

※このメールは、全宅管理のメールマガジン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

- ・「平成 28 年第 2 四半期「地価 LOOK レポート」を発表 (国土交通省)
- ・「7 月の貸家の新設着工、9 カ月連続の増加」(国土交通省)
- ・「サブリースの借り上げ家賃等の貸主への重要事項説明の徹底」(国土交通省)

[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 6 回 「高齢化・人口減少社会における住宅のあり方」

リクルート住まい研究所 所長 宗健

[3] 協会からのお知らせ

- ・「平成 28 年度会員研修会」受付中のご案内
- ・平成 28 年度「賃貸不動産経営管理士」試験申込受付中
- ・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
- ・本会弁護士による法律相談の実施について (会員限定 無料)

[1] 業界動向・行政動向

○平成 28 年第 2 四半期「地価 LOOK レポート」を発表 (国土交通省)

国土交通省は 8 月 26 日、平成 28 年第 2 四半期（28 年 4 月 1 日～7 月 1 日）主要都市の高度利用地地価動向報告「地価 LOOK レポート」を発表した。

主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について、四半期毎に地価動向を把握することにより先行的な地価動向を明らかにするもので、対象地区は東京圏 43 地区、大阪圏 25 地区、名古屋圏 9 地区、地方中心都市等 23 地区の計 100 地区のほか、住宅系地区 32 地区、商業系地区 68 地区。

28 年第 2 四半期の主要都市・高度利用地 100 地区における地価動向は、上昇が 88 地区、横ばいが 12 地区、下落が 0 地区となり、上昇地区が全体の約 9 割となっている。

用途別では住宅系地区で上昇が 29 地区、横ばいが 3 地区となり、約 9 割の地区が上昇。商業系地区では、上昇が 59 地区、横ばいが 9 地区となり、8 割超の地区が上昇となった。

上昇地区の割合が高水準を維持している主な要因として、大都市圏を中心に、空室率の改善等によるオフィス市況の回復基調が続いていること、大規模な再開発事業が進捗していること、訪日客による購買・宿泊需要が引き続き高水準にあること等を背景に、金融緩和等による良好な資金調達環境と相まって法人投資家等による不動産投資意欲が引き続き強いことなどが考えられる、としている。

○ 「7 月の貸家の新設着工、9 カ月連続の増加」(国土交通省)

国土交通省が 8 月末に発表した、7 月の新設住宅着工戸数によると、7 月の新設住宅着工は持家、貸家、分譲住宅が増加したため、全体で前年同月比 8.9% 増の 8 万 5,208 戸となり、先月の減少から再びの増加。

持家は前年同月比 6.0% 増の 2 万 6,910 戸で、6 カ月連続の増加。分譲住宅は前年同月比 9.1% 増の 1 万 9,897 戸で、先月の減少から再びの増加。

貸家の新設着工は、前年同月比 11.1% 増、季節調整値の前月比 6.8% 増の 3 万 7,745 戸で、9 カ月連続の増加。公的資金による貸家は減少したが、民間資金による貸家が増加したため貸家全体で増加となったもの。今年 1 ~ 7 月の合計では、前年比 9.1% 増の 23 万 317 戸となった。

貸家の新築傾向を 3 大都市圏別に見ても、首都圏が前年比 9.3% 増、中部圏が 3.8% 増、近畿圏が 33.6% 増と大幅な伸びを見せている。

全国的にも北海道、東北、九州、沖縄が前年比減少しているが他の地域で大きく伸びており、とくに北陸の76.5%増、中国の57%増、四国の32.7%増が目を引き、関東、近畿も2ケタの伸びとなっている。

○「サブリースの借り上げ家賃等の貸主への重要事項説明の徹底」(国土交通省)

「賃貸住宅管理業者登録規程」と「賃貸住宅管理業務処理準則」が8月12日に改正され、この9月1日に施行された。この中で業務処理準則の主な改正事項として、「サブリースの借り上げ家賃等の貸主への重要事項説明の徹底」が盛り込まれた。

国土交通省は、サブリースを含めた賃貸住宅の管理業務の適正化と貸主、借主の利益保護を図るため、平成23年12月に「賃貸住宅管理業者登録制度」を施行し、「賃貸住宅管理業者登録規程」に基づく登録を受けたサブリース企業に対して、賃貸人等に対する不確実な事項に係る断定的判断の提供等、一定の行為を禁止した「賃貸住宅管理業務処理準則」の遵守を求めてきた。

その徹底を図るため、昨年7月には業界団体宛てに、サブリース事業に係る適切な業務の実施に関する、次のような内容の通知を出している。

①賃貸人等に対する不確実な事項に係る断定的判断の提供、サブリース原契約等に関する重要事項の賃貸人に対する不告知等の一定の行為の禁止②サブリース原契約の締結前における「転貸の条件等に関する事項（例えば、賃貸人からの借り上げ家賃、家賃保証、将来の契約条件の変動に係る条件等）」を含む重要事項の説明及び書面の交付の実施。

全国的な賃貸住宅の新築増とともに、サブリースの取り扱いを巡って一部社会問題化していることから、同省においてもサブリースの借り上げ家賃等の貸主への重要事項説明の徹底を打ち出したもの。



○第6回 「高齢化・人口減少社会における住宅のあり方」

リクルート住まい研究所 所長 宗健

日本は世帯数こそまだ増加しているものの、人口は減少し高齢化が進んでいる。日本人の平均年齢（平均寿命ではない）は、47歳を超えており、1世帯あたり人数も減少している。婚姻率も低下し少子化が進み、単身世帯も増加している。そのような社会において住宅はどのようにあるべきなのだろうか。

戦後の持家促進政策は、財政余力が小さいなか人口増加と都市部への人口集中に対応し、居住水準・生活水準を向上させる大きな効果があった。そして日本の社会保障制度は持家（または家族同居）を前提として設計されており、国民年金の月額受給額は5.5万円程度に過ぎない。5.5万円の年金のみの生活では家賃負担は大きい。バブル以降の所得の低下、婚姻率の低下等により持家率は低下し続けている状況を考えれば、特に高齢賃貸住宅世帯の居住の安定が損なわれる可能性は極めて高い。また、離婚率の上昇による母子家庭や世帯年収300万円未満の世帯も増加している。

そのような状況で家賃滞納を防ぐことができないとすれば、どのような住宅のあり方があるのだろうか。一つの方向性は民間賃貸住宅を借り上げ公営住宅として提供することだろう。収入が増加する見込みのない高齢賃貸世帯が家賃を支払えなくなった場合に、借り上げ公営住宅を現物支給するのである。稼働年齢の年収300万円未満の世帯に対しても、家賃を支払えなくなった場合には、借り上げ公営住宅を一定期間現物支給し、状況が改善されれば家賃を徴収することも考えられる。一方、家賃補助は生活保護住宅扶助費のように流用される可能性を否定できず、適正な補助額を算定することも困難であることから（筆者の研究によれば生活保護住宅扶助費基準は市場家賃と整合的ではない）、筆者は導入すべきではない、と考えている。

家主から見ても借り上げ公営のメリットは大きい。空室率、滞納率ともに理論上ゼロであり、管理も行政から管理会社等に委託されるから心理的負担も小さい。管理業者にとっても新たな事業機会になるだろう。

賃貸空き家は、全国で400万戸以上あると言われており（筆者の研究では200万戸程度であると推定しているが）、それらの一部を借り上げ公営住宅として活用することができる。しかし、家主が借り上げ公営にメリットを感じる地域とは、空き家率や家賃滞納率がある程度高く今後の需要も期待できない地域となりその場所は偏在する可能性がある。とすれば特定の地域に高

齢者や低所得者が集住することになる可能性もある。これをどのように考えるのか、という論点も重要である。

こういった住宅のあり方についても、業界は考えていく必要がある。時代は少しづつしか変わらないが、ある日気づいてみれば大きく変化している。それに対応し新しい社会の仕組みを作り上げていくのも我々の責務であろう。

これまで 6 回の連載におつきあい頂いた読者に感謝を申し上げる。

=====

[3] 協会からのお知らせ

○「平成 28 年度会員研修会」受付中のご案内（会員限定 参加費：無料）

本会では毎年、会員限定の研修会を企画・運営しています。

毎年多くの会員様にご参加を頂きご好評を頂いておりますが、昨年に引き続き今年度も全国 47 都道府県にて開催いたしますのでご案内いたします。

メインテーマには昨今社会問題となっている「賃貸管理業と相続について～相続と民事信託の基礎知識～」や「家賃滞納問題への対応」を取り上げます。

昨今賃貸不動産管理に係る相続問題が全国的に増加しており、トラブル防止の観点から民事信託の活用が注目されています。研修会では相続に係る基礎的な解説とともに、昨今話題に上ることの多い民事信託について解説を行います。

さらに、会員の皆様が管理業務を行う上で日常的におこり得る家賃滞納問題への対応について本会の顧問弁護士よりあらためて解説いたします。

いずれも賃貸不動産管理業務の実務に即した内容となっておりますので、会員の皆様におかれましては、奮ってご参加いただきますようよろしくお願い申し上げます。

添付ファイルにて研修会に関する詳細をまとめた『開催通知』と会場一覧を記載した『参加

申込用紙』をお送りいたしますので、ご確認のうえお申込みくださいますようお願い申し上げます

※各会場とも座席数には限りがございますので、お早めにお申込み下さい！！

○平成28年度「賃貸不動産経営管理士」試験申込受付中

賃貸不動産経営管理士協議会が実施する、平成28年度「賃貸不動産経営管理士」試験についてご案内いたします。

賃貸不動産経営管理士とは、主に賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識技能・倫理観を持った専門家であり、国土交通省が掲げる「ストック重視の住宅政策への転換の時代」において、不動産管理の重要性が高まってきている中、社会的に必要とされる資格です。

今年度につきましても、現在試験の申込受付中でありますのでご案内申し上げます。

詳細につきましては、賃貸不動産経営管理士協議会HPよりご確認ください。

(<https://www.chintaikanrishi.jp/exam/summary/>)

○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、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しております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ホームページ <http://www.chinkan.jp/lp/05/>)

○本会弁護士による法律相談の実施について（会員限定 無料）

本会では会員限定のサービスとして、賃貸不動産管理に係る電話による無料法律相談を実施しております。

※事前予約制、毎週月曜日（休日の場合は翌日）13時～16時開催。1回の相談につき15分程度

直近の日程をご案内いたします。

【9月】 20日（火）、26日（月）

ご予約方法は、本会ホームページ「法律相談のご案内」より予約表を印刷していただき、必要事項をご記入の上、FAXにてご予約下さい。

なお、今まで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」としてまとめています。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）

* … * ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... *

◇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.chinkan.jp/member-page/report/>）

* … * ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... *