

今年も本メールマガジンをご愛読いただきまして、ありがとうございました。
次号は来年1月6日（木）配信予定です。

※このメールは、全宅管理のメルマガ登録をしていただ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

- ・ 総務省 「令和2年国勢調査」の結果を公表
一般世帯数5,570万5千世帯、平成27年比237万3千世帯の増加
- ・ 国土交通省 令和3年度補正予算案において「子育て支援型共同住宅推進事業」を創設
- ・ アットホーム 不動産のプロが選ぶ！
「ウィズコロナ時代に人気の条件・設備」ランキング

[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9回（最終回）「弁護士の選び方」 エール少額短期保険株式会社

[3] 協会からのお知らせ

- ・ 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

- 総務省 「令和2年国勢調査」の結果を公表

一般世帯数5,570万5千世帯、平成27年比237万3千世帯の増加

総務省は11月30日、令和2年10月に実施した「令和2年国勢調査」の結果を公表した。

それによると、令和2年10月1日現在のわが国の人囗は1億2,614万6千人で、前回調査の5年

前の平成27年と比べると、94万9千人の減少。うち、日本人人口は1億2,339万9千人で、5年前から1.4%減少し、外国人人口は年平均7.51%の増加で5年前から43.6%増加して274万7千人。

総人口に占める65歳以上人口の割合は26.6%から28.6%に上昇し、15歳未満の人口は1,503万2千人（総人口の11.9%）、15～64歳人口は7,508万8千人（59.5%）、65歳以上人口は3,602万7千人（28.6%）。

一方で、世帯数は一般世帯数が5,570万5千世帯で、平成27年と比べると237万3千世帯の増加。一般世帯人員は1億2,316万3千人で、1世帯当たり人員は2.21人となり、平成27年に引き続き減少。都道府県別的一般世帯の1世帯当たり人員は、山形県が2.61人と最も多いのに対し、東京都が1.92人と最も少なく、全ての都道府県で減少した。

住宅に住む一般世帯数を住宅の所有の関係別にみると、「持ち家」が3,372万9千世帯と最も多く、次いで「民営の借家」が1,633万1千世帯、都道府県営住宅や市町村営住宅の「公営の借家」が190万2千世帯、社宅や公務員宿舎などの「給与住宅」が155万2千世帯、「都市再生機構・公社の借家」が74万7千世帯。平成27年と比べると、「持ち家」の割合は62.3%から61.4%に低下している。

○ 国土交通省 令和3年度補正予算案において「子育て支援型共同住宅推進事業」を創設

国土交通省は11月26日、令和3年度補正予算案において、子どもの安全確保や子育て期の親同士の交流機会の創出に役立つ共同住宅（分譲マンション・賃貸住宅）の新築・改修に対して、国が直接支援を行う「子育て支援型共同住宅推進事業」を創設する、と発表した。

子どもを産み育てやすい社会の実現が課題となる中、共同住宅を対象に、事故や防犯対策などの子どもの安全・安心に役立つ住宅の新築・改修の取り組みや、子育て期の親同士の交流機会の創出に役立つ居住者間のつながり、交流を生み出す取り組みを支援することで、子どもと親の双方にとって健やかな子育て環境の整備を図るのが目的。

賃貸住宅の補助対象となるのは新築と改修で、「子どもの安全確保に資する設備の設置」に対する補助は1戸当たり上限100万円、「居住者等による交流を促す施設の設置」に対する補助は1戸当たり上限500万円。

子どもの安全確保に資する設備の設置（案）では、バルコニー・窓などからの転落防止に転落防止の手すり等の設置、感電や火傷を防止するチャイルドロックや立消え防止等の安全装置が付いた調理器の設置、不審者の侵入を防止する防犯性の高い玄関ドア等の設置など、詳細に実施項目がピックアップされている。

なお、同事業は令和3年度補正予算の成立が前提で、募集の開始は令和4年1月中を予定している。

○ アットホーム 不動産のプロが選ぶ！
「ウィズコロナ時代に人気の条件・設備」ランキング

不動産情報サービスのアットホーム（株）は12月9日、全国のアットホーム加盟店を対象に実施した「不動産のプロが選ぶ！『ウィズコロナ時代に人気の条件・設備』ランキング」の結果を次の通り発表した。

2020年4月までのコロナ禍前（ビフォーコロナ）とそれ以降（ウィズコロナ）の賃貸物件と売買物件で求められている条件や設備について調査したもの。

賃貸編は、ビフォーコロナとともに1位は「無料のインターネット環境」。ウィズコロナでは「通信速度の速いインターネット環境」「ワークスペースを確保できる間取り」が上位にランクインし、オンライン授業やテレワークを実施するための条件・設備がビフォーコロナと比べて人気となった。

2位はビフォーコロナでは「宅配ボックス」だったのに対し、ウィズコロナでは「通信速度の速いインターネット環境」。ウィズコロナでオンライン授業やテレワークを実施する学校・企業が多く、より通信速度の速いインターネット環境を求める人が増えたよう。

3位には、ビフォーコロナでは「スーパー・コンビニなど周辺施設が整っている」、ウィズコロナでは「ワークスペースを確保できる間取り」がそれぞれランクイン。以前は8位だった「ワークスペースを確保できる間取り」は、新型コロナウイルス感染拡大以降に人気の条件となった。

一方、購入編では、売買物件の人気の条件・設備は、ビフォーコロナ1位が「南向き」だったのに対し、ウィズコロナ1位が「ワークスペースを確保できる間取り」で、2020年4月前後で10位から1位に大幅ランクアップしている。

2位はビフォーコロナでは「リビングが広い」、ウィズコロナでは「ワークスペースを確

保できる広さ」と、それぞれ広さに関する項目がランクイン。間取り同様、物件を購入する際には広さも重要なポイントとなるよう。

3位はビフォーコロナで「スーパーやコンビニなど周辺施設が整っている」、ウィズコロナで「宅配ボックス」。不動産会社からは「宅配ボックスがあると配達員との対面を避けられるため、コロナ禍で需要が高まりました」「分譲マンションなどでは宅配ボックスはあって当然の設備になりつつあると思います」という声が上がっている。

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

[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9回（最終回）「弁護士の選び方」 エール少額短期保険株式会社

現在特に何か問題がある訳ではないけれども、何か困ったときに相談できる弁護士を作つておきたいという企業の方は、潜在的には多くおられると思います。

ただ、そういった方は、そもそも良い弁護士の探し方が分からぬという状況にあるのではないかでしょうか。

そこで今回は、企業の方が弁護士を選ぶとき、どういった点に着目し、どういったルートで探すべきか、ということを解説したいと思います。

■何を重視して選ぶか考える

まず、どのような点を重視して弁護士を選ぶべきかを考えましょう。弁護士を選ぶ際に見るべき要素は、大きく分けて(1)人柄と(2)能力という2つの観点があると思います。

(1)人柄

弁護士を選ぶ際には、まず人柄を重視すべきです。これは単純に、性格が合わない弁護士相手だと、相談が難しくなるということです。いくら優れた弁護士でも、相談に心理的なハードルがあるのであれば意味がありません。

また、弁護士業務というのは専門性が高く、顧客の側からはその質が評価しにくいという特徴があります。したがって、弁護士が費用に見合う仕事をこなしてくれるかという点は、弁護士の人格、言い換えればプロ意識に依存せざるを得ない点があります。単に性格が合うかといった点だけではなく、質問について誠実に回答してくれるか、物事のリスクや耳の痛い話についても誤魔化さずに告げてくれるか、という点も見極めるべきでしょう。

(2)能力

弁護士の能力については確かに重要ですが、少なくとも、今後お付き合いする弁護士の候補を探すという段階では最重要視すべきではありません。ここで選り好みしすぎると、まず弁護士と会う段階での選択肢がかなり狭くなってしまいます。弁護士は試験に合格しなければ取得できない資格ですので、基本的にどの弁護士でも、最低限の能力は保証されています。厳密に言うと、稀に、最低限の能力すら時の流れの中で失ってしまったのではないか、と疑われる弁護士が居ないではないのですが、そういった方はそもそも人間として信頼できないという印象を受けると思います。

なお、ネット上では「〇〇に強い弁護士」という宣伝文句を謳い、特定分野に強いとアピールする弁護士がよく居ますが、優秀な弁護士であれば、あまり取り扱わない分野であっても調べればすぐに習得してしまいます。したがって、余程マニアックな分野の法律知識が必要だという場合でない限り、その弁護士が特定分野に強いかどうかということを気にして探す必要はありません。能力についてチェックするのは、実際に会って話してみてからということでおよいでしょう（この点は後述します。）。

■弁護士の探し方

一番需要にマッチする弁護士へ辿り着ける可能性が高いのは、信頼できる知人や企業、団体からの紹介です。もっとも、（能力的に向いているかどうかはあまり考えずに）仲が良いというだけの弁護士を紹介される可能性もありますから、その点には注意する必要があります。

また、弁護士が参加するセミナーなどを聞きに行けば、人柄を判断する良い機会になります。このようにして探した弁護士については、第三者が評価してセミナー等に呼んでいく訳ですから、その能力についても一定程度の担保があります。

最近はインターネット上で集客を行う弁護士も増えています。ネット検索などを活用することも悪くありません。ただし、敷居が低い分玉石混淆ですから、初めから「この弁護士が絶対いい」と決める訳ではなく、複数の候補を作った上で実際に会い、絞り込んでいくという形が望ましいと思います。

実際に弁護士に会ってからは、その弁護士の人柄と能力を見る必要があります。話してみて、人柄の面で印象が良かった場合には、契約書作成などの軽めの案件を1つ頼んでみるのがよいでしょう。いかに弁護士の性格が良くとも、必要とするレベルでの仕事が行えなければ意味がありません。実際に依頼した仕事の中で、その弁護士の仕事の出来やスピード感、コミュニケーションの取り方などを確認し、継続的にお付き合いができる相手かどうかを確認するようお勧めします。

注意すべきは、この段階では弁護士の側も、顧客がどのような方かを見ているということです。折角良い弁護士を見つけても、例えば費用の振り込みが遅れたり、メールの返信を怠っていたり、求められた資料をすぐに提出できないといった場合には、弁護士の側と

しても信頼関係を持って仕事をすることができません。結果として、次の仕事を受けて頂けなくなるという可能性もありますし、プロ意識の高い優秀な弁護士ほど、費用に見合ったサービスを提供できないという責任感からそのような選択をする傾向にあるのではないかと思います。

■ すぐに弁護士が必要な場合

なお、いきなり訴状が届いたなど、今すぐに弁護士が必要であるという場合には、以上のような探し方をしている暇はないと思います。この場合でも一番良いのは信頼できる知人等からの紹介を受けることですが、それ以外の手段としては、弁護士会に問い合わせて紹介を受けることをお勧めします。例えば東京弁護士会では、弁護士紹介センターという機関があり、問い合わせ内容に応じて適当と考えられる弁護士の紹介を行っています。紹介して貰う弁護士を選ぶことはできないため、性格面でマッチするかどうかは未知数ですが、能力や知識の面では十分な弁護士に巡り合うことのできる可能性が高いです。

＜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

○ 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

TEL : 03-5956-4111 Mail : sales@gtn.co.jp

○ 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おりますので、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】 20日（月） ■27日は休止

【1月】 11日（火）、17日（月）、24日（月）、31日（月） ■3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>)

* * * * * * * * *