

CONTENTS

- 北里会長 ご挨拶 02
- VOL.4：特集
サービス付き高齢者向け住宅の概要と登録状況について 03
- 賃貸営業のためのスキルアップミッション 08
- 法律相談
知っておきたい賃貸管理の法律知識Q&A 10
- 税務相談
知っておきたい賃貸管理の税務知識Q&A 11
- 今どきの空室対策 リフォーム&リノベーション 12
- 賃貸管理PICK UP NEWS 14
- 協会インフォメーション&お知らせ・活動報告 15

全宅 管理

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会

VOL.4

2012. October

10

秋号 ▶ 特集

サービス付き高齢者向け住宅の 概要と登録状況について



会員にメリットを 提供できる協会に

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会
会長 北里 厚

このたび、会長に就任させていただきました北里 厚でございます。私自身、賃貸管理業を始めて43年目となりますが、今回の大任に身の引き締まる思いでありますとともに、皆様とよりよい賃貸不動産管理業の確立を目指していく所存でございます。

ご案内の通り、全宅管理は昨年4月に会員支援体制の更なる確立と社会的信用の確保を目指すため、前身である賃貸不動産管理業協会の事業・財産を受け継ぎ、「一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会」として新たにスタートいたしました。

しかしながら、現在の賃貸市場は大変厳しいものがあります。例えば、私の地元である福岡県では、昨年、独自に県内約65,000戸の空室率を調査いたしましたが、空室率は12%を超えておりました。しかし、全国的な賃貸住宅の空室率は18%とも20%とも言われており、福岡県全体の実際の空室率は、12%よりはるかに高いと思われます。その他、全国的に家賃滞納や供給過剰等の様々な問題を抱えております。

このような厳しい状況の中、去年は更新料や敷引き特約を有効とする最高裁の判決が出ました。また、賃貸住宅管理業者登録制度が12月1日より開始され、賃貸管理業界はいよいよ変革期を迎えたといえます。一般の会社に訪問した際など、「登録制度には登録しているのですか?」と聞かれることも多くなりましたので、会員のためにも賃貸住宅管理業登録制度は今後さらに推進していかなければならないと考えております。

協会としても去年は約1,000社の会員増加がありましたが、まだまだ少ないと感じています。もっと魅力のある、会員にとってメリットがある協会になるよう努めていかねばなりません。メリットのある協会にするためにはどうしたらよいか?このことを常に念頭におきながら、今後も会員のサポート事業の充実や、各種ツール・最新情報の提供、研修会の開催等を通じて、会員の皆様の業務を支援していきたいと思っております。

最後に、会員各位におかれましては、ますますのご健勝とご繁栄をお祈り申し上げますとともに、引き続きのご支援とご協力をお願い申し上げ、就任の挨拶とさせていただきます。

サービス付き高齢者向け住宅の 概要と登録状況について

2011年10月、政府の緊急課題であった高齢化社会への対応策として、「サービス付き高齢者向け住宅登録制度」が創設されました。

サービス付き高齢者向け住宅とは、以前の高円賃（高齢者円滑入居賃貸住宅）、高専賃（高齢者専用賃貸住宅）、高優賃（高齢者向け優良賃貸住宅）、有料老人ホームを一本化したもの。その事業性及び社会貢献度において、賃貸住宅管理業者だけでなく一般の方々からも注目されています。

登録制度開始から約1年。今回はその登録状況をお伝えするとともに、その概要や政府の補助、税制優遇などをおさらいします。

サービス付き高齢者向け住宅の登録状況

サービス付き高齢者向け住宅登録制度により登録された物件は、WEBサイト「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」に掲載されます。このサイトでは、誰でも日本全国のサービス付き高齢者向け住宅が検索できます。

9月14日現在の登録物件数は、
総登録件数2,172件、総登録戸数69,002戸
となっています。

「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」
<http://www.satsuki-jutaku.jp/>



サービス付き高齢者向け住宅整備事業の応募・交付申請受付期間が延長

平成24年8月9日付の国土交通省資料によると、平成24年11月末までとされていた「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」の応募・交付申請の受付期間が平成25年2月末まで延長されました。

【サービス付き高齢者向け住宅整備事業の概要】

高齢者住まい法に基づくサービス付き高齢者向け住宅として登録を受けた住宅の整備に要する費用の一部を補助する事業です。

「サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局」
<http://www.koreisha.jp/>

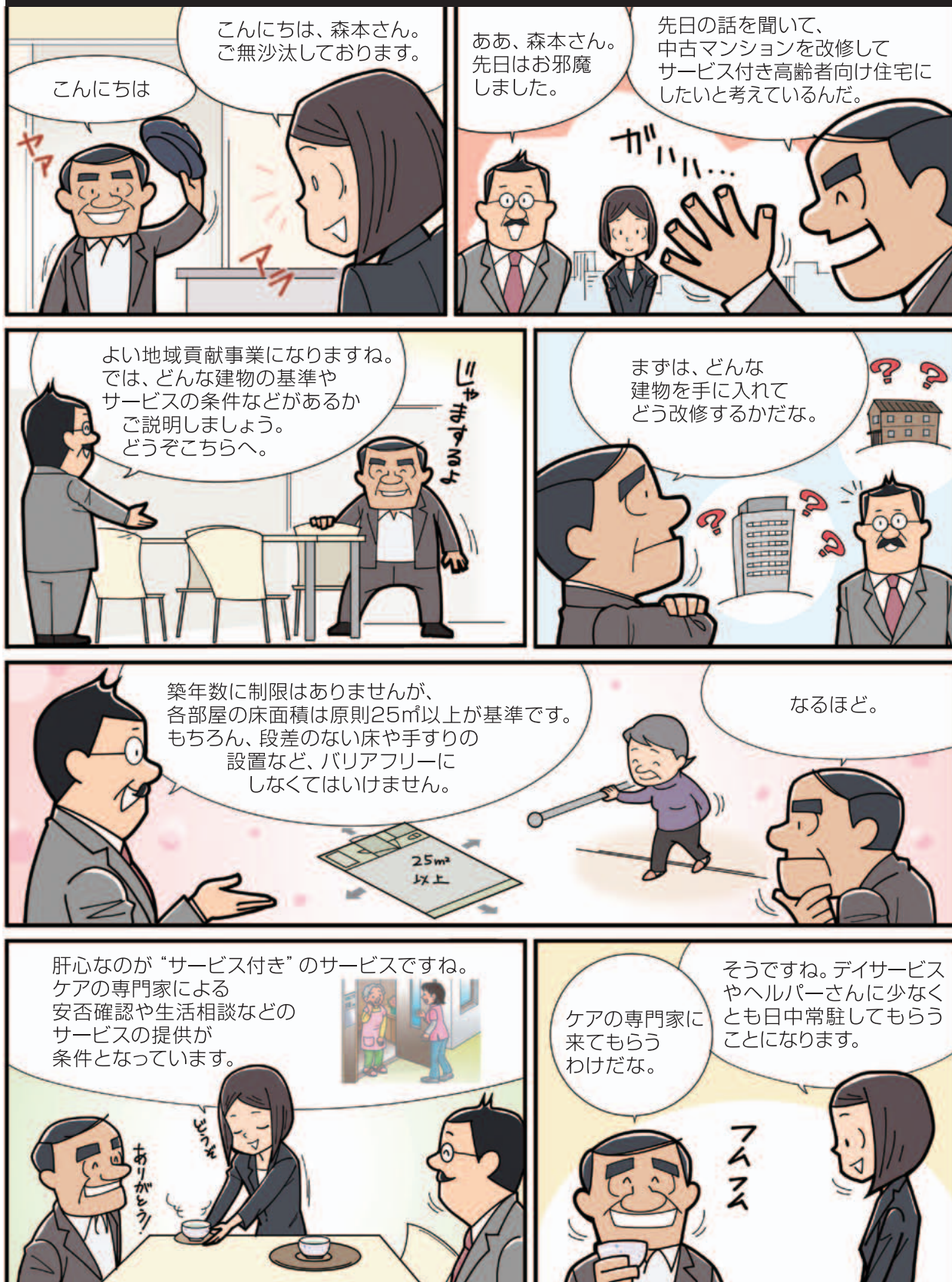
【問合わせ】 制度や基準に関する問合わせ：地方公共団体ごと
HP、登録システムに関する問合わせ：一般社団法人 すまいづくりまちづくり
センター連合会「サービス付き高齢者向け住宅」登録事務局：03-5299-7565



サービス付き高齢者向け住宅の事業を始める場合①

Point!

サービス付き高齢者向け住宅として登録を受けるには、建物の規模や設備、
附帯されるサービスの内容、契約についての基準が設けられています。





サービス付き高齢者向け住宅の登録基準について

入居者

- ① 単身高齢者世帯 * 高齢者……60歳以上の者または要介護・要支援認定を受けている者
- ② 高齢者＋同居者（配偶者、60歳以上の親族、要介護・要支援認定を受けている親族、特別な理由により同居させる必要があると知事が認める者）

規模・設備など

各居住部分の床面積は、原則25㎡以上。*

（ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合は18㎡以上）

各居住部分に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること。*

（ただし、共用部分に共同して利用するための適切な台所、収納設備または浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、各戸に台所、収納設備または浴室を備えずとも可）

バリアフリー構造であること。（段差のない床、手すりの設置、廊下幅の確保等）*

サービス

少なくとも状況把握（安否確認）サービス、生活相談サービスを提供

- ・ 社会福祉法人、医療法人、指定居宅サービス事業所等の職員または医師、看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護支援専門員、ヘルパー2級以上の資格を有する者が少なくとも日中常駐し、サービスを提供する。*
- ・ 常駐しない時間帯は、緊急通報システムにより対応。*

契約関連

書面による契約であること。

居住部分が明示された契約であること。

権利金その他の金銭を受領しない契約であること。

（敷金、家賃・サービス費および家賃・サービス費の前払金のみ徴収可）

入居者が入院したことまたは入居者の心身の状況が変化したことを理由として※、

入居者の同意を得ずに居住部分の変更や契約解除を行わないこと。

サービス付き高齢者向け住宅の工事完了前に、敷金および家賃等の前払金を受領しないものであること。

■家賃等の前払金を受領する場合

- ・ 家賃等の前払金の算定の基礎、返還債務の金額の算定方法が明示されていること。
- ・ 入居後3月※※以内に、契約を解除、または入居者が死亡したことにより契約が終了した場合、（契約解除までの日数×日割計算した家賃等）を除き、家賃等の前払金を返還すること。
- ・ 返還債務を負うこととなる場合に備えて、家賃等の前払金に対し、必要な保全措置が講じられていること。

基本方針及び高齢者居住安定確保計画（策定されている場合）に照らして適切なものであること。

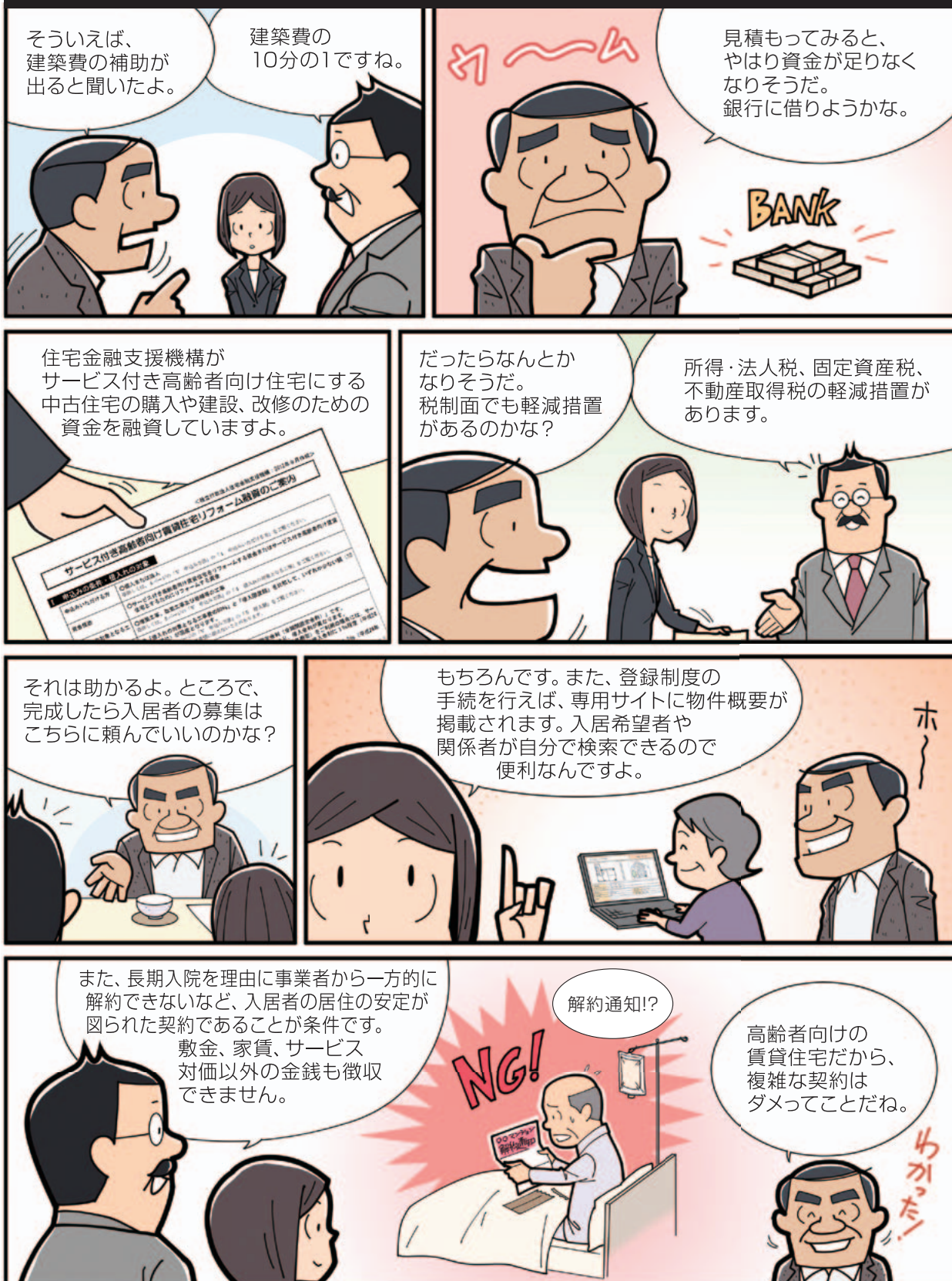
※都道府県知事が策定する高齢者居住安定確保計画において、告示で定める基準に従い、登録基準の強化または緩和ができる。（※※は期間の延長のみ可）



サービス付き高齢者向け住宅の事業を始める場合②

Point!

サービス付き高齢者向け住宅には、その普及・供給の促進のために、政府による予算・税制・融資面においての支援措置が設けられています。





サービス付き高齢者向け住宅の支援措置について

予算

高齢者等居住安定化推進事業：予算額325億円（うち特別枠300億円）

新たに創設される「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接補助を行う。

＜対象＞登録されたサービス付き高齢者向け住宅等

＜補助額＞建築費の1/10 改修費の1/3（国費上限100万円/戸）

税制

サービス付き高齢者向け住宅について、平成25年3月31日まで以下の特例を適用

※新築（新築後まだ人の居住の用に供されたことのないものの取得を含む）であって、入居者と賃貸借契約を結ぶものに限る。

所得税・法人税

5年間割増償却40%

（耐用年数35年未満 28%）

床面積要件：25㎡/戸（専用部分のみ）

戸数要件：10戸以上

固定資産税

5年間税額を2/3軽減

床面積要件：30㎡/戸（共用部分含む）

戸数要件：5戸以上

補助受給要件：国または地方公共団体からサービス付き高齢者向け住宅に対する建設費補助を受けていること

不動産取得税

家屋：課税標準から1,200万円控除/戸

土地：家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価額等を減額

床面積要件：30㎡/戸（共用部分含む）

戸数要件：5戸以上

補助受給要件：国または地方公共団体からサービス付き高齢者向け住宅に対する建設費補助を受けていること

融資

住宅金融支援機構が実施するサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

サービス付き高齢者向け住宅の建設資金、中古住宅の購入資金、改良資金を貸し付ける。

【融資対象となるサービス付き高齢者向け賃貸住宅の主な条件】次の①～⑤の全てに該当する賃貸住宅

- ①高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」としての登録を受ける賃貸住宅※1であること※2
- ②省エネルギー対策等級3以上の性能を有すること
- ③融資対象となる賃貸住宅部分の延べ面積が200㎡以上であること
- ④敷地面積が165㎡以上であること
- ⑤その他機構が定める技術基準に適合すること

※1 賃貸借契約による住宅に限る。 ※2 借入期間中は、5年ごとの登録の更新を行うこと。

【主な融資条件等】

資金用途	サービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設資金、改良資金。サービス付き高齢者向け賃貸住宅とすることを目的とする中古住宅購入資金
借入額	借入れの対象となる事業費の100%以内※3（10万円単位）
借入金利	35年固定金利または15年固定金利
返済方法	元利均等毎月払いまたは元金均等毎月払い
返済期間	35年以内（1年単位）
担保	借入れの対象となる建物と土地に、機構のための第1順位の抵当権を設定
保証	一般住宅型※4の場合、連帯保証人が必要 施設共用型※5の場合、連帯保証人は不要

※3 国、地方公共団体等から補助金等を受ける場合は、借入額が減額となる場合がある。

※4 各居住部分に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えた住宅。

※5 一般住宅型以外の住宅。当該住宅に係る借入金利は、1%程度上乗せした金利となる（平成24年10月現在）。

スキルアップ↑ミッション

MISSION:3

賃貸管理業におけるコンプラと リスク管理を徹底すべし

不動産業界でも遅れている 賃貸管理業のコンプラとリスク管理

今回は少し硬めの内容になりますが、「賃貸におけるコンプラとリスク管理」というテーマでお話をしてみたいと思います。

「コンプラ」とはコンプライアンス・法令遵守のことで、「リスク管理」とは危機管理のことです。どちらも大企業がらみの不祥事などでマスコミに取り上げられ、よく耳にするようになってきました。もちろん、大企業だけが対象ではなく、中小の企業や街の不動産業者も「コンプラ」や「リスク管理」に注意しなければならぬのは同じことです。

賃貸管理業のこれらの分野への対応については、残念ながら不動産業界の中でもかなり遅れているほうなんじゃないかな？ というのが実感です。対応が進んでいるのは、弁護士のリーガルチェックと信託銀行のダブルチェックで雁字搦めの不動産ファンド。その次に続くのが、取扱金額も大きくてトラブルも多い売買。…そして、かなり離されて賃貸、といったふうです。

契約書類はリアルタイムで 変更していく

例えば、以前契約したときの契約書類やデータを引っ張り出してきて、借主と契約日の欄をちょちょっと修正して、はい完成！「以前使ったときにも特に問題なかったから、今回も問題ないだろう…」こんな調子で契約書類を作

成することも多いのではないのでしょうか。

長い間、宅建業法などの改正や行政指導のターゲットは売買のほうに向けられ、賃貸の分野は長らく“波風立たなかった”分野ですが、最近売買の変更に合わせて、賃貸でも契約書や重要事項の説明項目が変わりました。しかし、賃貸では圧倒的にオリジナルの書面を準備されている業者さんが多いと思います。そういった場合には、インターネットや会報誌での情報収集をし、変更していく必要があります。文章を考えるのが苦手ということでしたら、諸団体の書面を参考にしてみましょう。所属の加盟団体やフランチャイズ本部などが作成した契約書類があり、それらはリアルタイムで法規制に対応した契約書類の変更がなされています。この機会に団体の定型書式に切り替えるというのもひとつの方法です。

そんなことは当然対応済みですか？漏れがないかもう一度チェックしてみましょう。



よくある問題（リスク）と その対処とは？

コンプラについては、最低限どの会社も対応しなければならないものでした。では、リスク管理のほうはどうでしょう。

例えば、住宅賃貸で特に問題になるのは、こんなことです。



PROFILE

株式会社ジェイ・エス・プラス 永瀬 稔（ながせ・みのる）

株式会社ジェイ・エス・プラス取締役。三井不動産販売(株)を経て、(株)ジェイ・エス・プラス設立に参画（その後、ピタットハウスネットワークにも加盟）。不動産コンサルティング技能登録等取得資格多数。新築分譲や契約管理などの経験を生かしつつ、街の不動産屋として賃貸を中心に売買、リフォームなど幅広く手がける。不動産取引実務関連の書籍も多数執筆（共著）。



でしょうが、契約・引渡しをすんなり終わらせるために、さらっと口頭で説明をして済ませていることが多いかもしれません。募集図面に記載がなく、契約の段階で初めて知らされてヒヤッとすることもまだまだあります。

説明した証拠を残さないと、説明していないことになる

① 退室時の負担がある場合

退室時の原状回復について、東京都内の物件は別途東京都の条例による説明と書面の交付が義務付けられていますが、その他の道府県では義務はありません。もちろん、独自の原状回復基準等がある場合にはそれらを説明しておくに越したことはありません。

敷金や保証金の償却がある場合などもまた、たとえ借主の故意過失以外の負担がクリーニング費用だけであっても、説明と書面の交付を行うようにしましょう。東京以外の物件でも、重要事項説明書に盛り込んだり、東京と同じ内容の説明書を別途作成して説明している管理会社も見受けられます。

② 解約時にペナルティーがある場合

礼金0やフリーレント付きの物件に多い1年未満の解約で〇か月の賃料支払いペナルティー等の内容を見かけることが多くなりました。

③ それ以外の物件特有の問題点

事務所・店舗や住居用物件のSOHO使用を認める場合の看板表示の問題などなど。

これらの問題について分かっている場合、さすがに告知せずに契約しているケースはない

かたや首都圏の某大手管理会社の準備する重要事項説明書には、換気扇稼働による窓やエアコンからの風切り音のことまで記載があります。それ以外にも事細かな説明内容があり、結構なボリュームなので読むだけでもちょっとうんざりです。「そんなことまで書く必要があるのか」と思われるかもしれませんが、トラブルを避けるため、身を守るため。いざ揉め事が勃発して、「説明した」「いや説明されていない」ですったもんだした場合には、明確な証拠がない限り、行政庁や裁判所は「業者が説明していない」とみなすことが普通です。たとえ契約書に記載があり、借主の署名捺印がされていても、それは対貸主との書面ですので、その内容について説明されていないと借主が主張をすれば、火の粉は仲介会社や管理会社へ。説明がきちんとなされないなら、業者の責任できちんに対応するように指導されます。

いただいた仲介手数料や管理委託手数料、契約事務手数料などを返金しなければならないとしたら、せっかくの努力が水の泡。念には念を。リスクを管理しなければならない時代になりつつあるようです。

法律相談

Q. 契約が終了したにもかかわらず、借主が明渡しをしない場合、どのような方法で明渡しを実現すればよいのでしょうか。

A. 契約が終了すれば借主は当該物件を利用する権限を失いますので、借主に明渡しを求めることができるのは当然です。しかし、わが国の法制度では、明渡しのように強制力を伴って権利を実現する場合には裁判所等の公的機関によることを要し、当事者が自らの手で行うことはできないとする「自力救済禁止」の扱いがなされています。仮に契約であらかじめ「貸主において鍵の交換、中の物の処分ができる」などと定めていても、その条項は無効とされるか、自力救済が認められる例外事情に限り適用されるものと制限的に解釈されることになり、当該条項があるから大丈夫ということにはならないことに注意してください。

したがって、設問の場合には、裁判所に訴訟を提起し、明渡し判決などを得て、最終的には強制執行という形でその実現を図るのが基本的な取扱いです。なお、訴訟等が提起されると、借主から一定の猶予期間を得たうえで明渡しをする旨の申出がなされることがあります。この場合には、裁判所において、明渡し時期や方法、残置物の処分、明渡しが遅れた場合の損害金等を定めた和解調書を作成してもらうことが大切です（和解調書記載の内容が守られなければ、直ちに強制執行手続を申し立てることができます）。

賃貸不動産管理業者へのアドバイス

明渡しの履行を図るために考え得る手法として、契約が終了したにもかかわらず明渡しをしない借主に対し、明渡しが完了するまでの間、例えば賃料の倍額相当の金銭を違約金として支払わなければならないとする違約金条項を定めておくことが考えられます。

これは、明渡し未了という借主の債務不履行によって貸主に生じる損害賠償の予定として有効です。そして金額についても、最近、明渡し遅延損害金を賃料相当額の倍額とする条項につき、次の入居者が決まっている場合に発生する負担や、法的手続に要するコスト等を勘案した場合、趣旨に見合った合理的な金額設定であるとして、消費者契約法に反せず有効としたものがあります（東京地裁平成24年7月5日判決）ので、これを一つの目安として考えることが可能でしょう（全宅管理の書式では従前から賃料の2倍相当額と定めていたところです）。

また、明渡しそのものを連帯保証人に求めることはできませんが、上記違約金については、連帯保証人の責任の範疇^{はんちゅう}に含まれます。よって、当該責任の拡大の回避を図る観点から、連帯保証人を通じて借主本人に対し明渡しを促してもらうことも有益でしょう。

回答者 佐藤貴美(さとうたかよし)

佐藤貴美法律事務所 全宅管理顧問弁護士。総理府（現内閣府）、建設省（現国土交通省）での勤務を経て、平成11年に司法試験に合格。平成14年に弁護士登録。賃貸管理、マンション管理などを中心に活動している。主な著書は、「基礎からわかる賃貸住宅の管理」（住宅新報社）、「実践！賃貸不動産管理」（大成出版・共著）など。

税務相談

Q. 消費税の増税が決まりましたが、これに伴い、私たちが気をつけなければならないことを教えてください。

消費税改正が決まる！

平成 24 年税制改正の途中からスタートした「社会保障・税一体改革」の中で、以前から話し合われていた消費税の増税が、いよいよ8月10日可決されました。民主党野田政権が政治生命を賭けて進め、自民党、公明党との3党合意を経て法案が成立しました。これにより平成 26 年4月より消費税は8%（平成27年10月より10%）になることが確定しました。もうあと1年半まで期日は迫っております。

消費税 平成 26 年4月から 8% 平成 27 年 10 月より 10%

A. 建物を建築する場合は、いつの時点で税率が適用されるか注意してください
建物建築時の工事請負契約については特例が設けられる予定です。

不動産の売買は取引金額が大きいいため税額への影響も大きくなります。また、契約から引渡しまでに相当の期間を要することから、税率の引き上げについては、いつの時点で税率が適用されるのか、注意をする必要があります。

通常売買契約の場合には、原則は引渡し時の税率が適用されることになります。

しかしながら、注文建築等の「工事請負契約」の場合には、平成9年の増税時に一定の経過措置がとられており、今回もそれが準用される見込みです。

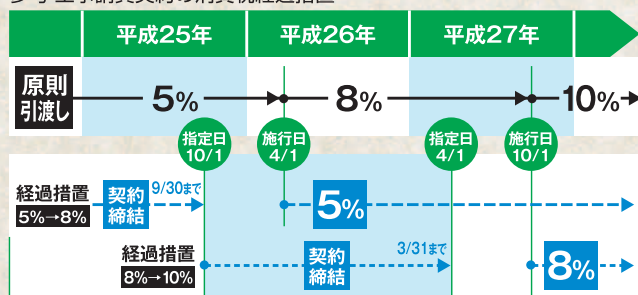
経過措置の内容は、平成25年10月1日（指定日）の前日（平成25年9月30日）までの間に締結した請負契約で、平成26年4月1日（施行日）以後に引渡しを行う場合には、5%の税率が適用されることになります。

10%へ税率が上がるときも同様に、平成27年4月1日を指定日として、前日（平成27年3月31日）までの間に締結した請負契約の場合には、8%の税率がされることとなります。

こちらの規定は、あくまでも建物、オプション工事のあるマンションなどの「工事請負契約」がある場合に限定されており、中古住宅や分譲マンション・戸建て建売住宅などのような通常の売買契約には適用されませんので注意が必要です。この場合には引渡日の消費税率が適用されます。

以上のことから、消費税が増税されると建物の建築代金の上昇に直接結びついてしまいます。建物の購入、建築を予定されている方は、なるべく早めに取得されることをお勧めします。

参考・工事請負契約の消費税経過措置



回答者 菊地則夫(きくちのりお)

東京シティ税理士事務所 税理士。土地譲渡の税金、相続税、土地の有効活用、アパートマンションオーナーの税金問題等が得意分野。賃貸不動産経営管理士講師、(公財)不動産流通近代化センター専任講師を務めている。『アパート・マンション経営がぜんぶわかる本』(あさ出版)など、書籍等の編集・執筆も多数。

今どきの空室対策

第3回 「自分らしさの実現」という賃貸住宅の価値

これからの時代に生活者の消費を最も喚起できる付加価値。それは「自分らしさの実現」だ。贅沢であることの定義も大きく変わった。

高価な大型車よりもコンパクトなエコカーに乗っている方がスマートに見えたり、日常的なジョギングや自転車を趣味とする方がゴルフを趣味とするより豊かに見えたり。その感覚の背景には、すべて自分らしさや、自分だけの価値観を持つことへの憧れが見え隠れする。

住環境に対する価値観しかりだ。安心、安全、そして清潔であることは普遍的な住環境の価値だ。しかし、便利すぎることで、必要以上に大きすぎることで、そしてお仕着せの「デザイン（意匠性）」のようなものは付加価値として妥当性を失い始めている。つまり、それらの要素によって相対的に高額な賃料を得ることや、空室を低減させるという妄想に現実味が失われつつあるのだ。

便利すぎる技術とは実際には人と人のコミュニケーションを希薄にさせる技術であるし、身の丈に合わぬ広さの家は維持の負担が大きすぎ愛着を持ってない。奇抜で表層的なデザインは時代とともに消費されてしまい（飽きられてしまい）、陳腐化のスピードも速い。

またそのような建築仕様はオーナーのコスト負担も大きく昨今の消費者意識の変化を考えればリスクの高い投資だ。

求められている価値は「自分らしさの実現」である。自分らしさの価値とはオーナー側が一方的に空間的環境を供給するだけでは達成できない。むしろ生活者の参加を積極的に促す「仕組み」が必要であり、オーナーはこの参加を促すばかりでなく自身も仕組みの一部として積極的に生活者と対話を持つ必要が生ずる。

カスタマイズ可能賃貸

そこで、いま話題となっているのが「カスタマイズ可能賃貸」である。「内装自由」ではなく「カスタマイズ可能」である。「自由」は原状回復義務の観点から借主、貸主の双方にリスクが生ずる発想だし、借主が費用負担をした場合、資産区分と退出時の買取請求の観点からもあまりリアリティーがない。

BEFORE

【事例】
あさひハイツ
（東京都調布市）



AFTER



「カスタマイズ」はカスタマイズのルールを供給側で作成し、あくまでもそのルールにのっとった改修をオーナー側の費用負担で行う。カスタマイズルールの仕組みをどうするか、ここに建物以外の魅力と差別化を物件個々に生じさせる可能性が生まれる。

モクチンレシピ

左ページ下の事例は3年前に筆者の声掛けで学生を中心に発足した「木賃アパート再生ワークショップ」の活動の中から生まれたNPO法人モクチン企画が手掛ける事例。

これは築古の物件の住みこなし方マニュアルのようなものである。一見時代錯誤で住みづらく感じる築古物件も、このパーツごとの改修レシピを活用すれば快適に住みこなすことができる、という考え方だ。生活者はこのレシピのなかから自分の部屋のために実行したいレシピを選び、そのレシピをオーナー側に伝える。オーナーはあくまでもレシピ通りに希望の改修工事を行う。レシピには工事価格の目安と難易度が記されており、オーナーは事前に負担可能な工事額の総額をルールとして定めることができる。

これは生活者の「やりたいこと」とオーナー側の考える「可能な事」間のコミュニケーションを円滑にするためのツールといえる。レシピは現在約50存在するが、次々と追加更新されていく。

この事例にもあるように、「自分らしさの実現」を賃貸住宅の付加価値とするためには、生活者とオーナー間のコミュニケーションが不可欠であり、その仕組みのデザインが成否を分ける。

積極的に住環境を良くしたいと考える入居者を積極的に受け入れるオーナー側の体制。それが整った物件はどんなかつての付加価値型賃貸住宅よりも魅力的な住環境を生み出しているに違いない。いま効果的な空室対策をと考えるのであれば、まずリフォーム工事のことを考えるのではなく、どうやって生活者個々の要望を聞き入れるか、その仕組みについて考えるべきなのかもしれない。



木賃アパートの分析をする「木賃アパート再生ワークショップ」のメンバー。主にデザインや設計等を専攻する大学生や大学院生達なので、住み手の対象にもっとも近い。

特定非営利活動法人モクチン企画 <http://www.mokuchin.jp/explanation>

モクチン企画ではこのレシピを活用することのできる「モクチンパートナーズ」の募集を行っています。興味のある方はこちらまで。<http://mokuchin.blogspot.jp/2012/06/blog-post.html>

PROFILE

プロフィール

株式会社ブルースタジオ
大島芳彦 (おおしま・よしひこ)

建築家、建設コンサルタント。ブルースタジオ専務取締役、リノベーション住宅推進協議会理事。1993年武蔵野美術大学卒業後、海外で建築を学び、2000年ブルースタジオ専務取締役に就任。リノベーションを中心に消費者のライフスタイルに応じた住空間を多数プロデュースしている。「ラティス青山」「ラティス芝浦」「モーフ青山」でグッドデザイン賞受賞。

リノベーション住宅推進協議会とは？

リノベーション住宅推進協議会は、リノベーションに関する技術や品質などの標準化、普及浸透の事業などを行うことにより、安全で快適、かつ多様化するニーズに対応したリノベーション及びリノベーション住宅の提供を図り、既存住宅の流通活性化に寄与することを目的としています。

<http://www.renovation.or.jp/>

2012年地価調査、下落率が前年比0.7ポイント縮小 「不動産市場、回復傾向示す」

国土交通省が発表した2012年都道府県地価調査によると、依然として全国的に地価の下落を示す地点が多数あるものの、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点が増加した結果となった。国土交通省では、「地価は引き続き下落しているが、一本調子ではない。下落幅も小さくなっており、不動産市場は回復傾向を示している」としている。

住宅地、商業地、工業地など2011年からの全継続調査ポイント2万1,285地点(全調査ポイントは2万2,264地点)のうち、上昇地点の割合は3.1%(658地点)、横ばいは9.3%(1972地点)にとどまったが、2011年調査の「上昇88地点、横ばい863地点」、2010年調査の「上昇27地点、横ばい302地点」に比べると、上昇、横ばい共に大幅な増加となった。

全国の平均変動率(全用途)は、マイナス2.7%。11年調査と比べて0.7ポイント縮小した。2010年調査との比較だと1.0ポイントの縮小となっている。

住宅地(用途)を都道府県別に見ると、愛知県が変動率0.0%(横ばい)となり全国で唯一マイナス値が外れた。都道府県別の住宅地でマイナス値が外れたのは4年ぶりのこと。今回は、東京23区や横浜市の各区、川崎市、仙台市などでも横ばいや上昇地点はあったが、都道府県全体としてマイナスを脱したのは愛知県だけだった。2011年3月の地下鉄桜通線の延伸開業、マンション供給の増加、堅調な住宅需要などが、全体として地価を維持する結果につながったようだ。



住宅地の圏域別・地方別平均価格表

(単位：円/㎡)

圏域別・地方別	平成23年	平成24年	圏域別・地方別	平成23年	平成24年
東京圏	191,700	191,900	北陸地方	37,300	36,300
大阪圏	142,900	142,100	中部地方	51,800	51,500
名古屋圏	98,600	99,500	近畿地方	42,800	42,000
北海道地方	18,900	18,400	中国地方	35,900	32,900
東北地方	24,700	23,700	四国地方	38,500	36,600
関東地方	30,800	29,800	九州・沖縄地方	33,600	33,000

(注) 平成23年平均価格は、市町村合併前の旧市町村の平成23年調査の地点から再集計したもの。
関東地方は東京圏を、中部地方は名古屋圏を、近畿地方は大阪圏をそれぞれ除く地域である。

平成24年度定時社員総会、 第2回・第3回理事会を開催いたしました。

去る平成24年6月28日(木)、東京のJA共済ビルにて本会の第2回定時社員総会を開催いたしました。

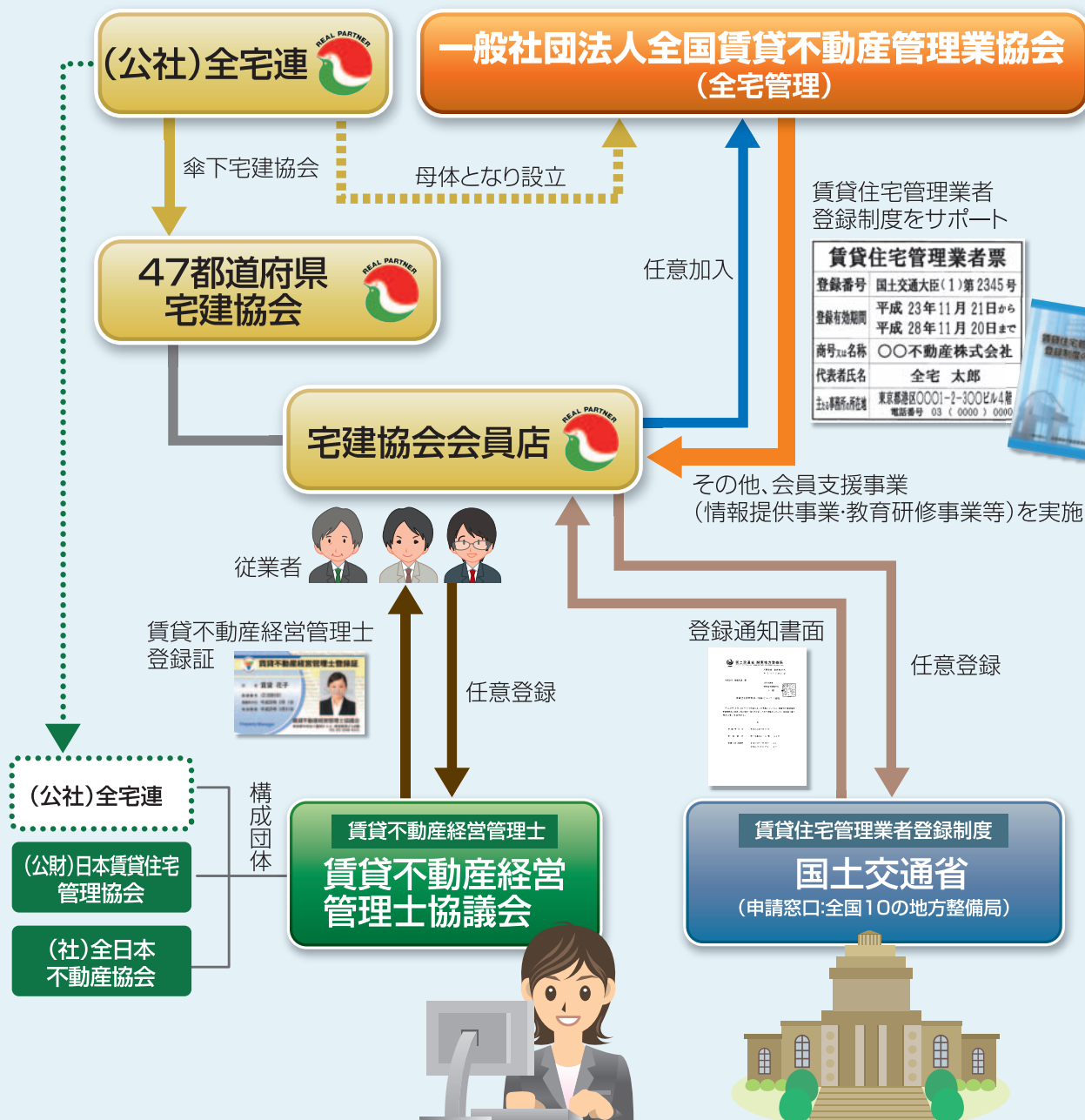
同総会では、平成23年度事業報告、平成24年度事業計画・収支予算報告、平成23年度収支決算報告の承認、平成24年度理事・監事の選任が報告・承認されております。

また、総会同日に第2回理事会を開催し、会長・副会長・専務理事が選任され、7月30日(月)に開催された第3回理事会では、平成24・25年度の委員会構成等が報告・承認されましたことをご報告いたします。

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会 役員名簿

会 長	北里厚（福岡）
副 会 長	多田幸司（岩手）、内山俊夫（埼玉）、神垣明治（島根）
専 務 理 事	市川宜克（静岡）
理 事	吉田治（北海道）、藤林吉明（青森）、戸松清一（秋田）、高橋一夫（山形）、 佐々木正勝（宮城）、佐藤光代（福島）、清田茂（新潟）、清水純一郎（長野）、 市川三千雄（山梨）、横須賀忠行（茨城）、五十嵐薫（栃木）、長井貞二（群馬）、 遠藤博一（千葉）、黒田真吉（東京）、岡田日出則（神奈川）、追分直樹（富山）、 木谷和栄（石川）、山下健治（福井）、桑原宏（岐阜）、二村伝治（愛知）、 山路忠（三重）、小寺和之（滋賀）、大工園隆（京都）、阪井一仁（大阪）、 松尾信明（兵庫）、尾形季久雄（奈良）、角幸彦（和歌山）、池上博行（鳥取）、 小林喜久雄（岡山）、見勢本浩一（広島）、高見嘉久（山口）、出口建夫（徳島）、 松野誠寛（香川）、松本邦夫（愛媛）、西川正志（高知）、伊藤醇六（佐賀）、 山縣謙一（長崎）、橋本博司（熊本）、堤健次（大分）、前村幸夫（宮崎）、 本村満彰（鹿児島）、小橋川共順（沖縄）
監 事	金盛正雄（栃木）、村山龍男（佐賀）
総務財務委員会	【委員長】横須賀忠行（茨城）【副委員長】池上博行（鳥取） 【委員】佐藤光代（福島）、追分直樹（富山）、尾形季久雄（奈良）、小橋川共順（沖縄）
事業運営委員会	【委員長】五十嵐薫（栃木）【副委員長】本村満彰（鹿児島） 【委員】高橋一夫（山形）、長澤昌行（静岡）、松尾信明（兵庫）、高見嘉久（山口）
業務企画委員会	【委員長】佐々木正勝（宮城）【副委員長】二村伝治（愛知） 【委員】岡田日出則（神奈川）、千振和雄（京都）、松野誠寛（香川）、三好孝一（福岡）
特別選考委員	菊池孝幸（岩手）、河井孝夫（埼玉）、長澤昌行（静岡）、浜松滋夫（島根）、 青山博秋（福岡）

全宅管理 関係図



疑問1

全宅管理に入会しないと賃貸住宅管理業者登録できないの？
また、全宅管理に入会すると自動的に賃貸住宅管理業者登録されるの？

登録制度は国が行う制度であり、全宅管理の入会の有無にかかわらず登録することができます。全宅管理では申請のお手伝いや登録後の業務書式の提供など、登録制度に関するフォローを行っています。なお、全宅管理に入会すると自動的に登録されるわけではありません。したがって、個別に地方整備局に対し申請が必要です。

疑問2

賃貸不動産管理士証(オレンジ色のカード)の有効期限が切れていますが、どうすればよいですか？

旧資格制度は賃貸不動産経営管理士に統合されています。既に移行講習を受けている場合は、賃貸不動産経営管理士証(青と灰色)が発行されているはずですが(この場合、オレンジ色の管理士証はもう必要ありません)。状況の確認は、賃貸不動産経営管理士協議会(TEL.03-6825-7500/受付時間:平日10時~17時)でできます。なお、協議会にて行う移行講習は平成24年12月で終了致します。移行しないと資格が失効してしまいますので、必ず期限内に移行講習を受講してください。



疑問3

賃貸不動産経営管理士資格者がいないと賃貸住宅管理業者登録ができないの？

この資格と賃貸住宅管理業者登録制度は全く別の制度です。したがって、この資格者がいなくても登録はできますが、業務上大きな役割の担い手として期待されています。

疑問4

賃貸不動産経営管理士資格が無いと、全宅管理に入会できないの？

資格制度は賃貸不動産経営管理士協議会が個人に対して行う独立した制度です。全宅管理の入会の要件とは直接関係ありません。