

※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

- ・ 国土交通省 「令和3年度民間住宅ローンの実態に関する調査」結果
令和2年度の賃貸住宅向け新規貸出額は、対前年度比17.5%減
- ・ 国土交通省 「令和4年地価公示」を発表
全国全用途平均で2年ぶりに上昇、地価は昨年からは回復傾向
- ・ 国民生活センター 賃貸借契約にまつわる相談件数とトラブル防止のポイント
20歳未満・20歳代の相談の件数は、毎年6,000件程度
- ・ 東京都 「東京空き家ガイドブック2022」を作成
空き家の問題点、解決事例や相談先を掲載

[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3回「孤独死事故の実態と損害額」 アイアル少額短期保険株式会社

[3] 協会からのお知らせ

- ・ 令和4年度 会費徴収について
- ・ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内（4月）
- ・ 宅建ファミリー共済のご案内
- ・ 連休中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 「令和3年度民間住宅ローンの実態に関する調査」結果

令和2年度の賃貸住宅向け新規貸出額は、対前年度比17.5%減

国土交通省は3月25日「令和3年度民間住宅ローンの実態に関する調査」結果を発表した。調査対象機関は国内銀行、信用金庫、信用組合、農協等の1,250機関で、回答率は96.6%。

それによると、個人向け住宅ローンの新規貸出における金利タイプ別割合は、引き続き変動金利型の割合が7割と最も高く、新規貸出額の内訳は新築住宅向け及び既存（中古）住宅向けの割合が増加し、借り換え向けの割合は減少した。

賃貸住宅の建設・購入に係る融資（アパートローン）の実績では、令和2年度の賃貸住宅向け新規貸出額は2兆2,160億円で、令和元年度より3,639億円減少している。経年集計では令和2年度の賃貸住宅向け新規貸出額は対前年度比17.5%減となっている。

令和2年度末の賃貸住宅向け貸出残高は33兆2,807億円で、令和元年度末より1兆390億円増加している。経年集計では、令和2年度末の賃貸住宅向け貸出残高は対前年度比2.0%増となっている。

○ 国土交通省 「令和4年地価公示」を発表

全国全用途平均で2年ぶりに上昇、地価は昨年からは回復傾向

国土交通省は3月22日、昭和45年の調査開始以来、今回で53回目の「令和4年地価公示」を発表した。令和4年1月1日時点における全国2万6,000地点の地価動向を調査したもの。

それによると、令和4年地価公示は、全国全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じ、新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に緩和される中で、全体的に昨年からは回復傾向が見られる。

全国平均は、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じ、3大都市圏では全用途平均・住宅地は東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも2年ぶりに上昇に転じた。商業地は東京圏、名古屋圏は上昇に、大阪圏は横ばいに転じた。

一方、地方圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じ、札幌・仙台・広島・福岡の地方4市では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇を継続して上昇率が拡大した。

景況感の改善を背景に、住宅地では、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による下支えの効果もあり、住宅需要は回復し、地価は上昇に転じた。商業地では、都心近郊部におい

て、店舗やマンション用地に対する需要が高まり、上昇に転じた地点が多く見られるなど、新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に緩和される中で、全体的に昨年からは回復傾向が見られた。

○ 国民生活センター 賃貸借契約にまつわる相談件数とトラブル防止のポイント
20 歳未満・20 歳代の相談の件数は、毎年 6,000 件程度

(独) 国民生活センターは 3 月 22 日、賃貸借契約にまつわる相談件数とトラブル防止のポイントを発表した。

全国消費生活情報ネットワークシステム (PIO-NET) のデータによると、住宅の賃貸借に関する消費生活相談のうち、契約当事者が 20 歳未満及び 20 歳代の相談の件数は、毎年 6,000 件程度寄せられている。

トラブルの防止ポイントについては、契約時に、禁止事項、修繕に関する事項、退去する際の費用負担に関する事項や、特約についてできる限り貸主側と一緒に賃貸物件の現状などをよく確認する。

入居中は、雨漏りやトイレの水漏れ等のトラブルが発生したら、すぐに貸主側に連絡し、どうすればよいか相談。賃貸物件はあくまで借りているものであることを意識し、日頃からできるだけきれいに使うことを心がける。入居前に、できる限り貸主側と一緒に賃貸物件の現状を確認して、入居前からあったキズや汚れ等の写真を撮っておくと、退去時のトラブル防止につながる。

また、賃貸物件を退去するとき、納得できない費用を請求された場合には、国土交通省が定めている「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を参考に、貸主側に説明を求め、費用負担について話し合う。賃貸物件の退去時は、入居時と同様にできる限り、貸主側と一緒に賃貸物件の現状を確認。

○ 東京都 「東京空き家ガイドブック 2022」を作成
空き家の問題点、解決事例や相談先を掲載

東京都は、空き家の発生抑制や有効活用などを促進する観点から「東京空き家ガイドブック 2019 (令和元年 10 月発行)」を改訂し、最新の情報を盛り込んだ「東京空き家ガイドブック 2022」を作成した。冊子やデータを無料で配布。

空き家の「問題点」を明らかにした上で「適正管理」「有効活用」「発生抑制（予防）」の3つのテーマで、関連する制度や取り組みを紹介し、同テーマに対応した解決事例や相談先を併せて掲載。

空き家の具体的な相談・解決事例を多く取り上げ、紹介するとともに、空き家の他用途への活用事例などを新たに盛り込んでいる。

主な事例は、「施設入居中の自宅や相続に関する相談事例」「予期せず空き家の所有者になった場合の管理事例」「自分に一番適した利活用の方法が分からない方の事例」「道路に接しておらず建替えができない場合の売却事例」など。

※冊子データのダウンロード：

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/shiryo_guidebook.html

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

[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3回「孤独死事故の実態と損害額」 アイアル少額短期保険株式会社

第3回目は、当社（アイアル少短）における孤独死事故の詳細をご紹介します。

①孤独死事故の実態

第1回目でご紹介した少短協会の「孤独死現状レポート」と比較すると、同レポートでは男女比83：17なのに対して当社では88：12と、男性の死亡割合が更に高い傾向である。

また、女性の方が早く発見される傾向は同じであることから、事故発生時における居室内の損傷度は女性の方が小さい。

よって、やはり男性単身者に対する対策が重要だという結論は同じである。

季節要因としては、1月と8月の事故件数（報告件数）が多い。1月は室内の寒暖差によるヒートショック、8月は高温による熱中症が影響していると考えられ、毎年ほぼ同じ傾向。

よって、私は冷暖房設備の重要性に着目している。昨今の異常気象を考えると、気温が低い日や高い日に自動で稼働する機能や稼働を促す連絡手段が有効であり、特に高齢者や軽度の認知症の方は体感温度等の自覚が低いこともあるため、室内温度の調整管理は未然防止対策の1つと考える。

次に地域要因としては、事故の発生率は関西圏が若干高い傾向にあるが、一方、発見されるまでの平均日数は関東 17 日に対して関西 13 日と多少早い。

全国を見ても関西が最も発見されるまでの期間が短い、その明確な理由については分からない。

ただ、男性より女性の方が早く発見されるのはコミュニケーション力の差が 1 つの理由だとも考えられており、関西の方は他人との付き合い方が上手いのかかもしれない。

例えば、毎日飲み歩いている男性が数日来ないということで心配されて発見が早かったケースがあった。

やはり、外で他人に自分の存在を認識してもらうことが重要であり、その方法は人それぞれにあるのだということを実感した。

当社で特徴的なのは家賃帯である。

孤独死事故は、北海道では月 3 万円、関西では月 4 万円、東京では月 5 万円の家賃帯での発生が多い。

いずれも当該地域における単身高齢者の平均家賃帯だと推察する。

逆に月 10 万円以上の家賃では事故事例が少ない。

これは、当社の保険加入物件がその家賃帯が多いということもあるが、仮に家賃と収入が連動しているとすれば、ある程度収入がある方は仕事をしていたり、または友人との交流があるなど、人とのコミュニケーションが保たれている可能性が高いと考えられる。

心と身体両方の健康を支えるにはお金も大事な要因であり、社会全体の問題として捉えることが必要であるという有識者の見解にも繋がる。

②事故による損害額

発見されるまでの日数と損害額には大きな関係がある。

端的に言えば、死後腐敗しない状態で発見されるか、腐敗がかなり進んだ状態で発見されるかで損害額は大きく異なる。

当社で発生した事故見積書の最高額は、遺品整理費用 60 万円＋原状回復費用 240 万円、合計 300 万円超であった。

このケースでは、腐敗したご遺体の体液がキッチン下に流れ込み、キッチンの交換が必要になったことが高額になった要因である。

他にも、風呂場の事故による浴槽の交換やゴミ屋敷の遺品整理（ゴミの撤去）費用などは高額になる。

また、死亡場所が布団やベットであることは少なく、当たり前だが突然死の場合は死ぬ場所を選べないことを思い知らされる。

なお、この損害額をご遺族等の入居者側が負担することは稀であり、当社の事故ではほとんどのケースで家主側が負担している。

<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

○ 令和4年度 会費徴収について

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

令和4年度会費徴収につきましてのご案内を、引落としの方は既に3月中旬に送付し、振込みの方は4月中旬頃に送付させていただきます。

※引落日：4月27日（水）

振込み締切日：4月30日（土）

今年度も引き続き会員支援事業を実施してまいりますので、宜しく願い申し上げます。

○ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内（4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。

- ・信頼を得るクレーム対応のコツ ～多様性の時代背景からお客様心理を理解する！～
- ・人材育成のための一番化戦略 ～20代、30代の若手にエールを送る～
- ・新しい働き方を考える ～こんな支援策があるの？～
- ・人事労務 基礎講座
- ・食への向かい方 メッセージの無いものを料理とは呼ばない（後編）

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/>)

○ 宅建ファミリー共済のご案内

株式会社宅建ファミリー共済が提供する「住宅用賃貸総合補償保険」のご案内です。

同社は、賃貸物件入居者向けの家財・什器備品補償や借家人賠償保険等を行う少額短期保険業者で、家財、設備・備品類など入居者の資産の万一の事故に備える補償と、オーナーへの賠償責任や水漏れ事故などによる第三者への賠償責任をカバーする補償のご案内をしています。全契約で戸室内での孤独死による「特殊清掃費用」(30万円程度)に対応した他、「特殊清掃費用」(50万円まで)と「遺品整理費用」を補償する追加プランもございます。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

○ 連休中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おります。

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。

【4月】 4日（月）、11日（月）、18日（月）、25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>）

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

◇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>）

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