

# 全宅管理・メールマガジン 8月号 Part-I

## 【目次】

### 1. 業界動向・行政動向

- ・「平成 26 年度土地問題に関する国民の意識調査」（国土交通省）
- ・首都圏・関西版『2014 年度 賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査』

### 2. 連載コラム 9回

- ・賃貸不動産管理における業務リスクと対策  
～増加する高齢入居者への対応について～

### 3. 賃貸管理相談 Q&A

- ・貸主の変更 ～貸主の相続発生による遺産分割協議～

### 4. 協会からのお知らせ

- ・平成 27 年度住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の募集開始について  
(国土交通省)
- ・サブリース事業に係る適切な業務の実施に関する通知について  
(国土交通省)

### 1. 業界動向・行政動向

#### ・「平成 26 年度土地問題に関する国民の意識調査」(国土交通省)

国土交通省が 7 月に発表した「平成 26 年度土地問題に関する国民の意識調査」結果によると、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という質問に対し、「そう思う」と答えた人の割合は平成 5 年度調査においては 6 割を超えていたが、その割合は年々低下して、今回調査では調査開始以来最低となる 30.3% となった。

また、持ち家志向か借家志向かについては、「土地・建物については、両方とも所有したい」と回答した人の割合が 79.2% と、引き続き高水準。

「建物を所有していれば、土地は借地でも構わない」と答えた人の割合は 4.6%、「借家（賃貸住宅）で構わない」と答えた人の割合は 13.1% となっており、25 年度調査の 15.8% を下回ったものの、長期的に見ればその割合は増加している。

過去の調査結果と比較してみると、「土地・建物を両方とも所有したい」と答えた人の割合は、平成 5 年度調査以降最も低くなった前年度調査に比べ、79.2% と増加し、8 割前後となっている。

#### ・首都圏・関西版『2014 年度 賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査』

(株) リクルート住まいカンパニーは 7 月、『2014 年度 賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査』の首都圏版と関西版を次の通り発表した。( ) 内は関西版。

##### ▼ 調査トピックス

- ・部屋探し時の利用情報源で、スマートフォンサイト・アプリ利用率が 29.9 (23.9) % と昨年より 7.2 (2.2) ポイント増加。スマートフォンサイト・アプリ利用率の増加傾向が続く。利用率トップの PC サイトは 3 年連続で減少し、2014 年では 49.2 (44.6) %。
- ・不動産会社店舗への訪問数は平均 1.6 (1.5) 店舗。「0 店舗（訪問していない）」は 12.2 (11.2) % と過去 3 年間の調査で最も高い割合。
- ・見学した物件数は平均 2.6 (2.8) 件。過去 3 年間の調査で初めて平均が 3 件を下回る。見学数「0 件（見学していない）」は 9.5 (8.7) %、1 件は 15.2 (13.1) %。
- ・入居時の設備・仕様について、全体で見た必要度（次に引越す時は（も）絶対欲しい）の 1～3 位はエアコン付き、都市ガス、TV モニター付インターフォン。関西版と同じ。
- ・入居時の設備・仕様について、これまでに利用経験がない人に限った場合の必要度（次に引越す時は（も）絶対欲しい）は、1 位「都市ガス」（追い焚き機能付きの風呂）、2 位「無料もしくは安価な高速インターネット接続」（遮音性能の高い窓）、3 位「断熱・遮熱性能の高い窓」（TV モニター付インターフォン）。
- ・自宅で希望するインターネット通信環境は「もともと物件に付いている光回線などの高

速ネット通信（無料・家賃に込）」が最も多く 40.3（38.7）%。

- ・現地を内覧しているような動画としてニーズが高いものは「部屋の中を実際に移動し、動線が分かる動画」、「リビング・各居室全体を映した動画」、「キッチンや水回りの設備を稼働させてる動画」が上位。
- ・1 物件当たり写真 20 点を見ることができる不動産検索サイトがあるとして、今後さらに欲しい／あると嬉しい情報は「実際に物件を内見しているかのような内覧動画がある」が最も高く 43.7（45.0）%。
- ・借主負担 DIY 型賃貸借契約を認知している人の割合は 10.3（9.5）%。入居後にリフォーム・カスタマイズを実施したことがある人の割合は 12.3（12.1）%。

## 2. 連載コラム第 9 回

### 賃貸不動産管理における業務リスクと対策～増加する高齢入居者への対応について～

今年から、昭和 22 年から 24 年に生まれたいわゆる「団塊の世代」が 65 歳以上になりますが、すでに日本は 4 人に 1 人が高齢者という時代に突入しており、世界でも類を見ない超高齢化社会が到来します。

さらに今後は高齢者のなかでも単身高齢者が年々増えるとみられている事もあり、高齢者の生活サポートの重要性・需要の高まりが増す事は間違いないでしょう。

そこで今回取り上げるテーマは増加する高齢入居者への対応についてです。

長期間お住まいになっている方や、管理の委託を受けた時点で、すでにご高齢になっていた入居者など、様々な理由で高齢の入居者がいらっしゃるかと思います。

入居者の高齢化がこのまま加速すると、どのような問題がおこるのでしょうか。

まず問題となるのが「孤立死」です。孤立死は自然死として扱われる所以、事故物件には該当しません。しかし、孤立死の状況によっては賃貸募集の際に告知義務が発生する場合があります。

明確な基準はありませんが亡くなつてから 1 ヶ月以上発見されなかつたり、部屋の状態によっては、事故物件と同じように告知義務が発生する可能性があるのです。

もし、告知をしなかつた場合、入居者から損害賠償責任を問われることも考えられます。

そのため、70 歳以上の入居者に対して毎月必ず電話で連絡を取っている業者もあるそうです。部屋の設備に不具合がないかや、困っていることがないかをお伺いして、生活サポートをしながら、定期的に安否確認しているのだそうです。

これは非常に有効な取り組みだと思います。上記のような安否確認だけでなく、入居者との信頼関係の構築や、良質な住管環境の維持、適切な管理の実現などに繋がるからです。

電話がなかなかつながらない場合、その場合は、郵便物を書留で送り受け取った記録で安否確認を行う方法も有効です。それでも安否を確認できない方のみ訪問をするようすればそれほど業務上の負担も大きくなく、対応が可能ではないでしょうか。

このような細やかな連絡や訪問をすることでオーナーの資産価値を守るだけでなく、高齢の入居者が快適に暮らせるよう生活をサポートし、万が一のことがないように高齢者の暮らしを見守っていきましょう。

次回は、今回のテーマに関連して高齢入居者の認知症やそれに付随する家賃滞納問題などについて焦点を当てたいと考えております。

### **3. 貸貸管理相談 Q&A 貸主の変更 ~貸主の相続発生による遺産分割協議~**

Q. 1 貸主側に相続が発生し、遺産分割協議が整っていない。この場合、収納賃料等はどうに扱えばよいか？

A. 1 相続によって、賃料債権は相続人に分割されることになる。したがって、1人の相続人に渡すことは問題が生じかねないので、相続人の間で当面（最終的に遺産分割が決まるまで）の窓口ないし管理者を決めてもらうことが望ましい。

⇒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/> )

全宅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**

#### ・平成 27 年度住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の募集開始について（国土交通省）

この度、国土交通省では、「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」について、下記のとおり募集を開始されましたのでお知らせします。

本事業は、高齢者、障がい者、子育て世帯の居住の安定確保に向け、居住支援協議会との連携や適切な管理の下で、空き家等を活用し一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空き家等のリフォームやコンバージョンに対して支援するものです。

詳細については国土交通省報道発、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の概要をそれぞれご確認下さい。

国土交通省HP内 関係URL

（ [http://www.mlit.go.jp/report/press/house07\\_hh\\_000137.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000137.html) ）

住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業概要URL

（ <http://www.anshin-kyoju.jp/index.html> ）

#### ・サブリース事業に係る適切な業務の実施に関する通知について（国土交通省）

国土交通省では、サブリースを含めた賃貸住宅の管理業務の適正化と、貸主及び借主の利益保護を図るため、平成23年12月から「賃貸住宅管理業者登録制度」を施行し、「賃貸住宅管理業者登録規程（以下「規程」という。）」に基づく登録を受けたサブリース業者に対し、賃貸人等に対する不確実な事項に係る断定的判断の提供等、一定の行為を禁止した「賃貸住宅管理業務処理準則（以下「準則」という。）」の遵守を求めてきたところです。

しかし、最近、サブリース業者が、賃貸住宅の所有者に対し、借り上げ家賃の改定に関する事前説明を十分に行わないままサブリース原契約を締結し、契約後の借り上げ家賃の減額をめぐってトラブルになる事例等が報道される等、サブリース業者による適切な業務の実施が改めて求められています。

このため、さらに準則の遵守の徹底を図るべく、サブリース事業に係る適切な業務の実施を求めるとともに、規程に基づく登録を受けていないサブリース業者についても、準則に則った業務の実施及び規程に基づく登録を求める内容の通知を各業界団体あてに発出されましたので、お知らせします。

詳細については国土交通省報道発表をご参照ください。

国交省HP内 関係URL

( [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000125.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000125.html) )

## —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◇