

※こ全宅管理のメルマガ配信にご登録して頂いた会員様限定で配信しています。

目 次

[1] 業界動向・行政動向

- ・平成 27 年第 4 四半期主要都市の高度利用地地価動向報告（国土交通省）
- ・『2015 年夏場以降の貸家着工』（内閣府）
- ・2 月調査の「TDB 景気動向調査」結果（帝国データバンク）

[2] 新連載コラム 賃貸管理会社の役割・責任とトラブル解決への対応

- ・第 1 回「入居審査と管理会社の役割と責任」について
一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部上席主任研究員 村川隆生

[3] 身近な賃貸管理法律相談 Q & A

- ・賃料増減請求事由 ～居室内に発生したカビによる賃料減額要求への対応～

[4] 協会からのお知らせ

- ・全宅管理業務支援システムについて（現在準備中）
- ・宅配ボックスの会員特別価格による販売開始について
- ・店頭掲示用フラッグのご案内について

[1] 業界動向・行政動向

○平成 27 年第 4 四半期主要都市の高度利用地地価動向報告（国土交通省）

国土交通省が発表した平成 27 年第 4 四半期（平成 27 年 10 月 1 日～28 年 1 月 1 日）主要都市の高度利用地地価動向報告「地価 LOOK レポート」によると主要都市・高度利用地 100 地区における地価動向は、上昇が 89 地区、横ばいが 11 地区、下落が 0 地区となり、上昇地区が全体の約 9 割を占めた。

主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について、四半期毎に地

価動向を把握することにより先行的な地価動向を明らかにするもので、対象地区は東京圏 43 地区、大阪圏 25 地区、名古屋圏 9 地区、地方中心都市等 23 地区の計 100 地区。

上昇地区の割合が高水準を維持している主な要因として、大都市圏を中心に、空室率の改善等によるオフィス市況の回復基調が続いていること、訪日客の増加に伴い店舗・ホテル等の需要が高まっていること、大規模な再開発事業が進捗していること等を背景に、金融緩和等による良好な資金調達環境と相まって法人投資家等の不動産投資意欲が引き続き強いことなどが考えられる。

三大都市圏のうち、東京圏では上昇が 41 地区、横ばいが 2 地区となり、ほぼ総ての地区が上昇となった。大阪圏では、上昇が 23 地区、横ばいが 2 地区となり、9 割超の地区が上昇。名古屋圏では、2013 年第 2 四半期から 11 回連続で総ての地区で上昇となった。地方圏では、上昇が 16 地区、横ばいが 7 地区となり、約 7 割の地区が上昇となった。

○『2015 年夏場以降の貸家着工』（内閣府）

内閣府はこのほど、「今週の指標」で『2015 年夏場以降の貸家着工』を発表したが、貸家着工の傾向を次の通りまとめた。

貸家の着工戸数（原数値）は、2015 年 6 月から 12 月にかけて年率 40 万戸近傍で推移しており、2013 年及び 2014 年のピークとほぼ同水準となっている。

貸家着工は、例年、翌年 4 月の入居者募集に合わせて 9 月から 12 月にかけて増加する傾向がみられるが、2015 年については、9 月から 12 月にかけて夏場の水準を上回って増加する様子は観察されない。

この背景として、住宅メーカーは手持ち案件を消化するにあたり、建設業界全体として労働者不足が続いている中、着工時期をならすことで業務の平準化を図った可能性が考えられる。

2015 年 1 月からの基礎控除の引下げ、最高税率の引上げ等の相続税課税強化に伴う貸家オーナーの節税意識の高まり等により、貸家建設の需要が堅調に推移する中、住宅メーカーの受注残額も増加傾向で推移しており、各社は貸家の手持ち案件を多く抱えていることが窺える。

なお同レポートの内容や意見は、執筆者個人のもので、必ずしも内閣府の見解を示すものではない、としている。

○2 月調査の「TDB 景気動向調査」結果（帝国データバンク）

それによると、建設需要の低迷や鋼材生産の大幅悪化に加えて、マイナス金利の実施が金融機関の景況感を大きく悪化させた。国内景気は全国的に悪化している。今後の景気は低水準で推移するとみられるが、腰折れを回避するためにアベノミクスを一段と強化することが期待される。

また、不動産の景況感の「先行き」については、「消費税増税前の駆け込み需要を期待している」（土地売買）、「当面ローン金利は低く推移することから、一般経済が安定すれば緩やかに市況は回復する」（不動産代理・仲介）、「株価の低迷などもあり、景気回復の兆しが見えない」（貸事務所）、「モデルハウスに来場されるお客様数が減少している。また、ローン案件が否認されるケースがある」（建物売買）と捉えている。

[2] 新連載コラム 賃貸管理会社の役割・責任とトラブル解決への対応

一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部上席主任研究員 村川隆生

賃貸経営成功のための大事なポイントの一つが優良な入居者の確保です。優良な借主の大事な条件として、①確実に賃料を支払う能力のある人であること（将来に渡り収入が安定して見込めること）、②他の入居者と円満な共同生活を営める人であること（同じ屋根の下での共同生活の中で、他の入居者との協調が図れる借主であること）があり、重要な選定基準になります。賃貸借契約を締結すると、借主は法律により大きな保護を受けますので、借主に問題があるからといって簡単に契約を解除することはできません。

入居希望者の審査は、管理会社（媒介業者含む）の重要な業務です。

◆ 入居申込書と審査

全宅管理の入居申込書は、対象物件、契約条件、申込人・入居者・連帯保証人に関する事項について必要項目を記入する書式になっています。いずれの事項についても、入居審査において大事なもののばかりですので、漏れがないように記入してもらいます。

全宅管理書式には記載されていませんが、「入居申込の容認事項）」等のタイトルをつけて次のような事項を記載した書面を別に作成して、署名・捺印を得ておくと、入居申込に関するトラブルの未然防止に役立つと思われます。

- ①申込内容について勤務先や連帯保証人に確認の連絡をさせていただく場合があります。
 - ②本入居申込をされた場合でも、入居（契約）をお断りする場合があります。
 - ③申込内容に事実と相違することが判明した場合、契約を解除する場合があります。
- 上記事項を承諾のうえで申込みします。なお、審査の結果、入居の承認が得られなかった場合においても異議等の申立ては致しません。

管理会社は、申込書に記入された事項を丁寧に確認したうえで、貸主に入居申込書を提示して契約の可否の助言を行い、貸主が的確な判断を下せるようにしなければなりません。管理会社に入居の可否決定が委ねられている場合でも、後日、入居者とトラブルが生じた際の貸主の責任逃れ（管理会社が決定したことを理由に貸主の責任を逃れようとする行為）を防止するためには、入居の承諾及び契約の締結について、貸主の了解を得ておくことが望ましいといえます。

入居申込者が他の入居者と円満な共同生活を営める適応性のある人柄(性格)であるか否かは、申込時の行動、言動、会話等を通じて判断することになります。媒介業者からの入居申込の場合は、媒介業者に確認することになりますが、媒介業者があいまいであるときは、管理会社自らが面談して確認する必要があります（そのくらいに重要なことです）。

◆ 入居申込の拒否トラブルと対応

入居申込の際、アパートの遮音性能や隣の人の家族構成や騒音はないかなどについて質問を受け、音に対して神経質な感じがしたことから、貸主と協議のうえ、申込を断った。申込者は「契約できない理由を教えてほしい、正当な理由もなく契約を拒否することは不当であり人権侵害だ、被った精神的苦痛に対する慰謝料を払え」と主張している。

契約自由の原則により、貸主も借受希望者も契約の相手方を自由に選ぶことができます。貸主は、入居申込書等による入居審査により申込者が入居基準を満たしていないと判断したときには、契約の締結を断ることができます。一方、借受希望者も入居申込書を提出していても自由に撤回することができます。その場合、双方とも理由を告げる必要はありません。本件入居申込者の主張は失当といえます。なお、入居申込を断るときは、預かった書類（住民票、収入証明書等）は返還しておきます。

◆ 連帯保証人の審査

貸主は、借主が賃料滞納等の賃貸借契約に関して生じさせた債務の担保として敷金・保証金を預かりますが、それとは別に、当該債務について本人と同等の責任と負担を負ってもらうのが連帯保証人です。連帯保証人は、借主が賃貸借契約に関して生じさせた一切の債務について責任を負うことになりますので、連帯保証人の責任は重大です。連帯保証人はだれでもよいというわけではなく、借主の債務について賠償責任を確実に果たすことのできる十分な資力を有する者でなければなりません。

管理会社には、申し出のある連帯保証人が保証人としての資格要件を満たすかどうか、分に審査する責任があります。なお、連帯保証人に代えて、又は連帯保証人とともに賃料保証会社との保証委託契約を求めることが多くありますが、賃料保証会社による強引な支払請求、契約解除要求等のトラブル相談が増えています。法令を順守し適切な業務を遂行する賃料保証会社と業務提携する事が望めます。

◆ 個人情報管理

入居希望者の情報に関しては、個人情報保護法に従い目的外使用、第三者提供をしないようにするとともに、漏えい等がないように適切に管理しなければなりません。

次回は「賃貸借契約内容（特約等）の貸主への助言」をテーマとして取り上げます。

=====

[3] 身近な賃貸管理法律相談 Q&A

○賃料増減請求事由 ～居室内に発生したカビによる賃料減額要求への対応～

Q.1 湿度等が高い事が原因で衣類等にカビが発生したので、賃料を下げろとの要求を借主から受けている。どのように対応するべきか。

A.1 湿度が高い事と家賃の額とがどのように関連するのか不明である。まずは十分に調査の上同じ建物内の他の住居や、前の借主の時の状況を確認し、当該主張が真実であるかの確認をする事が大切であろう。

⇒全宅管理では毎週月曜日に電話法律相談を実施しています。今までに寄せられた質問を

電 話 法 律 相 談 よ く あ る ご 質 問
(http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1592/21N30724M-1/t_1.ct)

[4] 協会からのお知らせ

本会会員の皆様の業務の効率化と適正化を図る観点から、今般本会によるクラウド型賃貸管理システムの提供をすることとなりましたので御案内申し上げます。本サービスは契約管理プランを基本として、業務に合わせて追加できるプランを含め3プラン用意しており、会員の皆様の業務形態に合わせてお選びいただける内容となっております。先月会報誌等を発送した際に本件についてのチラシを同封いたしましたが、会員の皆さまから大変好評を頂いております。

会員専用ページ (<http://www.odv-sjp.com/p/?20347-1592/21N30724M-2/t2.ct>)

賃貸住宅における入居率向上及び資産価値の向上に、宅配ボックスを是非ご活用下さい。
商品の詳細につきましては添付のチラシをご確認頂きますようお願い致します。

