

目 次

- ・ 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）

・ 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

- ・ 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)

(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%と年々増加。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

(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。賃料の一部なのでしょう、それとも賃料以外の料金（使用料）なのでしょう。

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のでしょうか。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。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、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。その入出金をきちん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すると、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のでしょうか。

（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、その用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）

- 電気代の計算式 「
○ガス代の計算式 「
○上下水道代の計算式 「

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。

⑤ 管理用水道を駐車場契約者が洗車用に使用する場合は、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。

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 ）

○「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ただかなければならないことが多くあります。

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。そ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いいたします。

○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

