

※このメールは、全宅管理のメールマガ配信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

- ・首都圏の6月の賃貸マンション賃料指数、前月比0.1%上昇(国土交通省)
- ・2015年上期・2014年年間の首都圏投資用マンション市場動向(不動産経済研究所)
- ・「住宅購入に関する意識調査(第9回)」結果(野村不動産アーバンネット)

[2] 連載コラム 第10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 その2「認知症への対策」編～

[3] 賃貸管理相談 Q&A

- ・原状回復の精算トラブル～新規入居者の募集～

[4] 協会からのお知らせ

- ・平成27年度全宅管理会員研修会のご案内
- ・商号や代表者に変更はございますか?

[1] 業界動向・行政動向

---

○首都圏の6月の賃貸マンション賃料指数、前月比0.1%上昇(国土交通省)

---

国土交通省が公表した7月分の「不動産市場動向マニスリーレポート」によると、首都圏の6月の賃貸マンション賃料指数(2005年1月=100)は、前月比0.1ポイント上昇の107.7、東京都区部は前月比0.2ポイント上昇の105.6となっている。

一方、オフィス賃貸市場の動向では、東京都心5区の6月の大型ビル(基準階100坪以上)の空室率は、前月比0.05ポイント下げて5.12%となり、2ヵ月連続で低下。

空室率は、2009年2月以降77カ月連続で需給緩和局面の目安とされる5%を上回り、前年同月と比較すると、空室率は33カ月連続で前年同月を下回っている。

6月の平均募集賃料は、前月比0.47%上げて1坪当たり1万7,401円となり18カ月連続で上昇。

前年同月比は4.78%の上昇となり、平均募集賃料は14カ月連続で前年同月を上回った。

東京都心5区の新築ビル（基準階100坪以上）の6月の空室率は、前月比2.83ポイント上げて39.67%となり、6カ月連続して上昇。前年同月と比較すると、空室率は6カ月連続して前年同月を上回っている。

6月の平均募集賃料は、前月比0.71%下げて1坪当たり2万6,200円となり2カ月連続で下落。前年同月比は4.25%の下落となり、平均募集賃料は8カ月連続で前年同月を下回っている。

---

#### ○2015年上期・2014年年間の首都圏投資用マンション市場動向(不動産経済研究所)

---

不動産経済研究所は、2015年上期と2014年年間の首都圏投資用マンション市場動向を次の通りに発表した。

2015年上期（1～6月）に供給された投資用マンションは68物件、3,454戸。前年同期の83物件、3,755戸に比べて、物件数は18.1%の減少、戸数も8.0%減少。

平均価格は2,709万円、平方メートル単価105.8万円で、戸当たり価格は3.3%の上昇、平方メートル単価も2.0%上昇。

今後の首都圏の投資用マンション市場は、ランキング上位企業を中心に用地取得に積極的に取り組んでいるが、地価の上昇によって人気エリアを中心に用地確保が難しくなっている。建築コストの高騰も加わって低価格帯の住戸の供給がさらに減少することになれば、購入層の一部が首都圏の市場から離れることで需要が落ち込み、供給が減少する可能性もある。

一方、2014年1年間に発売された投資用マンションは135物件、6,240戸で、2013年の120物件、5,703戸と比べると、物件数は12.5%、戸数は9.4%増加。また、1物件当たりの平均戸数は46.2戸で、13年の47.5戸と比べて1.3戸縮小している。

2014年発売の投資用マンションの平均価格は2,659万円、平方メートル単価は103.3万円で、前年の平均価格2,538万円、平方メートル単価98.4万円に比べ、平均価格は121万円（4.8%）、平方メートル単価も4.9万円（5.0%）、といずれも上昇。

---

#### ○「住宅購入に関する意識調査（第9回）」結果(野村不動産アーバンネット)

---

野村不動産アーバンネット（株）は、不動産情報サイト「ノムコム」の会員を対象とした「住宅購入に関する意識調査（第9回）」結果を次の通り発表した。

それによると、不動産について、「買い時だと思う」「どちらかと言えば買い時だと思う」を合わせ 46.2%が「買い時」と回答し、前回調査（2015 年 1 月）と比べると 7.3 ポイント減少する一方、「買い時だと思わない」の回答は 29.7%で前回調査から 5.9 ポイント増加。買い時だと思う理由については、「住宅ローンの金利が低水準」64.4%、「今後、10%への消費税引き上げが予定されている」40.2%に続き、「今後、不動産価格が上がると思われる」が 39.6%となった。

買い時だと思わない理由は、「不動産価格が高くなつた」が最も多く 64.9%と前回比で 16.9 ポイント増加した。

## [2] 連載コラム

## 第10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 その2「認知症への対策」編～

前回は入居者の高齢化に伴う孤立死などのリスクを避けるために、定期的に電話をしたり、会社からの郵送物を受け取ったか確認が出来る形で発送する方法をご紹介致しました。

これらは単に入居者の生存確認が出来るだけでなく、日頃からコミュニケーションを図る事で円滑な管理業務と円満な住環境が実現できる有効な手段でした。

そこで、今回は前回の高齢入居者への対応の続きとして「認知症」にスポットを当ててその対応例をご紹介しようと思います。

皆さんには入居者が認知症になってしまった場合、どのようなリスクが発生すると思いませんか。その場合まず考えられるのは、家賃の振り込みを忘れたり、設備の修理などの交渉もできなくなる事です。こうした万が一の場合に備えて認知症サポーターとして社員自身が資格をとるなど、高齢の入居者をいつでもサポートできる社内体制を整えておくように努めている管理会社もあるようです。

それに加えて後見人をつけてもらったりケアワーカーさんへ相談するなど認知症の方に 対しての対応マニュアルも部署で作成するとより良いでしょう。もちろん、入居者が認知症と疑われる場合にはまず連帯保証人に連絡をしてから、その対応を求める事になります。

ただ、この連帯保証人にも高齢化の問題があります。

高齢化した保証人は定年を迎えるなどして、契約当初よりも収入が減少することにより保証能力が低下しています。こうした状況で入居者に滞納が発生すれば、連帯保証人としての責任を果たせなくなり、家賃の回収が困難になります。

そこで有効なのが、高齢の連帯保証人に対する保証会社への切り替えです。

保証会社は、賃貸契約時に必要な連帯保証人としての機能を一定の料金を支払うことで代行してくれる会社のことですが、65歳以上の方を連帯保証人として登録している入居者に対して賃貸契約の更新時に、保証会社への切り替えをおすすめしてはいかがでしょうか。

場合によっては利用料金を減額するなどして、少しでも切り替えが円滑に進むよう配慮することも必要かもしれません。

東京圏では今後10年間で、75歳以上の後期高齢者が175万人まで増えると予測されています。

日本人の4人に1人が高齢者という時代に加え、今後さらに高齢者の数は増加していくでしょう。

こうした時代だからこそ、貸主の財産を保護し、安定した収益をあげられるように先手を打って取り組んでいく事で、貸主の信頼獲得と円滑な管理業務実現を目指していきましょう。

=====

### [3] 身近な賃貸管理法律相談相談 Q&A

---

#### ○原状回復費用精算トラブル～新規入居者の募集～

---

Q.1 借主の退去後に原状回復でトラブルになっているが、その物件につき新たに入居者の募集をすることは可能か？

A.1 退去時の状況を写真等でしっかりと記録しておく。原状回復トラブルは契約終了時の問題であるので、トラブルが継続しても、その物件につき新たに賃貸借契約をすることは可能である。

⇒全宅管理では毎週月曜日に電話法律相談を実施しています。今までに寄せられた質問を協会HP内の

「電話法律相談よくあるご質問」としてまとめておりますので、是非ご参照ください。

電 話 法 律 相 談 よ く あ る じ 質 問

( [http://www.ody-sjp.com/p/?\\_20347-1178/1XBMARKH5-1/t\\_1.\\_ct](http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1178/1XBMARKH5-1/t_1._ct) )

#### [4] 協会からのお知らせ

## ○平成 27 年度会員研修会のご案内

本会では毎年、会員限定の研修会を企画・運営しています。

毎年多くの会員様にご参加を頂き、ご好評を頂いておりますが、昨年に引き続き、今年度も全国47都道府県にて開催する運びとなりました。

メインテーマには昨今社会問題となっている「賃貸不動産管理に係る事事故例」や「空き家対策」を取り上げます。空き家問題に対する中小不動産業者のあり方等について、今までにない切り口から斬新な見解や実例対策を多数ご紹介する予定です。

参加のお申込み受付につきましては今月中旬までには皆さんにご案内をさせて頂く予定で準備を進めておりますので、ご期待ください。

○商号や代表者等に変更はございませんか？

本会にご入会頂いた当時から以下の情報に変更が生じた場合、都道府県宅建協会とは別に届け出が必要です。該当する場合には、お手数ですが本メルマガに添付されています「登録事項変更届」をダウンロード

し、本会までFAXして頂きますようお願い致します。

その他にも何かご不明点等ございましたら、お気軽にお問い合わせ下さい。

### 【届け出が必要な情報】

・免許証番号 ・商号 ・代表者 ・担当者 ・住所 ・電話番号 ・FAX番号

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  
TEL : 03-3865-7031  
FAX : 03-5821-7330

配信停止をご希望の方は、リンクをクリックしてください。ここをクリック  
<http://www.ody-sjp.com/oo/oo.aspx?id=320347-562961-1178-amano@zentaku.or.jp>