

□

|＼／| |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☆

□.....□

サッカーW杯が開幕し、早くも3週間が経とうとしています。

残念ながら我らが日本代表はおしくもグループリーグ敗退となつ  
てしまいました。

今回のW杯は日本代表への期待だけでなく試合時間が通勤時間  
と重なったり、早朝であったりとTV観戦が難しい事も話題とな

りました。「W杯休暇」なるものを特別に設置し、会社全体で応

援体制を取る企業もあったとニュースで見かけましたが、皆さん

はどのように観戦されたでしょうか？

次回 2018 年W杯はロシアで開催されることが既に決定していま

す。日本とロシアの時差はおよそ5時間。正午～夕方にかけてキ

ックオフが予想されるだけに、社会人が平日に観戦するのは今回

以上に難しくなりそうです……。

L.....

— 目 次 —

## [1] 業界動向・行政動向

・2014年版「土地白書」 景気回復が広がり、地価も回復

傾向が強まつたと強調（国交省）

・2013年度の首都圏・居住用賃貸「定期借家成約物件」傾

向 (アットホーム)

- ・「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」衆、参議院

で可決、成立

[2] 連載 ~賃貸管理におけるトラブルについて~

日本大学 経済学部教授 太田秀也

[3] 賃貸管理相談Q&A ~保証人編~

[4] 協会からのお知らせ

- ・第4回定期社員総会のご案内
- ・全宅管理 HP「会員店ご紹介」をご活用ください！
- ・「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」を策定しました

---

[1] 業界動向・行政動向

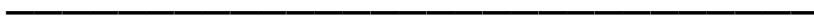


田田

| 田 田 | 田 |

★2014年版「土地白書」 景気回復が広がり、地価も回復傾向が

### 強調 (国交省)



平成 25 年度の地価、土地取引き動向のほか、不動産市場における

る土地需要の傾向などを取り上げている平成26年版の「土地白書」

が国土交通省から公表された。

今回公表された土地白書で強調されているのは、アベノミクス

による「三本の矢」効果で景気回復が広がり、地価についても回

復傾向が強まつたとしている点。

最近の地価動向を分析するとともに、空き地等の有効利用によ

り地域価値の向上に結びついている取組について紹介し、土地に

に関する基本的施策では、2014年度に政府が土地に関して講じよう

とする基本的施策について取り上げている。要点は次のとおり。

地価の動向について、2014年地価公示の結果、全国平均で、住

宅地、商業地とともに下落したものの、下落率は大きく縮小し、全

調査地点数に占める上昇地点数の割合が全国的に大幅に増加した。

用途別に見ると、住宅地については、低金利や住宅ローン減税

等の施策による住宅需要の下支えや景況感の改善による住宅需要

拡大等もあって、総ての都道府県で、地価の下落率縮小や上昇へ

の転換等が継続して見られる。とくに利便性、住環境等に優れた

住宅地で、上昇基調が顕著に見られた。

商業地については、低金利、景況感等の改善を背景に、総ての

都道府県において下落率の縮小や上昇への転換等が継続して見ら

れた。また、堅調な住宅需要を背景に商業地をマンション用地と

して利用する動きが全国的に見られ、地価上昇または下落率縮小

の要因の一つとなっている。

⇒ [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02\\_hh\\_000076.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000076.html)

---

★2013年度の首都圏・居住用賃貸「定期借家成約物件」傾向

(アットホーム)

---

不動産情報サービスのアットホーム（株）（東京都大田区）が  
発表した、2013年度1年間の首都圏・居住用賃貸物件における  
「定期借家物件」の登録・成約状況の傾向によると、定期借家物  
件成約数は前年度比5.2%減少し、居住用賃貸物件に占める割合が  
2.6%であることが分かった。

それによると、定期借家物件成約数は6,495件で、前年度比5.2  
%減少。埼玉県を除く4エリアで減少し、居住用賃貸物件に占め  
る割合は2.6%で、同0.2ポイント減。ただ、東京23区の一戸建で  
は、登録数が大幅に増え、成約数・定借割合ともに増加している。  
成約物件の種目別割合では、マンションが57.4%で最も多く、  
東京23区では7割弱を占めるが、前年度比は全エリアで低下。一  
方、アパートの割合は全体の約3割にとどまるが、神奈川県では  
43.9%とマンションより高くなっていることが特徴。

またエリア別割合は、全種目合計で東京23区が46.1%を占めト  
ップ。これを種目ごと見ると、マンションは23区が最多となっ  
ているが、アパートと一戸建では神奈川県の割合が最も高い。

なお平均賃料は、マンションとアパートが上昇し、一戸建では

下落。成約が最も多い賃料帯は、マンション、アパートが「5～10万円」、一戸建ては「10～15万円」。

敷金は、マンションが「1か月」、アパートは「0か月」、一戸建ては「2か月」が最多。アパートは礼金についても「0か月」が最も多い。

⇒ <http://athome-inc.jp/pdf/market/14061301.pdf>

---

★ 「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」衆、参議院で可決、

成立

---

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が6月3日に衆議院で可決した後、6月17日、参議院でも可決、法案が成立した。

改正法は公布された後、平成27年4月1日の施行を目指す。

今回の改正によって、「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」に名称が変更され、宅地建物取引士は信用、品位を害するような行為をしてはならない、と規定されるなど、地位の向上

を図る一方、資質の向上に努めるように取り決めている。

法案では、宅地建物取引士の業務処理の原則として、「宅地建

物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は

建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅

地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定め

る事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事す

る者との連携に努めなければならないこと」。

また、「宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に

必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならないこと」と

明記されている。

参議院

⇒ <http://www.sangiin.go.jp/japanese/joho1/kousei/gian/186/meisai/m18605186026.htm>

衆議院

⇒ [http://www.shugiin.go.jp/internet/itdb\\_gian.nsf/html/gian/honbun/houan/g18601026.htm](http://www.shugiin.go.jp/internet/itdb_gian.nsf/html/gian/honbun/houan/g18601026.htm)



---



連載 第2回 ~賃貸管理におけるトラブルについて~



日本大学 経済学部教授 太田 秀也

---

今回は、前回に引き続き、迷惑行為の認定のポイントを紹介します。

## (2) 迷惑行為の認定

裁判例でみられる迷惑行為による契約解除等の判断のポイントは以下のようない点があげられ、訴訟等法的措置をとらざる得ない場合も想定し、迷惑行為への対応において留意が必要と思われます。この際、対応の経緯の記録等もしっかりと残しておく必要があります。

○当事者間の経緯：賃貸人、賃借人の対応

一) 賃貸人の注意・改善要求等を賃借人が聞き入れない等の場合

は、信頼関係破壊が認定されやすい。

二) 賃借人が改善措置等を講じている場合や、改善の見込みがあ

る場合は、信頼関係破壊が否定される例がある。

三) 賃貸人が注意、改善要求等をしていない場合は、信頼関係破

壊が否定されることがあり、留意する必要がある。

四) 賃貸人が賃貸借契約の更新をしたことが、信頼関係が破綻状

態にあるとは認めがたいとされる事由として認定される場合

もあり、留意が必要である。例えば、前回紹介した東京地判

平22年8月6日の事例では、賃貸人が賃借人の騒音を問題と

しながらも、当該賃借人と契約更新に応じていることを、信

頼関係が未だ破壊されたとはいえない理由の一つとしてあげ

ているところである。

#### ○迷惑行為の影響

一) 他の賃借人等からの苦情の有無も考慮される場合が多い。

二) 他の入居者が迷惑行為を理由に退去した事態の場合は、信頼

関係破壊等を理由に契約解除等が認められる場合が多い（た

だし、他の入居者が退去した事態でも、契約解除等を認めな

かった事例もある)。

三) また、他の居住者等（賃貸人を含む）の発病等の事態の場合

は、信頼関係破壊等を理由に契約解除等が認められる場合が

見られる。

以上、迷惑行為の類型、判断要素等について紹介してきたとこ

ろですが、騒音をはじめとする迷惑行為に対する受け止め方は、

各人の感覚ないし感受性に大きく依存し、日頃の人間関係に左右

されたりするところもあり、居住者間の感情のこじれや行き違い、

迷惑行為を行う者の性格等により、迷惑行為がエスカレートし、

執拗で悪質なものとなる場合もあります。

迷惑行為を放置することにより、賃貸住宅の居住者の生活の平

穏が乱されるばかりか、迷惑行為を原因として他の入居者が退去

するケースや、更には、迷惑行為を行う賃借人について改善措置

等を要求せず放置した賃貸人の責任が他の入居者から問われるリ

スクもあることに留意し、適宜適切な対応（話し合い、注意、改

善要求、更新拒絶、契約解除等）を、賃貸住宅管理を行うに際し

て十分留意する必要があると思われます。

なお、より詳細な内容は、拙書『賃貸住宅管理の法的課題 2—

迷惑行為・自殺・サブリースー』(大成出版社) を参照ください。

次回の本コラムは別のテーマで8月4日発行、第19号に掲載いたします。

※日本大学経済学部教授・遠藤氏の連載は、毎月初旬に掲載いたします。

また、リアルプロ・ホールディングス 遠藤氏の連載記事は毎  
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：～保証人の地位相続編～



Q

退去した借主につき、滞納家賃と原状回復費用で敷金でも精算できない部分があるため、その未収部分を保証人に請求したが、原状回復費用が高すぎるとして保証人が履行に応じない。原状回復の範囲等については借主も了解済みであったが、このような保証人の主張は認められるのか？

A

保証人の責任が主たる債務者である借主の金銭債務等であり、原状回復費用についても借主が了承しているのであれば、当初から借主に履行の意思がなく、貸主もそのことを承知の上で形だけの合意形成をしたなどの特段の事情がない限り、保証人はその債務につき責任を負うことになる。したがって、保証人が独自に原状回復費用の額を問題とすることはできない（借主への求償で解決

してもらう話である)。

.. o○.. o○.. o○.. o○.. o○.. o○

⇒全宅管理ではこのようなご相談に弁護士が無料でお応えする

会員限定の無料法律相談を毎週開催しています。ご相談をご希望

の方は、協会HPにある予約票にてお申込みください。

全宅管理HP (<http://www.chinkan.jp/>)

[ 4 ] 協会からのお知らせ

■□■

□■ 第4回 定時社員総会のご報告

■

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

第4回定時社員総会が去る平成26年6月27日（金）東京にて

開催され、予定されていた全ての議案は原案どおり可決・決定されたことをご報告します。

なお、平成26・27年度の新役員は以下のとおりです。

会長 市川 宜克（静岡）

副会長 安田 勝位（青森）

副会長 内山 俊夫（埼玉）

副会長 松尾 信明（兵庫）

専務理事 佐々木 正勝（宮城）

○●○

- 「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」を策定しました

- 

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

賃貸不動産管理に特段の法制度がない現状において、賃貸不動

産管理の標準（スタンダード）確立に向け、「賃貸不動産管理業

務マニュアル」を策定する等、賃貸不動産管理の適正化に向けた

活動を行ってきました。

標準化をさらに推進していくため、今般、「賃貸不動産管理

標準化ガイドライン」を策定しました。本ガイドラインでは、賃

貸不動産の管理に係る当事者（「貸主」「借主」「管理業者」

「サブリース事業者」）が、適正な管理を行うために果たすべき

標準的事項を具体的に示しています。

貴社の管理業務が本ガイドラインにてらして適正であるか再確

認いただくとともに、一般消費者への貴社業務の「見える化」に

もお役立てください。

⇒ URL (<http://www.chinkan.jp/about/info.html#153>)

△▲△

▲△ 全宅管理 HP「会員店ご紹介」をご活用ください！

▲

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

本会会員になると、協会 HP「会員店のご紹介」に記者の会社名

や所在地を紹介する会員店紹介ページが自動的に生成されます。

同ページに貴社情報や PR 文、店舗写真などを無料で掲載すること

ができます。

掲載するには、会員専用サイト内「会員専用コンテンツ」ペー

ジの最下段『「会員店紹介ページ」のご提供』からお入りください

い。掲載手順に従い編集・加工することができます。

一般の貸主や借主にアピールできる会員限定の機能です。ぜひ、

貴社情報を掲載ください！

会員ログイン (<http://www.chinkan.jp/login/>)

――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。