
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会メールマガジン 2016. 2. 1

※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 2015 年 11 月の賃貸マンション賃料指数（国土交通省）
- ・今年注目される賃貸住宅市場の動き～高齢者需要の取り組み～
- ・こんな賃貸に住んでみたい！コンセプト賃貸のテーマランキング

[2] 連載コラム 第 14 回

- ・賃貸不動産管理における業務リスクと対策
～他人事ではいられない！現役世代が直面する介護の現実～

[3] 身近な賃貸管理法律相談 Q & A

- ・修繕義務の存在について～戸建貸家の専用庭の維持～

[4] 協会からのお知らせ

- ・賃貸管理会社におけるマイナンバー制度に関する対応について
- ・「全宅管理業務支援システム」の提供開始について（現在準備中です。）
- ・「店頭掲示用フラッグ」のご案内について
- ・「賃管理業賠償責任保険」の一部改正について

[1] 業界動向・行政動向

○首都圏の 2015 年 11 月の賃貸マンション賃料指数（国土交通省）

国土交通省が発表した平成 27 年 12 月分の「不動産市場動向マンスリーレポート」によると首都圏の平成 27 年 11 月のマンション賃料指数（平成 17 年 1 月 =100）は、前月同値の 108.3。東京都区部は、前月比 0.1 ポイント上昇の 106.5。

一方オフィス賃貸市場の動向では、東京都心5区の11月の大型ビル（基準階100坪以上）の空室率は、前月比0.27ポイント下げて4.19%となり、7カ月連続して低下。前年同月と比較すると、空室率は38カ月連続で前年同月を下回る。

11月の平均募集賃料は、前月比0.14%上げて1坪当たり1万7,637円となり、23カ月連続で上昇。前年同月比は4.05%の上昇となり、平均募集賃料は19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11月の空室率は、前月比11.34ポイント下げて28.41%となり、2カ月ぶりに低下。前年同月と比較すると、空室率は11カ月連続して前年同月を上回っている。

11月の平均募集賃料は、前月比2.08%上げて1坪当たり2万8,647円となり、5カ月連続して上昇。平均募集賃料は4カ月連続して前年同月を上回った。

○今年注目される賃貸住宅市場の動き～高齢者需要の取り組み～

今年注目される賃貸住宅市場の動き、課題の一つとして、高齢者需要の取り組みがある。

日本の高齢社会はすっかり定着。65歳以上の人口が社会全体の4分の1を占める時代で、賃貸ユーザーとしても高齢者の存在感が高まっている。顧客ボリュームとして単身者、ファミリーに次いで、3番目のポストを占めている。

全賃貸住宅のうち、65歳以上高齢者がどれだけ住むのかデータは見当たらぬいが、店舗への来客数や平均居住期間では高齢者の増加が際立っている。

日本賃貸住宅管理協会が年2回公表する賃貸住宅市場景況感調査『日管協』の昨年4～9月の動向によると、「平均居住期間」では、高齢者の6年以上が目を引くように、長期入居者といえば高齢者となっている。また、「来客数」は全国的に増えている割合が多い。

ただ高齢者の入居者を敬遠する空気はかつてほど強くはないが、まだ慎重な賃貸経営者が多く、物件全体の入居率を高めるためにも高齢者対応は避けられない課題となっている。その第一歩は、経営者の理解を深めること、行政支援の円滑化が避けて通れない。

○こんな賃貸に住んでみたい！コンセプト賃貸のテーマランキング

不動産・住宅情報サイト『HOME'S』を運営する（株）ネクストは1月20日、「こんな賃貸に住んでみたい！コンセプト賃貸のテーマランキング」調査結果

を発表した。それによると、1位が「カフェ風やバー風など内装にこだわった『オシャレ』をテーマにした部屋」(36.9%)となつた(複数回答)。

2位は「フランス風やカリフォルニア風など海外の住まいをテーマにした部屋」(29.3%)で、統一感のある雰囲気の部屋が人気。3位は音楽や映画を観る環境に特化した「オーディオ環境」をテーマにした部屋(25.7%)となっており、4位はキッチンなどを目立たせた「料理」をテーマにした部屋(23.1%)、5位はイヌやネコが住みやすいよう特化した「ペット」をテーマにした部屋(21.0%)などが続いている。

6~10位の「テーマにした部屋」は次の通り。6位がジム施設を完備するなど「自分磨き」、7位が有名モデルやデザイナーが企画した「ファッション」、8位が野球やサッカーなど自分が応援チームグッズなど囲まれた「スポーツ」、9位がアイドルやアニメなどに囲まれた「サブカル」、10位がバイクや車など収納したり飾ったりした「乗り物」をテーマとした部屋となっている。

賃貸物件を探す時、駅からの距離や築年数など、スペックを基準に物件を選ぶのが一般的。しかし近年、「自分らしさ」を取り入れた暮らし方が注目されており、今回、趣味、嗜好などひとつのコンセプトでつくられた賃貸、いわゆる「コンセプト賃貸」について動向を調査。

もし好みのコンセプト賃貸があったら相場より高くても借りたいかどうかを聞いた質問では「相場より高くても借りたい」と答えた人は合計で54.3%と半数を超える結果。男女別に見ると、男性が59.1%だったのに対して、女性は49.3%と差があり、好みの部屋であっても費用をかけることに対する女性の方が慎重であることが分かった。

☆°　°° *☆*°　°° *☆*°　°° *☆*°　°° *☆*°　°° *☆*°　°° *☆

[2] 連載コラム

第14回 賃貸不動産管理における業務リスクと対策

～他人事ではいられない！現役世代が直面する介護の現実～

いま働き盛りのビジネスマンにとって、両親の介護が社会問題となっています。

そこで今回のコラムでは、不動産取得・投資を行い貸主として給料とは別の収入減を生み出していく事の利点についてお話しさせて頂きます。

管理会社さんの業務に直結するわけではありませんが、新たな貸主を獲得しようとする場合、貸主へ提案する際の予備知識として重要ですから、そのつもりでご理解いただけだと幸いです。

現役世代が直面する介護負担の実態を紹介しながら、最適な備え方についてお伝えしていきます。

昨年末、安倍首相が「一億総活躍社会」の実現に向けて『介護離職ゼロ』を重点ポイントとして掲げました。介護離職ゼロとは、介護や看護をするために転職や離職する人をなくそうという意味です。

総務省の調べによれば、年間約10万人が介護離職していると言います。（総務省「平成24年就業構造基本調査」より）。

今後、高齢化がさらに加速するにつれ、介護離職者も急増することが予想されています。

では実際に慣れ親しんだ職場を離れて、実家の近くに転職し、介護を行う場合、私たちの生活にどのような影響が出てくるでしょうか。

目に見える大きな変化が収入の減少です。先月、週刊ダイヤモンドで、介護離職した場合のシミュレーションが掲載されていました。

このシミュレーションによると、東京で働いていた会社員が実家の両親の介護のために地方に転職した場合、給料ダウンと転職した結果、勤続年数が短くなつたことによる退職金の減少とが合わさり、合計で約2,000万円の減少になるとの事でした。

では、都内で仕事を続け、施設を利用するなどして、介護した場合の費用はどうでしょうか。先ほどのケースで遠距離介護を選んだ場合、介護施設の入居費や盛岡までの交通費など出費がかさみ、シミュレーションでは、10年間で1,680万円もの費用が必要と試算されています。

つまり自身で介護するために介護離職するにしても、施設や介護サービスに頼るにしても、金銭的な負担が大きくなることは免れませんので、現役世代の介護負担は切実な問題と言えます。

では、どのように将来の介護問題に備えたらよいでしょうか。

そこでおすすめするのが、先に触れました給料とは別の新たな収入源を作つておくことです。

貯金で備えようとしても、介護期間は長期にわたる可能性もあり、自分たちの老後の貯金までなくなってしまうことも考えられます。また、貯金が目減りしていくれば、心穏やかではいられないはずです。

そのとき、もし投資用不動産から得られる家賃収入があれば、貯金を減らすことなく、この家賃で介護費用の負担を軽減することができます。給料は働く時間が少なくなったり、勤務先が都内から地方に変われば、少なくなってしま

いますが、家賃収入は不労収入ですから、入居者がいれば、きちんと収入を生み出してくれます。

実際に、私が知るオーナー様でも、数年にわたる遠距離介護で体調をくずし、20年以上続けた仕事を辞めて、実家に戻り介護に専念された方がいました。辞める決断ができたのは、家賃収入があったからだといいます。

また、家賃収入は介護だけではなく、自身の老後の年金代わりにもつかえます。現役世代にとって、給料以外の収入源があるということほど、心強いものはありません。これからますます長寿化がすすむなか、介護は誰もが避けては通れない問題です。

貸主への提案の際の1つの予備知識として頭の片隅に留めて頂けると幸いです。

=====

[3] 身近な賃貸管理法律相談 Q&A

○修繕義務の存在について ~戸建貸家の専用庭の維持~

Q.1 一戸建ての貸家で、立派な専用庭がある。庭の植栽の手入れに要する費用は貸主・借主どちらが負担するべきか。

A.1 庭の植栽の手入れは「修繕」には当たらない。そして、一戸建ての賃貸は、庭部分に借主が出入りできない構造になっているなどの特段の事情がない限り、建物とその敷地全体につき賃貸の対象となっていることから、庭の管理権も借主に帰属し、その負担も借主の負担となる事が原則である。

ただし、契約で別に定める事は可能である。

⇒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ご質問 リンク先

(http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-5/21LFF5I76-1/t_1_ct)

。 o○.. o

[4] 協会からのお知らせ

○賃貸管理会社におけるマイナンバー制度に関する対応について

賃貸管理会社におけるマイナンバー制度に関する対応について、別添のとおりまとめましたのでご案内申し上げます。マイナンバー制度については、今後も様々な場面において話題になることが予想されます。

会員各位におかれましては、賃貸不動産管理に関連した手続きにおいて無用なトラブルを防止する観点から、正しい情報提供等の実施をお願い申し上げます。

○「全宅管理業務支援システム」の提供について(現在準備中です。)

本会では新たにクラウド型の賃貸管理ソフトのシステム提供開始に向けて準備を進めています。本会独自のソフトで、従来の管理ソフトと比べ一定の利用料のみでバージョンアップ等のメンテナンス費用は不要であり、会員の皆様へ安価な利用価格を実現しています。

また本会策定の賃貸借契約書や重要事項説明書等書式と連動した管理ソフトですので業務の効率化と適正化に繋がるだけでなく、会員個々の業務内容や事業規模に併せて最適な契約プランを選択できます。

会員の皆様への出来るだけ早い提供に向けて現在準備を進めていますので、賃貸管理の業務拡大をお考えの方や既存の管理ソフトの更新や買い替えのお考えの方は、この機会に是非ご利用をご検討下さい。

○「店頭掲示用フラッグ」のご案内について

本会ではこの度、安心と信頼のハトマークをフラッグのセンターに配置した『店頭掲示用フラッグ』の販売を開始致しました。先日1セット(フラッグ+ポール)は配付致しましたが、追加でご入用の際は添付されているチラシから

ご注文下さい。

○賃貸管理業賠償責任保険の一部改正について

賃貸管理業賠償責任保険（以下、賠責保険）は本会会員を対象にした損害賠償保険で、会員各位の適正な賃貸不動産管理業を支援する為に、管理業務上起きた賠償責任事故を担保するために運用しています。

この賠責保険制度の中で平成28年2月1日（月）から以下の内容が新たに追加されますので、ご案内致します。

【不担保事由の追加】

- ・水落とし不備に起因する凍結により、給排水設備自体または周辺設備に生じた事故に起因する損害賠償請求。
- ・賃貸管理物件の入居時における鍵の取り換え業務を怠ったことに起因する損害賠償請求。

【複数回利用への制限】

- ・保険期間中（1年間）、事故申請回数により、1回目は免責額10万円、2回目以降は免責額30万円として複数回利用者への制限を設ける。

保険制度運用の継続のために皆様のご理解を頂きますよう宜しくお願い致します。

* … * … * … * … * … * … * … * … * … * … * … * … * … * … * … * …

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