

全	宅	管	理	vol. 1	2014 spring
才	一	ナ	一	通	信



■ 2014年度の不動産市況

現在不動産市場は過熱し、低い利回りで収益物件が飛ぶように売られています。また売りやめや値上げといったバブルを彷彿とさせる現象も。その原因はアベノミクス、すなわち大胆な金融政策・機動的な財政政策・民間投資を喚起する成長戦略と考えられています。それらの効果があまねくもたらされているわけではなく、不動産市場においても地域格差・物件格差が明確に表れています。

また、短期的には消費税8%への増税に対する駆け込み需要、中期的には2020年東京五輪の決定がこの1年間では市場に大きな影響を与えた要因ですが、すでにその反動が懸念されていますし、今後、同様の効果をもたらす相続税、そして更なる消費税の増税が控えています。

ほかにもアベノミクスの成果を占う春闘ベア、諸外国の経済状況など注視すべき要素は多く、この追い風がいつまで続くか予断を許さない状況と考えられます。

資産家・物件オーナーは、市場の動きを見ながら物件の売却・購入を行ない事業経営の安定化と投資効率の改善を図ること、そしてそのために物件価値を高める施策や資金の確保といった準備を怠らないことが肝要です。しかし、好況時には普段売りにくい物件でも流動性が高まり、より優れた物件に入れ替えたり、あるいは流動資産にして景気後退に備えるといったことが実現しやすくなります。変化のタイミングは資産の拡大、経営基盤の強化、どちらの方針においても多くの選択肢を与えてくれます。



(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称:全宅管理)は、全宅連を母体として設立された賃貸管理業界最大の会員数を有する団体です。全宅管理では、賃貸管理業の適正化や標準化を図り、業界の健全な発達に寄与することを目的とした各種事業を行っています。

ホームページはこちらから検索

全宅管理

検索

<http://www.chinkan.jp/>

■ 賃貸管理会社を利用するメリット

日本には1,777万戸の賃貸住宅があり、その75%に当たる1,336万戸が民間賃貸住宅です(平成20年住宅・土地統計調査)。その多くは個人所有となっており、管理は専門の賃貸管理業者に委託されています。

賃貸管理業者の具体的な業務は、一般に所有者(賃貸オーナー)の依頼を受けて、主に以下のような業務の全部または一部を行います。

- 賃料等の請求及び徴収などの会計業務
- 近隣または入居者からのクレームなどに対応する運営調整業務
- 建物共用部分・屋外部分の清掃や修繕計画の策定などを行う清掃・設備管理業務
- 賃貸借契約の更新手続きなどを行う更新時業務
- 退去時の立会いや原状回復費用の算定などを行う解約・明渡し時業務

管理費用は、業務ごとに報酬額を規定している場合や、個別に報酬額を規定せず、「月額賃料の5%」「月額3万円」などとしてすべての業務を行うケースがあります。

このように、賃貸管理業者に管理を委託する最大のメリットは安心感です。最近では、空室や家賃滞納など、賃貸オーナーのリスクを保証するサービスも増えており、家賃・敷金の受領代行を行ってくれたり、賃貸オーナーに代わって貸主となり管理まで行うサブリースなど、管理サービスの幅は広がっています。

平成23年12月には、管理業務に一定のルールを設けることで賃貸オーナーと入居者の利益保護と賃貸管理業の健全な発達を目指した賃貸住宅管理業者登録制度がスタートしました。これにより、登録事業者は国のウェブサイト公表されるため、消費者にとっては管理業者の選択や入居物件の選択をする際に判断基準のひとつになり、未登録の業者と差別化されることで登録業者にも大きなメリットが生まれます。

これまで明確なルールがないと言われてきた賃貸管理業務ですが、一定のルールが示されたことで賃貸管理業者に管理を委託する安心材料が増えました。安定的な家賃収入を得続けるためにも、賃貸管理業者を最大限活用しましょう！

不動産に関するご相談は当社まで