご興味頂けた方がいれば、法律を暗記するのではなく、法に関する根本的な考え方を理解するようにして頂ければ、幸いです。

<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（12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。

- ・中小企業の SDGs 経営入門
- ・改正食品衛生法のポイント～HACCP（ハサップ）に沿った衛生管理～
- ・ランチェスター サクセス・プログラム 入門編 第2回利益性の原則と市場占有率
- ・社長業入門セミナー 第5回「社長になるまでにやるべきこと～その2～」

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/>)

○ 外国人専門の生活総合支援サービスのご案内

本会では外国人向けの生活総合サポートサービスを提供している株式会社グローバルトラストネットワークスと業務提携しております。

同社では、英語・韓国語・中国語・ポルトガル語などを母国語とする外国人スタッフが常駐しており、外国人入居者の家賃保証など契約締結時の対応だけでなく、入居中の注意事項の説明や賃料滞納・騒音トラブル等への対応も代行しております。

今後ますます増える事が予測される外国人入居者への対応は欠かすことが出来ないものであり、画期的なサービスです。

お申込み方法やサービスの詳細については、下記リンク先よりチラシをご確認いただくか下記お問合せ先までご連絡ください。

■本件に関するお問合せ先

株式会社グローバルトラストネットワークス営業部

○ 年末年始の入居者問合せ対応に！夜間・休日サポートシステムのご案内

「夜間・休日に水漏れで困った！」「水が出ないから至急点検してほしい！」

このような入居者からの夜間・休日のお問合せやクレームに対して、貴社に代わってコールセンターの専門スタッフが受付を行い、迅速・確実に対応いたします。

本会会員限定価格（1戸あたり月額40円+税）でご提供いただいているので、少ない管理戸数でもご利用いただきやすくなっています。

長期休業中の入居者からの問合せ対応に役立つサービスですので、下記URLより詳細をご確認の上、是非ご検討ください。

株式会社 TOKAI リセプションサービス

（<https://www.tokai-tatemonokanri.jp/reception/>）

○ 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。

【12月】 6日（月）、13日（月）、20日（月） ■27日は休止

※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>)

* * * * * * * * * *

◇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>)

* * * * * * * * *