
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

2015. 3. 2

〔 〕

| ノ | | 全 | 宅 | 管 | 理 | メ | — | 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。

— 目 次 —

[1] 業界動向・行政動向

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定め

る政令について（国土交通省）

・「賃貸住宅の敷金、原状回復トラブルに関する相談件数」

(国民生活センター)

・「平成 26 年の全国マンション市場動向」

(不動産経済研究所)

[2] 連載コラム

第 4 回 賃貸不動産管理における業務リスクと対策について

[3] 賃貸管理相談 Q & A

・入居前トラブル編

[4] 協会からのお知らせ

・『賃貸不動産管理標準化ガイドラインの手引き』と『賃

貸不動産管理業務マニュアル』のセット割引価格でのご

提供について

[1] 業界動向・行政動向

】

| 田 田 |

| 田 田 | 田 |

★空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令

について（国土交通省）

標記政令について閣議決定され、法の施工期日が平成 27 年 2 月 26

日とされましたので、お知らせ致します。施工の背景や今後の詳

しいスケジュールは下記の国交省 HPへのリンクからご確認くだ

さい。

⇒ http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000096.html

★「賃貸住宅の敷金、原状回復トラブル」に関する相談件数

(国民生活センター)

国民生活センターがこの1月末に公表した「賃貸住宅の敷金、ならびに原状回復トラブル」に関する相談件数によると、平成26年12月31日現在、国民生活センターと全国の消費生活センターに寄せられた、賃貸住宅の退去時の相談件数は9,499件となっている。相談件数の推移を過去6年間で見ると、平成21年度の1万6,783件が最も多く、ここ1~2年やや減少傾向にあるようだが、まだまだトラブルは絶えないよう。

こうしたトラブル相談の実態を受けて、およそ20年ぶりに改正される民法改正案が3月下旬に今国会に提出される見通しで、民法改正案には、「敷金」「原状回復」について新しいルールが定められている。

背景には賃貸借契約時の預かり金の敷金が、退去に際しての原状回復の費用として、一部差し引かれることから起きるトラブルの回避に、消費者保護の姿勢を打ち出したものとみられる。

長年の「商習慣」として、地域によって額や取り扱いが異なる運用をされていた担保としての預かり金の「敷金」が、法律によ

って内容が明確にされたことから、今後の退去時のトラブル減少に期待がかかる。

★ 「平成 26 年の全国マンション市場動向」（不動産経済研究所）

不動産経済研究所が発表した「平成 26 年の全国マンション市場動向」によると、全国における 26 年 1 ~ 12 月のマンション発売戸数は 8 万 3,205 戸となり、前年の 10 万 5,282 戸に比べて 21.0% の減少と、前年比で 21 年以来 5 年ぶりの減少となった。

首都圏、近畿圏、東海・中京圏など主要エリアはいずれも減少で、首都圏が前年比 20.5% 減の 4 万 4,193 戸、近畿圏が同 23.8% 減の 1 万 8,814 戸、東海・中京圏が同 26.8% 減の 4,363 戸となっている。

このほかの地域別発売戸数では、北海道が同 41.8% 減の 981 戸、東北が同 3.3% 減の 989 戸、関東が同 4.2% 減の 1,150 戸、北陸・山陰が同 58.1% 増の 427 戸、中国が同 35.6% 減の 2,302 戸、四国が同 10.1% 減の 790 戸、九州が同 11.0% 減の 8,476 戸。首都圏と近畿圏以外で実数の減少が最も大きかったのは東海・中京圏の 1,596 戸減

であった。

一方、マンション平均分譲価格は全国平均で 4,306 万円。25 年の平均価格に比べて 3.2% のアップで、1 平方メートル当たり単価は 60.3 万円と前年比 4.0% のアップ。平均価格が前年比でアップとなったのは 2 年連続で、平方メートル単価が対前年比でアップとなつたのも 2 年連続。

全国のマンション発売総額は約 3 兆 5,825 億円で、前年の約 4 兆 3,946 億円と比べて 18.5% の減額。ちなみに過去最高は平成 12 年の約 6 兆 4,452 億円。

なお、27 年における発売見込みは全国で約 9.0 万戸と、26 年に比べると約 6,800 戸、8.2% 増の見込みである。

連載 第 4 回 賃貸不動産管理における業務リスクと対策について

今回は、入居者が犯罪行為を行って、拘留されたことに伴う考え方についての対応をご紹介します。管理業務の参考にしていただければと思います。

例えば入居者が犯罪を犯し現在拘留中。近々釈放されるようで、借主は今後も部屋に住みたいとの意思がある。このような場合はどのような手続きが考えられるでしょうか。

まず、一口に犯罪行為といっても、その行為態様は様々であり、解除事由と認められるかどうかは、当該犯罪行為が、賃貸借契約を継続することが困難な程度に、貸主との間の信頼関係を破壊したかどうかという観点から判断されます。

賃貸物件内で大麻の栽培、売春、振り込め詐欺等の犯罪行為があつた場合には、用法遵守違反により信頼関係を破壊したとして、解除できる場合が多いと思われます。

また、殺人や強盗など重大犯罪の場合には、他の入居者や近隣住民に対する影響が大きく、信頼関係の維持が困難なものとして、契約を解除できる可能性があります。

以上に対し、交通事故（自動車運転過失致死傷）の場合には、

賃貸借契約を継続できるかどうかとは別問題であり、解除は困難と思われます。

万引き（窃盗）の場合には、一般的には軽微な犯罪であり、これのみをもって契約を解除することは困難であると思われますが、空き巣（住居侵入窃盗）の場合は、他の住居者や近隣住民の住居の安全が脅かされる恐れもあり、信頼関係の維持が困難であるとして、解除が認められる可能性があります。

以上のとおり、解除が可能かどうかは、入居者の犯した犯罪行為が賃貸借契約を継続することが困難な程度に、貸主との間の信頼関係を破壊したかどうかという観点から個別具体的に判断する必要があります。

また合意解約を前提に、その入居者とよく話し合い、当地での生活は難しいことを説き、再出発として別地での生活を薦めてみることも大切です。

実務的にも、本人意思に反した合意によらない契約の解除の場合には、それが認められる場合としても、現実の明け渡しまでの膨大な手続きと労力を考えれば、合意による解除をお薦めします。その際は、合意可能な条件の範囲などを予め検討してから臨む必

要があるでしょう。

[3] 賃貸管理相談Q & A



テーマ： 入居前トラブル編



Q

入居希望者が契約を破棄ないし延期してきた。入居希望者の責任及び入居希望者を紹介した業者の責任は、どのように考えられるか？

A

契約が成立していたのであれば、契約上の義務違反としての損害賠償責任を、まだ成立していない場合でも、特別な仕様を貸主側で用意しているとか他の入居希望者を断っていた等の事情があれば、契約締結上の過失としての損害賠償責任を負うこともある。そのような入居希望者を紹介した業者の責任については、媒介報酬を受け取っていたのであれば、契約が成立しない場合には少なくとも報酬分は返還する必要がある。

。。〇〇..〇〇..〇〇..〇〇..〇〇..〇〇

⇒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/reserve/>

[4] 協会からのお知らせ

■□■

- ■ 『賃貸不動産管理標準化ガイドラインの手引き』と
- 『賃貸不動産管理業務マニュアル』のセット割引価格での
ご提供について

* * * * *

今般、販売を開始した賃貸不動産管理標準化ガイドラインの手
引きと、平成25年2月発刊の賃貸不動産管理業務マニュアルを
同時に購入していただいた場合、セット割引価格にてご提供いた
しますので御案内申し上げます。

本マニュアルの詳しい内容は⇒ <http://www.chinkan.jp/manual/>

※賃貸不動産管理ガイドラインの手引き（1,728円）と賃貸不動産
管理業務マニュアル（3,240円）を同時に注文した場合

通常 4,968 円（税込）⇒セット価格 4,470 円（税込）

本書籍のご注文は

「書籍等のご案内」⇒ <http://www.chinkan.jp/public/>

から注文書をダウンロードし、

ファックスにてお申込ください。

——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

(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。