



※このメールは、全宅管理の HP からメルマガ登録
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 27 年の公示地価を発表（国土交通省）
- ・個人住宅の賃貸流通の促進に関する調査報告書を公表
(国土交通省)
- ・内見時にスマートキーを活用する「スマート内覧」の試
験運用を実施（ネクスト）

[2] 連載コラム

第 5 回 賃貸不動産管理における業務リスクと対策について

[3] 賃貸管理相談 Q & A

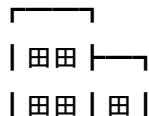
- ・迷惑行為～不法駐車編～

[4] 協会からのお知らせ

- ・賃貸借契約書の差し替えについて
- ・日常管理業務書式（サインプレート）会員特別価格での
販売開始について

[1] 業界動向・行政動向

――――――――――――――――――――



★平成 27 年の公示地価を発表（国土交通省）

国土交通省は、平成 27 年の公示地価を発表した。26 年 1 月以降の 1 年間の地価について、全国平均は住宅地の下落率が縮小し、商業地は横ばいに転換。三大都市圏の平均では、住宅地、商業地ともに上昇を継続し、地方圏平均では住宅地、商業地とともに下落率縮小、となっている。

7 月 1 日時点の都道府県地価調査との共通地点で、半年ごとの地価動向を見ると、全国の住宅地は前半 0.3% の上昇、後半は 0.2% の上昇で、商業地は前半・後半ともに 0.5% の上昇。

上昇地点数の割合は三大都市圏では、住宅地の 5 割弱の地点が上昇し、商業地の 7 割弱の地点が上昇。地方圏では住宅地、商業地ともに上昇地点及び横ばい地点は増加しているが、依然として 7 割弱の地点が下落。

住宅地については、緩やかな景気回復基調が続く中、低金利及び住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え、株価上昇による資産効果や相続対策による共同住宅等への需要等もあって、下落率縮小もしくは上昇の継続が見られる。

商業地については、低金利等による資金調達環境が良好なことや緩やかな景気回復基調が続く中、下落率縮小や上昇の継続が見られる。堅調な住宅需要を背景に商業地をマンション用地として利用する動きが全国的に見られ、上昇または下落率縮小となった要因の一つとなっている。

★個人住宅の賃貸流通の促進に関する調査報告書を公表

（国土交通省）

国土交通省は、DIY 型賃貸借を活用するにあたり、資金調達の方法や協議、合意すべき内容についての考え方を整理した、個人

住宅の賃貸流通の促進に関する調査報告書を公表した。

同省は個人の所有する住宅を賃貸住宅として、流通の促進を図るために、平成 25 年度に「個人住宅の賃貸流通を促進するための指針（ガイドライン）」を取りまとめ、貸主が修繕を行わず借主が自費で修繕や DIY を行う借主負担型の賃貸借契約に係る指針を整備した。

今回、実際の事業を調査するとともに、DIY 型賃貸借を活用するにあたり、資金調達の方法や協議、合意すべき内容についての考え方を整理し、報告書としてまとめたもの。主な内容は次の通り。

「先進事例調査」：空き家となっている個人所有の戸建住宅を中心に、共同住宅の賃貸住宅等も含め、借主、貸主、転貸人等の関係者のいずれかが改修の費用を負担し賃貸物件として活用している事例を調査。

「個人住宅の賃貸流通促進に向けた DIY 型賃貸借の実務の考え方」：資金調達及び改修の実施、DIY 型賃貸借契約において必要と考えられる協議、合意内容及び留意すべき事項、DIY 型賃貸借を推進するうえで有効と考えられる取組みの例についての考え方を整理。

「スキームに対する意向の把握」：DIY 型賃貸借に関し、実務で活用されている様々なスキームについて、空き家所有者や空き室のある民間賃貸住宅所有者に対して、関心の有無を確認。

★内見時にスマートキーを活用する「スマート内覧」の試験運用を実施（ネクスト）

不動産・住宅情報サイトを運営するネクストは、不動産物件の内見時にスマートキーを活用する「スマート内覧」の試験運用を 4 月末まで実施する、と発表した。試験運用の結果から下見案内の形態が変化を見せそう。

今回開始する「スマート内覧」の試験運用は、スマートロックロボットを賃貸物件の鍵に用い、不動産仲介会社が入居検討者を内見に案内する際に活用するもの。

スマート内覧の流れは、不動産仲介会社の営業担当者が、あらかじめ専用アプリをダウンロードし、個人ごとにアカウントを得。入居検討者を内見案内する物件を、アプリ内で選択し、一時的にスマートフォンが物件の鍵となるよう、管理会社に申請を行

う。

管理会社が仲介会社からの申請を承認すると、スマートフォンが鍵として利用でき、仲介会社は、スマートフォンで物件の鍵を開け、入居検討者を案内する。

同社では今後、実用化に向けた改善を行うとともに、「スマート内覧」が業界に浸透し、活用されることを目指す、としている。

連載 第5回 賃貸不動産管理における業務リスクと対策について

賃貸物件においてセキュリティーの充実は特にニーズが高い項目です。物件を選ぶ際の基準としてもオートロックの有無は必ずと言って良いほど上位に上がります。そこで今回は女性限定のオートロック付マンションにおいて寄せられた相談事例をご紹介します。

入居を女性限定としているオートロック付マンションにおいて、入居者が不特定多数の異性(彼氏複数と推測)を部屋に入室させていることに対し、上階に住む家主から、本物件の女性限定でオートロック付とした意義(防犯等)が薄れるので、管理会社として対応をして欲しいとの依頼があった場合はどのように対応すれば良いのでしょうか。

女性限定契約と建物の使用方法について賃貸借契約上、入居者が女性限定であっても、友人等が出入りすることは住居目的の賃貸借契約上やむを得ないものであると考えられます。このため、複数の男性が出入りしていると言うだけでは契約違反の事実には該当しないのではないかと考えられます。

但し、単に男性が貸室に訪問するだけでなく、居住している事実が確認された場合には、契約違反となることが考えられ、その場合には、違反事実の停止要求や契約解除を行うことが可能ではないかと考えられます。

なお、「複数の来訪する人」が当該物件以外の場所のプライバシーを侵害するような行動をしている場合には、当該貸室の契約者について迷惑行為に該当することが考えられますので、その場合にも同様の措置を講じることが出来ます。

賃貸借条件の違反となるか否かがポイントとなってきますので、このような相談があった場合には事実関係を確認し、上記のような要件がみられる場合には当該入居者に是正を求めるとも一つの方法ではないでしょうか。

[3] 賃貸管理相談 Q & A



テーマ： 迷惑行為～不法駐車編～編



Q

駐輪場のないマンションに不法にバイクが止まっている。持ち主は不明であるが、撤去を求める張り紙などすることは可能か？

A

不法に敷地内を占拠しており、かつ持ち主が不明である以上、警告のための張り紙などはやむを得ない措置として可能と考える。ただし、容易に剥がせないような貼り方をすると、器物破壊罪ともいわれかねないので、貼り方には十分留意する。

.. oO.. oO.. oO.. oO.. oO

⇒全宅管理ではこのようなご相談に弁護士が無料でお応えする会員限定の無料法律相談を毎週開催しています。ご相談をご希望の方は、協会HPにある予約票にてお申込みください。また、上記のような相談事例を協会HPの会員専用コンテンツに掲載

しておりますので、併せてご確認ください。

全宅管理HP <http://www.chinkan.jp/reserve/>

[4] 協会からのお知らせ

■□■

□■ 賃貸借契約書の差し替えについて

■

* *

本会のHPでは会員限定で賃貸不動産管理業務に関する契約書等各種書式等を無料でダウンロードすることができ、居住用・事業用・土地用合わせて300種類を超える各種の書式等が網羅されています。

特に本年4月より改正宅建業法が施行され、「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」に名称変更されることに伴い、HPに掲載している主要な契約書を修正致しました。会員の皆様におかれましては、法改正に適応した最新の契約書がHPから利用できますので、是非ご活用下さい。

■□■

□■ 日常管理業務書式（サインプレート）会員特別価格での

■ 販売開始について

* *

全宅管理オリジナルの日常管理業務（サインプレート）について、今般会員特別価格にて販売を開始することとなりましたので御案内申し上げます。

【看板種類】○ゴミ置き場 ○駐輪場 ○駐車場

【価格】各1枚：778円（税込、送料別）

【オプション】オプションにて社名印刷が可能（別途有料。詳細につきましては専用注文書をご参照ください。）

【注文方法】別添専用注文書にて直接申込み下さい。

【販売元】株式会社 動産社

TEL (フリーダイヤル) 0120-112103

会員専用HP URL (<http://www.chinkan.jp/member-page/>)

—お問い合わせ先—

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館 5 階

<http://www.chinkan.jp/>

(メールアドレス) zentakukanri@bz01.plala.or.jp

(TEL) 03-3865-7031 (FAX) 03-5821-7330

◇配信停止をご希望される方はこちら◇

【配信停止】下記の url から手続きをお願い致します。

⇒ <http://service.jutaku-s.com/chinkan-mail/deactivation.php>

※このメールへの返信によって配信停止のご依頼をいただいても、手続きはできかねますので、ご了承ください。