



※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 年版「土地白書」「首都圏白書」発表（国土交通省）
- ・「不動産投資に関する意識調査（第 7 回）」結果  
（野村不動産アーバンネット）

[2] 連載コラム

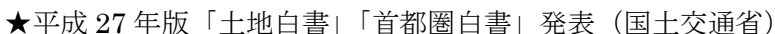
第 8 回 賃貸不動産管理における業務リスクと対策について  
～債権回収代行会社の扱い～

[3] 賃貸管理相談 Q & A

- ・保証人編 ～賃貸借契約変更の際の手続き～

[4] 協会からのお知らせ

- ・定時社員総会及びハトマーク不動産シンポジウム終了  
のお知らせ
- ・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



賃貸住宅の空き家率は、25 年は首都圏全体で 18.5%、東京圏で 17.3%、周辺 4 県で 27.2%、全国で 18.8%となっている。15 年時点では、首都圏全体 16.8%、東京圏 15.7%、周辺 4 県 24.1%、全国 17.6%で、東京圏も含めて全体的に増加傾向となっている。

不動産投資に関連する興味ある調査データが、野村不動産ア

バンネットから6月、下記の通り発表された。投資用不動産サイト「ノムコム・プロ」の会員を対象に実施（5月20～26日）した「不動産投資に関する意識調査（第7回）」結果。

投資用物件の買い時感について、「買い時だと思う」「間もなく買い時が来ると思う」を合わせると56.3%が買い時と回答。1年後の不動産価格は55.6%が「上がる」と回答し、平成26年5月の前回調査に比べ4.1ポイント増加。「下がる」の9.8%を大きく上回った。

この先の1年間で投資をしたい投資商品の1位は「不動産投資」66.1%で、次いで「株式（日本株・外国株）」47.6%、「REIT（不動産投資信託）」25.8%、「投資信託」25.4%、「海外不動産投資」「FX（外国為替証拠金取引）」がそれぞれ11.4%。

不動産投資を行っていることについて、80.4%が「良かったと思う」と回答し、高い満足度を得られており、「後悔している」は1.4%だった。

過去3年間に投資用物件を売却した人の割合は24.3%で、売却した理由の1位が「所有物件を組み換えるため」71.3%、2位が「不動産価格が上昇したから」43.7%、3位が「修繕費がかかるから」23.0%。

相続税対策を実施または検討しているかの問いに対して、「実施済み」が6.5%、「実施しており、これからも検討する」が18.6%、「検討したい」が33.3%となり、合わせて58.4%が相続税対策（検討）が必要と考えているという結果。「よくわからない」の回答は17.6%。

相続税対策として効果的だと思うものの第1位は、「不動産を活用とした対策」83.2%、「生前贈与による対策」44.3%、「生命保険による対策」34.2%という結果となった。

---

連載 第8回 賃貸不動産管理における業務リスクと対策について  
～債権回収代行会社の扱い～

---

今回は、債権回収を代行している会社からの売込に関する管理会社として留意するべき点をご紹介します。日頃の管理業務の

参考にいただければと思います。

皆さんは債権回収を代行している会社から、管理している物件の入居者が夜逃げ等で退去して、債権の回収が全く見込みのない場合に、管理会社に代行して債権を回収すると売込みを受けた事はありませんでしょうか？

初期費用も、諸経費もかからず、回収できた際、回収債権から報酬を徴収するシステムで、一見すると魅力的に感じてしまうかもしれません。

しかしながら、お気を付け頂きたいのは、上記のような債権回収代行会社の行為は非弁行為に当たる可能性が極めて高いという事です。この場合は「債権回収について委託を受け、これを業として行うこと」が非弁行為に該当し、弁護士法により禁止されています。

現実に管理会社が行っている集金管理であれば、非弁行為には該当しませんが、債権の回収が全く見込みのない賃借人に対し、代行して債権を回収するという行為は、非弁行為に該当する可能性があるため注意すべきでしょう。

また、料金が成功報酬となると、行き過ぎた督促行為となる危険性もあります。さらに、家賃債務保証会社のように代位弁済はしていないので、求償権はありません。賃貸人の債権回収のもとで行き過ぎた督促行為が、自力救済にもなりかねないのです。

賃貸人と御社も委託した以上、共同不法行為を問われる可能性があります。その債権回収を代行している会社が御社と離れている場合、何かあった時にも連絡が取れなくなる事態までも可能性としては考えられるわけです。

従って上記のような債権代行会社を利用するのは非常にリスクが高いと思われます。

### [ 3 ] 賃貸管理相談Q & A



テーマ： 保証人編 ～賃貸借契約の変更の際の手続き～



Q

質貸借契約を変更した際に、保証人に連名で覚書に署名捺印してもらうべきか？

A

保証人が契約の変更の事実を認識し、その契約につき保証する意思があることを明らかにするためにはその方が望ましい。ただし、契約条件の変更が、従前の契約と基本部分につき同一性を有する場合には、保証人は引き続き当該契約を保証することになるので、契約変更の通知をし、保証人にその事実を認識してもらうだけでも足りるか考える。

.. 00.. 00.. 00.. 00.. 00.. 00

⇒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/>

全宅管理管理よくある法律相談

<http://www.chinkan.jp/member-page/faq/>

#### 〔4〕 協会からのお知らせ

■□■

- 定時社員総会及びハトマーク不動産シンポジウム終了の  
■ お知らせ

\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*

平成 27 年 6 月 30 日（火）東京のホテルニューオータニにて定時社員総会及びハトマーク不動産シンポジウムが開催され、お陰様で無事に終了することが出来ました。

ハトマーク不動産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、これからの不動産管理のあり方を様々な視点で考察し、600 名を超えるご来場者からも好評を頂き、盛会のうちに終了する事が出来ました。ご来場いただいた皆様、また関係者の皆様方には厚く御礼申し上げます。

会場で寄せられたアンケートは今後の本会の事業計画や運営について検討する貴重な資料として活用させていただきます。

今後とも宜しくお願い致します。

■□■

- 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ください。

（株）動産社HP

[http://www.dousan.com/index.php?main\\_page=index&cPath=538\\_590](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◇

=====

⇒ <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。