

全宅管理
天野 博貴 様

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 2013.7.16

[]

| 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] 新着情報・不動産ニュース

注目トピックス

「シェアハウスの実態 秋口から調査開始」他

[2] 賃貸管理トラブルQ & A ~保証人編~

[3] 本会からのお知らせ

平成 25 年度会員研修会のご案内について

第 3 回定時社員総会の開催について

[1] 新着情報・不動産ニュース

| 田田 | 不動産ニュース

| 田田 | 田 |

★シェアハウスの実態 秋口から調査開始

国交省

国土交通省は、シェアハウスにおける入居者の契約実態や物件概要に関する調査を、秋口にも始める。7月12日まで、同調査業務にあたる事業者を公募する。

国交省では先般、違法なシェア物件の有無を調査するよう全国の特定行政庁に要請したばかりだが、今回は入居者像、契約締結の手続き、家賃、原状回復の内容といったシェアハウスの運営に関する内容のほか、立地や構造、設備、専有面積など物件概要の調査も行う。これまで住宅局が施策対象としてこなかったシェアハウスの実態をまずは把握し、今後の住宅政策の参考にしていく考えだ。

【住宅新報 2013年7月2日号】

⇒ https://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000410.html

★2013年路線価、5年連続下落も回復基調
最高価は28年連続で銀座・鳩居堂前

国税庁は7月1日、相続税や贈与税の税額算定の際の基準となる

路線価(2013年分)を公表した。

全国平均は前年比マイナス1.8%で、5年連続の下落となった。

ただ、下落幅は前年よりも1ポイント改善しており、都道府県別

に見ても08年以来5年ぶりに宮城県(前年比1.7%上昇)と愛知県

(同0.1%上昇)で上昇を示す県が出た。

都道府県庁所在都市で最高路線価が上昇したのは7都市に上り、

前年の2都市よりも5都市増えた。上昇したのは、横浜、金沢、那

覇、札幌、さいたま、名古屋、大阪の各都市で、横浜、金沢、那

覇については上昇率が5%以上となった。

なお、最も高い路線価は東京都中央区銀座5丁目の鳩居堂前で、

1平方メートル当たり2152万円(前年比横ばい)。28年連続で最高

となっている。

【住宅新報web 7月1日配信】

⇒ <http://www.rosenka.nta.go.jp/>

★5月の住宅着工、年率換算で100戸台に 4年7か月ぶりの高水準

国交省

国土交通省の調査によると、5月の新設住宅着工戸数は7万9751

戸で前年を14.5%上回った。これで9か月連続の増加となり、季

節調整済み年率 挿算値は102万7000戸を記録した。国交省では、

「景気の回復基調と共に、消費増税前の駆け込みが出ている可能

性もある」としている。

なお、年率換算値が100万戸を超えたのは、2008年10月(105万

2000戸)以来4年7か月ぶり。

【住宅新報 web 2013年6月28日配信】

⇒ http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000372.html

★消費増税対応策、最大給付額は 8%時 30 万円 10%時は 50 万円

与党合意

自民・公明両党は 6 月 26 日、消費税引き上げに伴う負担軽減策と

しての「給付措置」の合意概要を公表した。

収入要件を、消費税率 8%適用時には年収 510 万円以下、10%時

は年収 775 万円以下とした。また、年収額に応じた段階措置も設け、

8%時には 425 万円以下の場合 30 万円を給付し、425 万円超 475 万円

以下は 20 万円、475 万円超 510 万円以下には 10 万円とした。10%時

には 5 段階とし、最大給付額は 50 万円(450 万円以下)となる。

なお、収入要件は世帯ではなく個人にかかるもので、たとえば

「夫 500 万円、妻 400 万円」の 2 人が登記持分 2 分の 1 ずつで購入した

場合、もらえる給付額は「夫=10 万円×2 分の 1=5 万円、妻=30 万

円×2 分の 1=15 万円」となる。

また、現金購入者への給付については、「50 歳以上で年収 650 万

円以下」という条件を設けた。

【住宅新報 web 2013年6月26日配信】

[2] 賃貸管理トラブルQ & A



テーマ：保証人編



Q 1

借主が家賃を滞納しがちで、その都度保証人が支払ってきた。その折、保証人から賃貸借契約を終了させたいとの要望があった。

借主と連絡がつかない状況だが、保証人からの申し入れに従い、

解除明渡しを進めてよいか？

A 1

契約解除の意思表示の相手方、明渡し履行のいずれも借主本人で

ある必要があるため、保証人からの要望があっても直ちに対応は

できない。保証人から借主に連絡を取ってもらい解除明渡しの合

意を交わすか、借主から保証人に当該行為の代理権を授与して貰

い、代理人たる保証人との間で手続きを進めていく必要がある。

＊＊＊＊＊

Q 2

賃貸マンションの一室の借主が7月分の賃料を未払いとしたまま

連絡が取れなくなった。連帯保証会社から「警察に立ち会って貰

って物件の中を確認するので鍵を貸してほしい」との連絡があつ

たが、この保証会社に鍵を渡しても良いものか？

A 2

連帯保証人は借主の債務の履行責任を負うのみであり、「警察に立ち会って貰って物件の確認をする」権限まではない。従って保証会社の要請には従うべきではない。

. 。 oO. 。 oO. 。 oO. 。 oO. 。 oO. 。 oO

もっと詳しく知りたい方、似たようなお悩みをお持ちの方がいらっしゃいましたら、本会の顧問弁護士による無料法律相談をご活用ください。

⇒ http://www.chinkan.jp/about/houritsu_soudan.html



■□■

□■ 平成 25 年度会員研修会のご案内について

■

* *

本会では会員事業の一環として毎年、会員様限定の研修会を実施しております。本年度は 8 月末から 12 月上旬までの間で全国各地で開催する予定です。

管理業のプロともいえる実務家を講師として招き、日常の業務にお役立て頂ける内容をテーマとして講演いたします。

平成 25 年度 全宅管理会員研修会日程(開催は全会場 13:30~16:00)

8/30 (金) 北海道 会場：札幌自治労会館

9/12 (木) 福岡 会場：宅建協会

9/20 (金) 宮城 会場：宅建協会

10/ 2 (水) 東京 会場：新宿エステック情報ビル

10/10 (木) 岡山 会場：宅建協会

10/30（水）大阪 会場：チサンホテル新大阪

10/31 (木) 京都 会場：メルパルク京都

11/ 8 (金) 神奈川 会場：宅建協会

11/22 (金) 兵庫 会場：宅建協会

11/29 (金) 愛知 会場：AP 名古屋

12/ 6 (金) 鹿児島 会場：宅建協会

*詳細は7月末に皆様に研修会の開催通知や申込書にてご案内いた

しますので、ご期待ください。

1

○● 第3回定時社員総会の開催について

1

* * * * * * *

去る平成 25 年 6 月 28 日に第 3 回定時社員総会が東京で開催されま
した。予定されていた議事は全て可決・承認されました。今後と
もより一層会員様にとって意義のある協会になるよう鋭意努力し
てまいります。

▼▽▼

▽▼ 書籍等のご案内について

▼

* *

全宅管理では会員様の業務支援のために様々なツールを販売し
ております。今回はその中でも販売部数が多く、評判も高い『貸
主様ご提案用リーフレット』をご紹介いたします。
本リーフレットは、貸主様に対して不動産業務を受託するため
の提案ツールです。全宅管理会員限定で製作したものですので、

ぜひともご活用ください。

貸主様ご提案用リーフレット

A4・4頁・価格 1,000円（税込）・1セット（5枚入り）

ご購入の際は、全宅管理HP内から注文書をダウンロードの上、

ご注文ください。

⇒ <http://www.chinkan.jp/public/>

◆◆◆

◆◆ 『すぐに役立つ宅建業者のための定期借家基礎知識』

◆ を発刊 《定期借家推進協議会》

* *

全宅管理も会員として参画しております定期借家推進協議会で

は、標記解説書を発刊いたしました。定期借家制度は、2000年3

月に施行された、期間満了により契約が確定的に終了する画期的な制度です。本書は、賃貸仲介の担い手である宅建業者の皆様をターゲットに、定期借家の入門書となっていますので、定期借家ならではの様々な事業展開や貸主へのコンサルティング等にお役立てていただく他、社内研修用テキストとしても、ぜひご活用ください。

B5判 64ページ 定価210円（税込）

ご注文は、定期借家推進協議会 HP をご参照ください。

⇒ <http://www.teishaku.jp/>

――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/>

◇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。