



## 今週の フラッシュ

### 賃貸住宅の長期修繕計画、8割強が未作成

～ 国交省、管理会社などに民間賃貸住宅実態調査

国土交通省は、民間賃貸住宅の管理会社と賃貸住宅経営者(家主)とを対象に行った「民間賃貸住宅実態調査」の結果をこのほどまとめた。管理会社に対する調査結果によると、管理物件の長期修繕計画について、「大半の物件で作成していない」か、「全く作成していない」が合計で8割強にのぼっていることが分かった。また、敷金・礼金などの各種一時金の徴収有無と金額(月額)については、地域の商慣習によって違いがあるものの、一般的に西日本で高く、東日本で低い「西高東低」の傾向が見受けられる結果となった。

この調査は、民間賃貸住宅の標準契約書の見直しや維持・管理の適正化を検討するための基礎資料を得る目的で、今年3月に実施したもの。管理会社向け調査の有効回答は204件(調査対象934件)、家主向け調査の有効回答は183件(同500件)。

#### 《調査結果の概要》

1. 各種一時金や連帯保証人等の市場慣行の状況(事業主) 敷金・礼金等の各種一時金の徴収の有無と金額(月額) = 地域によって様々であるが「西高東低」の傾向が見受けられる 一時金を徴収する主な理由 = 礼金では「一時金収入と見込んでいる」「損耗を補修するための財源」「長年の慣習」が、敷引金では「損耗を補修するための財源」が、更新料では「一時金収入と見込んでいる」や「長年の慣習」との回答がそれぞれ多い 連帯保証人の確保 = 物件の73.2%が必須としており、家賃債務保証サービスを利用した場合に連帯保証人の確保を求めない物件は24.8% 家主が連帯保証人の確保を契約条件とする理由 = 「滞納家賃への不安」が93.8%と最も多く、次いで「残置物処理費用」が67.9%、「緊急連絡先の確保」が57.5%など。

2. 賃貸住宅の管理等の状況(事業主) 家主が賃貸住宅の経営に携わった動機 = 「資産の有効活用」が69.4%で最多、次いで「相続対策」が61.1%で、「投資先として利回りが高かった」は22.3%にとどまった 賃貸管理会社が受託している業務内容 = 「入居者の募集・選定」、「賃貸借契約の締結・更新」、「入退去時の立会い」、「家賃等の徴収・改定・催促」、「設備の維持・管理」、「建物周辺の清掃・管理」、「各種トラブルの処理」、「敷金の精算」、「退去後リフォームの監理」など多岐にわたっている 入居者が死亡した場合や行方不明になった場合の残置物の処理 = 法定相続人と連絡がとれない時の対応としては、「保証人や緊急連絡先と相談し、その意向に従う」が83.1%で最多、次いで「弁護士などの専門家と相談する」が42.9% 法定相続人との

トラブル＝経験したことのない管理会社が約8割を占めるが、トラブルになる場合の内容としては「保管・処分費用の負担主体」「原状回復費用の負担割合」が最多。

3. 賃貸住宅の維持・修繕状況(事業主) 長期的な修繕計画および収支計画の作成状況＝概ね作成している物件は、それぞれ19.6%、23.1%で低い水準 大規模修繕について＝「計画的・定期的実施」は5.8%に過ぎず、「必要が生じたときに適宜実施」が82.2%と過半を占めている 大規模修繕を実施する予定がない主な理由＝「大規模修繕に対する知識等が不足」が52.2%で最多、次いで「資金的余裕がない」が47.8%となっている。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070629\\_3/01.pdf](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070629_3/01.pdf)

【問合せ先】住宅局住宅総合整備課 03 - 5253 - 8111 内線 39333

## 政策動向

### 内閣府、首都直下地震で復興対策の指針、マンション再建など制度整備

内閣府は、首都直下地震発生後の復興対策として、国として対応すべき復興対策のあり方や想定される課題を提示した「首都直下地震の復興対策のあり方に関する報告書」を公表した。首都直下地震(東京湾北部地震)が発生した場合、死者約1.1万人、建物全壊棟数・火災焼失棟数約85万棟、経済被害約112兆円が生じると想定されており、報告書では、復興対策として取り組む分野とその課題などを示している。

復興対策として取り組む分野は、(1)復興への取組体制構築、(2)基本インフラの復旧、(3)居住安定対策、(4)市街地・コミュニティ復興対策 など7分野。

〔居住安定対策〕(1)仮住まいの早期確保や恒久的な住まいの確保、(2)区分所有建物の補修・再建やその他の権利関係の調整、(3)被害認定・建築確認手続きなどを課題に掲げている。この中で、恒久的な住まいの確保、賃貸住宅の再建・補修、高齢者の住まいの確保については、「地方公共団体が行うことではあるものの、国による支援や制度の整備が必要」との認識を示している。また、区分所有建物については、首都周辺に大量の分譲マンションとともに、投資目的の賃貸用分譲マンションが多く供給されていることを指摘したうえで、こうした区分所有建物の再建に係る合意形成を円滑に進めるための制度整備の必要性を今後の課題として掲げている。

〔市街地・コミュニティ復興対策〕首都周辺の木造密集市街地での大規模な面的被災の発生を想定。(1)被災地区ごとの市街地復興の方針決定とその実現手法、(2)適正な宅地供給を図るための広域調整 など制度の整備を今後の課題に掲げている。

〔URL〕<http://bousai.cab.infoweb.ne.jp/oshirase/h19/070620kisyu.pdf>

【問合せ先】内閣府政策統括官付参事官(災害復旧・復興対策)03 - 3501 - 5191

### 国交省、住宅確保要配慮者への賃貸住宅供給の基本方針案で意見募集

国土交通省では、先の通常国会で成立し、この6日から施行された「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」(＝住宅セーフティネット法)のス

ムーズな施行に向けて、このほど「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基本的な方針案」を策定した。これに伴い、この「基本的な方針案」に対する広く一般からの意見(パブリックコメント)を7月18日(水)まで募集している。

「基本的な方針案」の主な内容は、低額所得者や被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮する者(=住宅確保要配慮者)に対する賃貸住宅の供給を促進するための施策が、各地域で効率的、効果的に推進されるよう基本的な方向等について必要な事項を定めたもの。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt88\\_.html](http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt88_.html)

【問合せ先】住宅局住宅総合整備課 03-5253-8111 内線 39336

### 国交省、標準トランクルームサービス約款の一部改正で意見募集

国土交通省では、「標準トランクルームサービス約款の一部改正」を予定しておりこのほどその「一部改正案」を策定した。このため、その「一部改正案」に対する広く一般からの意見(パブリックコメント)を8月4日(土)まで募集している。これらの手続きを経て、8月中旬に公布し、10月1日から施行する予定。

約款の一部改正の内容は、標準トランクルームサービス約款第25条(寄託物の処分)において規定されている、寄託者に対する寄託物の引き取りの催告から寄託物の処分が可能になるまでの期間を現行の「1年」(寄託物が腐敗又は変質する恐れがある場合を除く)から「3カ月」に短縮しようというもの。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt87\\_.html](http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt87_.html)

【問合せ先】政策統括官付参事官(物流施設)室 03-5253-8111 内線 25344

### 国交省、「土砂災害対策に関する提言」の中間まとめで意見募集

国土交通省では、頻発する土砂災害の現状と課題を踏まえ、今後の自然現象や社会情勢の変化がもたらす諸課題に適切に対応した土砂災害対策のあり方について、土砂災害対策懇談会を設置し検討しているが、このほど(1)警戒避難体制の整備における支援の充実や、(2)土砂災害に対する安全な土地利用の推進などを主な柱とする「中長期的な展望に立った土砂災害対策に関する提言～死者ゼロの実現を目指して」の中間とりまとめを行った。

国交省では、この中間とりまとめに対する一般からの意見(パブリックコメント)を7月31日(火)まで募集している。今後、この意見募集の手続きなどを経て、土砂災害対策懇談会でさらに議論を深め、12月にも「最終報告」を取りまとめる予定。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt86\\_.html](http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt86_.html)

【問合せ先】河川局砂防部砂防計画課 03-5253-8111 内線 36142



## 調査統計

国交省、定期借家制度の事業者の活用実績 55%、マンション契約は短期

国土交通省は、居住用の賃貸住宅における定期借家制度の普及促進方策を検討するため行った「定期借家制度実態調査結果（事業者＝有効回答 1282 社、回収率 25.1%、家主＝同 506 人、同 16.9%、入居者＝385 人、同 12.8%）をまとめたが、定期借家制度の活用状況をみると、事業者の過半数の 55.0%が「契約実績あり」と回答している。

定期借家制度の活用状況をみると、事業者では「契約実績がある」との回答が 55.0%、「契約実績がない」が 44.9%で、実績のある事業者が過半数を超えている。実績がない業者も、74.6%が「今後制度を活用する意向がある」としている。制度を活用しない理由は、「空き家になる可能性がある」や「普通借家契約に特段の不都合がない」などを挙げている。また、家主では「契約実績がある」が 25.5%、「契約実績がない」が 74.5%となっている。

〔契約期間〕戸建住宅では「2 年」が 28.3%で最も多く、次いで「5 年以上」（28.1%）「3 年」（22.3%）と続いている。マンションでは「1 年未満」（42.1%）と「2 年」（39.9%）で全体の 8 割強を占めている。長期の定期借家契約が普及しない理由として、「200 m<sup>2</sup>未満の住宅は中途解約権が認められており、長期契約を結んでも空き家リスクが減らないため」などの声が挙がっている。

〔定期借家制度で定められている事項(活用実績がある場合)〕「書面による説明義務に負担を感じている」との回答は、事業者が 58.8%、家主が 78.9%。

〔普通借家から定期借家への切り換えの可否〕「認めても支障がない」が事業者で 70.1%、家主で 91.3%と高い割合を占めている。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070703/01.pdf>

【問合せ先】住宅局住宅総合整備課 03 - 5253 - 8111 内線 39333

## 市場調査

生駒調べ、平均募集賃料は東京 23 区 54 ゾーン中 37 ゾーンで上昇

生駒データサービスシステムがまとめた今年 6 月期の「首都圏オフィスマーケット市況速報」によると、空室率は東京 23 区 54 ゾーン中 34 ゾーンで低下して改善している半面、平均募集坪賃料は東京 23 区 54 ゾーン中 37 ゾーンで上昇している。

〔空室率〕東京 23 区＝1.9%（今年 3 月調査比 0.1 ポイント低下）主要 5 区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）＝1.7%（同 0.1 P 低下）と、わずかながら改善。同社では「新年度の組織変更などにより事務所移転が活発だった 1～3 月期に比べ、テナントの動きは沈静化傾向にある」と分析。〔空室率の変動別ゾーン数〕東京 23 区 54 ゾーン中＝ 上昇 16 横ばい 4 低下 34。

〔平均募集坪賃料〕東京 23 区＝1 万 2980 円（今年 3 月調査比 1.3% 上昇）主要 5 区＝1 万 3530 円（同 1.6% 上昇）。〔賃料水準の変動別ゾーン数〕東京 23 区 54 ゾーン中＝ 上昇 37 横ばい 2 低下 15。

〔URL〕<http://www.ikoma-data.co.jp>

【問合せ先】東京本社 03 - 5470 - 8941

## 催事案内

### 近代化C、8月21日に初任従業者向けにレベルアップ研修を開催

(財)不動産流通近代化センターでは、初任従業者教育研修会の受講者や宅地建物取引業に就いて経験年数の浅い従業者を対象に8月21日(火)午後1時半から、同センター研修室で、「レベルアップ研修」を開催する。

開催要領 講師 = 三木葵氏(同センター主催の登録実務講習・売買媒介業務フォローアップ研修講師) 教材 = (1)平成19年度版「宅地建物取引業務の知識」(2)ガイドライン冊子 など、同センター作成資料 受講料 = 6300円(税込み)。

### 近代化C、8月24日にスペシャリティ講座「建築 : 間取りの研究」

(財)不動産流通近代化センターでは、「スペシャリティ講座～建築 : 間取りの研究 建物のバリューアップのために 専門力で差をつける」を8月24日(金)午後1時半から、同センターの研修室で開催する。

開催要領 講師 = 中城康彦氏(明海大学不動産学部教授、1級建築士) 受講料 = 6300円(税込み)/1名(レジュメ代含む)。

[URL] <http://www.kindaiika.jp/>

【申込み・問合せ先】フォローアップ研修係 03-3986-4432

## 会員動向

### アスティア、2010年に売上100億円、ジャスダック上場を目指す

(株)アスティアは、2010年3月期を目途にジャスダック市場に上場する計画である。既に2006年3月に独立系ベンチャーキャピタルの日本アジア投資(株)(JAIC)から3000万円の出資を受け、資本金を8000万円に増資した。2010年3月期に自社物件のみで売上高約100億円の計上を目指す。

同社はこれまで、マンションの共同販売や受託販売、販売代理などを経て、今年4月には初の自社開発物件「アスティア新百合ヶ丘」全20戸を発売した。今後、1次取得層向けに、「越谷」約24戸や「京成小岩」約22戸などを逐次発売する計画。

## 協会だより

### 橋本巖・リゾン会長と久世和彦・広屋社長が国土交通大臣表彰

国土交通省は、2007年の「建設事業関係功労国土交通大臣表彰」の受賞者269名、5団体を発表した。

住宅・建築事業関係では、当協会会員の橋本巖氏(株)リゾン代表取締役会長)と久世和彦氏(株)広屋代表取締役社長)が国土交通大臣表彰の荣誉に輝いた。