



CFTK

Contents

◎お知らせ

『賃貸不動産管理士』講習受講申込 受付中

法人向け家賃保証を開始

平成17年度事業計画・予算

◎特 集

4大都市圏マンション家賃調査

◎リレーコラム

賃貸不動産契約管理について

◎サポート事業事例紹介

法人向け家賃保証

申込手続は
お済みですか?

平成17年度上期
『賃貸不動産管理士』講習

受講申込
受付中!

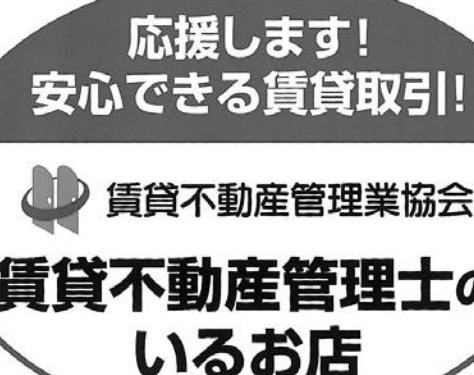
本会では、貸主や借主からの相談等に対し、的確なアドバイスを行える「賃貸不動産管理業務のプロフェッショナル」を育成し、賃貸管理業務の適正化、健全化に寄与することを目的として、平成15年度より「賃貸不動産管理士」講習を実施しています。

2日間の講習を全て受講し、2日目の最後に行われる試験に合格した者を「賃貸不動産管理士」資格者として認定しています。

これまでに3,554名（平成17年3月31日現在）が管理士登録を行い、登録者には「登録証」、「管理士のいるお店ステッカー」を送付しています。



登録証（見本）



ステッカー

● 賃貸不動産管理士登録者の声 ●

- これまでってきた実務と2日間の講習内容を比較することで、改めて業務の重要性等を実感。今後の業務に役立てたい。
- 2日間とも内容の濃い研修を受講することができた。これからは社員研修の一環として、社員を交代で受講させたい。

等、有効に活用していただいている。

平成17年度上期受講案内

●日程

| | 開催日 | 会場 | 定員 | 申込期限(必着) |
|--------|--------------------|---------------|------|----------|
| 北海道 会場 | 6月6日(月) 7日(火) | 札幌コンベンションセンター | 190名 | 5月20日(金) |
| 大 阪 会場 | 6月14日(火) 15日(水) | チサンホテル新大阪 | 200名 | 5月27日(金) |
| 沖 縄 会場 | 7月6日(水) 7日(木) | 沖縄県不動産会館 | 70名 | 6月17日(金) |
| 神奈川 会場 | 7月14日(木) 15日(金) | 神奈川県不動産会館 | 250名 | 6月24日(金) |
| 東 京会場 | 7月19日(火) 20日(水) | TFTビル | 300名 | 7月1日(金) |

※各会場とも定員になり次第、締め切らせていただきます。

●受講申込フロー

①申込状況の確認

各会場の申込状況は、本会ホームページ(<http://www.chinkan.jp/>)をご覧下さい。

②受講申込書(申込書はすでに本会会員宛に送付しています)に必要事項をご記入のうえ、受講料2万円を最寄の郵便局よりお振込願います。

※振込口座は下記参照。ご入金の際の手数料はご負担願います。

| | |
|-------|-----------------|
| 口座番号 | 00120-6-259729 |
| 加入者名 | 賃貸不動産管理業協会 管理士口 |
| 受 講 料 | 2万円(税込) |

③申込書送付先

下記宛に「簡易書留」で会場ごとの申込期限(必着)までにご送付下さい

(〒277-8790 柏郵便局私書箱50号 賃貸不動産管理業協会事務局 宛)

※宅配会社を利用しての発送は、私書箱では受付られません。必ず郵便で発送願います。

④テキスト等の送付

各受講日の10日前を目安にテキスト等をご送付いたします。

⑤当日

1日目 受付 10:00より 講習 11:00～17:45

2日目 受付 9:30より 講習 10:00～17:45

法人向け家賃保証を開始 法人・オーナー・不動産会社、「三方一両得」のプラン

賃貸不動産管理業協会の会員向けサポート事業に、新たなメニューが加わった。現在、ホームネット(株)(東京都新宿区)と提携して提供している「連帯保証人代行プラン」が、法人企業の保証についても引き受けを拡大した。これにより、法人契約による社宅並びに店舗・事務所などの保証が可能となった。

法人契約の際に重要なのが、「企業与信」だが、「これを見ればその法人のことが分かるというものがなく、判断するのは非常に難しい」(業界関係者)のが実情。特に、中小零細企業や個人事業主の場合はますます判断が困難となるため、経営内容や財務体質が判断できず、契約を拒否せざるを得なかつたケースも多いようだ。

そこで今回、法人の与信判断について高いノウハウを持つNISリース(株)(東京都新宿区)を再保証会社とすることでこの難題をクリア。サポートプラン提供の運びとなった。NISリース(株)は、調査依頼を受けてから原則2営業日以内(土・日・祝日は除く)に、その法人が「○」なのか「×」なのかの判断を

するなど対応もスピーディーだ。

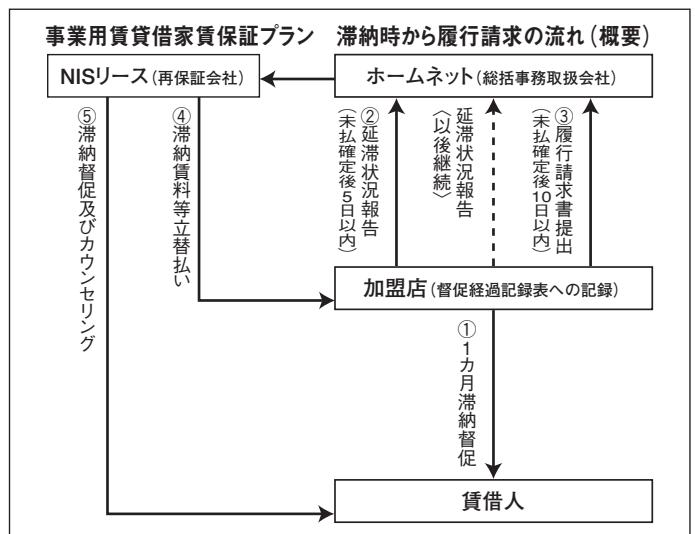
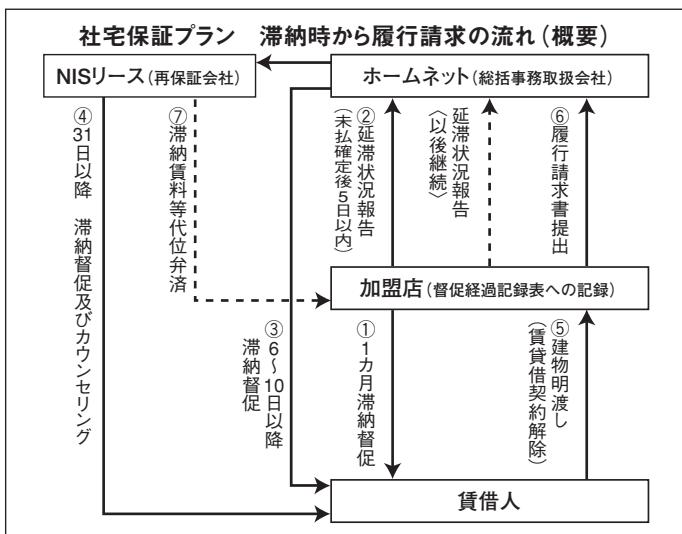
今後はこのサポートプランを活用することで、しっかりとした判断のもと法人に対するビジネスチャンスを拡大することができる。

今回、同協会が提供する法人向け家賃保証プランは、①社宅保証プラン②事業用賃貸借家賃保証プラン③事業用賃貸借初期費用軽減プランの3つ(詳細については6ページ参照)。

なお、③事業用賃貸借初期費用軽減プランについては、金融的側面が強く説明が煩雑になるため、今回は割愛します(関心のある方はホームネット(株)までお問い合わせ下さい)。

社宅保証プラン

①は、法人が賃貸物件を社宅として借上げる際に、一定の保証料を支払うこと=図1で入居の際の信用保証が受けられる機関保証。オーナーは、同プランの利用で家賃などの6カ月分を限度として、家賃保証(原状回復費用1カ月分含む)を受けることがで



※初期費用軽減プランについてはホームネットまでお問い合わせ下さい。

きる。退去までの手続きもホームネット(株)・NISリース(株)が代行する。

また、家賃滞納が発生した場合、滞納1カ月が確定した時点で報告すれば、ホームネット(株)・NISリース(株)が直接賃借人に対し督促業務を行ってくれる。

事業用賃貸借家賃保証プラン

②は、店舗や事務所などの事業用物件への入居を希望する法人が、保証料（家賃などの1カ月分、上限60万円まで）を支払うことにより、入居の際の信用保証が受けられるもの。オーナーは①同様、家賃などの6カ月分を限度として、家賃保証（原状回復費用1カ月分含む）が受けられる。また、滞納が発生した場合、NISリース(株)が即座に滞納分を立て替えてくれる。

どちらのプランについても、不動産会社が用意する書類などについては、「契約する法人の設立年数」「個人事業主かどうか」など考えられるいくつかのパターンごとに表記。簡便に事務処理できるよう配慮している。

ただ、契約する法人側から見ると、「1カ月分の保証料」は重くのしかかって来ると考えられるが、

「通常、賃貸借契約時に徴収する6カ月分の保証金などを1カ月分少なくする方法もある。このプランの利用によって十分な保証が得られるのだから、オーナーも納得してくれるはず」と目論む。

金銭的な負担増なしに希望する物件へ入居できる

『法人』。優良入居者（法人）の確保と滞納保証が得られる『オーナー』。ビジネス拡大が図れる『不動産会社』。まさに「三方一両得」だ。

また、個人・法人を問わず、同協会が提供する家賃保証についての相談窓口はホームネット(株)が一括して担当。同社へ問い合わせれば、すべての対応をしてくれることも魅力だ。

なお同社は、家賃保証業務のほか、緊急通報サービス事業、電話相談サービス事業など幅広い事業を手掛けている。東京都の高齢者入居支援事業である「あんしん入居制度」、高齢者居住安定確保法に基づき、国土交通省が指定する高齢者居住支援センターの家賃債務保証を取扱っている。

社宅保証プラン保証料

社宅の家賃保証料は、次の通りです

| 家賃等の月額合計額 | 1年分保証料 | 2年分保証料 | 3年分保証料 | 4年分保証料 |
|-------------------|----------|----------|----------|----------|
| ～ 69,999円 | 28,000円 | 35,000円 | 51,000円 | 65,000円 |
| 70,000円～ 99,999円 | 30,000円 | 39,000円 | 56,000円 | 70,000円 |
| 100,000円～149,999円 | 33,000円 | 41,000円 | 61,000円 | 77,000円 |
| 150,000円～169,999円 | 38,000円 | 49,000円 | 72,000円 | 93,000円 |
| 170,000円～199,999円 | 43,000円 | 57,000円 | 85,000円 | 108,000円 |
| 200,000円～249,999円 | 57,000円 | 77,000円 | 113,000円 | 146,000円 |
| 250,000円～299,999円 | 73,000円 | 101,000円 | 147,000円 | 191,000円 |
| 300,000円～349,999円 | 79,000円 | 133,000円 | 192,000円 | 252,000円 |
| 350,000円～399,999円 | 88,000円 | 154,000円 | 224,000円 | 294,000円 |
| 400,000円～449,999円 | 99,000円 | 174,000円 | 253,000円 | 333,000円 |
| 450,000円～499,999円 | 114,000円 | 194,000円 | 286,000円 | 375,000円 |

- (1)保証契約更新の場合は、更新月における月額賃料等を基準に算出します。
- (2)保証料金は各保証契約期間に対応する金額を一括前払いとし、保証期間内に住宅を退去された場合でも未経過分の返金はありません。
- (3)保証契約の期間中に賃料との改定があった場合に、中途での保証料の追徴・返戻は行いません。
- (4)保証料は、将来変更することがあります。

提携先企業概要

【再保証会社】

商 号：NISリース株式会社
 本 社：東京都新宿区西新宿1丁目6-1 新宿エルタワー25階
 tel：03（3348）3040／fax：03（3348）3047
 設 立：平成15年11月10日 (株)ニッシン100%出資子会社
 資本金：4億7,500万円
 業 種：総合リース業（割賦含む）、レンタル、売掛債権保証、投資事業、その他ファイナンス業務全般

【総括事務取扱会社】

商 号：ホームネット株式会社
 本 社：東京都新宿区馬場下町1番地1 早稲田SIAビル5階
 tel：03（5285）4650／fax：03（5285）4541
 設 立：平成3年12月
 資本金：1億6,000万円
 業 種：賃貸家賃保証関連サービス業、不動産管理システム＆サポート業、電話相談サービス業（カスタマイズコールセンター引受）、緊急通報サービス業、医療関連サービス業、中古車買取・販売システム業

法人企業向け家賃保証事業

ポイント

1.保証委託審査申込書の記入 2.審査申込時必要添付書類の取付

申込時(申込書の記入、必要書類の取付)の審査により、選別した優良な入居者との賃貸借契約の締結が可能です。

※個人情報保護法施行に伴い、審査書類の他に「個人情報の提供に関する同意書」の取付が必要となります。

| | | 社宅保証プラン | 事業用賃貸借家賃保証プラン |
|-----------|-------------------|--|--|
| 物 件 種 別 | | 居住用 | 店舗・テナント・事務所 |
| 保 証 限 度 額 | | 家賃等最大6ヶ月分 (原状回復費を含む) | 家賃等最大6ヶ月分 (原状回復費を含む) |
| 保 証 料 | | 5ページ参照 | 月額賃料等の1ヶ月分 |
| 申 込 資 格 者 | | ①事業実態が明確である企業 ②原則、設立1年以上経過 ③入居者が18歳以上65歳未満 | ①事業実態が明確である企業 ②原則、設立2年以上経過 ③申込者等が成人である |
| 申込必要書類 | 1.ケース1 (法人) | ①決算関係書類1期分※1 ②納税証明書 ③入居者の写真付本人確認書類※2 | ①決算関係書類2期分※1 ②代表者の写真付確認書類 ③会社案内 ④商業登記簿謄本 ⑤物件概要説明書 |
| | 2.ケース2 (個人事業主) | ①確定申告書1期分 ②代表者の写真付本人確認書類 ③入居者の写真付本人確認書類 | ①確定申告書2期分 ②代表者の写真付本人確認書類 ③連帯保証人の写真付本人確認書類 ④連帯保証人の収入確認書類※3 |
| | 3.ケース3 (起業者) | ①事業計画書 ②代表者の写真付本人確認書類 ③入居者の写真付本人確認書類 | ①事業計画書 ②代表者の写真付本人確認書類 ③連帯保証人の写真付本人確認書類 ④連帯保証人の収入確認書類 |
| | 4.ケース4 (申込人本人が入居) | 申込人本人が入居する場合 上記各ケースの必要書類及び次の資料 ・緊急連絡先記入書 | ―― |
| 代理店の主な業務 | 契約まで | ①オーナー、入居者への説明 ②審査申込及び必要書類の取付 ③保証委託契約の締結・郵送 ④保証料金の受領及び振込処理 | ①オーナー、入居者への説明 ②審査申込及び必要書類の取付 ③契約までの手続き案内 ④保証契約・保証委託契約の締結・郵送 |
| | 契約後 | ①延滞状況報告書の提出 (約定支払日から5日以内、事後退去まで) ②履歴請求書の提出 (退去完了後) | ①延滞状況報告書の提出 (約定支払日から5日以内) ②履歴請求書の提出 (約定支払日より15日以内) |

※1 決算関係書類→損益計算書・貸借対照表・販管費内訳書

※2 写真付本人確認書類→運転免許証・パスポート・外国人登録書

※3 収入確認書類→源泉徴収票・給料明細・公的証明書・保証委託審査申込書の記入及び必要書類の取付により、法人契約の機関保証によるが簡単に締結できます。

※ 事業用賃貸借初期費用軽減プランについては、ホームネット(株)までお問い合わせ下さい。

平成17年度 賃貸不動産管理業協会事業計画

賃貸不動産管理業界は、空室率、賃料滞納の増加、原状回復に關わる問題等、景気の低迷、資産デフレを原因とした様々な課題が発生しており、日々厳しい状況が続いている。

賃貸市場については、各地域の商習慣により、敷金、保証金、礼金等様々な形態が存在している。また、賃貸管理業務においては、特段の法規制が無い状況において、会員企業が独自の報酬基準を策定し、貸主より管理委託費を徴収しているか、あるいは、依然として媒介の延長とした言わば「サービス管理」を実施しているケースも多いと思われる。

こうした状況の下、本会としては、「フロー」型から「ストック」型へと移行している時代のなかで、「賃貸不動産管理業」を信頼産業へと確立するために、「賃貸管理業の定義策定」、「保証制度の検討」「人材の育成」等に向け検討し、また、本会会員の業務をサポートしていくため、以下の事業を実施する。

1.賃貸管理業務支援事業の実施

(1)賃貸管理サポート事業の実施

①連帯保証人代行プラン、②夜間休日サポートシステム、③家賃集金システム、④宅建ファミリー共済会との提携

上記4事業について周知を図るほかに、各事業について改善等の必要があれば、隨時検討し、調整していく。

また、必要に応じ、新規サポート事業の実施についても検討していく。

(2)賃貸管理業務関連ツールの作成

賃貸管理業務で利用できるようなツールを作成し、提供していく。

(3)保証制度のあり方についての研究

貸主、借主に対する信用の補完となるような保証制度について、そのあり方や方策等を検討する。

(4)業務支援検討部会の開催

業務支援検討部会を開催し、新規サポート事業の検討、賃貸管理関係の書式集について検討を行う。

2.教育・研修事業の実施

(1)賃貸不動産管理士講習の実施

貸主や借主からの相談等に対し、的確なアドバイスを行える「賃貸不動産管理業務のプロフェッショナル」を育成し、賃貸管理業務の適正化、健全化に寄与すること目的として、本会独自の資格制度「賃貸不動産管理士」講習を実施する。

また、本資格制度を広く周知するため、管理士登録者に対し、店頭掲示用ステッカーを配布する

(2)研修会の実施

本会会員の資質の向上及び賃貸不動産管理士登録者のフォローアップ等を目的とした研修会を実施する。

(3)教育・研修事業検討部会の開催

教育・研修事業検討部会を開催し、賃貸不動産管理士の講習内容、研修会のテーマ等について検討を行う。

3.情報提供活動の実施

(1)会報誌の作成

本会会員に対して、本会が実施する事業内容の周知を始め、賃貸管理業務に係る情報（制度改正等の周知、実務に役立つ情報、トラブル事例・成功事例の紹介等）を掲載した会報誌を作成し、配布する。

(2)ホームページによる情報提供活動

会ホームページにおける会員専用窓口を活用し、隨時情報を提供していく。また、会員からの要望等をもとに、内容を更新していく。

4.組織体制の充実

本会組織の充実を図るため、入会促進活動を行うとともに、公益法人制度改革の動向を見据ながら、組織体制のあり方について検討する。

平成17年度 賃貸不動産管理業協会予算

平成17年4月1日から平成18年3月31日まで

| | 平成17年度 予算案〔A〕 | 平成16年度 予算〔B〕 | 差額 〔A-C〕 | 備考 |
|---------------|------------------|-----------------|-------------|---|
| 【収入の部】 | | | | |
| (1)会費収入 | 113,744,000 | 91,816,000 | 21,928,000 | |
| ①入会金収入 | 20,000,000 | 20,000,000 | 0 | |
| ②年会費収入 | 93,744,000 | 71,816,000 | 21,928,000 | 新規会員 1000社×2万円 既存会員 3406社(平成17年3月31現在)×2万4千円 新規会員1000社×2万4千円×1/2(平均加入月数) |
| (2)事業収入 | 46,000,000 | 53,500,000 | △ 7,500,000 | |
| ①受講料収入 | 45,000,000 | 52,500,000 | △ 7,500,000 | |
| ②賃管協会事業収入 | 1,000,000 | 1,000,000 | 0 | 賃貸不動産管理士受講料収入 2000名×2万円、その他実務研修 入居のしおり等あっせん手数料収入 |
| (3)その他の収入 | 500,000 | 300,000 | 200,000 | |
| ①その他の収入 | 500,000 | 300,000 | 200,000 | |
| 当期収入合計〔A〕 | 160,244,000 | 145,616,000 | 14,628,000 | |
| 前期繰越収支差額 | 45,000,000 | 41,471,467 | 3,528,533 | 推定 |
| 収入合計〔B〕 | 205,244,000 | 187,087,467 | 18,156,533 | |
| 【支出の部】 | | | | |
| (1)事業費 | 134,000,000 | 119,500,000 | 14,500,000 | |
| ①事業費 | 42,000,000 | 33,200,000 | 8,800,000 | 賃貸不動産管理業賠償責任保険料、入会促進等費用、書式等作成費、システム開発検討費他 理事会、運営委員会、専門部会、関係団体打ち合わせ等 |
| ②会議費 | 7,000,000 | 10,000,000 | △ 3,000,000 | 賃貸不動産管理士、会員研修会、実務研修会等開催費 |
| ③研修会開催費 | 60,000,000 | 58,000,000 | 2,000,000 | 事業人件費 |
| ④事業人件費 | 15,000,000 | 10,000,000 | 5,000,000 | 会報誌発行費(年6回)、ホームページ関係費用、広告費、判例等印刷費他 |
| ⑤広報費 | 10,000,000 | 8,300,000 | 1,700,000 | |
| (2)管理費 | 32,900,000 | 28,240,000 | 4,660,000 | |
| ①事務通信費 | 14,500,000 | 10,840,000 | 3,660,000 | 会員への資料発送費(年8回想定)、その他発送、郵便、電話代 |
| ②事務用品費 | 2,000,000 | 1,500,000 | 500,000 | 事務用品購入費、封筒印刷費 |
| ③交通費 | 500,000 | 500,000 | 0 | 事務交通費 |
| ④什器備品費 | 2,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 | 什器備品購入費 |
| ⑤事務機質借料 | 1,500,000 | 2,000,000 | △ 500,000 | FAX、コピー、パソコン等リース料 |
| ⑥事務諸経費 | 1,000,000 | 1,000,000 | 0 | 会費集金代行関連費用 |
| ⑦租税公課 | 500,000 | 500,000 | 0 | 法人税等 |
| ⑧顧問料 | 1,000,000 | 1,000,000 | 0 | 顧問報酬料 |
| ⑨人件費 | 5,000,000 | 5,000,000 | 0 | 管理部門人件費 |
| ⑩支払い手数料 | 800,000 | 800,000 | 0 | 銀行振込手数料 |
| ⑪会館使用料 | 3,600,000 | 3,600,000 | 0 | 会館使用料 |
| ⑫雑費 | 500,000 | 500,000 | 0 | 雑費 |
| (3)運営基金引当預金支出 | 20,000,000 | 20,000,000 | 0 | |
| ①運営基金引当預金支出 | 20,000,000 | 20,000,000 | 0 | 運営基金積み立て 2万円×1000社(新規会員分) |
| (4)予備費 | 8,000,000 | 8,000,000 | 0 | |
| ①予備費 | 8,000,000 | 8,000,000 | 0 | 予備費 |
| 当期支出合計〔C〕 | 194,900,000 | 175,740,000 | 19,160,000 | |
| 当期支出差額〔A-C〕 | △ 34,656,000 | △ 30,124,000 | △ 4,532,000 | |
| 時期繰越収支差額〔B-C〕 | 10,344,000 | 11,347,467 | △ 1,003,467 | |

(単位：円)

4大都市圏マンション家賃調査

住宅新報編集部

住宅新報社が年に2回（2月・8月）実施しているマンション・アパート家賃調査の2005年2月1日現在の結果がまとまった。家賃は、調査会社から提供を受けたデータを基に、駅ごとに複数の不動産仲介会社を対象に実施したヒアリング結果を加え算出した。

それによると、半年前の前回調査でワンルーム（1R）タイプを除き底打ちの兆しが見えていた東京圏のマンション家賃は、春の需要期ということもあって引き続き横ばいを維持。前回調査と比べた調査対象175駅の家賃は、0.44%下落した1R下限家賃を除き、1LDK～2DK、2LDK～3DKの両タイプで下限家賃・上限家賃ともわずかながらも上昇を示し、1Rも上限家賃は上昇した。

上昇率は、1R上限が0.35%、1LDK～2DKの下限が0.63%・上限が0.53%、2LDK～3DKの下限が0.05%・上限が0.03%。1年前の2004年2月調査では、3タイプとも下限・上限そろって0.22～2.84%の幅で下落していたが、前回調査で1LDK～2DKタイプが下限・上限とも上昇に転じ、ほかの2タイプも下落率が小さくなっていた。1LDK～2DKタイプは前回に続き下限・上限とも2期連続の上昇で、下落基調に歯止めがかかる感がある。

一方、不動産仲介会社へのヒアリングでは、「値引き交渉が常態化している」「来店者の予算が日に見えて減っている」「例年に比べ客足が鈍い」といった市況悪化

を訴える声が多く聞かれた。賃貸不動産管理業協会の会員社の中でも、こうした印象を持つ会社は少なくなく、家賃は底打ち・上昇よりも、むしろ下落の方が実感に近いと感じている会社も多いものと思われる。

にもかかわらず、調査で家賃が上向いたのは、ユーザーの人気が高い新築や築浅物件を中心に強気の価格設定が目立ち、これが相場を引き上げたため。東京23区内や都心部でも、駅前や駅徒歩数分の家賃水準の高い好立地に供給される物件が目立ち、従来に比べ面積が拡大している新築物件の商品性も相場の底上げにつながった。

東京圏のマンション1LDK～2DK家賃相場

（2005年2月1日現在）
(単位：千円)



更に、「既存入居者への影響を考えると、新規家賃は下げられない」「既に限界近い水準まで家賃は下がり、これ以上の下落は家主の返済計画に深刻な影響を与える」といった指摘も依然として多く、こうした賃貸事業特有の事情も、賃貸市況が冴えないなか、下落を食い止める要因となって働いたと考えられる。

学生や若年単身者を中心需要層とするワンルームマンションの家賃は、下限と上限との合計を2で割った平均家賃が6万9766円となり、前回を0.01%とわずかだが上回った。平均家賃の下落率は、2003年8月から半年ごとに▲1.95%→▲1.32%→▲0.07%と徐々に縮小していたが、今回でようやく下げ止まった格好だ。

1Rの上限家賃（7万8606円）は、前述のように前回比で0.35%上昇したが、これは新築物件の強気の家賃設定と、広さ志向が影響したため。一方で既存物件の家賃を反映する下限家賃（6万926円）は0.44%下げ、新築に人気が集まる一方で、築年数を経てしたり、面積が狭くユニットバスだったりする物件は、いくら家賃を下げても入居者が決まらない二極化を示した。こうした傾向は、今後も継続すると考えられる。

地区別のワンルーム家賃は、都心3区が8万4182円～11万1364円で最も高く、千葉県常磐地区（松戸・柏・我孫子・野田の各市）が4万6333円～6万円で最も低かった。両地区の上限家賃を比べると、およそ2倍の開きがあることが分かる。

ただ、前回まで2期連続で上昇していた都心部の1R家賃は、今回最も大きな下落率を示し、下限は1.8%、上限が2.7%、前回家賃を下回った。下落の要因は、圧倒的な供給過剰。都心では、従来の地主に代わって不動産投資ファンドへの売却を中心こんだマンション会社や商社などによる賃貸マンション

の開発がここ1～2年の間に活発化し、かなりのボリュームに達している。1棟当たり100戸規模も少なくないため、新築でも満室までに時間がかかるようになり、築2～3年の物件でさえ多くの空室を抱え込んでいるものもある。駅別では、「赤坂（千代田線）」6.12%、「白金高輪（三田線）」5.13%、「池袋（山手線）」4.71%、「品川（山手線）」4.65%、「牛込柳町（大江戸線）」3.03%の各駅が3%以上の下落率を示した。

これに対し、周辺部の1R家賃は比較的安定している。城東地区では下限が1.7%、上限が0.7%下落したが、これは都営新宿線の一部で下落が見られたため。埼玉や千葉の郊外では1Rに対する需要そのものが減っているエリアも見られたが、もともとの家賃水準が低いこともあって、常磐地区の下限0.4%下落を除き、横ばいから1.7%上昇の範囲に収まった。

【大阪】

大阪圏の家賃は、依然弱含みを脱していない。経済環境には、やや明るさが見られ始めてきたものの、来店者の予算低下や空室の多さは変わらず、賃貸住宅市場の地合はなお弱い。今回調査の1LDK～2DK家賃を半年前（2004年8月）の調査と比べると、JR東海道線の吹田と千里丘の上限家賃は5000円ほど下落し、8万円になった。京阪本線の寝屋川市も同様に上限が5000円ほど下げ、6万5000円に低下。近鉄奈良線の布施は、既存物件を中心とする下限家賃が弱含んだ。このほか、堺（南海本線）や、鳴尾、甲子園（阪神本線）、甲子園口（JR東海道線）といった人気住宅地でも上限家賃の下落が見られ、需要の弱さを物語っている。また、敷金・保証金も全体的に低下傾向にある。

【名古屋】

愛知万博や中部国際空港の開港で活気づく名古屋

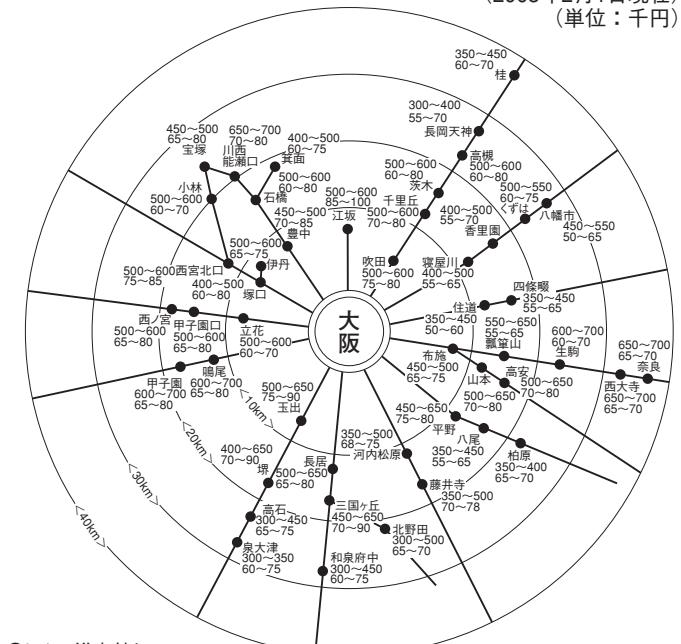
圏だが、賃貸マンションの市況には大きな変化はない。「万博会場へのアクセスがいい一部エリアでは空室が一挙に減った」と指摘する不動産会社もいるが、一過性の需要を懸念する声もある。前回調査と比べて1LDK～2DK家賃が弱含んだのは、稻沢、大垣などのJR東海道線沿線と、国府宮、鳴海、東岡崎といった名鉄線沿線エリア。大きな下落ではなかったが、上限家賃を中心に数千円の下げが見られた。郊外部の知多半田や新瀬戸といった名鉄線エリアも下落した。これに対して、金山や今池といった名古屋中心部に近く、商業集積が進むエリアの家賃は底堅く推移している。

【福岡】

福岡圏の家賃にも大きな変化はない。ただ、新築物件の供給が依然として多いために、既存物件は苦戦が目立ち、築年数を経た物件の家賃は軟調だ。新旧の間の二極化傾向は、今後も続くものと思われる。

大阪圏のマンション1LDK～2DK家賃相場

(2005年2月1日現在)
(単位:千円)

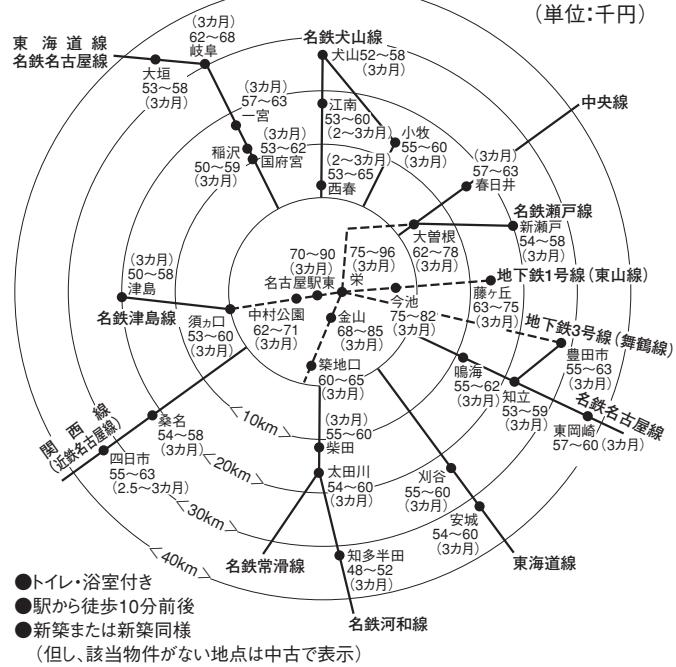


●トイレ・浴室付き
●駅から徒歩10分前後
●新築または新築同様(但し、該当物件がない地点は中古で表示)

今回調査で1LDK～2DK家賃が下落したのは、西鉄の西鉄平尾、JR篠栗線の柚須などだが下落幅は1000～2000円程度と小幅。もともと家賃水準が高くないため、大きな下落は考えにくい。一方で、交通利便性に優れた地下鉄・箱崎宮は上限家賃がやや上向いた。

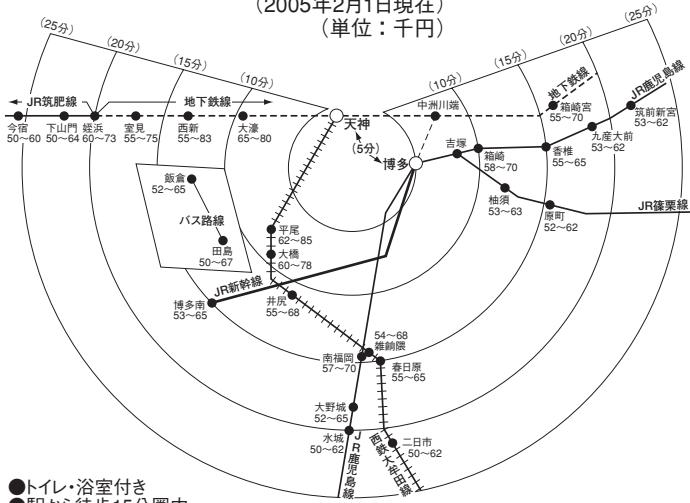
名古屋圏のマンション1LDK～2DK家賃相場

(数字は家賃、カッコ内は敷金または保証金)
(2005年2月1日現在)
(単位:千円)



福岡圏のマンション1LDK～2DK家賃相場

(2005年2月1日現在)
(単位:千円)



賃貸不動産契約管理について

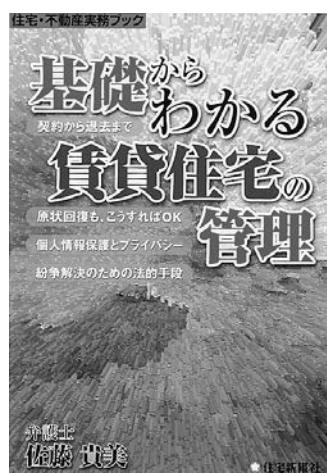
不動産賃貸借は、当事者間の信頼関係を基礎とした継続的な賃貸借契約関係です。したがって、賃貸不動産の管理に当たっては、売買のような1回的な「点」の関係とは異なり、契約締結、契約期間中、更新、契約終了という一定期間継続する「線」の関係として、その中で生じる様々な手続や問題につき、適切に対応していかなければなりません。現在はインターネットや書店などで簡単に、賃貸借契約を巡る問題、裁判例の動向などの情報を入手でき、原状回復その他の問題につき借主からの要求も多くなってきています。借主優位の市場の中で、競争力が低く空室が多い物件などについては、貸主の利益の最大化を図るために、ハード面の問題とあわせて、ソフト面である契約管理関係につき、当事者双方にとって公平で、法令その他のルールに従ったものであることが重要な要素となります。単に貸主の意向のみを尊重するのではなく、貸主・借主双方にとって信頼される管理業者であることが、今後ますます必要となってくるでしょう。また、不動産の賃貸借契約管理をめぐっては、法令や行政、裁判例などで新しい動きがあり、最新の知識・情報をもとに管理を行っていく必要があります。したがって、賃貸不動産管理士講座では、不動産賃貸借にかかる契約・管理の内容や手続などにつき知識を再確認いただくとともに、最新の法令、裁判例などの情報を積極的に紹介していきます。ただし、時間の関係から、多くは基本的かつ一般論的内容にとどまり、具体実践の方法まで立入ることはできないこともありますから、あらかじめご承知おきください。

最後に一つ、賃貸借契約管理をめぐる新しい動きにつき紹介しておきます。ご案内のとおり、本年4月1日か

ら個人情報保護法が完全施行されました。この法律は、個人情報の有用性に配慮しながら個人の権利利益の保護を確保することを目的として、個人情報の適正な取扱いを定めた法律です。情報を取得する事業者は、情報主体である本人に対し利用目的を示し、その範囲で情報を取り扱うことを原則としています。したがって、当初示された利用目的の範囲外で情報を取り扱ったり、第三者へ個人データを提供する場合には、原則として本人の同意を要します。また、その管理につき必要かつ適切な措置を講じなければなりませんし、本人からの正当な申出があれば、個人情報の訂正削除などを行う必要があります。賃貸不動産の管理に当たっては、個人情報を取得し、保有利用する機会も多く、個人情報保護法の適用事業者である会員各位におかれでは、法律や国土交通省から示されているガイドラインなどを参考に、遗漏なきよう心がけてください。

【著書紹介】

「基礎からわかる賃貸住宅の管理」



賃貸住宅を経営し管理するうえで、必要な知識や業務の進め方についてわかりやすく解説。著者は弁護士であり、契約関係の流れに即した実践的なもの得意としている。

賃貸不動産管理業協会のホームページ (<http://www.chinkan.jp/>) から申し込みます。当ホームページからご注文頂ければ、送料無料です。お申込の方には、宅急便代金引換にてお送り致します。

佐藤貴美(さとうかよし)

1965年、宮城県生まれ。1989年、東北大学法学部卒業。同年、総理府(現在の内閣府)入省。その後、当時の建設省、総務省、公害等調整委員会等へ出向。1999年、司法試験合格。2001年2月内閣府退職。2002年10月、弁護士登録(第一東京弁護士会所属)、現在、佐藤貴美法律事務所。

『法人保証プラン』

「こんな使い方をしています。」

『社宅保証プラン』

法人企業(特に中小企業)からの申し込みが多く、いつも“企業与信”に苦労していました。今まででは、数万円の費用をかけて信用情報会社から情報を取ったりしていましたが、費用をかけて取った情報の割には不明な部分が多くったり、必要な情報がなかったり、結局、自分で判断をすることになってしまふことが多々ありました。

契約に当たっては、連帯保証人を複数徴求したり、通常より多い敷金等を預かることで契約を締結するという手段を取っていました。しかしながら、全体としては、中小企業に対しては、入居を断るケースが多かったと思います。

『社宅保証プラン』の契約を先月行い、早速活用したところ、①申込書に必要項目を記入捺印②審査に必要な書類取付を依頼するだけで、今まで苦労していた“企業与信”が費用・時間をかけることなく、スムーズに行なうことができました。審査結果を受けて、契約書に捺印をするだけで簡単に契約をすることができたのです。今までであれば、入居を断っていたかもしれない企業と～最大6ヶ月分の保証がつくこともあり～安心して契約締結ができたのも『社宅保証プラン』を活用したからだと思っています。

『ビジネス保証プラン (事業用賃貸借家賃保証プラン)』

『ビジネス保証プラン』を活用して、店舗の契約を締結することができました。同プランは、“企業与信”はもちろんのこと、万一“家賃滞納”が発生した場合は、すぐに報告をするだけで督促業務、賃料の立替払いを行ってくれる”とのことでオーナーの理解もすぐにいただけました。オーナーへのメリットが高まるため、同プランの保証料を敷金に組み込むことを了解してもらい、入居者側の金銭的な負担を軽減したこと、スムーズな契約に一役買ったと思います。手続も社宅保証プラン同様、

①申込書に必要項目の記入捺印、
②審査に必要な書類取付を依頼をするだけでした。さらに、契約書は作成済のものが賃貸借契約締結日までに手元に届く仕組みになっているので、契約時には入居者には内容確認と押印をしてもらうだけで、従来より短時間で契約を終了

することができました。審査時に必要な書類を取り付けさえすれば、起業家などへも契約の締結が可能になってくるので、ビジネスチャンスを大いに獲得す

ることができますのも、活用にあたっての大きなメリットだと思います。

『ビジネス保証プラン (事業用賃貸借初期費用軽減プラン)』

このプランを活用していれば成約になったかもしれないと思うと大変残念です。実は大型の商業規模物件の契約が持ち上がっていたのですが、入居者の資金繰りとオーナーの要望が合わず、見合わせることになってしまいました。同プランを活用すれば、入居者とオーナーの金銭的ニーズをすり合わせることでビジネスチャンスを作ることができるので、今後活用したいと思っています。

どのプランにおいても、今まで敬遠をしていた“企業与信”が有効に活用でき、“万一の滞納問題についても迅速に対応できる”ことで、法人市場の深耕拡大策として、大いに活用ができるものと確信いたします。

