

※このメールは、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。

一 目 次 |

[1] 業界動向・行政動向

- ・「DIY型賃貸借に関する契約書式例」「DIY型賃貸借のすすめ」作成（国土交通省）
- ・首都圏・平成27年度の不動産流通市場動向（東日本レインズ）
- ・訪日外国人観光客向け「民泊」、認定申請受付の動き鈍く

[2] 新連載コラム タイトル：賃貸不動産管理会社に係る家賃滞納についての課題

- ・第1回 「家賃滞納は何が問題なのか」

リクルート住まい研究所 所長 宗健

[3] 身近な賃貸管理法律相談Q & A

- ・賃料滞納編～分割払いの合意と期限の利益について～

[4] 協会からのお知らせ

- ・電力供給及びガス供給に関する情報提供について（国土交通省）
- ・月刊オーナー通信のご案内
- ・全宅管理店頭掲示用フラッグのご案内

[1] 業界動向・行政動向

- 「DIY型賃貸借に関する契約書式例」「DIY型賃貸借のすすめ」作成（国土交通省）
-

国土交通省はこのほど、個人所有の住宅について賃貸住宅としての流通を促進することを目的に「DIY型賃貸借に関する契約書式例」と DIY型賃貸借の活用にあたってのガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」を作成、公表した。

同省では、個人所有の住宅を賃貸住宅として流通促進することを目的に、平成25、26年度に

「個人住宅の賃貸流通を促進するための指針」やDIY型賃貸借の活用に向けての実施スキーム、契約上の留意点等に関する報告書を取りまとめてきたが、今回、運用レベルでのガイドブックを作成したもの。

とくに、DIY型賃貸借に関心を持つ事業者からは、事業を行う上で契約書のひな形があるとよいといった意見もあったことから、貸主と借主の理解を深めるため、「DIY型賃貸借に関する契約書式例」とDIY型賃貸借の活用にあたってのガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」を公表する運びとなった。

内容については、「DIY型賃貸借に関する契約書式例」は借主負担により小規模な改修を行う場合を想定（賃貸借契約書とセットで使用）。改修内容や明渡し時の原状回復の有無等を貸主と借主が予め明確に認識し、合意できるよう借主が希望する改修内容等を貸主に申請し、貸主が承諾の上、合意書を取り交わす方式。

また、DIY型賃貸借の活用にあたってのガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」は、DIY型賃貸借の実例の紹介、貸主と借主それぞれの実施手順、取決め事項のポイント、契約書式例を解説。

○首都圏・平成27年度の不動産流通市場動向（東日本レインズ）

東日本不動産流通機構（東日本レインズ）はこのほど、首都圏における平成27年度の中古マンション、中古戸建住宅、新築戸建住宅、土地の不動産流通市場動向を公表した。

それによると、首都圏中古マンションの成約件数は2年ぶりに前年度を上回る3万5,100件。総ての都県・地域で前年度を上回っており、東京都区部は前年度と比べて7.6%増加している。

成約物件の平均価格は、3年連続上昇して2,932万円。価格帯別に見ると、3,000万円以上の成約件数が増加。なお、新規登録件数は2年連続で前年度を上回り、18万4,760件。

首都圏中古戸建住宅の成約件数は、前年度比13.6%の大幅増の1万2,639件で、2年ぶりに前年度を上回る。成約物件の価格は首都圏平均で3,004万円と、2年連続で上昇。

首都圏新築戸建住宅の成約件数は前年度を上回り、成約物件の平均価格は前年度と変わらず。

首都圏土地（100～200平方メートル）の成約件数は、前年度比22.4%と大幅増の5,975件。3年ぶりに前年度を上回り、成約物件価格は2,777万円。1平方メートル当たり単価は首都圏平均では19.30万円とともに上昇。

一方、新規登録件数は前年度比1.0%増の5万1,481件と、5年連続で前年度を上回り新規登録物件価格は2,869万円と、8年ぶりに前年度を上回っている。

○訪日外国人観光客向け「民泊」、認定申請受付の動きが鈍い

賃貸住宅の有効活用として、訪日外国人観光客向けの「民泊」に熱い視線が注がれているが、現状ではまだ本格始動に至っていないのが実情である。

当初、規制緩和などが可能な国家戦略的特区の指定などを受けた自治体では、条例を整備して民泊の広がりに期待を寄せたが、運用の段階で具体的な問題点が浮上。

先行している東京・大田区や大阪府では、「特区民泊」の認定申請受付の動きが意外と鈍い結果となっている。

大阪府の松井知事と井戸兵庫県知事は定例記者会見で、民泊について次のように語っている。

松井知事は「7日間というお客さんはごく一部です。だから、早急に、宿泊日数の規定についての緩和を国に求めていこうと思っています」と、民泊の規定にある滞在日数7日間以上という“難題”が、認定申請のスピードを鈍らさせている、との感想を述べている。

井戸知事は「民泊の問題点は、旅館業法との関係をどうするのか。旅館業法の特例というよりは、地域の環境維持です。見ず知らずの人が、マンションや一戸建てに入り込んでくると地域問題になっているケースもあると聞いています」と、やはり現行の問題点を重視。県下のホテル、旅館の稼働率とインバウンドの需要の取り込みの難しさが浮き彫りになっている。

また外国人客に人気の京都市では、今年度内に民泊導入を検討する意向で、問題点を整理して対応する方針。京都府警が無許可の民泊業者を摘発したこと也有って慎重な姿勢。

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

[2] 新連載コラム タイトル：賃貸不動産管理会社に係る家賃滞納についての課題

○第1回 「家賃滞納は何が問題なのか」

リクルート住まい研究所 所長 宗健

※本号より毎月月初めに配信するメルマガにて6回に渡り、連載コラムのご執筆をリクルート住まい研究所所長の宗健氏に担当して頂きます。

筆者は家賃債務保証会社の経営に携わり、家賃滞納について課題感を持ち研究を続けてきた。今回から、家賃滞納の何が問題なのか、実態、原因、防止策、対応策、そして高齢化・人口減少社会における住宅のあり方という内容で6回にわたって解説する。

家賃滞納の何が問題なのかは、立場によって異なる。

入居者とその家族では、滞納による心理的切迫感、退去しなければならないという不安感が家庭環境を悪化させる。最悪の場合には家庭崩壊に陥るだけではない。2015年には県営住宅の強制執行を迫られた母子家庭で、娘が殺害されるという痛ましい事件も千葉県で起きている。

家主から見れば、家賃が入らないことでローンの返済が滞る、生活費が足りなくなるといった不都合が起る。滞納している入居者に家賃支払いを促すことは心理的な負担も大きい。2011年には鹿児島で家賃滞納が原因で家主夫婦が殺害されるという事件すら起きている。加えて、近年では収益物件の売買時には家賃債務保証会社名がレントロール（賃貸条件一覧表）に記載されることが多く、家賃滞納の多い物件の資産価値は低く評価される。資産価値の面でも家賃滞納の影響は大きいのである。

管理会社から見ても、家賃滞納の対応には手間がかかり対応する従業員の負担も大きい。

家賃滞納の問題は、直接の関係者だけの問題ではない。近年は家賃債務保証会社の利用が拡大しているが、そのコストは滞納者からの保証料だけでは当然まかないきれず、滞納しない入居者の保証料によって滞納者のコストをまかっている面がある。すなわち家賃滞納のコストを「家賃滞納しない人たち」も負担させられている、ということなのである。

さらに、家賃滞納によって住処居を失った人たちが生活保護を受給することも多く、社会保障コストの増大をまねいて招いている。また、家賃滞納していなくても「家賃を払い続けることができるだろうか」といった不安を抱えながら生活している高齢者も多いと思われる。近年、40歳代の持家率は6-7%低下しており、今後高齢者による賃貸住宅居住世帯は増加していく。その時、家賃支払いに不安感を覚える世帯がさらに増加することは、社会全体の安定感や幸福感を阻害していく可能性がある。自分は大丈夫だ、と思っても社会全体の幸福感の低下は必ず身の回りに目に見える影響として現れてくるだろう。

このように、家賃滞納の問題は、「滞納する人が悪い」「滞納は管理会社や家賃債務保証会社に任せればよい」という単純な問題ではなく、社会全体で取り組むべき課題となりつつあるというのが筆者の理解である。

次回は、家賃滞納の実態を解説する。

「家賃滞納問題への対応」については、本会が作成した『賃貸不動産管理業務マニュアル』でも解説しています。本コラムと併せてお読みいただく事で、より理解が深まり、実務に役立てる事が出来ますので、この機会にぜひご購入をご検討ください。

URL (http://www.ody-sjp.com/p/?_20347--1/21QE4T8JL-1/t_1._ct)

[3] 身近な賃貸管理法律相談 Q&A

○賃料滞納編 ~分割払いの合意と期限の利益について~

Q. 1 家賃滞納者につき、分割払いの合意ができそうである。その合意書に、合意内容に反する事実が生じた場合の期限の利益の喪失や、即時退去につき規定して問題はないか。

A. 1 滞納家賃等の支払方法につき、分割払いを定め、かつ違反があった場合に期限の利益喪失して一括払いを定める事は裁判所が関与した和解でも多く取られる方法であって問題ない。

即時解除も基本的に有効と解されるが、念のため、2回不払いがあった場合などと一定の猶予期間を設けておくことが無難である。

※期限の利益

期限が到来するまでは、当事者は債務の履行を請求されないと、権利を失わないなどの利益をもつが、期限がまだ到来していないために当事者が受けるこういった利益を期限の到来という。

⇒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-s.jp.com/p/?_20347--1/21QE4T8JL-2/t_2._ct)

[4] 協会からのお知らせ

○電力供給及びガス供給に関する情報提供について（国土交通省）

電力小売全面自由化の開始と、賃貸型集合住宅におけるLPGガス供給契約に関するトラブルが発生している状況を踏まえ、賃貸借契約における電力供給及びガス供給に関する情報提供等、賃貸住宅管理業者における対応について国土交通省より周知依頼がございましたのでお知らせいたします。

詳しくは、別添資料ご参照ください。

○月刊オーナー通信のご案内

本会では新たに月刊オーナー通信の制作代行の提供を開始いたします。管理物件を増やす為の有効な営業ツールで、新規オーナーとのコミュニケーション作りに役立ちます。また、顧客オーナーとの関係強化により、さまざまな案件の受注にもつながる商品です。手間がかからず、会員の皆様だけの安価な価格も実現しておりますので、添付されているチラシデータをご確認頂き、この機会に是非ご利用をご検討下さい。

○全宅管理店頭掲示用フラッグのご案内

本会では『店頭掲示用フラッグ』の販売を行っております。「安心と信頼」のハトマークをフラッグのセンターへ配置したデザインです。フラッグ用のポールと合わせてご利用頂く事で、ハトマーク会員店である事が一般消費者に一目でアピールできます。

また、店頭の内外問わず掲示でき使い勝手が良い事も大きな特徴です。下記 URL から詳細を確認する事が出来ますので、この機会に是非ご利用をご検討ください。

全宅管理店頭掲示用フラッグ販売

(http://www.ody-s.jp.com/p/?_20347--1/21QE4T8JL-3/t_3._ct?main_page=index&cPath=538590)

◇会報誌「全宅管理」バックナンバー　ＨＰ掲載中！！

本会では行政・業界動向や賃貸不動産管理実務に直結する内容を多く掲載している会報誌を定期的に発行し、会員の皆様に無料配布しています。

また、本会ＨＰ上でもバックナンバーを掲載しており、いつでも閲覧できるようになっておりますので、是非ご確認下さい！

会報誌バックナンバー掲載

(http://www.ody-s.jp.com/p/?_20347--1/21QE4T8JL-4/t_4._ct)

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