

※このメールは全宅管理のメールマガジンにご登録して頂いた会員様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 賃貸管理会社の役割・責任とトラブル解決への対応

- ・第5回「騒音トラブルに対する管理会社の対応・助言」について

一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部上席主任研究員 村川隆生

[3] 身近な賃貸管理法律相談Q & A

- ・賃料滞納編～賃料滞納における請求の相手方～について

[4] 協会からのお知らせ

- ・クラウド型カメラセキュリティーサービス
「safe」の本会会員向けサービスの推奨開始について
- ・月刊オーナー通信のご提供について
- ・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」のご案内について

[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おり。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 賃貸管理会社の役割・責任とトラブル解決への対応

第5回 「騒音トラブルに対する管理会社の対応・助言」について

一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部上席主任研究員 村川隆生

管理業務の中でやっかいなのが騒音トラブルへの対応です。騒音に関する居住者間トラブルは解決がもっとも困難な問題であり、対応に苦慮することが多いと思われます。居住者が警察に通報することも少なくありませんが、警察に対応を求めて解決できないのが現実です。貸主・管理業者が努力しても改善が望めない状況にある場合、借主は騒音による劣悪な居住環境の下で生活することで精神的にも肉体的にも大きな痛手を被ります。

居住者の騒音に関する苦情には、①他の居住者が発する騒音に対する苦情、②騒音とはいえない生活音に対する他の居住者からの苦情に対する苦情があります。また、①の苦情を申し立てられた居住者が、管理会社等から注意を受けたことで、逆に苦情を申立てた居住者に対し、生活音に対する嫌がらせ的な苦情を繰り返し、トラブルが拡大・複雑化することも少なくありません。

1. 貸主の義務

貸主には、借主が平穏に通常の生活を営むことができる建物を提供する義務がありますので、騒音を発する行為により他の居住者の平穏な生活を害する居住者がいる場合、貸主は、当該行為をやめるよう是正を求める義務があります。通常は、管理会社が貸主に代わって（管理委託契約に基づく管理業務として）行っていると思われます。さらに、賃貸借契約書には、借主は他の入居者の迷惑となる行為をしてはならない等の禁止行為規定があるのが通常ですので、貸主は、迷惑行為者に対し、注意したにもかかわらず是正せずに迷惑行為を繰り返す場合には、用法違反等により契約の解除を求ることになります。

（貸主の対応と借主の損害賠償請求等）

貸主が迷惑（騒音）行為を行う借主に対し改善要求もせずに放置している場合、受忍限度を超える騒音被害を受けている借主は、貸主に対し、債務不履行等に基づく契約解除や被った精神的苦痛に対する慰謝料や引越費用等の損害について賠償の請求をすることができます。

したがって、騒音に対する苦情を受けた貸主は、事実を確認のうえ、迷惑行為者に対して、す

みやかに是正を求め、是正されないときには契約の解除を求める等の対応をすることが必要になります。

なお、騒音被害を受けている借主は、是正に応じない当該迷惑行為者に対して、直接、損害の賠償を求めるこどもできますが、裁判所が、損害賠償を認めたとしても、その額は期待できませんし、迷惑行為者が退去するか、騒音被害を受けている居住者が退去しない限り、当該居住者は騒音被害から逃れられない状態が続くことになります。

(管理会社の対応と貸主に対する助言)

騒音トラブルは居住者の生活が脅かされる深刻な問題であり、トラブルが解消しない状況が続くと貸主の賃貸経営にも大きなダメージを与えることになりますので、管理会社は解決に向けて迅速に対応することが必要です。管理会社の対応として、次のような手順が考えられます。

- ①騒音の状況等の事実関係の確認
- ②貸主への報告・対応協議
- ③対応協議に基づく対応策の実施（騒音発生者に対し苦情申立者を特定しないように注意）
- ④トラブル解消の確認
- ⑤解消しない場合は対応再協議
- ⑥再協議に基づく対応策の実施
- ⑦法的対応の助言

まず、「苦情申立者の話を十分に聞いてあげる」ことが何より大事です（騒音により困っている状況を理解する姿勢を示す）。そのうえで騒音状況を詳細にヒアリングします。居住者の生活に影響を及ぼす騒音の存在が確認できたら、すみやかに貸主に状況報告を行い対応を協議します。

当初は、騒音発生者に対し、口頭では是正を求めて状況をみるのが通常と思われますが、是正に応じないときは次の対応としてどうするのか、悪質な場合は更なる対応を協議する必要があります。「再三注意していますが…」と、注意するだけの通り一遍の対応で済むことではありません。

そのような管理会社の対応は、貸主・借主双方から非難を受けることになります。解決するまで貸主に協力して解決に向けて尽力することが必要です。

是正を求めては是正に応じない悪質な借主の場合、当該借主を退去させない限り問題は解決しません。このような悪質な入居者がいると空室率があがり、賃貸経営にも大きな影響を及ぼすことになります。貸主が立退料等の金銭の負担をすることで退去に応じる可能性があるのであれば、一定の金銭負担を覚悟して合意解除に向けた話し合いをすべきです。合意解除に向けた話し合いが不調又はできないときには、最終的には法的手段により契約を解除することになります。早期解決のためには、早い段階で弁護士の力を借りることも必要ではないかと思われます。貸主に費

用負担が生じることは避けられませんが、適正な賃貸経営のための必要経費であることの理解を求めて、解決のための助言をしましょう。

次回（最終回）は「敷金精算業務と管理業者の役割」（仮）について取り上げます。

騒音トラブルに対しての対応は『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-sjp.com/p/?20347-1709/21TPACWNI-1/t1.ct>)

[3] 身近な賃貸管理法律相談 Q & A

○賃料滞納編 ~賃料滞納における請求の相手方~

Q.1 賃料滞納の回収のために少額訴訟を検討しているが、実際の入居者は借主の親で、借主自身の現住所地は不明である。この場合、入居者である親が借主の地位を承継したとみなして、親に請求する事は可能か。

A.1 借主の地位の変更ないし、賃借権譲渡は、いずれも新旧借主間の契約と貸主の承諾等が必要であり、新旧借主間の譲渡などの契約の存在を明らかにしないと、親への請求はできない。この場合弁護士か司法書士に依頼して借主の住所地調査をすることも検討するべきである。

⇒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。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/?_20347-1709/21TPACWNI-2/t_2._ct)

[4] 協会からのお知らせ

○クラウド型カメラセキュリティーサービス

「s a f i e」の本会会員向けサービスの推奨開始について

本会では会員への賃貸不動産管理の業務に係るサービス向上の一環として、今般セーフィー株式会社（本社：東京都品川区、代表取締役社長：佐渡島隆平）が提供するクラウド型のカメラセキュリティーサービス「s a f i e」の会員向けサービスの提供に係る推奨を開始いたしました。

今回本会がこのシステムを推奨することにより、新たに会員向けに特別価格での提供が実現することとなりましたので御案内申し上げます。 詳細は添付ファイルから確認できますので、この機会にぜひご利用をご検討下さいますようお願い致します。

○月刊オーナー通信のご案内について

アップライト企画が提供する本会会員特別価格による月刊オーナー通信についてご案内いたします。

本会がこれまで会報誌とともにご案内しておりましたオーナー通信の発行は年4回でしたが、今回ご案内するアップライト企画の月刊オーナー通信は毎月発行し、本会のオーナー通信とは記事の内容も異なります。

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より役立ちますので、是非ご利用をご検討下さい。商品の詳細は添付ファイルから確認できますのでこの機会にぜひご利用をご検討下さいますようお願い致します。

○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」のご案内について

すでにご案内のとおり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」につきましては6月1日よりシステムの申込受付を開始させていただいておりますが、各会員様からシステムの内容について問合せを多くいただいております。

これらに対応すべく、今般システムに係る紹介動画や操作マニュアル等の資料をホームページにて掲載いたしましたので御案内申し上げます。

また、システムに係る各種マニュアル等資料につきましては、下記の全宅管理専用ページにございますので、あわせてご参照ください。

会員の皆様におかれましては、システム導入についてご検討のほど宜しくお願ひ致します。

全宅管理業務支援システム 関係ページURL

(http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1709/21TPACWNI-3/t_3._ct)