

※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

- ・「平成 27 年都道府県地価調査」結果(国土交通省)
- ・8 月の住宅着工、6 ヶ月連続増加（国交省調査）
- ・東京都における住宅市場・オフィス市場・不動産投資市場の動向

[2] 連載コラム 第 11 回

- ・賃貸不動産管理における業務リスクと対策
～押さえておきたい収益物件購入の際の注意点 見えない入居者編～

[3] 賃貸管理相談 Q&A

- ・原状回復関係トラブル ～新規入居者の募集～

[4] 協会からのお知らせ

- ・全宅管理平成 27 年度会員研修会のご案内
- ・長期使用製品安全点検制度に関する協力について（経済産業省）

[1] 業界動向・行政動向

○「平成 27 年都道府県地価調査」結果(国土交通省)

国土交通省は、「平成 27 年都道府県地価調査」の結果を発表したが、それによると全国平均では、住宅地、商業地ともに依然として下落しているものの、下落幅は縮小傾向を継続していることが鮮明になった。

三大都市圏をみると商業地については総じて上昇基調を強め、住宅地については、東京圏・名古屋圏で小幅な上昇を継続。

1 月 1 日時点の調査の地価公示との共通地点で、半年ごとの地価動向をみると、全国の住宅地は前半 0.2%の上昇、後半は 0.3%の上昇。また、商業地は前半 0.5%の上昇、後半は 1.1%の

上昇。

上昇地点数の割合は、三大都市圏が住宅地の4割以上の地点で上昇、商業地の7割弱の地点で上昇し、地方圏では住宅地、商業地ともに上昇地点及び横ばい地点は増加しているが、依然として7割以上の地点が下落。

住宅地では、緩やかな景気回復基調が続く中、低金利の継続及び住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えに加え、株価上昇による資産効果等もあって、住宅地の地価は総じて堅調に推移しており、上昇ないし下落幅の縮小が見られる。

商業地では、緩やかな景気回復基調が続く中、金融緩和による資金調達環境が良好なこと等を反映し、不動産投資意欲は旺盛で、商業地の地価は総じて堅調に推移しており、上昇ないし下落幅の縮小が見られる。

また、堅調な住宅需要を背景に利便性が高い地区を中心に商業地をマンション用地として利用する動きが全国的に見られ、上昇ないし下落幅の縮小となった要因の一つとなっている。

主要都市の中心部などでは、外国人観光客をはじめ国内外からの来街者の増加等を背景に店舗等の需要が旺盛であり、オフィスについても空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善が見られるなど、総じて商業地としての収益性の高まりが見られる。

○8月の住宅着工、6ヵ月連続増加（国交省調査）

国土交通省は30日、2015年8月の建築着工統計を公表した。

同月の新設住宅着工戸数は8万255戸（前年同月比8.8%増）で、6ヵ月連続の増加。消費増税に伴う反動減の影響が薄れ、持ち直してきている。また反動減の影響が大きかった持家については、4ヵ月連続増となり、経済対策の効果が表れている様子がうかがえる。季節調整済年率換算では93万1,000戸（前月比1.8%増）となった。

利用関係別では持家が2万5,245戸（前年同月比4.1%増）となり、4ヵ月連続の増加。貸家は3万3,470戸（同17.7%増）で、こちらも4ヵ月連続の増加となった。分譲住宅は2万1,212戸（同2.6%増）。マンションは1万189戸で、前年同月に比べて微増、一戸建住宅は1万768戸（同4.6%増）となり、16ヵ月ぶりに増加した。

○東京都における住宅市場・オフィス市場・不動産投資市場の動向

東京都は、「平成27年東京都基準地価」の概要を9月に発表したが、地価動向の背景・要因として、住宅市場・オフィス市場・不動産投資市場の動向を次の通りまとめ公表した。

▼ 住宅市場の動向（東京都）

国土交通省が公表している「住宅着工統計」によると、平成 26 年度の東京都における新設住宅着工件数は 14 万 430 件。対前年度比マイナス 5.1%で、5 年ぶりのマイナス。

主な内訳をみると、持家がマイナス 18.8%、貸家がマイナス 3.6%、分譲住宅がマイナス 2.8% となっている。ただし、平成 27 年 1 月から 6 月の新設住宅着工件数は、総数で前年同期と比べ 2.7%のプラスとなっている。6 月は、持家、貸家、分譲住宅のいずれも前年同月を上回り、持家は 17 ヶ月ぶりのプラスとなった。

国土交通省が公表している「不動産市場動向マンスリーレポート」によると、東京都区部の新築マンションの供給戸数を平成 26 年 7 月以降で見ると、平成 27 年 1 月まで 7 ヶ月連続で前年同月を下回り、その後 2 月から 4 月まで 3 ヶ月連続で前年同月を上回った。

また、同省が公表している「不動産価格指数（住宅）」によると、平成 22 年を 100 とした 27 年 4 月の東京都の不動産価格指数（住宅）は、住宅総合 109.2（対前年同月比プラス 6.6%）、住宅地 97.9（同プラス 3.2%）、戸建住宅 100.2（同プラス 2.1%）、マンション 121.8（同プラス 11.1%）で、住宅総合及びマンションは 25 ヶ月連続、住宅地は 3 ヶ月連続、戸建住宅は 2 ヶ月連続で対前年同月比を上回っている。

▼ オフィス市場の動向（東京都・都心 5 区）

マンスリーレポートによると、都心 5 区の大型ビル（基準階面積 100 坪以上）の空室率は、27 年 3 月まで 21 ヶ月連続で低下した。4 月には前月比で 0.04 ポイント上昇したが、5、6 月は連続して前月より低下した。

前年同月と比較すると、33 ヶ月連続で前年同月を下回っている。需給緩和局面の目安とされる 5%を 21 年 2 月以降 77 ヶ月連続で上回っている。また、6 月の平均募集賃料は、前月より 0.47%上がり 18 ヶ月連続で上昇した。前年同月比はプラス 4.78%で、14 ヶ月連続で前年同月を上回った。

▼ 不動産投資市場の動向（全国及び東京都）

国土交通省が公表している「平成 26 年度不動産証券化の実態調査」によると、26 年度中に不動産証券化の対象として取得された不動産及びその信託受益権の資産額は、5 兆 5,128 億円で、25 年度の資産額 4 兆 3,940 億円を 1 兆 1,188 億円（前年度比プラス 25.5%）上回った。

取得件数は 1,232 件で、25 年度の 991 件を 241 件（前年度比プラス 24.3%）上回った。

資産額、件数ともに 5 年連続の増加となった。取得された 1,232 件のうち対象地が東京都に所在する件数は 565 件（全件数の約 45.9%）で、25 年度の 514 件を 51 件（前年度比プラス 9.9%）上回った。

☆*。 。 。 *☆*。 。 。 *☆*。 。 。 *☆*。 。 。 *☆*。 。 。 *☆*。 。 。 *☆*。 。 。 *☆*。

第 11 回 賃貸不動産管理における業務リスクと対策

～押さえておきたい収益物件購入の際の注意点 見えない入居者編～

昨今投資用物件の流通が活発です。収益物件が掲載されている各ポータルサイトの問い合わせも好調だといいます。

ただ、こうしたインターネット上で売買されている収益不動産の場合、目に見えないリスクを抱えていることがありますので、物件を購入し管理しようとする場合には注意が必要です。

注意して頂きたいポイントは例えば修繕積立金が十分たまっているか、また定期的な修繕工事がきちんと行われているか等の場合です。これらのリスクは、物件自体が抱えている問題ですが、実は、入居者の家賃保証に関してリスクがあるケースもあります。

投資用の中古物件は、入居者がついている状態で売買されるケースがあります。つまり「オーナーチェンジ物件」です。このような入居者が既にいる物件のほうが、購入した日からすぐに家賃収入が入ってくるので、そういった意味ではメリットがあります。

ただし、注意をしなければならないポイントもあります。

それが、保証人の存在です。

入居者が賃貸借契約を結ぶ際には、滞納などが起きた際に備えて、保証人を立ててもらいます。事情があって、保証人が立てられない場合は、入居者に費用を負担していただき、保証会社と契約して貰う等対応する訳ですが、まれに保証人がついていない、保証会社にも加入していない入居者がいることがあります。

通常、入居者と連絡が取れなかったり、入居者に支払い余力がない場合、保証人や保証会社に家賃の支払いを求めます。ただ、保証人がいなければ、入居者が家賃を払えない場合、それを担保してくれる人は誰もいません。

このようなケースだと同様に滞納リスクも高くなるため非常にリスクの大きい状況と言えます。必ず賃貸借契約書の中身を確認して、入居者の保証状況を確認するようにしましょう。

一つ具体事例をご紹介します。

ある管理会社が購入した物件に、保証人もなく、保証会社との契約もない入居者 A さんが住んでいました。この入居者 A さんに、保証人をたててもらうようお願いしましたが、身近に保証人になってもらえる人がいないということで断られました。

そこで、この管理会社は A さんに保証会社と契約して貰う事にしました。

3 か月後の家賃入金日、いつもは決まって家賃を振り込んでくる A さんからの入金を確認できません。

すぐに A さんの携帯電話に連絡をしたところ、「現在使われておりません」というメッセージ

そこで、Aさんの部屋を訪ねてみると、インターフォンを鳴らしても、一向に出てくる気配がなくドアノブをゆっくり回してみると、ドアが開いており、室内には布団はひきっぱなし、ペットボトルや雑誌コンビニ弁当の空箱などのゴミで部屋は雑然としていました。

幸いなことに、前述の通り A さんには家賃保証会社と契約して貰っていたので、残置物の撤去費用や滞納した家賃は、保証会社で対応してもらいました。

残置物の撤去費用はオーナーが負担する必要がありますし夜逃げした入居者からは家賃の回収も困難です。

物件を選ぶ際に、価格や立地、築年数や間取りを気にする方はいても、現在の入居者の保証状況がどうなっているのかまで、気にしている方は意外と少ないかもしれません。保証人もおらず、保証会社とも契約していない状態で、滞納が起こった際、入居者に支払い余力がなければ家賃を回収することは困難ですので、ぜひご確認されることをお勧めします。

○原状回復関係トラブル ～新規入居者の募集～

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。

電話法律相談よくあるご質問 (http://www.ody-s.jp.com/p/?_20347-5/1XD9V2TLD-1/t_1._ct)

[4] 協会からのお知らせ

○全宅管理平成 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故事例」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を多数ご紹介する予定です。

参加のお申込み受付を既に開始しており、多数のご応募を頂いております。座席数の残りが少なくなっている会場もございますので、ご参加をご希望の方は添付されております「開催通知」をご確認の上、「参加申込書」を F A X にてご送付ください。

○長期使用製品安全点検制度に関する協力について（経済産業省）

消費生活製品安全法に係る長期使用製品安全点検制度については、平成 21 年 4 月より経年劣化等により特に一般消費者に重大な危害を及ぼす恐れのある特定保守製品について、予め所有者情報を登録してもらうことにより製造事業者が所有者を把握し、点検を行うべき機関に製造事業者が所有者に対し点検の通知を行うことで、点検の実施を促し、安全を確保する制度です。

これに関し、今般経済産業省より同制度に係る周知の要請がございましたので、別添のとおり御案内申し上げます。

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

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-s.jp.com/oo/oo.aspx?id=320347-608009-5-amano@zentaku.or.jp>