
※このメールは、全宅管理のメ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「不動産市場動向マンスリーレポート」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 ヶ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 ヶ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 ヶ月連続で上昇。

前年同月比は 4.78%の上昇となり、平均募集賃料は 14 ヶ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 ヶ月連続して上昇。前年同月と比較すると、空室率は 6 ヶ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 ヶ月連続で下落。前年同月比は 4.25%の下落となり、平均募集賃料は 8 ヶ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)

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。

☆* ○ ○ *☆* ○ ○ *☆* ○ ○ *☆* ○ ○ *☆* ○ ○ *☆* ○ ○ *☆

第10回 賃貸不動産管理における業務リスクと対策

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。

皆さん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すか。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する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。

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>