

2016年 **5・9** No. **1223**
 毎週月曜日発行
 発行所 ㈱全国賃貸住宅新聞社 大阪大東区東中津 8-12-15
 東京都中央区銀座8-12-15
 TEL 03(3543)6494(代表)・03(3543)6761(編集部)
 大阪府大阪市北区中之島2-3-18
 中之島フェスティバルタワー16F
 TEL 06(6220)0075 http://zenchin.com
 発行人 河内 鈴 年間購読料17,000円

週刊

全国賃貸住宅新聞

熊本地震 住居求め来店者3倍に

物件不足で対応しきれず

熊本地震の被災地で賃貸住宅不足が深刻化している。一方、管理会社の物件確認も遅々として進まない。熊本市に管理物件を持つ不動産会社に現状を聞いた。

熊本地震発生から3週間、住めなくなった自宅や避難所から賃貸住宅に移りたいと、仲介店舗に人が押し寄せている。未だに余震が続く中、ゴールデンウィークが終っても復旧作業は継続している。地震の被害が甚大だった熊本市益城町の水道復旧はまだ6割。日々の生活にも困る状況の中、住まいを求め、人々が不動産会社に足を運ぶ。



▶1階がつぶれた南阿蘇村のアパート

大東建託(東京都港区)は熊本エリアに2700棟を受託する。同社は「空室がない。仮設テナ」を確保している。熊本市に管理物件を持つ不動産会社に現状を聞いた。熊本市に管理物件を持つ不動産会社に現状を聞いた。

進まぬ建物の安全確認

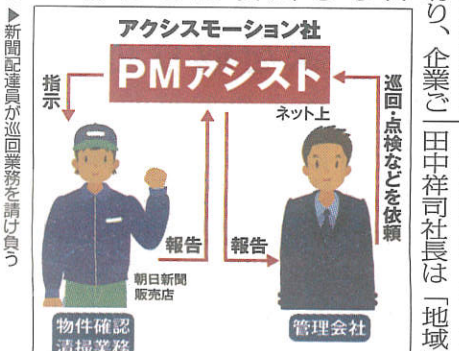
賃貸住宅の被害は未知数だ。管理物件の確認が続いていないと話す企業が多く、数社を除き、避難中の入居者を把握しきれない。レオパレス21(東京都中野区)はこう話す。「被災エリアの全物件の安全確認は完了している

朝日新聞 管理ビジネス参入

配達員が定期清掃など巡回サービス

朝日新聞社(東京都中央区)は、管理会社業務支援のアクセシブレーション(東京都新宿区)との提携を4月に発表。新聞販売網を活用して賃貸管理の業務支援を始める。清掃や電球などの備品交換など日常業務を請け負いながら、物件の管理会社の情報や空き家情報などを集約する。昨年4月

からテスト運用を行っている首都圏からはじめ、全国約2500ある販売店に拡げる予定だ。業務提携にもない、朝日新聞社はベンチャーキャピタルと共同でアクセシブレーションへ約1億6000万円を出資、取締役を派遣する。朝日新聞社の白石健太郎主査は、「新聞配達員



相続コンサル強化で管理受託推進

税理士法人レガシィと提携

東急住宅リース(東京都新宿区)は資産コンサルティング業務を強化する。4月27日に「かなえていく資産相続サポート」サービスを発表した。税理士法人レガシィ(東京都千代田区)と連携し、相続時期に応じたオーナーの悩みを解消する。まず相続発生前には、節税効果のシミュレーションや相続税額の診断な

どを実施する。相続発生時は、相続税を無料で試算。申告や名義変更手続きの実施に対応する(有料)。相続税支払い後は、還付の可能性があるかを無料で診断する。診断結果に基づき還付手続きの依頼に応じる(成功報酬)。対象となるのは、同社に管理受託するオーナーや、その相続人だ。サービス利用の流れは、管理担当者がオーナーに話を聞き、相続に関

する相談内容をヒアリング。同サービス専属の税理士に連絡を取り、回答を受け、その内容をオーナーに説明する。直接税理士と話がしたい場合は、税理士とオーナー宅への同行訪問や、個別面談のセッティングをする。レガシィと提携した理由は「相続分野に強みをもち、年間1000件の案件に対応している。2013年から東急リバブと提携してきた実績がある」(同社担当者)

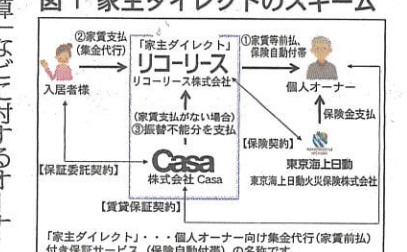
今後は金融関連のサービス提供なども検討中。資産管理ビジネスとして、オーナーの要望を満たす選択肢を増やしていく予定だ。同社は「オーナーは世代交代の時期にきている。今回のサービス利用により、相続が発生しても、既存の管理物件を続けて任せようという考えに加え、相続人が他に所有している物件の管理も委託してもらいたい」と話

高齢入居者対応型の家賃保証スタート

Casa 東京海上日動らと企画

Casa(東京都新宿区)は5月からオーナー向け新サービス「家主ダイレクト」の提供を開始した。集金代行付き家賃保証サービスに、東京海上日動(東京都千代田区)の「家主費用・利益保険」を自動付帯する。同保険は賃貸物件で孤独死など

が発生した場合の費用を補償するもの。上限金額は家賃損失分が500万円、原状回復費用は100万円まで。オーナーのメリットは4つ。①リコーリース(東京都江東区)がオーナーに代わり家賃の集金を行うため、家賃管理業務の手間が削減される。②家賃滞納が発生した場合、Casaが振替不能分を全額指定口座に送金するため安定した家賃収入を確保。③オーナーの急な出費を保証する。家賃、ガス、水道費などの変動費、更新料、退去時精算費用、早期解約金、法的手続き費用をカバー。④孤独死のリスクを減らす点だ。



が現地入りした。「提携する管理会社に話を聞く、目視での確認はできるが構造をチェックできる専門家が少なく手がまわらない状況。確認できていない物件も多いようだ」という。入居者の生命の安全をいかに守るか、管理会社の責任は重

ら利用料が支払われる。PMアシストは、大手管理会社を含む40社以上が採用。200人以上が業務委託者として活動している。PMアシストには、アクセシブレーションの田中祥司社長は「地域ごとに改良し力スタマーズとしていくことも可能。管理会社は、業務項目に目数に合わせた月額利用料をアクセシブレーション社に支払う。業務担当者には、アクセシブレーション社が

主な内容

- 亀岡大郎のトップ対談 ... 5面
- リポートナース(東京都新宿区) 黒崎修社長(59)
- 特集 高齢者×学生 間貸しで空室活用 ... 6、7面
- 新入社員研修の現場を探る ... 9面
- 賃貸市場の新潮流 ... 19面
- インタビュー ... 32面
- 仲介店舗は無くなりますか? ネクスト 井上高志社長
- ニュース
- クールジャパン機構 民泊事業のとまれるに3億円出資 ... 2面
- 大東建託 多世代交流型の賃貸住宅商品を開発 ... 3面
- 積和不動産 高級賃貸の仲介店舗をオープン ... 4面
- 連載
- 相続 資産UPにつなげる相続の奥義 ... 7面
- リノベーション エントランス改修の好事例 ... 17面
- インタビュー 女性経営者細腕奮闘記 ... 22面
- 相続 行列ができる不動産相続相談所 ... 26面