

※全宅管理のメールマガ配信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

- ・今後 10 年の住宅政策の指針「住生活基本計画（全国計画）」（国土交通省）
- ・平成 27 年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果（国土交通省）
- ・関東版・関西版「みんなが選んだ住みたい街ランキング」（リクルート）

[2] 賃貸管理 P I C K U P N E W S

- ・消費者庁：賃貸住宅及び付帯設備等の安全について（要請）

[3] 身近な賃貸管理法律相談 Q & A

- ・迷惑行為～入居者からのクレーム・近隣トラブル編～

[4] 協会からのお知らせ

- ・クラウド型「全宅管理業務支援システム」の提供について（現在準備中です。）
- ・玄関周りの必需品「宅配ボックス」のご案内について

[1] 業界動向・行政動向

○今後 10 年の住宅政策の指針「住生活基本計画（全国計画）」（国土交通省）

国土交通省はこのほど、今後 10 年の住宅政策の指針となる、新たな「住生活基本計画（全国計画）」（平成 28～37 年度）を閣議決定した、と発表した。

少子高齢化・人口減少等の課題を正面から受け止めた新たな住宅政策の方向性を提示す

るもので、若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現を目指し、「若年・子育て世帯」と「高齢者」の住生活に関する目標を初めて設定している。

ひとり親・多子世帯等の子育て世帯や高齢者等を対象に、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化策を検討している。

また、既存住宅の流通と空き家の利用と活用を促進して、住宅ストック活用型市場への転換を加速し、マンションの建替え等の件数として、昭和 50 年からの累計を約 500 件とする成果指標を設定。これは過去の 4 倍のペース。

「空き家」に関する目標を初めて設定し「その他空き家」数を 400 万戸程度に抑制。これは、新たな施策を講じない場合と比べて約 100 万戸抑制する数値。

○平成 27 年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果(国土交通省)

国土交通省はこのほど、平成 27 年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果の報告書を発表したが、それによると、賃貸住宅の建設・購入に係る融資（アパートローン）の実績に関して、26 年度の賃貸住宅向け新規貸出額は 3 兆 3,933 億円で、25 年度より 3,682 億円増加。経年集計では、26 年度の賃貸住宅向け新規貸出額は、対前年度比 6.7% 増となっている。

26 年度の賃貸住宅向け新規貸出額を業態別で見ると、地銀が最も多く 1 兆 3,859 億円。次いで信金が 6,706 億円、都銀・信託銀行他が 6,134 億円、農協が 2,544 億円、第二地銀が 1,550 億円、信組が 1,338 億円、生保が 863 億円、モーゲージバンク等が 749 億円、損保が 186 億円、労金が 4.6 億円となっている。

また、同年度末の賃貸住宅向けの貸出残高は、27 兆 399 億円で、25 年度末より 9,035 億円増加。経年集計では、26 年度末の賃貸住宅向け貸出残高は対前年度比 3.4% 増となっている。

26 年度末の賃貸住宅向け貸出残高の業態別内訳は、地銀が最も多く 9 兆 148 億円、次いで都銀・信託銀行他の 7 兆 15 億円。信金が 4 兆 3,786 億円、農協が 3 兆 3,805 億円、第二地銀が 1 兆 4,372 億円、信組が 7,201 億円、生保が 6,969 億円、モーゲージバンク等が 2,510 億円、損保 1,564 億円、労金が 30 億円。

○関東版・関西版「みんなが選んだ住みたい街ランキング」（リクルート）

リクルート住まいカンパニーはこのほど、2016年版の「みんなが選んだ住みたい街ランキング」の関東版と関西版を発表した。

それによると、関東版の住みたい街（駅）総合ランキングでは、2010年の調査開始以来、初の1位を獲得したのは「恵比寿」（JR山手線）。恵比寿ガーデンプレイスをはじめ、話題スポットが多く、駅前にアトレの新館ができることも話題に。

2位は「吉祥寺」（JR中央線）。3～5位は「横浜」（JR京浜東北線）、「武蔵小杉」（東急東横線）、「自由が丘」（〃）となっている。

一方、関西版の「みんなが選んだ住みたい街ランキング」1位は、4年連続で「西宮北口」。高い交通利便性に加え、商業や文化芸術施設、教育環境の充実などで、幅広い世代に人気。2位も4年連続で「梅田」。百貨店の建て替えなど再開発が継続し、「うめきた2期計画」の検討も始まったことで、将来性への期待値も高い。

3位の「神戸三宮」でも、駅前再開発計画がスタート。「なんば」が10位から7位へ、「天王寺」が11位から10位へ、「心斎橋」が18位から13位と、いずれも地下鉄御堂筋線の街がランクアップ。

インバウンド景気に沸き、街が活性化している大阪ミナミエリアの人気が上昇している。「なんば」周辺では、大丸心斎橋店・本館の建て替えや、30階建て複合ビルの建築など、多くの再開発計画が進行中。

☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆

[2] 賃貸管理PICK UP NEWS（連載コラムは本号では休載し次号から再開となります。）

○消費者庁：賃貸住宅及び付帯設備等の安全について（要請）

消費者庁には、付帯設備について生命身体に危害を及ぼす不具合に関する情報が数多く寄せられています。これを受け、消費者庁より「賃貸住宅及び付帯設備等の安全」に関する周知依頼がございましたので、皆様にもご案内させて頂きます。

消費者庁に寄せられた不具合情報としては、「アパートのガス給湯器が古くなり、都市ガスの定期点検で危険と判定されたので、管理会社に取り替えを求めたが対応されない。着火時にガス臭い。」や、「2階の窓枠がたがたで再三修理を依頼したが貸主が放置。庭にいる時に上から窓が落下して足に当たり大怪我を負った。」等と重大事故につながりかねない事例や実際に消費者が被害を受けた事例も報告されています。

賃貸住宅の建物に加え、給湯器やエアコンなど付帯設備には長期に使用されているものが多く、定期的な点検や不具合が起きた際は速やかな点検が不可欠です。

こうした状況を踏まえ、会員各位におかれましては引き続き適正な管理に努めるとともに、特に下記の点についてもご留意頂きますようお願い致します。

1. 賃貸業を営む者にあっては、賃借人からの不具合の連絡に対して誠実に対応し、賃貸借契約の内容に照らして、特に安全性に関する不具合については早急に点検し、必要な対応を行うこと。

賃貸管理業を営む者にあっては、賃借人からの不具合の連絡に対して誠実に対応し、賃貸人に對し、特に安全性に関する不具合については早急に点検し、必要な対応を行うよう促すこと。

2. 賃貸業を営む者にあっては、法令に基づく電気設備安全点検、ガス設備定期保安点検、及び長期使用製品安全点検制度への対応はもとより、建物及び他の付帯設備においても、必要に応じた点検を実施すること。

賃貸管理業を営む者にあっては、賃貸人に対して、法令に基づく電気設備安全点検、ガス設備定期保安点検、及び長期使用製品安全点検制度への対応はもとより、建物及び他の付帯設備においても必要に応じた点検を実施するよう促すこと。

3. 賃貸業又は賃貸管理業を営む者にあっては、必要に応じて付帯設備の内容、使用期間及び状態等について、賃借人への情報提供に努めること。

消費者庁関連HP URL

(http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1653/21OQKALMS-1/t_1._ct)

[3] 身近な賃貸管理法律相談 Q&A

○迷惑行為～入居者からのクレーム・近隣トラブル編～

Q. 1 管理している賃貸物件に隣接している敷地に 3 年前から加工工場が出来、入居者の 1 人から臭気等につき苦情が寄せられ、その際に工場の稼働差し止めなどを要求するべきで

はないかと要請してきた。

(他の入居者からは特段の苦情要請はない。) 貸主や管理業者として当該要請に対応する必要があるか。

A.1 その臭気等が通常の生活等に支障が生じるような場合であれば、物件を目的に従つて使用させる義務の一環として、隣接工場所有者等と対応を協議する必要性が生じると言えなくもない。

ただし、臭気等への反応には個人差がある事から実際はそこまでの義務が生じるケースは多くないと考えられる。

また、工場の業務差し止めという請求も理窟上は考えられるが、受忍限度を超える違法性があるか、損害があるかの主張立証が難しく、時間もかかり容易ではない。総合的に判断すると管理会社の業務の範疇を超えており、借主の要請には応じがたい旨説明するべきではないか。

⇒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協会HP内の「電話法律相談よくあるご質問」としてまとめておりまますので、是非ご参照ください。

電話法律相談よくあるご質問

(http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1653/21OQKALMS-2/t_2._ct)

[4] 協会からのお知らせ

○クラウド型「全宅管理業務支援システム」の提供について(現在準備中です。)

本会では新たにクラウド型の賃貸管理ソフトのシステム提供開始に向けて準備を進めております。本会独自のソフトで、従来の管理ソフトと比べ一定の利用料のみでバージョンアップ等のメンテナンス費用は不要であり、会員の皆様へ安価な利用価格を実現しています。

また本会策定の賃貸借契約書や重要事項説明書等書式と連動した管理ソフトですので業務の効率化と適正化に繋がるだけでなく、会員個々の業務内容や事業規模に併せて最適な

契約プランを選択できます。

非常に多くの反響を頂いておりますが、会員の皆様への出来るだけ早い提供に向けて現在準備を進めておりますので、賃貸管理の業務拡大をお考えの方や既存の管理ソフトの更新や買い替えのお考えの方は、以下のリンク先にて商品概要をご案内しております。この機会に是非ご利用をご検討下さい。

全宅管理H P 「協会からのお知らせ」

(http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1653/21OQKALMS-3/t_3._ct)

○玄関周りの必需品「宅配ボックス」のご案内について

共働きの家庭が増えている昨今、それに比例して宅配ボックスのニーズは年々増えており、今や賃貸物件の空室対策における必需品となっています。

物件ごとに様々な大きさの宅配ボックスが用意されており、屋外・屋内を問わずに設置できるのも魅力です。物件の付加価値を向上させるのに最適です。

以下のリンク先にて商品概要をご案内しているチラシを掲載しています。この機会に是非ご利用をご検討下さい。

全宅管理H P 「協会からのお知らせ」

(http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1653/21OQKALMS-3/t_3._ct)

* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...*