

※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。

— 目次 —

[1] 業界動向・行政動向

- ・「2015年度住宅市場動向調査」結果（国土交通省）
- ・「生活意識に関するアンケート調査」6月調査結果（日本銀行）
- ・6月調査の「TDB景気動向調査（全国）」結果（帝国データバンク）

[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4回「家賃滞納を未然に防ぐことは出来るのか」

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

- ・解約・解除 編

[4] 協会からのお知らせ

- ・不動産業関連制度の改正等に伴う説明会の開催について（国土交通省）
- ・吸水性土のう「ダッシュバッグ」の会員特別価格でのご提供について
- ・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

○ 「2015年度住宅市場動向調査」結果（国土交通省）

国土交通省はこのほど住宅白書といわれる「平成27年度 住宅市場動向調査」結果を発表した。住宅事情の最新動向をまとめたもので、平成13年度より毎年実施し、27年度調査は15回目。調査は首都圏、近畿圏、中部圏を中心に、注文住宅、分譲住宅、中古住宅、民間賃貸住宅、リフォーム住宅について全国規模で実施。うち、賃貸住宅市場についてはマクロ的な動向を示している。

それによると、賃貸住宅の「住宅の選択理由」についてのベスト5は、家賃が適切だったが

最も多く、全体の半数強を占め、次いで住宅の立地環境が良かった、住宅のデザイン・広さ・設備等が良かった、昔から住んでいる地域だった、信頼できる不動産業者だったと続き、この結果は過去5年間ほぼ同じ内容。

賃貸住宅の建築時期は「平成17年以降」が約37%と最も多く、「平成7年～16年」が約22%、「昭和60年～平成6年」が約22%。平均築年数は約18年。ということは築10年ものが市場の約37%、およそ築20年もので約6割を占めていることになる。

民間賃貸住宅入居世帯の世帯主は、30歳代が34.9%で最も多く、次いで30歳未満が25.8%。平均年齢は39.3歳。

民間賃貸住宅入居世帯の居住人数は、1人が30.2%で最も多く、次いで2人が28.6%、3人が20.4%。一世帯当たりの平均居住人数は2.4人。

入居した住宅の家賃の平均は月額7万4,154円で、入居した住宅の共益費の平均は月額4,507円。

○「生活意識に関するアンケート調査」6月調査結果（日本銀行）

日本銀行は、6月調査の「生活意識に関するアンケート調査」（第66回）結果を7月12日に、次の通り発表した。景況感のうち、1年前対比の現在について「良くなった」との回答が減少し、「悪くなった」との回答が増加したことから景況感D.I.は悪化。

1年後の先行きについては、「良くなる」との回答が減少したものの、「悪くなる」との回答も減少したことから、景況感D.I.は横ばいとなった。

なお現在の景気水準については、「良い」「どちらかと言えば、良い」との回答の合計がほぼ横ばいの一方で、「悪い」「どちらかと言えば、悪い」との回答の合計が増加。

1年前対比の現在の暮らし向きについては、「ゆとりが出てきた」との回答が減少し、「ゆとりがなくなってきた」との回答が増加したことから、暮らし向きD.I.は悪化。

また先行きの地価については、「下がる」との回答が減少、「上がる」との回答が増加したことから、地価見通しD.I.はマイナス幅が縮小。

○6月調査の「TDB景気動向調査（全国）」結果（帝国データバンク）

(株)帝国データバンク(TDB)が7月に発表した6月調査の「TDB景気動向調査（全国）」結果によると、6月の景気DIは前月比0.5ポイント減の41.3となり3ヵ月連続で悪化した。

熊本地震や燃費データ不正問題、イギリスのEU離脱決定など、国内景気は国内からの悪材料が相次いでおり、悪化傾向が続いている。今後の景気は、英国ショックが当面継続するとみられ、企業業績への影響も懸念される中、下振れ傾向を強めながら推移すると見込まれる。

業界別で『不動産』について、前月比 0.1 ポイント増。2 カ月連続で改善。日本銀行のマイナス金利政策による住宅ローン金利の低下で収益不動産を中心に建物売買が堅調に推移している。また、着工戸数の増加で安定した供給が続いている貸家は 3 カ月連続で改善したほか、不動産代理・仲介も 3 カ月ぶりの改善に転じた。

他方、地価に対する高値感がみられてきた中、オフィス向けでは空室率は改善されてきてはいるものの、賃料の底上げは地域によりバラツキがみられるなど、貸事務所が悪化に転じた。

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

[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4回 「家賃滞納を未然に防ぐことは出来るのは？」

リクルート住まい研究所 所長 宗健

前回は家賃滞納が起こる原因について考察し、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（思考）の影響も強く受けると考えられる事について触れ、収入や職業等だけ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不可能に近いという話しをした。

従って家賃滞納を完全に防ぐことはできるのだろうか、と聞かれれば結論から言えば「否」であると答えざるを得ない。

前回、解説したように家賃滞納の原因では「うっかり」「失業や病気・ケガによる収入減」といったものも多い。衝動買い等によるお金の管理が出来なかった場合もある。また性格の影響もありそうであるから、家賃滞納が起きるかどうかを入居時の審査で正確に予測できない。

入居時には全く問題がなさそうに見えても、リストラや病気等などの予期せぬ変化が起きることもある。

家賃滞納は誰にでも起きうる可能性があり問題は家賃滞納したことではなく完済したか（正常化したか）どうかである。過去に家賃滞納の経験があり完済していない場合には（うっかり滞納してすぐ支払ったような場合は除かれる）、家賃滞納の確率が高い可能性がある。

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）が運営している代位弁済情報データベースでは、家賃滞納の有無、完済したかどうか、が登録されている。

滞納したとしても完済していれば失業等の一時的要因だと考えることもでき、退去して数年経っているのに完済していない場合には、また滞納するかもしれない。

また、属性的には家賃滞納しそうだ、と思われる場合にもデータベースで滞納がなければ、家賃滞納する可能性は低いだろう、と考えることもできる。

さらにごく一部ではあるが、払えるだけの収入・資産があるにも関わらず意図的に家賃を支払わないケースもある。それを事前に把握することはほぼ不可能だろう。そして意図的滞納が存在するのはペナルティがないためであり、データベースがあればその履歴が残ることとなり、それが社会的ペナルティとして機能して意図的滞納を抑止する可能性もあるのである。

世の中には、家賃滞納や所得の低さ等による居住の不安定さを解消するために、公営住宅の拡充や家賃補助制度を求める主張がある。しかし、これまで見てきたように家賃滞納の原因は「お金がない」というよりも「お金を管理できない」という要因の方が強いように思われる。公営住宅でも家賃滞納は発生しており、むしろ滞納率は高い。家賃補助の一種である生活保護住宅扶助費を受給している場合にも家賃滞納確率が高い。公営住宅の拡大や家賃補助の導入が行われても、家賃滞納がゼロになるとはおそらくない。

入居時の審査や、代位弁済情報データベース、公営住宅・家賃補助等で家賃滞納を一定程度抑制できるとしても、家賃滞納を完全にゼロにすることはできない。とすれば、家賃滞納が一定程度は発生することを前提に、社会全体としてどのように適切に対処するのかを考える必要がある。一度でも滞納すれば家が借りられない、少しでも滞納しそうであれば家が借りられないという状況を作るべきではないのである。

次回は、起きてしまった家賃滞納にどのように対応すべきか、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 U R L

(http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1710/21TPAZAll-1/t_1._ct)



[3] 身近な賃貸管理法律相談 Q & A

○解約・解除 編

Q.1 ペット飼育禁止のアパートで、犬を飼っている借主がいる。犬はおとなしく鳴き声や臭い等のトラブルはまだ生じていないが、契約解除することは可能か？

A.1 ペット飼育の問題は鳴き声や臭いだけではなく、体毛等によるアレルギーの問題もあり、現在トラブルになっていなくても、ペット飼育禁止を前提に入居した他の借主との関係で、今後トラブルになる危険性がある。ペット飼育自体が契約違反行為であることは確かであり、猶予期間を設けて是正を求め、それでも応じなければ、信頼関係破壊として契約解除を求めることが可能であると考えられる。

電話法律相談よくあるご質問

(http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1710/21TPAZAll-2/t_2_ct)

[4] 協会からのお知らせ

○不動産業関連制度の改正等に伴う説明会の開催について（国土交通省）

今般、国土交通省において下記の内容における宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者を対象とした説明会を開催しますので、ご案内いたします。なお、説明会の詳細につきましては、別添のとおり国土交通省の担当課まで問合せいただきますようよろしくお願ひ申し上げます。

概要： 1. 宅地建物取引業法の改正について
2. 賃貸住宅管理業者登録制度の改正について
3. D.I.Y型賃貸借に関する契約書式例及びガイドブックについて
4. 災害リスク情報の周知について
5. その他
6. 質疑応答

開催内容については添付しております国土交通省開催通知より、また説明会各会場については会場地図よりご確認下さい。

○吸水性土のう「ダッシュバッグ」の会員特別価格でのご提供について

近年、全国各地で多発するゲリラ豪雨等の水害から賃貸物件等を守るため、本会がご紹介しているのが吸水性土のう「ダッシュバッグ」と「スーパー・ダッシュバッグ」です。

普段はコンパクトに収納でき、水に浸すと約5分で1.5kg（スーパーダッシュバッグの場合は約2分で20kg）の土のうであります。本会員限定での特別価格にて提供しておりますので、管理物件等の水害対策に是非本品をご活用ください。

商品の詳細は製造元の株式会社キーストンHPをご参照ください。

また、ご注文いただく際は添付しております会員用注文書をご活用ください。

株式会社キーストンHP URL

(http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1710/21TPAZAll-3/t_3._ct)

○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/?_20347-1710/21TPAZAll-4/t_4._ct)

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

◇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-sjp.com/p/?_20347-1710/21TPAZAll-5/t_5.ct)

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