

※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

- ・「土地政策の新たな方向性を提言」を発表（国土交通省）
- ・「6月の貸家の新設着工、8ヵ月連続の増加」（国土交通省）
- ・「2016年上期と2015年年間の首都圏投資用マンション市場動向」（不動産経済研究所）

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理会社の役割・責任トラブル解決への対応

- ・その6「敷金精算業務と管理業者の役割」

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] 協会からのお知らせ

- ・「賃貸住宅管理業者登録規程」及び「賃貸住宅管理業務処理準則」の改正（国土交通省）
- ・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

- 「土地政策の新たな方向性を提言」を発表（国土交通省）
-

国土交通省は8月4日、「土地政策の新たな方向性を提言～土地・不動産の活用と管理の再構築を目指して～」を発表した。人口減少下での経済成長を支え、国民が豊かさを実感できるような土地政策のあり方について計8回にわたり調査審議を行った結果、「土地政策の新たな方向性2016」をとりまとめたもの。

同省では今後、同提言を踏まえ、予算、税制、制度等のあり方を総合的に検討し、関係省庁と連携して必要な施策を講じていく方針。提言によると、当面の土地政策の新たな3つの方向性を示した。

そのうちの一つは、国土利用や社会資本整備の戦略に沿って、成長分野の土地需要を確実に捉え、経済成長を支える土地利用を実現すること。そのために、これまでに蓄積された宅地ストックをうまく使い、国民生活の質の向上に資するような豊かな土地利用を実現すること。そして、次のような個々の土地に着目した最適な活用・管理（宅地ストックマネジメント）をスピード感をもって実現すること。

「創造的活用」として、空き家・空き地等の新たな流通・活用スキームの構築（空き家・空き地バンク登録物件を集約化し、全国に情報発信可能なシステムの整備を検討）、広く豊かな土地利用の推進（所有者と第三者をマッチングさせる新たな仕組みの検討）。

また、「最適活用」として、不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備（リートによる投資促進のための支援措置の継続・拡充、不動産特定共同事業の充実、自治体情報の一元的提供と専門家派遣等によるPREの民間活用促進等）などを掲げている。

○「6月の貸家の新設着工、8ヵ月連続の増加」（国土交通省）

国土交通省がこのほど発表した6月の新設住宅着工戸数によると、持家、貸家は増加したが、分譲住宅が減少したため、前年同月比2.5%減の8万5,953戸で、6ヵ月ぶりの減少。持家は前年同月比1.1%増の2万6,944戸で、5ヵ月連続の増加。分譲住宅は前年同月比15.2%減の2万1,617戸で、5ヵ月ぶりの減少。また、季節調整済年率換算値では前月比1.3%の減少となった。

一方、貸家の新設着工は、前年同月比3.7%増、季節調整値の前月比2.3%減の3万6,910戸で、8ヵ月連続の増加。民間資金による貸家が増加し、公的資金による貸家も増加したため、貸家全体で増加となったもの。平成28年1～6月の合計では、前年比8.7%増の19万2,572戸。28年度の4～6月では前年比11.0%増の10万4,841戸。

ところで、不動産評価Webサイト「TAS-MAP」を運営する（株）タス（東京都中央区）が発表した、「賃貸住宅市場レポート2016年7月」の「なぜ賃貸住宅の空室率が悪化しているのか？」を見ると、「各月の貸家の供給戸数と賃貸住宅居住世帯数の差（需要と供給の差）は、リーマンショック後に一旦ほとんどなくなりましたが、その後拡大に転じています。これが空室率の悪化に影響を及ぼしていると考えられます」と捉えている。

また、「貸家の着工量（供給）の増加は継続しているため、今後アパート系のファンダメンタルズはさらに悪化する可能性があります」と予測している。

○「2016 年上期と 2015 年年間の首都圏投資用マンション市場動向」（不動産経済研究所）

（株）不動産経済研究所（東京都新宿区）がこのほど発表した、2016 年上期と 2015 年年間の首都圏投資用マンション市場動向によると、2016 年上期（1～6 月）に供給された投資用マンションは 83 物件、4,121 戸。前年同期の 68 物件、3,454 戸に比べて、物件数は 15 件の増加、戸数も 667 戸増加。

平均価格は 2,754 万円（前年同期 2,709 万円）で、平方メートル単価 111.3 万円（同 105.8 万円）となっており、戸当たり価格は 45 万円の上昇、平方メートル単価も 5.5 万円上昇している。

供給が行われたエリアは、都区部は 17 区で前年同期の 15 区から 2 エリア増加したほか、都下が 5 エリア、神奈川県が 6 エリアとなっている。

この結果、供給エリア数は全 28 エリアとなり、前年同期の 22 エリアから 6 エリア増加した。

また 300 戸を上回ったエリアは、前年同期は板橋区、江東区など 4 エリアだったが、2016 年上期は 5 エリアに増加。上位 5 エリアのシェアは 51.0%で、前年同期の 55.1%から 4.1 ポイントダウンしている。

今後の首都圏の投資用マンション市場は、地価の上昇によって都心中心の展開は難しくなったものの、当面の供給はエリアを拡大して安定的に推移する見込み。

しかし、さらに地価が高騰して低価格帯の住戸の供給がさらに減少することになれば、購入層の一部が首都圏の市場から離れることで需要が落ち込み、供給が減少する可能性もある。

☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° °

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理会社の役割・責任トラブル解決への対応

○その 6 「敷金精算業務と管理業者の役割」

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

不動産適正取引推進機構では電話による相談を受けていますが、相談の中で一番多いのが敷金精算・原状回復費用の負担に関するものです。借主からは、「入居の時はクリーニングされてな

かったのに、クリーニング費用を請求されている」、「きれいに使っていたのに敷金が返されず、追加請求を受けている」、「汚したところはきれいにし傷をつけたところはないのに、特約があるからと敷金を上回る請求を受けている」、「ペット可のアパートなのに、ペットを飼っていたからと消毒費用やクロス、フローリングの張替費用を請求されている」、「住んでいたのは3か月だけなのに畳・ふすま等の張替費用を請求されている」、「20年以上借りていたが、原状回復費用として多額の請求を受けている」等々が、貸主からは、「明らかに借主が傷つけたのに、覚えがないと修復費用の負担を拒んでいる」、「特約があるのに、無効だと負担を拒んでいる」、「タバコの汚損がヒドイが、6年以上住んでいたので負担義務はないと負担を拒んでいる」等々があります。

精算業務を行っている管理会社に対する苦情・不満も少なくありません。借主の苦情・不満では、「管理会社は請求内容の説明を求めても説明してくれない」、「強引・強圧的な態度で話を聞こうともせず払えという」等が、貸主の苦情・不満では、「管理会社は借主から原状回復費用をとるのは無理だと決めつけて請求できないという」、「敷金精算について何の相談もなく借主との精算額を決めて精算書だけ送ってくる」、「原状回復工事について相談もなく、工事をしたからと請求書を送ってくる」等があります。

原状回復費用の負担をめぐり紛争となる原因には、次のようなことが考えられます。

- ① 契約締結時において、原状回復費用の負担について借主が理解・納得していない。
 - ・ 原状回復特約等の借主負担についての説明が不十分なまま契約を締結させている。
- ② 原状回復ガイドラインの考え方を正しく理解していない。
 - ・ 貸主、借主がガイドラインの間違った理解をし、自分に都合のよい解釈で主張する。
- ③ 根拠に欠ける費用請求と根拠に欠ける負担拒否
 - ・ 貸主の説明のつかない費用の請求、借主の根拠のない特約等の否定による負担拒否。
- ④ 借主に対する原状回復費用の不十分な説明
 - ・ 借主負担となる理由と負担金額(負担割合)の説明がない、又は不十分であり、借主の質問に対する回答が不十分又は不適切。
- ⑤ 解決に向けた話し合いが不十分
 - ・ 貸主、借主が自分の主張だけをして、解決に向けた話し合いができていない。
- ⑥ その他第三者(相談窓口含む)の不適切なアドバイス...等?

* 管理会社の役割

敷金の精算、借主の原状回復の問題は、あくまでも賃貸借契約の当事者である貸主と借主間の問題です。ところが相談の多くが借主と管理会社間で争われています。管理会社は貸主との管理委託契約に基づき敷金精算業務を行っていますが、賃貸借契約の当事者でもない管理会社が紛争の当事者になってはいけません。

「管理会社の役割」は、貸主・借主双方の主張が相反するときには、賃貸借契約に関する専門

的知識を生かして適切な助言を行い、解決に向けて調整することにあります。貸主・借主双方に丁寧に説明して、解決に向けて尽力することが必要です。

上記④、⑤の紛争原因の解消は管理会社の役割そのものです。丁寧に説明をする努力を惜しまないことが何より大事なことです。管理会社が尽力しても当事者間の合意ができず解決できないときには、ADR機関等で調停をするか、裁判手続（少額訴訟制度の利用等）により裁判所で解決してもらうことになります。

6回連続で賃貸借と管理の問題について書かせていただきました。お読みいただきました皆様には心より感謝申し上げます。反論したいこともあったのではないかと思います。少しでも業務の参考になることがあったのであれば幸いに思います。
ありがとうございました。皆様の益々のご活躍を祈念しています。

一般財団法人 不動産適正取引推進機構 ホームページURL
(http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1414/21VCV6933-1/t_1._ct)

＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝

[3] 協会からのお知らせ

○「賃貸住宅管理業者登録規程」及び「賃貸住宅管理業務処理準則」の改正（国土交通省）

国土交通省において実施されている「賃貸住宅管理業者登録制度」について、今般制度の一部見直しが行なわれることとなりましたのでご案内いたします。

「賃貸住宅管理業者登録規程」及び「賃貸住宅管理業務処理準則」は、任意の登録制度として賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設け、賃貸住宅の管理業務の適正化を図ること等により、借主と貸主の利益の保護に資することを目的として、国土交通省の告示により平成23年に施行されたものです。

今回の改正は、制度創設5年を迎えるにあたり、賃貸住宅管理業務の適正化を一層促進すること等を目的として、国土交通省に設置された「賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討会」

にて取りまとめられた対応策を踏まえたものです。

主な改正点としては、「一定の資格者の設置の義務化」「貸主への重要事項説明等を一定の資格者が行うよう義務化」など、適切な管理業務の普及のために必要なルールの見直しがおこなわれております。

本制度は本年8月12日に公布され、9月1日より施行されることとなりましたので、あわせてご案内いたします。

詳細につきましては、国土交通省HPをご参照ください。

(http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000136.html)

○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、今般セーフイー株式会社（本社：東京都品川区、代表取締役：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し、大変反響をいただいております。

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いたし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い致します。

(全宅管理業務支援システムホームページ http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1414/21VCV6933-2/t_2._ct)

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

◇会報誌「全宅管理」バックナンバー H P 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H P 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/?_20347-1414/21VCV6933-3/t_3._ct)