

目次

[1] 業界動向・行政動向

○ 国土交通省 成年年齢引下げ後に成年に達した若年者に対する適切な対応について

成年年齢を引き下げること等を内容とする民法改正法が令和4年4月1日に施行されます。成年年齢の引下げ後は、18歳、19歳の若年者が親の同意を得ずに契約を結ぶことができるようになり、また、未成年者であることを理由として結んだ契約を取り消すことができなくなります。

この度、法務省民事局法制管理官・内閣官房副長官補付（内閣参事官）から国土交通省を通じて、「成年年齢引下げ後に成年に達した若年者に対する適切な対応の要請について」依頼がありましたので、会員各位におかれましては、成年年齢引下げ後に成年に達した若年者に対する適切な対応の呼びかけを行っていただきますよう、お願い申し上げます。

○ 内閣府 2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 1.9 ポイント上回る

内閣府が3月8日に公表した2月の「景気ウォッチャー調査」結果によると、2月の現状判断 DI（季節調整値）は前月差 0.2 ポイント低下の 37.7 となった。

2～3 ヶ月先の景気の先行きに対する判断 DI は 44.4 となった。企業動向関連の DI は低下したものの、家計動向関連、雇用関連の DI が上昇したことから、前月を 1.9 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により、持ち直しに弱さがみられる。先行きについては、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る持ち直しへの期待がある一方、ウクライナ情勢による影響も含め、コスト上昇等に対する懸念がみられる」とまとめている。

○ リクルート 「SUUMO 住みたい街ランキング 2022 首都圏版」を発表

総合1位は「横浜」が5年連続トップ

（株）リクルートは3月3日、首都圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県・茨城県）に居住している20歳～49歳の男女を対象に実施したWEBアンケート形式による「SUUMO 住みたい街

ランキング 2022 首都圏版」の調査結果を発表した。

それによると、1都4県の首都圏住みたい街（駅）ランキングの総合1位は「横浜」（JR 京

浜東北線)で、5年連続トップ。「吉祥寺」(JR中央線)が2018年以降で初の2位。「大宮」(JR京浜東北線)が初の3位。初めて東京・神奈川・埼玉の3駅がトップ3を分けあった。

4位～10位は次の通り。恵比寿(JR山手線)、浦和(JR京浜東北線)、目黒(JR山手線)、新宿(JR山手線)、品川(JR山手線)、池袋(JR山手線)、鎌倉(江ノ島電鉄線)。

前年比で10位以上上昇したのは、「流山おおたかの森」(つくばエクスプレス)、「有楽町」(JR山手線)、「調布」(京王線)、「川越」(東武東上線)、「たまプラーザ」(東急田園都市線)などで、郊外の駅が多く、近郊観光地である「川越」(東武東上線)、「江ノ島」(江ノ島電鉄線)が過去最高位、「鎌倉」(江ノ島電鉄線)が過去最高位タイとなっている。

※調査結果の詳細はこちら。

https://www.recruit.co.jp/newsroom/pressrelease/assets/20220303_housing_01.pdf

○ 矢野経済研究所 国内の賃貸住宅市場に関する調査結果を発表
賃貸住宅新設着工動向、将来展望等の概要

(株)矢野経済研究所(東京都中野区)はこのほど、国内の賃貸住宅市場に関する調査結果として、賃貸住宅新設着工動向、将来展望等の概要を発表した。

それによると、2017年度以降、貸家新設着工戸数は減少トレンドが続いている。2020年度は新型コロナウイルス感染拡大の影響で大きく落ち込んだものの、従来から資産活用を目的とする需要層の賃貸住宅に対するニーズは底堅く、主要な賃貸住宅事業者をはじめとして需要層への最適な資産活用の提案が続いて行われている。

2021年度の貸家新設着工戸数は持ち直す見込みで、2021年度の国内賃貸住宅市場規模は新設着工戸数ベースで、前年度比108.9%の33万戸と予測している。

将来展望については、在宅ワークが定着し、都心部から郊外へ住み替える層も一定数顕在化する一方で、都心部の賃貸住宅の入居率が低迷しているということはない。都市部や中心部の賃貸住宅の人気は高く、依然として高い入居率が見込める状況は継続しており、都市型戦略を進める賃貸住宅事業者のシェア拡大が期待される。

また、郊外でも高級路線の賃貸物件開発を積極化することで、アッパー層の入居者を開拓するような動きが加速する見通しである。郊外の賃料価格帯も上昇に転じるエリアが出ており、コロナ禍での新しい生活様式の定着とともに、賃貸住宅の住まい方にも転換期が訪れている。

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

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理業者と孤独・孤立死問題について

○ 第2回「孤独死対策サミット 2022 報告（後編）」 アイアル少額短期保険株式会社

第2回目は、「孤独死対策サミット 2022」の報告（後編）とします。

②日本の孤独・孤立対策（講演：内閣官房 孤独・孤立対策担当室 石川参事官様）

○孤独・孤立対策担当室は、新型コロナの影響により孤独・孤立が一層深刻化するとの考えから、孤独・孤立対策に取り組む NPO 等を対象に約 60 億円の緊急支援策を 2021 年 3 月にとりまとめ、同年 12 月には孤独・孤立の実態把握に関する全国調査を実施した。

○孤独・孤立問題は、個人だけではなく社会全体の問題でもあるという視点に立ち、「孤独・孤立と感じた際に支援を求めるやすくする」という方針を打ち立てた。ここで私が思う課題は、孤独死対策における重点対象者を私が前回のコラムで仮定した「40 代以降の男性」とすると、そのような方々が日ごろから「孤独・孤立」を感じているのか？という点である。「望まない孤立や孤独」に対して、「望んでの孤独」または「個人主義の今、孤独とも感じない」という個人の価値観に対する対策は難しい問題である。

◆参考：内閣官房孤独・孤立対策ウェブサイト

https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/kodoku_koritsu_taisaku/index.html

③入居者が亡くなったときの契約の処理、残置物の処理について

（講演：国土交通省住宅局 矢吹参事官様）

○高齢化社会では、持ち家率の低下や生涯未婚率の上昇も加わり、単身高齢者の賃貸住宅居住ニーズが高まる傾向にあるが、一方、孤独死事故の増加を背景に単身高齢者の入居は以前厳しい状況であり、そこに大きなミスマッチが生じている。そのような中、孤独死に対する不安の 1 つである、残置物（遺品）の処理について新たなルールが設けられた。

○賃貸住宅を借りる際、入居者は自分の死亡時に残った家財を「廃棄せず親族等にする物」と「廃棄する物」とに分け、その郵送または廃棄を管理会社等の受任者が行えるというものである。孤独死事故が発生したときにスピーディな対応ができることは間違いなく前進である。唯一の課題は、「親族等にする物のリスト化」である。これは今後の実

務の中で実態に即した簡便な運用が必要だと考える。

◆参考：国土交通省ホームページ

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html

④若者の自殺について（講演：早稲田大学政治経済学部 上田准教授様）

○全国民の自殺率が 2000 年から 35%も下がる中、それは 40 歳以上の自殺率減少が影響しているだけで、若者は逆に増加傾向であるという。特にここ数年の学生の自殺率増加には衝撃を受けた。しかも世界的に見ても日本特有のことであるという。

○更に、20代30代では、個人的なことを話せる友達がいないと答えた人が男性20.7%女性14.1%と、5～6人に1人が孤立状態であり、この孤立から「孤独感」が醸成されてしまうと「自殺や孤独死」といったリスクが増大するという。また、市民調査によると40歳未満の半数が「孤独」と判定されるとのことである。それらを、仕事別・収入別に区分したデータもあったが、私はその差だけではなく、家庭環境や性格といった数値にしにくいものも大きく影響していると推察する。

○更に衝撃的だったのは、孤独を感じている人ほど、ほぼ毎日「死んだ方がまし」「自分を傷つけよう」と考えているとのことであり、日本人の特徴として、そのようになってしまった責任は社会より自分にあると考えるというのも残念でならない。しかし、孤独死の問題以上に若者の自殺については、社会全体の問題であると捉えるべきだと痛感させられた。

以上で、サミットの報告を終了します。

＜執筆者プロフィール＞

アイアル少額短期保険株式会社（住友生命グループ）

代表取締役社長 安藤 克行

URL : <https://www.air-ins.co.jp/muen/index.html>

[3] 協会からのお知らせ

○ 受講者満足度 90%超！「入居者トラブル対応オンラインセミナー」アーカイブ動画の公開

について

この度、2月18日（金）に開催いたしました「入居者トラブル対応オンラインセミナー」のアーカイブ動画を公開いたしました。

動画は、騒音問題・ゴミ出し・違法駐車などの賃貸物件入居者とのトラブルについて、賃貸管理に精通した講師陣の体験談をお話するパネルディスカッションとなっております。

当日参加できなかった方や、もう一度内容を確認されたい方は、是非ともご確認いただければと思います。

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/>)

○ 物件オーナーとの関係強化に！月刊オーナー通信のご案内

アップライト企画が提供する「月刊オーナー通信」制作代行サービスのご案内です。

管理物件を増やすための有効なツールで、物件オーナーとのコミュニケーション作りに役立ちます。また、オーナーとの関係強化により、さまざまな案件の受注にもつながる可能性もございます。

自社で制作するような手間がかからず、会員限定の安価な価格での提供も実現しておりますので、この機会に是非ご利用をご検討下さい。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

○ 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。

○ 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。

【3月】 22日（火）、28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>）

○ 熱い蒸気と内部の湯に注意 ～知って防ごう加湿器の事故～

（独立行政法人製品評価技術基盤機構(NITE)製品安全センター 令和4年1月27日発表）

肌やのどの乾燥防止に活躍する「加湿器」や「加湿機能付きの空気清浄機」は、新型コロナウイルス感染症への対策としての需要もあり、特に最近出荷数が大きく増加しています。

また、例年4月をピークに空気の乾燥が進み、各所で乾燥注意報も多く発令されるため、加湿器等の利用機会は今後も増加することが見込まれます。

