

※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

- ・ 平成 28 年の全国マンション市場動向（不動産経済研究所）
- ・ 「Gomez 賃貸不動産情報スマホサイトランキング」（モーニングスター）
- ・ 住宅リフォーム市場に関する調査（矢野経済研究所）

[2] 新連載コラム タイトル：賃貸管理会社のための建物賃貸借契約における法律知識

- ・ 第 4 回「建物賃貸借契約における管理上の諸問題（その 3：共益費等）」

渡邊不動産取引法実務研究所代表 渡邊 秀男

[3] 協会からのお知らせ

- ・「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律案」

を閣議決定（国土交通省）

)

- ・ 弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）
- ・ 「入居のしおり」のご案内
- ・ 平成 29 年度年会費徴収について
- ・ 優香さん藤井隆さん出演！不動産無料相談所ラジオ CM について（全宅保証）

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

[1] 業界動向・行政動向

- 平成 28 年の全国マンション市場動向（不動産経済研究所）
-

(株) 不動産経済研究所は 2 月 20 日、平成 28 年の全国マンション市場動向を次の通り発表し

た。

それによると、平成 28 年 1 年間に全国主要都市で発売された民間マンションは 7 万 6,993 戸で、27 年に比べて 1.4% の減少。対前年比の減少は 3 年連続で、大量供給エリアの首都圏のほか、近畿圏、東海・中京、北陸・山陰が減少となったもの。

マンション平均分譲価格は、全国平均で 1 戸当たり 4,560 万円。27 年の平均価格 4,618 万円と比べて 58 万円、1.3% のダウンで、平均価格が対前年比でダウンしたのは 4 年ぶり。また、平方メートル単価が対前年比でアップしたのは 4 年連続。

地域別発売戸数は、首都圏が 3 万 5,772 戸、近畿圏が 1 万 8,676 戸、東海・中京圏が 4,872 戸で、3 地域の合計の全国比は 77.1%。うち、首都圏のシェアは 46.5% と、4 年ぶりに 50% を下回った。

なお、29 年の発売は全国で約 7.85 万戸と 28 年に比べると約 1,500 戸、2.0% 増の見込み。

首都圏が 28 年に比べて 6.2% 増のほか、近畿圏 1.7% 増、東海・中京圏 2.6% 増など、三大都市圏が増加となる見込み。首都圏のシェアは 48.4% と上昇。

○ 「Gomez 賃貸不動産情報スマホサイトランキング」（モーニングスター）

E コマースや各種ウェブサイトの客観的な評価・比較を行うモーニングスター（株）はこのほど、「Gomez 賃貸不動産情報スマホサイトランキング」を発表した。

賃貸不動産情報を提供するウェブサイトの使い勝手やクオリティを、ユーザーの視点から評価することを目的としたもので、「サイトの使いやすさ」「情報量とコンテンツ」「安定性と信頼感」「便利な機能・サービス」の 4 つの視点から構成される 137 の調査項目により同社アナリストが評価して、総合的に優れた賃貸不動産情報スマホサイトのランキングを決定。

総務省の通信利用動向調査によると、年代別のスマートフォン保有率は 20 代で 92%、30 代で 86% と年々增加。その中で、賃貸不動産情報サイトにおいてもスマートフォン特有の機能や使い勝手、多くの情報を整理して情報発信する重要性はますます高くなっている。

ランキング結果は次の通り。サイト名と（ ）は運営会社。

1 位が HOME'S（ネクスト）、2 位が SUUMO（リクルート住まいカンパニー）、3 位がいい部屋ネット（大東建託）。4～10 位はアットホーム（アットホーム）、マイナビ賃貸（マイナビ）、goo 住宅・不動産（エヌ・ティ・ティレゾナント）、スマイティ（カカクコム）、Yahoo！不動産（ヤフー）、アパマンショップ（アパマンショップネットワーク）、オウチーノ（オウ

チーノ)。

○ 住宅リフォーム市場に関する調査（矢野経済研究所）

(株) 矢野経済研究所はこのほど、住宅リフォーム市場に関する調査結果を次の通り発表した。

平成 28 年第 4 四半期（10～12 月）の住宅リフォーム市場規模は 1 兆 9,850 億円（速報値）、前年同期比で 1.8% 増と推計。28 年は第 1 四半期から苦戦が続き、第 3 四半期まで前年同期比マイナスで推移。第 4 四半期で前年同期比プラスに転じ、市場規模 6 兆円台を割り込む状況には至らなかった。

28 年 1～12 月の住宅リフォーム市場規模は、6 兆 2,006 億円（速報値）、前年比で 4.4% 減と推計。ちょうど、消費税増税前の市場規模と同程度まで低迷してしまった。

当初、28 年は消費税増税の前年と想定されていたため、駆け込み需要が期待されたが、結果的に特段の事象のない年となった。したがって、これが現時点でのリフォーム需要の「実態」に近いものと考えると、29 年も同様に 6.2～6.6 兆円になるものと予測する。

プラス要因としては、国土交通省の「住宅ストック循環支援事業補助金」による需要喚起に伴う底上げが期待される。一方、マイナス要因として、新築住宅需要や東京オリンピック・パラリンピックに向けて、建築費の高騰・職人不足が進むことが挙げられる。

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

[2] 新連載コラム タイトル：賃貸管理会社のための建物賃貸借契約における法律知識

○第 4 回 「建物賃貸借契約における管理上の諸問題（その 3：共益費等）」

渡邊不動産取引法実務研究所代表 渡邊 秀男

建物賃貸借契約においては、通常、居住用・業務用を問わず、その設備形態や管理形態の違いによって、「共益費」を受領したり、電気・ガス・水道等の「使用料」を受領しています。

(問題点 1：共益費の法的性質)

まず最初の問題は、「共益費」の問題です。

この共益費というのは、どのような法的性質を有する費用なのでしょうか。賃料の一部なのでしょうか、それとも賃料以外の料金（使用料）なのでしょうか。

いずれも「否」です。共益費の法的性質は、「実費」です。したがって、共益費は本来「清算」を必要とします。しかし、実際には契約書の約定により、あるいは約定なしに清算をしないで毎月の約定額を受領しているのが実状ではないでしょうか。その最大の理由は、共益費の法的性質に対する認識の曖昧さにありますが、清算しないという側面だけを見た場合には、賃料以外の料金という見方もできるからだと思います。

(問題点2：契約書に清算しないという約定がないこと)

共益費は、何のための「実費」なのでしょうか。それは、賃貸借契約の目的物である建物の「共用部分」の維持管理のための水道光熱費や清掃費等の実費です。

ところが、実際にはその共用部分の維持管理のための実費について、賃借人に対し、その費用の清算をしていないところに問題があり、そのことについて多くの契約書にその清算文言が定められていないところにもう1つの問題があります。

(問題点3：契約書に余剰が生じても返還しないという約定がないこと)

上記のとおり、共益費の法的性質は「実費」です。したがって、本来は清算をする必要があるのですが、その共益費の額が小さいこともあって、清算もされないし、余剰が生じても返還されず、そのことについての約定も定められていないのが実状のようです。

そのような状況の中で、もし賃借人がその清算を迫ってきたり、明細を示せと言ってきたときに、その管理会社はどのように対応したらよいのでしょうか。その入出金をキチンと付けていればどのようにでも対応できるでしょうが、そうでない場合にはその対応ができないことはもとより、もし余剰が生じていたときにはどのように対応するのでしょうか。余剰はその月だけの問題ではありません。過去に遡って清算するということになると、その苦労は大変なものになります。

そのためには、少なくとも今後行う新規のあるいは更新する賃貸借契約書の中に、次のような文言を取捨選択して定めておく必要があるのではないかでしょうか。

(対策1：共益費に関する契約書の明示事項例)

- ① 共益費は、建物の共用部分の維持管理に必要な実費（水道光熱費、清掃費等）として支払われるものです。
- ② 1か月に満たない期間の共益費は、日割計算によるものとします。
- ③ 共益費は実費ですが、清算はせず、その使途についても賃貸人の裁量で決定し、内訳も明示しないものとします。
- ④ 共益費は実費ですが、余剰が生じても返還いたしません。
- ⑤ 今後の共益費の増減については、賃貸人がその理由を明示し、賃借人と協議のうえ決定いたします。

(対策2：共益費以外の水道光熱費等の使用料負担がある場合の明示事項例)

① 共益費以外の各戸が負担する本物件の電気、ガス、上下水道等の使用料（以下「公共料金等」という。）については、毎月賃貸人がメーターを計測し、賃借人に請求いたします。

② 公共料金等の各戸への請求は、次の計算式（注）により行うものとし、賃借人もこの方式に同意するものとします。

○電気代の計算式 「 」

○ガス代の計算式 「 」

○上下水道代の計算式 「 」

（注）計算式をあらかじめ定めておかないと、たとえば賃貸人が建物全体の固定メーターで全体の料金を支払い、あとから個別メーターによる料金を請求する場合に、固定メーターの基本料金の配分方法いかんによってトラブルが生じるケースがあるからです。

③ 各個別メーターによる公共料金等の支払については、各賃借人がその供給先との個別契約（注）に基づいて直接支払うものとします。

（注）このケースは、各戸が各供給先と個別に契約し支払う場合の例文です。

④ 上記設備に関する公租公課については、賃貸人が負担いたします。

⑤ 管理用水道を駐車場契約者が洗車用に使用する場合の水道料金は毎月の駐車場料金に含まれていますので、駐車場契約者以外が管理用水道を使用することはできません。なお、駐車場契約者は駐車車両を管理会社に登録するものとし、登録車両以外の洗車はできないものとします。

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

[3] 協会からのお知らせ

○「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律案」
を閣議決定（国土交通省）

国土交通省は2月3日、民間の空き家・空き室を活用して、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者※の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設するなど、住宅セーフティネット機能を強化するための「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律案」を閣議決定した。

※ 高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者

単身高齢者などの住宅確保要配慮者の増加が見込まれる一方、住宅ストックの状況については空き家が多く存在し、引き続き増加が見込まれていることから、安心して暮らせる住宅の確保を可能とする空き家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化する目的。

法改正案は以下のとおり。

(1) 地方公共団体による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定 (2) 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度 (3) 住宅確保要配慮者の入居円滑化

空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録し一定の要件を満たすと、専ら住宅確保要配慮者のために用いられる登録住宅について、改修費や、家賃債務保証料、家賃低廉化の補助を国・地方公共団体が行う。

また、居住支援協議会の活動の中核となる居住支援法人（NPO 等）を都道府県が指定。登録住宅の情報提供、入居相談などを行う他、家賃債務保証を実施する。住宅保護受給者の住宅扶助費の代理納付※を推進する措置を講じる。

※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと

詳細につきましては 国土交通省HPにてご確認ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000165.html

○弁護士による電話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。

【3月】 6日（月）、13日（月）、21日（火）、27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）

○「入居のしおり」のご案内

本会では賃貸住宅で生活する上でのルールや暮らしのヒント等を、イラストを交えて分かりやすくまとめた借主向け小冊子をご用意しております。

賃貸住宅で生活する中では、ゴミ出しや駐輪場の使い方、深夜早朝の騒音、共用部の使用方法など共同住宅の一員として守っていかなければならないことがあります。

また、トイレのつまりや水漏れ事故、地震等災害時など、急な対応が必要な場合もあります。こうした事項をコンパクトにまとめたのが本冊子です。入居者間同士の良好な関係作りはもとより、借主と貸主との信頼関係の構築にもお役立ていただけます。

詳細につきましては本会HPをご確認の上、是非ご検討くださいますようお願い申し上げます。

本会ホームページ 書籍等のご案内 <http://www.chinkan.jp/public/>

○平成29年度年会費徴収について

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

平成29年度年会費徴収につきましてのご案内を、3月中旬から4月の中旬頃に送付させていただきます。

来年度も引き続き会員支援事業を実施してまいりますので、引き続きよろしくお願ひいたします。

○優香さん藤井隆さん出演！不動産無料相談所ラジオCMについて(全宅保証)

ハトマークグループの全宅保証では、優香さん藤井隆さんによる不動産相談所をPRするラジオドラマを放送しておりますのでご案内いたします。

詳細につきましては 全宅連HPにてご確認ください。

<https://www.zentaku.or.jp/news/1806/>

～以下 全宅連HPより引用～

全宅保証では、「不動産の安心・安全な取引をサポートする」不動産無料相談所をPRする全国ネットのラジオドラマを2016年12月3日（土）より2017年3月25日（土）まで放送します。

優香さん演じる「緑山鳩子」が藤井隆さん演じる「不動三太郎」とコミカルなやりとりをし

ながら不動産に関する豆知識を毎回学んでいく物語です。

ハトマークの宅建・保証協会 presents ラジオドラマ

「ハートホームダイアリー 緑山鳩子の不動産日記」

◇放送時間 ◇ 毎週 土曜日 10：50～10：55

◇放送局 : TOKYOFM をはじめとする JFN38 局フルネット

◇出演者 : 優香さん、藤井隆さん

詳細はこちら ⇒

(<https://www.zentaku.or.jp/wp-content/uploads/2016/11/hartfuldairy.pdf>)

番組 HP : ハートホームダイアリーHP (<http://www.tfm.co.jp/diary/>)

不動産無料相談所についてはこちら (https://www.zentaku.or.jp/association_list/)

番組は毎週土曜日に放送されますが、「ラジコ タイムフリー」にて過去1週間以内に放送された番組を聴くことができます。

* * * * * * * * * * * *

◇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.chinkan.jp/member-page/report/>)

* * * * * * * * *