

□

|＼／| |全|宅|管|理|メ|一|ル|マ|ガ|ジ|ン|

□

※このメールは、全宅管理の HP からメルマガ登録

していただいた会員限定で配信しています。

☆編集者より☆

□.....□

本会は、賃貸不動産の管理に関する者（貸主、借主、賃貸不動産管理業者及びサブリース事業者）を対象とし、それぞれの者が賃貸不動産の管理に際して行うべき標準的な事項を整理した

「賃貸不動産管理標準化ガイドライン」を作成いたしました。6

月の総会にてご報告いたします。

また、唐突ですが、経営コンサルタントの阪本啓一さんは、「言葉合わせ」の重要性について、著書「リーダーシップの教科書」（日本実業出版社）の中で、「リーダーの重要な仕事は、チーム内で交わされる言葉の定義を一つにすることである」と述べています。

会員の皆様には、「賃貸不動産管理標準化ガイドライン」をご活用いただき、社内で賃貸不動産管理の「言葉合わせ」をしていただきたいと考えています。

今後、賃貸不動産管理に係る業界団体等との「言葉合わせ」を、「賃貸不動産管理標準化ガイドライン」をもとに、本会では推し進めて参ります。

— 目 次 —

## [ 1 ] 業界動向・行政動向

- ・「2014年度の業績見通しに関する企業の意識調査結果」
- ・4月の訪日外国人旅行者、2か月連続で単月過去最高を記録

- ・「住み替えに関する実態調査」結果

## [ 2 ] 連載 第1回

賃貸住宅管理におけるトラブル

日本大学経済学部 教授 太田秀也

## [ 3 ] 賃貸管理相談Q&A ~迷惑行為編~

## [ 4 ] 協会からのお知らせ

- ・事業説明ツール「よくわかる 全宅管理」の発刊
- ・ご要望にお応えしてメールマガジンを月2回配信します！

## 〔1〕業界動向・行政動向

田田

田田

### ★「2014年度の業績見通しに関する企業の意識調査結果」

(株)帝国データバンクが5月19日に発表した「2014年度の業績見通しに関する企業の意識調査結果」によると、全国の1万204社は、消費税増税による反動減は短期間で収束し、今秋には解消。また、企業の3割が2014年度は「增收増益」を見込む、と回答している。調査結果の主な内容は次のとおり。

2014年度の業績見通しを「増収増益」とする企業は30.5%。

2013年度実績から比べると一服感がみられたものの、2014年度に

増収増益を見通す企業の割合は、調査を開始した2008年以降で最

も高くなっています。引き続き企業業績は改善傾向にある。

消費税増税による駆け込み需要については、企業の約6割で駆

け込み需要が「あった」と回答。ただし、当初の想定よりも小さ

いとする企業も約3割。駆け込み需要による反動減を想定する企

業のうち6割弱が3か月以内に、9割弱が今秋までに反動減は終

了すると見込んでいる。

住宅関連業種の建設、不動産では、3か月以内に反動減が終了

するとみる企業の割合が3割台にとどまる。

2014年度業績見通しでは、業績見通しを上振れ・下振れさせる

材料として個人消費の動向がいずれもトップに挙げられており、

2014年度の企業業績は消費の行方が最大のキーポイントになる。

---

⇒ <http://www.tdb.co.jp/report/watching/press/p140503.html>

## ★ 4月の訪日外国人旅行者、2か月連続で単月過去最高を記録

---

日本政府観光局（JNTO）が5月21日公表した4月の訪日外国人旅行者は、前年同月比33.4%増の123万2,000人と、2か月連続で年間を通じて単月としての過去最高を記録した。桜ツアーや東南アジアでの査証緩和の効果等が寄与したとみられている。

このように外国人の来日数は増加の一途で、昨年1年間には、1,000万人の大台を突破し、2012年現在、在留外国人数は約166万人。総人口に占める割合では100人のうち1.6人が外国人である。

そこでこれから賃貸仲介を考えた場合、「外国人需要（市場）」を無視することはできない。オリンピック景気が動き始め、外国人の来日数が増加している時だけに、外国人入居にぜひ前向きに取り組みたいもの。

日本人でも外国人でも賃貸住宅に入居する場合、色々な書類を提出してもらい、面談してこの人なら間違いないと確信して契約を結ぶことから、外国人でも必要書類を確認することで、身元、人物の判定ができる。

例えば、本人所持の本国政府の渡航許可書であるパスポート、あるいは外国人登録証明書で身分証明ができ、学生なら在学証明

書、働いているなら勤務先が在職証明する勤務証明書。収入があることを証明するものとしては、日本人同様に源泉徴収票、給与明細書、納税証明書をチェック。無職の場合は、銀行の送金証明書、奨学金支給証明書などで確認。このほかにも法務大臣が証明する就労資格証明書や資格外活動許可書なども必要に応じて提出してもらう。

賃貸借契約を結ぶ時に必要な連帯保証人については、適正な連帯保証人が見つからない場合、民間の家賃債務保証サービスを利用することになる。

言葉や生活習慣が違うことから、ともすれば一歩引きがちだが、身元確認には書類等でチェックできるので、必要以上に案ずることはないと思われる。まだ本格的な取引きがないのなら、今年は外国人に対しても門戸を開き、賃貸物件の入居率とともに契約高の向上を果たすいい機会になるのでは。日本で部屋探しをする外国人向けのガイドブックも年々充実している。

⇒ [http://www.jnto.go.jp/jpn/news/press\\_releases/pdf/20140521.pdf](http://www.jnto.go.jp/jpn/news/press_releases/pdf/20140521.pdf)

---

## ★ 「住み替えに関する実態調査」結果

---

(株)レオパレス 21 が実施した「住み替えに関する実態調査」によると、新生活が始まってすぐ住み替えをする人が多く、4～6 月が第二の引っ越しシーズンとなる、としている。

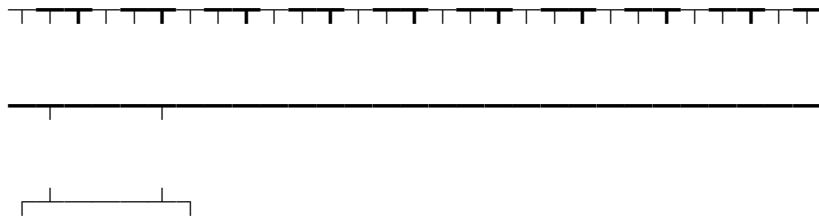
調査によると、およそ 4 人に 1 人が、今住んでいる一人暮らしの部屋に不満があり、引っ越しを考えたことがあると回答。住む家を決める際には事前に下見をしているにもかかわらず、いざ住むと意外に不満が出てくる実態が分かる結果となった。

引っ越しを考えたことがある人の約 6 割が 3 か月以内の住み替えを希望し、中でも新大学生、新社会人では約半数が引っ越し直後に住み替えを考えたことがあると回答。

理由は「間取り」や「周囲の騒音」「家賃の負担」など、住み始めて実感する問題が多数存在するため。

なお、不満はあるが、引っ越しに踏み切れない理由は金銭面で、金額が大きな負担になって気軽に住み替えができない実態が明らかになっている。

⇒ <http://prtmes.jp/main/html/rd/p/00000127.000005429.html>



## 連載 第1回 賃貸住宅管理におけるトラブル

日本大学経済学部 教授 太田秀也

賃貸住宅管理におけるトラブルはなかなか後を絶たないばかりか、様々な問題が新たに生じ、訴訟問題になる場合も見られます。家賃滞納、明渡し、原状回復、修繕、居住者間トラブル等、日々、苦心、対応されている問題であると思います。

このうち、今回は迷惑行為について取り上げ、法的な観点から、

お話しをします。迷惑行為の内容も様々で、程度のひどいものについてでは、契約解除等の法的措置も必要となってきますが、どの程度の迷惑行為が当事者間の信頼関係を破壊し解除が認められるか等は、最終的には個々の事案に応じて裁判で判断、ということになってしまい、対応が難しい面があります。ただ、一定の傾向や具体事例を押さえておくことで、対応の方法もある程度見えてくると思いますので、ここでは、迷惑行為の類型、判断要素等について、比較的最近の裁判例に現れた個々の事例を交えながら、紹介したいと思います（ここでは、事例を簡潔に紹介しますが、それぞれ事案においては、当然ながら、個別の事情等がある点に留意が必要です）。

なお、信頼関係の破壊に関しては、賃借人の債務の不履行があっても信頼関係を破壊しない些細な不履行の場合は解除できないという面と、他方で、個々の賃借人の義務違反が軽微なものであっても、その積み重ね、繰り返しにより契約解除が認められる場合があるという面の2つの側面を有していることにも留意が必要と思われます。

#### （1）迷惑行為の具体例

## A) 騒音

騒音の種類（音楽、足音、喧嘩、怒鳴り声、奇声、ペットの鳴き声等）、程度（音量等）、時間帯、頻度（期間、回数、継続性等）、地域性（閑静な住宅地か否か等）、騒音被害を受けたとする他の賃借人の敏感さなどにより判断されます。

例えば、頻度についてみると、約1年3か月の間に4回の騒音で損害賠償が認められた事例（東京地判平21年10月29日）、2回では契約解除が認められなかった事例（東京地判平22年8月6日）などがあります。

なお、上階が居住用用途で1階が飲食店等のような複合用途の建物の場合は、ある程度の騒音は甘受すべきとされる場合も見受けられ、防音措置を条件にする等の留意が必要であると考えられます。

## B) いやがらせ、暴行、暴言、いざこざ等の言動

賃貸人に対するものと、他の賃借人に対するものがあります

(後者の場合は、特定の人に行う場合や、他の入居者誰かまわ  
ず行う場合が見られます)。内容も、ある意味で些細なものから、  
脅迫的あるいは暴力的なものまであり、また方法も、無言電話や、  
最近ではインターネット上への書き込み等も見られ、様々な態様  
のものが見受けられます。

例えば、賃貸人に対するものでは、インターネット上での侮辱  
的な言辞を用いた嫌がらせ（インターネット上に賃貸人の携帯電  
話の番号を掲記し、非難する電話をかけるよう呼びかけた）によ  
る解除が認められた事例（東京地判平24年3月30日）、他の居住  
者に対するものでもインターネット上のブログへの事実でない執  
拗で侮辱的な書き込みを理由に解除が認められたもの（東京地判  
平24年3月30日）などが注目されます。

### C) 奇行等

電気の調子が悪い、F B I の基地があるから妨害電波を発して  
いるんじゃない等と支離滅裂な話をした事案において解除が認  
められたもの（東京地判平成23年1月31日）があります。

D) ペット飼育、餌付け

ペットの飼育に関しては、鳴き声・足音等による騒音、糞等による悪臭、抜け毛・足跡等による汚れ、ハエやノミの発生による不衛生、爪による引っ掻き傷等が問題となります。また、ペットの種類、ペットの躾けの状況、ペット飼育の必要性等も考慮されて、信頼関係破壊等の判断が行われます。ただし、必ずしもそれらの影響が認定されていなくても、特約違反ということで契約解除等が認められている事例も見られます。

事例としては、禁止されている犬（シーズー）の飼育について賃借人に対する飼育禁止請求が認められた事例（東京地判平21年7月13日）、一軒家での特約違反のフェネックギツネの飼育を理由に契約解除が認められた事例（東京地判平22年2月24日）があり、他方で、集合賃貸住宅の一室の賃借人が隣家が飼育する犬の鳴き声による騒音を理由に賃貸人に対し賃料減額を求めた事案において犬の鳴き声は社会生活上受容すべき限度を超えたとは言えないとした事例（東京地判平23年5月19日）もあります。

E) その他、通行妨害、ゴミの不始末・室内でのゴミの放置・堆

積（ゴミ部屋）等の迷惑行為の事例が見受けられます。

次回（7月1日発行、第17号）では、引き続き、どのような場

合に迷惑行為が認定されるか、そのポイントについて紹介します。

※太田教授の連載は毎月上旬に発行する号に掲載いたします。

また、リアルプロホールディングス遠藤氏の連載は、毎月中旬に発行する号に引き続き掲載します。

### [3] 賃貸管理相談Q&A

## テーマ：～迷惑行為編～



Q 1

単身用アパートで、入居者の一人が毎日のように別な特定の人を部屋に呼び、話し声など生活音がうるさく、隣人などから苦情が来ている。

その借主に注意すると同居人ではないし、友人を部屋に呼んで何が悪いと開き直る状況である。どのように考えるべきか？

A 1

同居人か否かは住民票の所在云々ではなく、また何時間部屋にいれば同居人と言えるかなど明確な基準があるわけではない。しかし、本物件が単身用で同居人の追加を認めない趣旨は単身の場合と複数の入居者が部屋を継続的に使う場合とで、施設設備の容量の問題などのハード面の部分と生活音などのソフト面の部分のそれぞれにおいて、建物や近隣への影響が異なることを背景にすると考えられる。

とすれば、その「友人」がいることによる生活音などが継続して、

誰かが同居している場合と異ならない状況であると評価できれば、

実質的に同居人等と考えることが可能である。

仮にそこまで評価できない場合でも、借主には善管注意義務の内

容として、物件の利用につき、他の借主等に迷惑を及ぼさないよ

う、友人を呼ぶ場合でも生活音等につき配慮すべき義務があると

考え得る。本件では現状が契約違反であること（同居人の追加や

近隣へ迷惑をかけないという借主の善管注意義務違反）を具体的

に指摘し、借主に対応を促すよう働きかけることが考えられる。

。。 o○.. o○.. o○.. o○.. o○.. o○

全宅管理ではこのような場合に対処できる書式を揃えています。

書式や電話法律相談をご利用されたい方は下記アドレスにアクセスしてください。

全宅管理 HP ⇒ <http://www.chinkan.jp/>

〔4〕協会からのお知らせ

■□■

□■ 事業説明ツール「よくわかる全宅管理

■ ～サポート事業をご案内します～」を発刊

\* ... \* ... \* ... \* ... \* ... \* ... \* ... \* ... \* ... \* ... \*

全宅管理ではこの度、本会の会員限定の特典やメリット及び業

務支援ツール等をご紹介する冊子「よくわかる全宅管理」を作成

いたしました。

本会が取り揃える多様なサポート内容が管理実務の流れに沿つ

て紹介されており、其々の特徴がひと目で確認できるよう工夫さ

れています。

4月下旬に会員の皆様にお送りする会報誌に同封されておりますので、ぜひ一度ご確認いただき、全宅管理をより身近なものに感じていただければ幸いです。

下記リンクよりダウンロードが可能です。

⇒ [http://www.chinkan.jp/about/pdf/serviceguide\\_of\\_zentaku.pdf](http://www.chinkan.jp/about/pdf/serviceguide_of_zentaku.pdf)

△△△

▲△ ご要望にお応えしてメールマガジンを月2回配信します！

▲

\* ... \* ... \* ... \* ... \* ... \* ... \* ... \* ... \* ... \* ... \*

これまで毎月1回配信しておりましたこのメールマガジンが、会員の皆様のご要望にお応えして今月より月初と中旬の月2回配信となります。

実務に役立つ情報をよりタイムリーに皆様にお届けいたします。

よろしくお願い致します。

――お問い合わせ先――

---

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館 5 階

<http://www.chinkan.jp/>

(メールアドレス) [zentakukanri@bz01.plala.or.jp](mailto:zentakukanri@bz01.plala.or.jp)

(TEL) 03-3865-7031 (FAX) 03-5821-7330

---

◇配信停止をご希望される方はこちら◇

=====

【配信停止】下記の url から手続きをお願い致します。

⇒ <http://service.jutaku-s.com/chinkan-mail/deactivation.php>

※このメールへの返信によって配信停止のご依頼をいただいても、

手続きはできかねますので、ご了承ください。