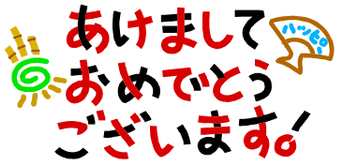
# しあわせだより

H15.01 月号 No.77

**業務案内**
◎土地建物売買・仲介・分譲
◎アパート・貸家・貸ビルの仲介・管理
◎建築一式工事及びリフォーム工事
◎国土交通大臣認定 不動産投資顧問業登録 一般 第000313号

apaman shop net work
■宅地建物取引業免許／福島県知事免許（4）第1601号
■建設業許可／福島県知事許可（般-14）第26825号
(株)いわき土地建物
いわき中央店 〒970-8026 福島県いわき市平字倉前112-13
TEL (0246) 25-3719(代) - FAX 25-3718
植田店 〒974-8212 福島県いわき市東田町2丁目18-5 丸忠ビル1F（アンゼン隣り）
TEL (0246) 62-3000(代) - FAX 62-9999

10月26日から6日間の日程で恒例の海外視察研修が行われました。例年、アメリカ西海岸を視察しておりましたが、今年はドイツ・フランクフルト、米国、日本とは異なるヨーロッパの賃貸管理業を学んできました。




## 初のヨーロッパ視察に17名が参加

今回初めてとなるヨーロッパ視察研修旅行の参加者は17名。海外の賃貸管理業を学び、習得して来ることを心に誓った参加者が、10月26日朝、成田空港に集合しました。出発を前に、視察団団長北澤艶子理事は、「今回は初めてのヨーロッパ視察研修です。現地の団体や企業と有意義な意見交換を行いたいと思っております。また参加者同士もこの研修を通じてコミュニケーションをとり、交流を深めていただきたいと考えております」とあいさつしました。

▲OWHの社長と記念写真

期待に満ちた面持ちの参加者を乗せた飛行機は一路、ドイツ・フランクフルトへ。

ドイツは賃貸住宅主流の国といわれています。1993年の国勢調査によると住宅総数は3288万戸。うち持家は全体の38.8%の1276万戸、民営の借家は1739万戸で全体の52.9%にものぼります。公共資金が注入された賃貸住宅が1950年頃に大量供給されましたが、公共融資が完済されれば、民間住宅に転換されるため、年々民営借家が増えているようです。現在は50年代、60年代に建設された公共資金住宅の転換ラッシュとなっているようです。

### 見習うべきことが多い

今回私達が訪問したドイツのフランクフルトは、まさに建築ラッシュでとても活気に溢れた街でした。経済の中心地ということもあり、高層ビルが並んでいるところは印象的でした。

賃貸住宅市場に関しては、公営住宅制度を廃止し民営化した部分などは、今後の日本の見本になるのではないでしょうか。また、敷金専用の銀行口座があり、利息は入居者のものなどの特色にも興味を持ちました。

入居者というより国民全体の意識が高く、街にはほとんどゴミは落ちていません。マンションの共有部分もとてもきれいに保たれています。生ゴミの回収も週に1度か、2週に1度しか来ませんが、極力ゴミを出さないようにする習慣があるため問題にはなりません。

モラルの低下しているという日本人にとっては、そうした生活習慣も見習うべきことが多いのではないかと思いました。

視察団団長・理事 北澤艶子氏

REPORT
## ヨーロッパ賃貸管理業視察研修会

■視察研修日程表

管理物件について、年末にH15年度のゴミカレンダーの配布が全軒分済みました。

### 「100年建築」が当たり前

西野建設（株）安江克文氏

視察旅行を通じて1番感じたことは、建物を長持ちさせるという感覚が日本より進んでいるということです。築80年の大改修した物件を見ましたが、その時管理人さんが「建物は100年持たせます」とあたり前のように答えが返ってきたことに、ものすごく驚きました。

日本と比べて賃貸住宅の歴史が長いこともありますが、価値を遠くまで持たせるという感覚になく、消耗は速さない、といった意識が強い。また入居者の生活習慣が違うため、ベランダで物干しが禁ものなったり、風呂場に換気扇がないなど設備に関しても改めて再確認したしだいです。

### 事業者団体
### 南西ドイツ住宅企業連盟とは？

**約200社の管理会社が加盟**

住宅・建設関係の組合が4団体で組織されているのが「連邦住宅企業連盟」です。その内の1つが「南西ドイツ住宅企業連盟」です。同連盟には200社の管理会社が加盟しており、全ての管理戸数は40万戸です。事業内容は、加盟管理会社の監査が主となります。そのほか技術面での指導・コンサルティングも行っている。

当協会と同様に外国人入居の促進、低所得者層への物件斡旋の提供にもたを注いでいます。

物件のオーナーは個人ではなく保険会社や建売業者が多いようです。したがって管理も日本と異なり、所有者が自社、もしくは関係会社で管理しているケースが一般的のようです。

まず一行が訪問したのは業界団体「南西ドイツ住宅企業連盟」です。ドイツには、住宅管理会社、建設会社の組合の集合体「連邦住宅企業連盟」があり、全部で14団体が加盟しております。同団体もその1つです。誰からもコントロールされない民主的な活動をモットーにしており、家賃設定や契約解除保険などを通じ弱者の味方として活動している団体です。現在200社の管理会社が加盟しており、管理戸数の総数は約40万戸です。

1社単位の管理数の主流は600～1000戸だそうです。

対応していただいた連盟の方に参加者からさまざまな質問が向けられました。

まず「連盟の役割とは？」という質問がありました。これに対し「管理会社の倒産を防ぐことが役割の1つ。そのために協同組合連盟の監査機関を設け、経営をサポートしている」との回答がありました。その他にも同連盟では外国人入居の促進や低所得者層へ物件斡旋の提供などにも力を入れています。

続いて連盟が行っている管理業務上での会員サポートについて質問がありました。この点に関しては、「不動産売買・管理専門の学校が当連盟に加盟しています。これら専門学校が会員向けに養成講座を行っております」との回答がありました。

〈翌月号につづく〉

### マメ知識 ドイツの仲介事情

ドイツで不動産を探す場合、新聞広告を見るのが最も一般的。郵便局にはミニコミ誌に新聞が同封されています。これらはオーナーから建設会社を通じて直接広告を出すケースが大半だそうです。不動産会社は主に外国人の入居仲介を行っているようです。仲介手数料は家賃で家賃の2カ月分に設定されています。

### 物件視察 Das bunte Haus
### ダス ブンテ ハウス

### 京都から3名で参加

今回は当社から3名で参加しました。10月末という季節柄、気温も低く食生活や文化など習慣の違いを感じました。

ドイツの現状で感じたことは、管理会社に求められるサービスは少ないことでした。実際物件を見ても、スケルトン貸しや入居者同士の設備所有もあると聞き、管理会社が介入していくケースはあまりないようです。

現地の方に代表質問という形で話を聞くことができましたが、まだ表面的な部分しか見れていないような気もしました。

長栄（株）愛永吉伸氏

賃貸／売買物件情報満載～最新情報を発信中！！
インターネットホームページアドレスhttp://www.iwaki-tt.co.jp
毎 日 更 新 中