



※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

- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」5月26日に完全施行
- ・「経営者の住宅景況感調査」結果（住宅生産団体連合会）
- ・「都内の不動産仲介業者・実態調査」結果

[2] 連載コラム

第7回 賃貸不動産管理における業務リスクと対策について
～室内設備点検の受忍義務～

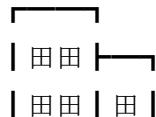
[3] 賃貸管理相談Q&A

- ・迷惑行為編

[4] 協会からのお知らせ

- ・定員間近！！ハトマーク不動産シンポジウムのご案内について
- ・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について

〔1〕業界動向・行政動向



★ 「空家等対策の推進に関する特別措置法」5月26日に完全施行

今年2月26日から一部施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」が、この5月26日に完全施行となった。この法律は、空き家が「適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要」との主旨でつくられたもの。

5月26日の完全施行で、「特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能」となった。また、税制上の措置・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除も可能。

一般的に賃貸住宅は、放置されて景観等地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすとは考えられないが、長く空室が続き、敷地全体の手入れが行き届いていないケースでは、要注意。

なお、今のところまだつくられていないが、国では「特定空家等に対する措置の促進」のガイドラインを設ける予定。

国交省関連ページURL

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000100.html

★『経営者の住宅景況感調査』結果（住宅生産団体連合会）

住宅生産団体連合会（住団連）が公表した、4月度の『経営者の住宅景況感調査』結果によると、4～6月見通しの低層賃貸住宅の景況判断指数は、受注戸数プラス50ポイント・受注金額プラ

ス 54 ポイントと、戸数・金額ともに好調にプラスが継続する、と見ている。

4～6月好調の理由として、「引き続き需要は堅調と見るが、前年受注が高水準のため、前年並みと予想」という声とともに、「引き続き堅調。相続対策・低金利が後押し」「低レベルの金利を背景として好調を予想」「相続税改正を受けて市場は良く、前年度の経過措置後の反動減も大きいため、前年比は大きくプラスとなる見込み」などと答え、相続税対策、低金利などの下支え効果などにより、堅調に推移してプラスが継続するとの見通しを挙げている。

なお、今年1～3月の賃貸住宅の受注については、受注戸数プラス 50 ポイント・受注金額プラス 58 ポイントと、受注戸数・受注金額ともにプラスが継続するという結果となっている。

実績を示しているもので、その背景として、「相続税法改正による底堅い需要」「前年を大きく上回る、相続対策・低金利が後押し」「1月の相続税法改正に伴う需要が引き続き堅調に推移した」ことを挙げています。また、「低金利と相続税対策で好調に推移」「見込顧客の動き活発化」などと捉えている。

このようにアパート・マンションの建設、供給事業者の団体では賃貸住宅建設の市場環境は、相続税対策、低金利を軸に好調を維持している、と捉えている。

★ 「都内の不動産仲介業者・実態調査」結果

アドバンス・レジデンス投資法人の資産運用会社、AD インベストメント・マネジメント（株）（東京都千代田区）が発表した、「都内の不動産仲介業者・実態調査」結果によると、来店のきっかけとなる媒体について、不動産ポータルサイトがもっとも多く 6 割を超え、自社のホームページを加えるとネット集客が全体の 76%。店頭看板やチラシが 10% 程度であることから、仲介業者はネット集客が中心になっている。

また、顧客の部屋探しの優先事項では、賃料を最優先するのが圧倒的に多く、約 70% を占め、その上で、最寄駅までの距離や周辺環境などを考慮し、物件選定をしている。

申し込みまでの期間を見ると、来店してから 2～4 回顧客と連絡

を取り、1週間程度で申込みをするというのが一般的な流れのよう。

調査結果のポイントを見ると、仲介店舗の実態では、店舗への集客はネットが80%近くを占め、1ヵ月当たりの成約件数は10件、繁忙期で20件程度。顧客の部屋探しは賃料が最優先で、10万円未満の物件が5割近い。

来店客の属性について男性は30代が最も多く、続いて20代、女性は逆に20代、30代の順となる。

物件情報の収集は、レインズやアットホームなど業者間流通サイトが中心で、SUUMOやHOME'Sなど一般向けサイトの利用も多く、接客時には貸主制作物なども利用。

なお、保証会社の利用では、積極的に勧める業者は2割弱にとどまり、業者サイドは審査等がスムーズに進むメリットを感じている。顧客の利用料負担や保証会社への抵抗感などがネックとなっている。

連載 第7回 賃貸不動産管理における業務リスクと対策について
～室内設備点検の受忍義務～

今回は、賃貸物件における室内設備の定期点検時の立ち入りに対する受忍義務についての対応等をご紹介します。

定期的な室内点検は適正な物件の維持管理に繋がるだけでなく、退去の際のトラブル回避にもつながりますが、室内点検を行う際に、借主と日時の調整がつかないケースが多く、いつまでも先延ばしになってしまう事は良くあるかと思います。そのような業務を少しでも効率的に点検を行うためにはどうしたら良いのでしょうか。

まず重要なことは、余裕をもって年間のスケジュールを作つておく事です。予め点検の必要性などを前もって文書で借主に知らせておく事が出来れば先方もその準備が出来ますし、十分な協力態勢を整えておけるからです。

立会いの指定候補日は2、3日ぐらい取っておき、平日と土日

祝日の両方候補日に設けるようにしましょう。ちなみに、立会い日を調整する際は給料日前にするとよかったですという成功事例があるそうです。現実的な話ですが、仕事帰りに飲みに行く等の外出する可能性が給料日前だと少なく、日程の調整が比較的容易だからだそうです。

また、点検終了後は速やかに結果を報告することが大切です。点検業務も、ガス漏れや報知器の点検など法定のものか、緊急性を要するか否か、保存に必要なものかなどを区別しておく必要があるでしょう。

賃貸人による定期点検は、賃貸物の保存に必要な行為にあたりますので、賃借人はこれを拒むことができません（民法 606 条 2 項）が、中々理解が得づらい内容であるかと思います。日程調整が難しい人については、それらを事前に十分に説明し、日程を合わせてもらえるよう要請するなどの努力が必要でしょう。

再三の要請にも全く応じる姿勢が見られないのであれば、先の民法 606 条 2 項に定める受忍義務に違反するものとして法律の専門家にご相談しながら対応すると良いでしょう。

ここで注意して頂きたいのは賃借人に受忍義務が認められるとしても、賃貸人による自由な立ち入りが認められるわけではないという事です。賃貸人が無断で室内に立ち入れば、住居侵入罪が成立してしまう事はしっかりと認識しておきましょう。これは、契約を解除された滞納者には退去義務があるとしても、法的手段によらずに強制的に追い出せば、不法行為を問われるということと同じ考え方です。

従って定期点検のために室内に立ち入る場合には、必ず賃借人の同意を得る必要があります。賃借人の立会いのないまま、室内に立ち入る場合は、後日紛争となった場合に備えて、書面で同意をもらうべきでしょう。

〔3〕賃貸管理相談Q&A



テーマ：迷惑行為編



Q

アパートの借主が野良猫に餌を与え、近隣に迷惑をかけている。
契約を解除する事は可能か？

A

借主の善管注意義務に違反するとして、当該行為をやめるよう警告した上で、改善が見られなければ解除する事も可能であると考えられる。この場合、近隣からの苦情により貸主も対応に苦慮しているなどの事情があれば、信頼関係破壊の要素として活用できるので、そのあたりの事情も押さえておくことが望ましい。

。。○○..○○..○○..○○..○○..○○

⇒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

■□■ 定員間近！！

□■ 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が、多数のお申し込みを頂いており、定員間近となってまいりましたので、お早めにお申込み下さい。

※お申込みをご希望の方はこちら (<http://www.chinkan.jp/lp/03/>) をクリックし、参加申込書を印刷し、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『日本経済とこれからの不動産市場』

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）

■□■

□■ 日常管理業務書式（サインプレート）会員特別価格での

■ 販売について

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

管理物件における注意事項や啓発のために利用できる日常管理業務（サインプレート）を全宅管理オリジナルで開発し、今般会員特別価格にて販売を開始しております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）

詳細については以下よりご確認下さい。

（株）動産社HP

http://www.dousan.com/index.php?main_page=index&cPath=538_590

————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。