

※このメールは全宅管理のメ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

- ・「平成 28 年版土地白書」を発表（国土交通省）
- ・「京都市民泊施設実態調査」結果を発表（京都市）
- ・首都圏・4 月度の不動産流通市場動向を公表（東日本レインズ）

[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 2 回「家賃滞納の実態はどうなっているのか」

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

- ・明け渡し業務編 ～借主が明け渡し日を守らない場合について～

[4] 協会からのお知らせ

- ・クラウド型賃貸管理システム「全宅管理業務支援システム」

6 月 1 日よりシステム申込受付開始致します

- ・賃貸住宅フェア 2016 東京に全宅管理が出展いたします
- ・平成 28 年度農薬危害防止運動の実施について（国土交通省）
- ・第 1 回理事会を開催致しました

[1] 業界動向・行政動向

-
- 「平成 28 年版土地白書」を発表（国土交通省）
-

国土交通省はこのほど、「平成 28 年版土地白書」を発表した。白書は、「平成 27 年度土地に関する動向」と「平成 28 年度土地に関する基本的施策」の 2 つに分かれており、土地に関する動向では、地価が上昇基調で推移していることや住宅・オフィス市場が堅調であること等について報告。土地に関する基本的施策では、28 年度に政府が土地に関して講じ

ようとする基本的施策について記述している。

それによると 27 年度の地価・土地取引等の動向については、地価は総じて堅調に推移しており、全国平均でみると全用途平均で 8 年ぶりに上昇に移行。用途別では、住宅地はわずかに下落したものの、商業地は 8 年ぶりに上昇に移行。土地取引件数は前年に比して微増。

住宅市場では、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動減による影響が薄れ、住宅着工戸数が増加。オフィス市場では、企業のオフィス移転需要の高まり等により、空室率が低下。

サービス付き高齢者住宅の棟数・戸数及び宿泊施設の建築着工面積は増加が継続。Ｊリートの銘柄数は、不動産市況の改善等の中、28 年 3 月末時点で 53 銘柄となり、時価総額は約 12 兆円となった。

土地の資産性に対する国民の意識は「預貯金などに比べて有利でない」とする回答が過去最高に。

社会変化に対応した既存ストックの有効活用と不動産情報の多様化については、人口減少社会や空き家の増大等、不動産を取り巻く社会変化への対応が課題。空き家等への国民の意識も高まっている。

空き家の活用提案や空き公共施設を活用した企業誘致等「既存ストックを重視」する新たな動きが展開。

○「京都市民泊施設実態調査」結果を発表（京都市）

民泊の動向が各地で注目されているが、京都市は、平成 27 年 12 月 1 日から 28 年 3 月 31 日に実施した市内民泊施設の状況など「京都市民泊施設実態調査」結果を次の通り発表した。

施設数は戸建てが 935 件、集合住宅が 1,677 件、その他が 90 件で合計 2,702 件。旅館業法上の許可施設数は 189 件。旅館業法上は無許可と推測される施設数は 1,847 件で全体の 68.4%を占めている。

所在地が特定できないものを含む用途違反の施設数は 322 件。最低宿泊日数については、1 泊の施設が 1,452 件で全体の 53.7%。国家戦略特区を活用した外国人滞在施設経営事業における最低宿泊日数の 6 泊以上の施設は 44 件となっている。

民泊の課題については、民泊施設の無許可営業の施設が多く、宿泊客と住民の安心・安全の観点から問題がある。民泊施設の周辺住民は、施設に対して、誰がどうやって営業しているか不明なことから、具体的なトラブルがなくても不快感・不安感を抱くことが多い。管理者が不在なケースが多いため、宿泊者への適正な管理ができていないと推測される。

○首都圏・４月度の不動産流通市場動向を公表（東日本レインズ）

東日本不動産流通機構（東日本レインズ）は東京、神奈川、埼玉、千葉の1都3県（首都圏）における4月度の不動産流通市場の動向を公表した。

地域別に見ると、中古マンション成約件数は総ての地域が前年比で増加し、千葉県を除く各地域は2ケタ増となった。成約平方メートル単価は、横浜・川崎市と神奈川県他を除く各地域が前年比でプラスとなり、東京都区部は平方メートル当たり68.7万円と24年10月から43ヵ月連続、多摩は12ヵ月連続で前年同月を上回った。

地域別の成約件数は、総ての地域が前年比で増加し、都区部と神奈川県他以外は 2 ケタ増となった。成約価格は、東京都区部、埼玉県、横浜・川崎市が前年比で上昇したが、千葉県と神奈川県他は横ばい、多摩は下落した。

○第2回 「家賃滞納の実態はどうなっているのか」

リクルート住まい研究所 所長 宗健

リクルート住まい研究所 所長 宗健

前回は家賃滞納の何が問題なのか、というテーマで貸主・借主・管理会社のそれぞれの立場からどのような影響があるかを整理し、社会全体で取り組むべき課題である事について触れた。

日本では家賃滞納の実態を実証的に研究した成果は極めて少ない。そこで今回は、家賃債務保証事業者の有志企業によって2009年に設立された一般社団法人全国賃貸保証業協会（LICC）が運営している代位弁済情報のデータとリクルートフォレントインシュアの一部の契約データを用いた筆者の研究成果をいくつか紹介する。なお、LICCの代位弁済情報データベースは「正常に」家賃を支払った履歴も含まれており、「ブラックリスト」であるという批判はあてはまらない。

毎月20日の代位弁済の有無を基準にした家賃滞納率は概ね3.5%程度であり、家賃滞納による損失額（未回収代位弁済額）は全家賃の0.5%程度である。0.5%という家賃滞納の損失は小さいように見えるが、多くの家賃債務保証会社は退去まで対応するため、人件費や訴訟費用等を含めれば全家賃に対する損失は5%程度に達する可能性がある。

全契約者の1%弱の4ヶ月以上滞納者が損失の50%以上、0.5%程度しかいない7ヶ月以上滞納者が損失の70%弱を占めごく少数の長期滞納者が大きな損失をもたらしている。全体で見ればわずかしきい長期滞納者も、10戸未満の小規模経営でひとたび発生すれば、家主に与える影響は極めて大きい。家賃債務保証事業者は、特定の物件で発生した損失を全体でカバーする、保険のような社会的意味を持っているのである。

家賃滞納者の1年後の入居状況を見ると、2ヶ月滞納者の55.2%が1年後も入居している(滞納がある程度解消されている)のに比べて、3ヶ月滞納者の61.2%は1年後には退去しており、滞納額も46.6%の契約で増加している。3ヶ月滞納が一つの分かれ目だと言えよう。

長期滞納に至るかどうかは、滞納が最初に発生した時の対応に大きく影響されると考えられる。家主が「まあ払うといっているから少し待つか」といった対応をすれば、長期化して1年以上滞納されたあげくに弁護士事務所に駆け込むといったケースもある。管理会社や家賃債務保証会社が、多少強めの指導(これは迫出し行為とは区別されなければならない)を行うことは、家賃滞納の長期化を防ぎ入居者の生活(主に金銭管理)を正常化させる効果もある。また、滞納者の多い(指導の弱い)物件には滞納者が集まってくるという声もある。

消費者金融等からの借金は、「返せない・返さない」場合にも負債総額が大きく増加することはないが、家賃滞納の場合には「払えない・払わない」状況を放置しておくとなれば負債は際限なく増加していく。これは入居者にとっても好ましい状態ではない。長期滞納の抑制は、家主の利益のためだけではないのである。

LICCのデータによれば、滞納経験者は全契約者の10.4%に及ぶ。これは毎月20日基準の数値であり、月末支払期限直後の滞納率で考えれば30%以上になるだろう。家賃滞納は

決して特殊な状態ではなく、きっかけ次第で誰にでも起きうる問題なのである。

今回は、家賃滞納は「なぜ起きるのか」について解説する。

「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/?_20347-1654/21QE5TL9J-1/t_1._ct)

＝＝

[3] 身近な賃貸管理法律相談 Q&A

○明け渡し業務編 ～借主が明け渡し日を守らない場合について～

Q.1 借主から退去の連絡があり、確約書も提出されたが、その期限が守られない。借主側の主張としては、敷金を返さない限り、退去しないとしている。どのように考えるべきか。

A.1 物件の明け渡しと敷金の返還は同時履行の関係にはないとするのが判例であり、借主の主張は合理性がない。確約した明渡期限まで明け渡しがない事は債務不履行の関係であり、明け渡し遅延損害の請求も含めて借主に法的措置を前提とした退去要請をしていく事が考えられる。

⇒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-sjp.com/p/?_20347-1654/21QE5TL9J-2/t_2._ct)

。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.。oO.

[4] 協会からのお知らせ

○クラウド型賃貸管理システム「全宅管理業務支援システム」

6月1日よりシステム申込受付開始致します

すでにご案内のとおり賃貸不動産管理の業務に係る標準化及び平準化を図る観点から、本会において新たに会員向け賃貸管理ソフトのシステム提供を本日6月1日より開始いたします。

全宅管理業務支援システムはプロパティデータバンク株式会社（所在地：東京都港区代表取締役社長：板谷 敏正）協力のもと、同社のクラウド型ASPサービス「@プロパティ」を新たに本会会員向けにシステムサービスを構築し、本会独自のサービスとして提供いたします。本会が独自にサービス提供することによってスケールメリットを活かしたシステム利用料の設定が実現し、あわせて会員各位の業務の効率化及び適正化を図ることが可能となります。

全宅管理業務支援システムページ URL

(http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1654/21QE5TL9J-3/t_3_ct)

○賃貸住宅フェア2016東京に全宅管理が出展いたします

(株)全国賃貸住宅新聞社主催の賃貸住宅フェア2016東京会場に全宅管理として初出展いたします。当日は6月1日よりサービスを開始する「全宅管理業務支援システム」の体験コーナーを設置し、システム操作に係るデモンストレーションを行う予定であります。会員の皆様及び本会入会ご検討されている皆様には、是非ご来場いただきシステムを体験してください。

詳細は下記URLまたは、添付したチラシデータをご確認下さい。

賃貸住宅フェア2016東京HP URL

(http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1654/21QE5TL9J-4/t_4_ct)

○平成28年度農薬危害防止運動の実施について（国土交通省）

国土交通省より本会宛に、住宅地等において農薬が適切に使用されるよう周知依頼がありました。管理業者各位におかれましては、住宅地等における農薬の適切な使用につき

まして、ご留意いただきますようお願い申し上げます。

本件に関する詳細は全宅管理HP「協会からのお知らせ」にて関連文書データを掲載しておりますので、併せてご確認くださいようお願い致します。

全宅管理HP「協会からのお知らせ」（5月17日付掲載）

（ http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1654/21QE5TL9J-5/t_5._ct ）

○第1回理事会を開催致しました

去る平成28年5月31日、東京都内の会場にて本会の第1回理事会が開催致しました。同理事会では、「平成27年度事業報告（案）」に関する件や「第6回定時社員総会の開催に関する件」などの議案について審議が行われ、議案通りに承認された事をお知らせ致します。

今後も賃貸不動産管理業の適正化に向けて、各都道府県宅建協会と連携した様々な業務を行う事でさらなる会員サービスの充実を図ってまいります。

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

◇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、是非ご確認ください！

会報誌バックナンバー掲載

（ http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1654/21QE5TL9J-6/t_6._ct ）

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