

※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

- ・6月の「月例経済報告」(内閣府)
- ・「平成27年度国土交通白書」(国土交通省)
- ・「平成27年度土地問題に関する国民の意識調査」結果(国土交通省)

[2] 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3回「家賃滞納はなぜ起こるのか」

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

- ・個人情報保護 編

[4] 協会からのお知らせ

- ・全宅管理業務支援システム紹介動画をアップいたしました
- ・第6回定時社員総会と第2回理事会を開催いたしました

---

[1] 業界動向・行政動向

---

○6月の「月例経済報告」(内閣府)

---

内閣府が公表した6月の「月例経済報告」によると、景気はこのところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。個人消費は消費者マインドに足踏みがみられる中、おおむね横ばいと捉えている。

また、先行きについては、雇用・所得環境の改善が続く中で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復に向かうことが期待される。熊本地震の経済に与える影響に十分留意する必要がある。

景気の基調判断としては設備投資は持ち直しの動きがみられ、輸出はおおむね横ばいとなっ

ている。生産は横ばいとなっており、企業収益は高い水準にあるものの、改善に足踏みがみられる。企業の業況判断は慎重さがみられ、雇用情勢は改善しており、消費者物価は、このところ上昇テンポが鈍化しているなど。

なお、住宅建設については持家、貸家、分譲住宅の着工は、このところ持ち直しの動きがみられ、4月の総戸数は前月比0.2%増の年率99.5万戸となった。首都圏のマンション総販売戸数は緩やかに減少して、先行きについては次第に持ち直しに向かうと見込まれる、としている。

---

#### ○「平成27年度国土交通白書」（国土交通省）

---

国土交通省は6月、「平成27年度国土交通白書」を公表した。

白書は、「第1部・我が国の経済成長を支える国土交通行政の展開～生産性革命をもたらす戦略的なインフラマネジメント～」「追部・平成28年熊本地震への対応」「第2部・国土交通行政の動向～27年度の国土交通行政の各分野の動向を政策課題ごとに報告～」で構成。

その中で不動産業の現状について、次のように取り上げている。

宅地建物取引に係る消費者利益の保護と流通の円滑化を図るため、「宅地建物取引業法」の的確な運用に努めている。宅地建物取引業者数は、26年度末において12万2,685業者となっている。

国土交通省及び都道府県は、関係機関と連携しながら苦情・紛争の未然防止に努めるとともに、同法に違反した業者には、厳正な監督処分を行っており、26年度の監督処分件数は249件（免許取消141件、業務停止74件、指示34件）となっている。

賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設ける「賃貸住宅管理業者登録制度」を23年12月から施行し、優良な賃貸住宅管理業の育成と発展に努めている。

登録業者数は、26年度末において3,538業者となっている。

---

#### ○「平成27年度土地問題に関する国民の意識調査」結果（国土交通省）

---

国土交通省が公表した「平成27年度土地問題に関する国民の意識調査」結果によると、住宅の所有について、「土地・建物については、両方とも所有したい」と答えた者の割合は79.5%、「建物を所有していれば、土地は借地でも構わない」と答えた者の割合は4.5%、「借家（賃貸住宅）で構わない」と答えた者の割合は12.7%となっている。

また、住宅の所有について「借家（賃貸住宅）で構わない」と答えた者に、その理由を2つまで聞いたところ、「年齢・家族構成・収入等に応じて住み替えをしていくには、借地または借家の方がよいから」を挙げた者の割合が49.5%と最も高い。

以下、「子どもや家族に土地・建物の形で財産を残す必要はないから」「近年は、借家の優良

物件の供給が増えているから」「土地・建物を所有できなくても、ローン返済により生活水準を落としたくないから」「土地・建物は他の資産と比べて有利な資産とはいえないから」などの順となっている。

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

## [2] 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3回 「家賃滞納はなぜ起こるのか」

リクルート住まい研究所 所長 宗健

前回に続き LICC（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）データ、リクルートフォレントインシュアのデータ、筆者が行った調査を元にした研究成果から家賃滞納の原因について紹介する。

家賃滞納は、所得の低さ、所得に占める家賃の比率といった経済的条件だけで起きるものではない。家賃が住宅扶助費として支給される生活保護受給世帯の滞納率は一般の 5 倍以上であることからもそれは明らかである。

家賃額では、家賃が 4 万円未満の場合で滞納率が高い。職業ではパートアルバイトの場合に滞納率が高く、会社員は低く、公務員の滞納率は極めて低い。緊急連絡先が親族以外の場合に滞納率が高く、引越し前の住居が持家または家族所有の場合に滞納率が低い。筆者は家賃の年収に占める割合が 30%以上の場合に家賃滞納が多いと予想していたが、年収比による家賃滞納には差が無かった。なお、国籍の影響もほとんどなかった。

契約条件で特筆すべきなのは、敷金ゼロ・礼金ゼロで滞納率が高いことである。ゼロゼロ物件は入居者を集めやすいかもしれないが、滞納処理に手間がかかり、入居期間も短く、退去後の原状回復、再募集費用等を考えると得策ではない可能性があるのである。

また、東京都だけは別の傾向が見られる。家賃が 13 万円以上の場合に滞納率が 5 倍以上であり、払えるのに払わない=意図的滞納者が存在する可能性を強く示唆している。

ただし、「滞納率が高い」とはあくまで統計的な確率であることに注意が必要である。生活保護受給世帯の滞納率が一般的の 5 倍以上であっても、生活保護受給世帯が必ず滞納する、ということではない。このことは特に強調しておきたい。

筆者が行った滞納経験の有無と行動様式の調査では、「ゲーム・パチンコ・ギャンブルをよくする」「人から借りたモノを返すのを忘れてしまうことがある」「飲み会等で盛り上がりついお金をつかいすぎることがある」といった行動様式に滞納者が多く、逆に「毎月決まった額を貯金している」「選挙の投票を欠かしたことではない」「努力は必ず報われると思う」「親、兄弟、家族と仲が良い」「仕事関係の人間関係は良好である」といった行動様式には滞納者が少ない。

また、家賃滞納の原因では、2ヶ月滞納までは「うっかり」が32.2%、「家電製品や衣服などを衝動買いしてしまいお金が足りなくなった」が48.7%が多いが、3ヶ月滞納以上では「失業したが貯金が無かった」34.4%、「理由はよく分からぬがお金が足りなくなった」17.0%、「病気やケガで収入が途絶えた」13.4%といった結果であった。

そして、3ヶ月滞納以上では「なんとか全額を払おうと思った」が44.1%いるものの、「払えないものは仕方ないと思った」12.8%、「お金に余裕がでてから払えばいいやと思った」11.1%と支払い意欲の減退が見られる。

これら結果から、家賃滞納は、失業や病気・ケガ等によるものも多いが、行動様式や考え方の影響も強く受けると考えられる。収入や職業等だけでこれらを事前に判断することは容易ではなく、まして将来の失業や病気・ケガを予測することはできない。

そこで次回は、どうすれば家賃滞納を防ぐことができるのか、について考える。

---

「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ことで、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。

関係ページ URL

( [http://www.ody-s.jp.com/p/?\\_20347-1687/21TP9U9WL-1/t\\_1.\\_ct](http://www.ody-s.jp.com/p/?_20347-1687/21TP9U9WL-1/t_1._ct) )

=====

### [3] 身近な賃貸管理法律相談 Q&A

---

#### ○個人情報保護 編

---

Q. 1 賃貸物件の借主が交通事故を起こした。その後その被害者が本人に会いたいと、警察な

どで調べて尋ねてきた。部屋番号などを教えて貰いたい旨の要請を受けているが、個人情報保護上教えて構わないものか。

A. 1 相談のような事情の下では、個人情報保護法が適用され、本人の承諾がない限り、情報提供することは出来ないことになる。ただし、借主本人にとっても被害者とあって交渉し、示談交渉する事は、今後の刑事责任との関係でも有益な事であるので、その事を告げて、部屋番号を教える事の承諾を取るか、本人から直接被害者に連絡するように要請する事が考えられる。

## 電話法律相談よくあるご質問

( [http://www.ody-sjp.com/p/?\\_20347-1687/21TP9U9WL-2/t\\_2.\\_ct](http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1687/21TP9U9WL-2/t_2._ct) )

#### [4] 協会からのお知らせ

○全宅管理業務支援システム紹介動画をアップいたしました

全宅管理業務支援システムについては、本年6月1日よりシステムの提供開始以来、多くの方々からお問い合わせをいただいております。今般このような疑問に解決すべく、システム紹介に係る動画をホームページ上にアップいたしましたので御案内いたします。

システム利用をご検討いただいている方は、是非一度ご参照ください。

全宅管理業務支援システムページ URL

( [http://www.ody-s.jp.com/p/?\\_20347-1687/21TP9U9WL-3/t\\_3.\\_ct](http://www.ody-s.jp.com/p/?_20347-1687/21TP9U9WL-3/t_3._ct) )

○第6回定時社員総会と第2回理事会を開催いたしました

去る平成28年6月29日(水)東京のホテルニューオータニにて本会の第6回定時社員総会を開催致しました。同総会議事では「平成27年度事業報告、平成28年度事業計画・収支予算」について、決議事項としては「平成27年度収支決算報告承認の件に関する件」および「任期満了に伴う理事・監事の選任に関する件」等についての審議が行われ、すべての議案が原案通りに承認されました。

なお、総会終了後の理事会において以下の新役員が就任いたしましたのでご報告いたします。

会長 佐々木 正勝(宮城)  
副会長 五十嵐 薫(栃木)  
副会長 吉本 重昭(石川)  
副会長 北里 厚(福岡)  
専務理事 岡田 日出則(神奈川)

◇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/?\\_20347-1687/21TP9U9WL-4/t\\_4.\\_ct](http://www.ody-s.jp.com/p/?_20347-1687/21TP9U9WL-4/t_4._ct) )