
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 2013.10.18

| \ / | | 全 | 宅 | 管 | 理 | メ | ー | ル | マ | ガ | ジ | ン |

※このメールは、全宅管理のHPからメルマガ登録
していただいた会員限定で配信しています。

— 目 次 —

新規サポート事業のご案内

- «1» リアプロ不動産インデックス」サービス開始
- «2» 「間取りソフト」「売買・流通図面作成ソフト」会員価格で提供

[1] 新着情報・不動産ニュース

注目トピックス

「厚労省検討会 空室を高齢者住宅に
法的規制が課題 用途は“寄宿舎”か」他

[2] 賃貸管理トラブルQ & A ~迷惑行為・家賃滞納編~

[3] 協会からのお知らせ

平成25年度会員研修会のご案内について

|
| O
| | 新規サポート事業のご案内
| O
|

全宅管理では、会員ならではのメリットとして、このたび新た

なサポート事業として以下の2つの事業をご提供いたします。どちらも賃貸管理業務に役立つものとなっておりますので、ぜひともご活用ください。

«1»全国の賃貸市場動向データ・不動産インデックス情報提供
サービス「リアプロ不動産インデックス」

「客観的なデータで説得力のある提案をしたい」「空室対策に市場データを活かしたい」「調査会社には高くて頼めたい」など、会員の皆様のご要望にお応えします！

(株)リアルプロ・ホールディングスが提供する不動産インデックス情報提供サービス「リアプロ不動産インデックス」を会員特別価格でご提供できることになりました。

不動産インデックスを活用した一歩進んだ提案で、あらゆるビジネスチャンスをつかんでください！

■ご提供価格

通常価格年会費 63,000 円 ⇒ 【会員特別価格 年会費 12,600 円】

【提供する情報】

1. 全国都道府県市町別空き家率（本店所在地）
2. 全国都道府県市町別空室率（本店所在地）
3. 全国都道府県市町別賃貸物件空室率（本店所在地）
4. 都道府県別市町別人口と世帯の増減表（本店所在地）
5. 路線別又は地域別（県別）の鉄道各駅の1日平均乗降者数（本店所在地）
6. 居住系Jリートの稼働率
7. 賃貸市場インデックス
8. 景気指標
9. サービス付き高齢者住宅の登録状況

サービス内容の詳細及び提供情報のサンプルはリアルプロ社HPをご参照ください。

⇒ <http://www.realprohd.jp/リアプロ不動産インデックス/>

『2』「間取りソフト」「売買・流通図面作成ソフト」を会員
価格でご提供開始！

このたび、ピーシーコネクトが販売する間取り作成ソフト及び販売・流通図面作成ソフトを全宅管理会員価格でご提供できるようになりました。この機会をお見逃しなく！

■間取り作成ソフト「間取りプレミアム」

12/25までは9,800円、それ以降12,800円（定価39,800円）

■画像編集機能を使った販売・流通図面作成ソフト「ひな形Bank」

12/25までは6,000円、それ以降8,000円（定価19,800円）

※2本同時購入の場合、12/25までは14,800円、それ以降17,800円
(定価59,600円)

商品の詳細及び無料体験版のダウンロードは(株)ピーシーコネクトHPをご覧下さい。

⇒ <http://madori.jp/tieup/chinkan/>

[1] 新着情報・不動産ニュース

田田 不動産ニュース
田田 田

★厚労省検討会 空室を高齢者住宅に
法的規制が課題 用途は“寄宿舎”か

厚生労働省の「低所得・低資産高齢者の住まいと生活支援のあり方に関する調査研究」の第2回委員会（委員長・高橋紘士高齢者住宅財団理事長）が、このほど都内で開かれた。同委員会では、低所得の高齢者向けに空室となっている賃貸住宅や戸建住宅を活

用し、「互助ハウス(仮称)」として供給するシステムを検討している。

今回は、ハード面や相談・生活支援のあり方など事業の骨子案について議論。中でも、ハード面については、法的規制が課題として挙がった。

「互助ハウス」としてはアパートメント型と戸建住宅型の2種類を想定している。ただ、実際に活用する際、「違法貸しルーム」で話題になっているような法的取り扱いが課題になるとした。

例えば、入居者が高齢者ばかりで、食事などのサービスを提供すると老人福祉法上の「有料老人ホーム」に該当し、消防法や建築基準法上の「小規模高齢者施設」「寄宿舎」としてみなされる可能性がある。そうなると、防火対策としてスプリンクラーの設置や、天井裏への間仕切り壁工事(戸建住宅)が求められ、「改修費の負担が多額になり、特に戸建住宅の活用が困難になる」(同委員会)。

そのため、委員会では、既存ストック活用の観点から、戸建住宅を活用する場合、建築基準法や消防法を遵守しつつ、合理的な運用が可能になる方法を検討していく必要性を挙げた。その際、安全性を高めるため、

- (1)住生活基本計画に基づき、居住人員と居住面積を規定
- (2)防火管理者の設置・届出
- (3)安全評価シートを作成し、自主的に火災の安全性を評価

以上の措置を講じるべきとした。

同委員会では、高齢者の暮らしを支えるための相談・生活支援方法や費用などについても議論を重ね、年度内に報告書をまとめることを予定だ。

【住宅新報 2013年10月1日号】

⇒ <http://www.koujuuzai.or.jp/>

★違法貸しルーム、是正指導進む

国土交通省の調査によると、シェアハウスなどの「貸しルーム」について、建築基準法違反に基づく是正指導が8月末時点で154件

件に上っていることが分かった。同省では、「指導を受けた物件については、基準に合致するよう是正していただきたい」と話している。

同省では6月から、違法性の高い「貸しルーム」について情報提供を呼び掛けているが、8月末までに730件の情報が寄せられた。調査完了した224件のうち、法律に違反するとして是正指導を受けたのは154物件、更に、是正指導の準備も含めると85%にあたる191件に上った。

なお、国交省では「シェアハウスは寄宿舎」と定義した正式文書を公表しているため、今回の「建築基準法違反」の中には、寄宿舎としての基準を満たしていないケースも含まれている。

730件の調査対象物件を都道府県別に見ると、東京都が658件となっている。特定行政庁別に見ると、新宿区が66件、豊島区が45件、北区が43件と続いた。

【住宅新報web 2013年9月25日配信】

⇒ <http://www.mlit.go.jp/common/001013274.pdf>

★三大都市圏、商業地は5年ぶり上昇へ転換

都道府県地価調査

国土交通省は9月19日、2013年7月1日時点における各都道府県の地価動向をまとめた「都道府県地価調査」を公表した。

それによると、12年7月以降の1年間の地価は、全国平均では依然として下落しているものの、下落率は縮小傾向が継続している結果となった。住宅地の全国平均は1.8ポイント下落(12年は2.5ポイント下落)、商業地の全国平均は2.1ポイント下落(同3.1ポイント下落)。三大都市圏平均では、住宅地はほぼ横ばいとなり、0.1ポイント下落(同0.9ポイント下落)。商業地は08年以来5年ぶりに上昇へと転換し、0.6ポイント上昇(同0.8ポイント下落)だった。

上昇地点数の割合は全国的に増加し、特に三大都市圏では住宅地の約3分の1で上昇、商業地の2分の1が上昇。一方、地方圏では9割弱の地点が下落した。

同調査は、都道府県知事が毎年1回基準地の価格調査を実施し、その結果を公表するもの。調査ポイント数は2万1989地点。

【住宅新報 web 2013年9月19日配信】

⇒ <http://tochi.mlit.go.jp/chika/chousa/2013/index.html>

[2] 賃貸管理トラブルQ & A



テーマ：迷惑行為・家賃滞納編



〔迷惑行為〕

Q 1

ゴミ出しルールを守らない借主がいる。家賃滞納等はないが、契約解除等を検討することは可能か？

A 1

ゴミ出しルールを守ることも借主として物件を使用する際に当然に要求される用法遵守義務、善管注意義務の一つと考えられる。従って、それを守らない事は契約違反、債務不履行と評価できる。ただし、解除する為には、その行為のひどさや他の入居者等への影響なども材料として集めておくことが必要である。なお、その処理に過分の費用が掛かる場合には、当該費用を損害と位置付けて損害賠償請求も可能であろう。

· · * * · ·

〔家賃滞納〕

Q 2

家賃滞納が6か月になろうとする借主に対して行う明け渡し請求

においての注意点は何か？

A 2

1. 家賃滞納及び督促状況が分かる書類を用意し、信頼関係破壊の要件が満たされる事を証明できるようにしておく。
2. 解除が有効にされたことを示す書類（相手方が受け取ったこと）を用意する。
3. 場合によっては強制執行が必要であるケースも想定し、滞納家賃支払いの判決も得ておき、給与債権執行などを視野に入れて明け渡し交渉を進めていくべきである。

Q 3

物件に実際に入居しているのが契約者の親であり、借主自身の現住所は不明である。このような場合、入居者である親が借主の地位を承継したとみなして、親に請求して良いか？

A 3

借主の地位の変更は、新旧借主間での承諾が必要である。従って、新旧契約者間での譲渡等の契約が明らかでないと親への請求はできない。

まずは、弁護士や司法書士に依頼し現住所を特定してから譲渡契約を進めていくべきである。

.. oO.. oO.. oO.. oO.. oO.. oO

もっと詳しく知りたい方、似たようなお悩みをお持ちの方がいらっしゃいましたら、本会の顧問弁護士による無料法律相談をご活用ください。

⇒ http://www.chinkan.jp/about/houritsu_soudan.html



□■ 平成 25 年度会員研修会のご案内について



本年度の研修会は管理業のプロともいえる実務家を講師として招き、日常の業務にお役立て頂ける内容をテーマとして講演いたします。なお、日程は下記のとおりです。

平成 25 年度 全宅管理会員研修会日程(開催は全会場 13:30~16:00)

10/30 (水) 大阪	会場：チサンホテル新大阪
10/31 (木) 京都	会場：メルパルク京都
11/ 8 (金) 神奈川	会場：宅建協会
11/22 (金) 兵庫	会場：宅建協会
11/29 (金) 愛知	会場：AP 名古屋
12/ 6 (金) 鹿児島	会場：宅建協会

※既に多数のご応募を頂いております。席に限りがございますので、ご希望の方はお早目にご予約くださいますようお願い申し上げます。

※お申込み頂いた会員様には「受講票」をFAXにてお送りしております。届いていない方は大変お手数ですが、事務局までご連絡ください。



○● 「非嫡出子の相続分を2分の1とする民法の規定を

● 「違憲とした最高裁判決」の解説を掲載

* - * - * - * - * - * - * - * - * - * - * - * - * - * - * - * - * - *

「非嫡出子の相続分を2分の1とする民法の規定を違憲とした最高裁判決につきまして、管理業者としての留意点を佐藤貴美弁護士に解説して顶きます。

説いただき、協会 HP「法令改正情報」に掲載しましたので、ご参照ください。

⇒ <http://www.chinkan.jp/member-page/law/>

—お問い合わせ先—

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会
〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館 5 階
<http://www.chinkan.jp/>

◇配信停止をご希望される方はこちら◇

【配信停止】下記の url から手続きをお願い致します。

→ <http://service.jutaku3.com/0111111111/deactivation.php>

※このメールへの返信によって配信停止のご依頼をいたいたいにも、手続きはできかねますので、ご了承ください。