



※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26年度住宅経済関連データ」(国土交通省)
- ・「2015年度の業績見通しに関する企業の意識調査」結果
(帝国データバンク)

[2] 連載コラム

第6回 賃貸不動産管理における業務リスクと対策について
～物件内における農薬散布～

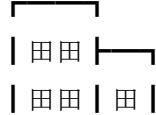
[3] 賃貸管理相談Q&A

- ・賃料滞納編 ～契約書にて特約がある場合～

[4] 協会からのお知らせ

- ・ハトマーク不動産シンポジウムのご案内について
- ・『平成27年度 ガス導管劣化検査等支援補助金』の
お知らせ！！ ～経済産業省～

[1] 業界動向・行政動向



★ 「平成 26 年度住宅経済関連データ」（国土交通省）

わが国の住宅市場を取り巻く現状の姿を理解するために、住宅整備の現状や住宅建設の動向等をテーマにした電子データ、「平成 26 年度住宅経済関連データ」が国土交通省から公表された。この中で賃貸経営に関するものとして、昭和 33 年以降の「家賃の動向」が掲載されている。

データから家賃の経緯等を見ると、今から 32 年前、昭和 58 年の木造賃貸住宅 1 料当たりの全国の家賃（月）は 1,889 円、非木造が 2,974 円。当時の消費者物価指数（総合）は昭和 60 年を 100 として 95.8。これを平成 25 年で見ると、木造が 2,611 円、非木造が 3,821 円で、この年の消費者物価指数が 113.1 となっている。

ちなみに平成 5 年の消費者物価指数が 113.8 で、ここ 20 年間ほぼ変化はない。前記の家賃は全国平均で、関東、近畿ではかなり違い、関東大都市圏の昭和 58 年の木造は 2,986 円、非木造は 4,224 円で、平成 25 年では木造 3,839 円、非木造 5,001 円。やはり首都圏の家賃レベルは特別といったところ。

直近の 10 年間で見ると、平成 15 年の全国の木造は 2,725 円で、非木造は 3,960 円。関東大都市圏が木造 4,235 円、非木造 5,208 円。近畿大都市圏が木造 2,612 円、非木造 4,048 円。これを 10 年後の 25 年と比べると、全国、関東、近畿ともにわずかだが下落している。

家賃の傾向をここ数年来、横ばい、やや弱気気味と見られているが、今回発表されたデータによると、ここ 10 年で 3 ~ 5 % 程度下落しているのが分かる。

★ 「2015 年度の業績見通しに関する企業の意識調査」結果 (帝国データバンク)

帝国データバンクは 4 月 15 日、「2015 年度の業績見通しに関する企業の意識調査結果」を発表した。調査期間は 3 月 18 日～31 日、

調査対象は全国 2 万 3,336 社で、有効回答企業数は 1 万 845 社、回答率 46.5%。業績見通しに関する調査は 2009 年 3 月以降、今回で 7 回目。

それによると、2015 年度の業績見通しを「増収増益」とする企業は 28.0%。2014 年度実績見込みからは 2.1 ポイント減少するものの「減収減益」は減少、「前年度並み」は大幅に増加しており、総じて上向く傾向。ただし、規模間格差が拡大する懸念は高まっている。

2015 年度業績見通しの下振れ材料は「個人消費の一段の低迷」が 37.8% でトップとなり、「原油・素材価格の動向」「人手不足」が続いた。とくに、「人手不足」は前年度より 9.7 ポイント増加しており、業績への影響を懸念する企業が大幅に拡大している。他方、上振れ材料は「個人消費の回復」が 43.2% でトップとなり、「公共事業の増加」「原油・素材価格の動向」が続いた。

安倍政権の経済政策（アベノミクス）の成果に対する企業の評価は、100 点満点中 64.2 点。しかし、アベノミクスの評価は企業規模によって分かれ、大企業優先という不満が中小企業や地方で高まっている様子が窺える、としている。

連載 第 6 回 賃貸不動産管理における業務リスクと対策について
～物件内における農薬散布～

賃貸住宅の管理においては、物件そのものの管理はもとより敷地内の植栽などの管理といった周辺環境も含めた適正な住環境の維持に配慮することも重要です。

今回は植栽などに対して行う、病害虫駆除のための農薬散布等に関する注意事項について触れたいと思います。

（1）植栽に用いる花木等の選定・配置等

- ・病害虫が発生しない（しにくい）植物を選ぶ。
- ・病害虫の発生が多く被害が出ている植物として、サクラとツバキ類（サザンカ含む）があげられる。病害虫の発生が少ないの

はイチョウ、ケヤキ、カシ類、クスノキ、クロガネモチ等。

- ・人為的に改良された園芸品種は病害虫への抵抗性が低い。
- ・密植している場合は間引き・剪定等を行い、通風・採光を良好にする。

（2）病害虫等の確認及び防除の判断

- ・病害虫が発生したら防除の必要の有無を判断する。
判断にあたっては、まず人体への危害の有無を、次に植栽への影響を勘案する。
- ・病害虫の発生初期は被害箇所の剪定など物理的防除が可能。特別な理由がない限り、物理的防除で対応する。
- ・毛虫等、住民から不快感に基づく防除要請があった場合、当該病害虫の性質（健康被害がないこと）等を説明し、理解を求めるといい。

（3）農薬による防除

- ・農薬を散布する場合、農薬の使用目的や散布日時等について、周辺住民に対して事前の周知に努める。
- ・住民には、窓を閉め洗濯物を外に干さないこと、付近に乗用車等を駐車しないことを事前に要請するほか、散布時にも改めて要請する。
- ・必ず、農林水産省に登録された農薬を利用し、ラベルに記載された使用方法等を守る。
- ・散布時はロープ等を張り立入りを制限する、見張りを立てる等により、農薬使用者以外が近づかないよう最大限の配慮を行う。
散布後も一定期間、こうした措置を行う。
- ・農薬散布を業者に委託する場合、こうした留意点等を仕様書や契約書等で明確化し、飛散による危被害を防ぐことが重要。
「農薬管理指導士」や「緑の安全管理士」等の資格者が作業を実施又は監督できる業者を選定することが望ましい。

植栽の維持管理は物件全体の印象を決める重要な項目です。病害虫が発生しにくい植栽を選びつつ、適正な管理に努めましょう。

〔3〕賃貸管理相談Q&A



テーマ： 賃料滞納編 ～契約書にて特約がある場合～



Q

賃貸借契約書に「借主が3ヶ月間、賃料を支払わなかった場合、貸主は物件に入り、残置物を撤去・処分することに借主は異議がない」との条項がある場合において、仮に借主が3ヶ月間賃料を支払わなかった場合、貸主は本件条項に基づいて物件に入り、借主の残置物を撤去・処分しても問題ないか？

A

本件条項がある場合においても、当該条項は無効または不存在と評価され、貸主が借主の残置物を撤去・処分する行為は自力救済として違法である。

.. o○.. o○.. o○.. o○.. o○.. o○

⇒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。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。

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。

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

〔4〕協会からのお知らせ



□■ ハトマーク不動産シンポジウム開催のご案内について



......*...*...*...*...*...*...*...*...*...*

平成 27 年 6 月 30 日 (火) 東京のホテルニューオータニにてハトマーク不動産シンポジウムが開催されます。本シンポジウムでは昨今頻繁に取り沙汰されている空き家・相続対策について、経済や不動産の専門家を招き、これからのお不動産管理のあり方を様々な視点で考察する目的で開催されます。

定員は先着 400 名となっております。会員の皆様だけでなく、貸主や消費者の方々にもお声掛けの上ふるってご参加ください。

※お申込みをご希望の方は下記の URL

http://www.chinkan.jp/system/up_info/info_file1_181.pdf
をクリックし、参加申込書をダウンロードまたは印刷の上 FAX にてお申し込みください。

□日時：平成 27 年 6 月 30 日 (火) 13 時 15 分～15 時 (受付 12 時 45 分～)

□会場：ホテルニューオータニ「芙蓉の間」

□費用：無料

□主催：公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会

□内容：第 1 部基調講演『日本経済とからの不動産市場』

講師 岸博幸氏 (慶應義塾大学大学院教授)

第 2 部パネルディスカッション『空き家・相続対策と不動産管理』

コーディネーター 中城康彦氏 (明海大学不動産学部学部長)



□■ 『平成 27 年度 ガス導管劣化検査等支援補助金』のお知らせ！！



～経済産業省～

......*...*...*...*...*...*...*...*...*

平成 27 年度中、ガス導管劣化に伴う検査等の支援として補助金を交付する事業を経済産業省が行っています。全宅管理ではガス導管の耐震化に関する周知・啓発を経済産業省から依頼されましたので、

ご案内いたします。

経済産業省は、マンション等の集合住宅の経年埋設内管（土中に埋設された亜鉛メッキ鋼管等）の改善工事に要する費用の一部を補助するための『平成27年度 ガス導管劣化検査等支援補助金』を昨年に引き続き実施する予定となっております。

本補助金制度は、平成27年度で終了する予定となっていることから、対象のお客さまにおかれましては、早めのご検討をよろしくお願いいたします。なお、申請手続きは、都市ガス事業者等が代行します。

- 予算額 2.6億円
- 補助対象 工業用建物、一般業務用建物、一般集合住宅に該当する鉄筋系の建物など
- 補助率 改善工事に要する費用の1/4（上限2,000万円）
- 受付期間 平成28年1月28日（予定）まで
- 補助対象となる事業者

経年埋設内管の所有者（※建物の所有者または占有者）であって、工事の費用を負担する方。ただし、民間の法人、区分所有建物の管理組合、個人の、いずれかに限ります。

▼ 詳しくは、こちらから

<http://www.gasproc.or.jp/keinen/index.html>

▼ お問合せ先

経済産業省 商務流通保安グループ ガス安全室 担当：根岸、上田
T E L : 03-3501-4032（直通）

————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。