

〔全宅管理メールマガジン〕

※このメールは、全宅管理のHPからメールマガジン登録していただいた会員限定で配信しています。

☆編集者より☆

「祇園精舎の鐘の声、諸行無常の響きあり。娑羅双樹の花の色、盛者必衰のことわりをあらはす。」

ご存じ平家物語の書き出しだす。鎌倉時代（13世紀中頃か、諸説あり）に成立した古典文学の名作ですね。その平家物語の中に「契約」という言葉が使われていました。

「日来（ひごろ）の契約をたがへず、参りたるこそ神妙なれ。（巻第二：烽火之沙汰 より、訳：常日ごろの誓約を守って参つたことは殊勝である。）

この場合、主従としての約束という意味で使われています。

法律用語として明治時代くらいから使われるようになったのかと思いきや、実は古くからある言葉だったのですね。（岩波文庫、講談社学術文庫より引用しております。）

一 目 次 |

[1] 業界動向・行政動向

- ・2013年の賃家の新設合計、2年連続増加の35万戸（国交省）
- ・2014年1月1日現在の総人口の概算値、1億2,722万人（総務省）
- ・首都圏の2013年の不動産流通市場動向を公表（東日本レインズ）
- ・「人手不足」に対する企業の意識調査結果（帝国データバンク）
- ・「個人住宅」の賃貸流通促進化の動き活発（国交省）

[2] 連載 第3回

～賃貸不動産管理業におけるデータ活用の重要性～

（株）リアルプロ・ホールディングス 代表取締役 遠藤雅志

[3] 賃貸管理相談Q & A ~更新業務編~

- ・更新手続き Part1
- ・更新手続き Part2

[4] 協会からのお知らせ

- ・業務支援ツール 新商品のご案内
 - (1) 利回りくん (収益マンション1室購入版)
～個人オーナー様説得提案書作成ソフト～
 - (2) 収益物件購入サポートS (スタンダード版)
～1棟ものの物件購入提案書作成ソフト～
 - (3) 収益物件購入サポートP (金商法(信託)物件対応可能プロ版)
～第二種金融商品取引業者必携ソフト～

[1] 業界動向・行政動向

| 田 田 |
| 田 田 | 田 |

★2013年の貸家の新設合計、2年連続増加の35万戸(国交省)

国土交通省が発表した2013年の新設住宅着工戸数は、前年比11.0%増の98万25戸で、4年連続の増加を示した。また、2013年12月の住宅着工戸数は、前年同月比18.0%増の8万9,578戸で、16ヶ月連続の増加で、持家、貸家、分譲住宅がともに増加したことから、全体で増加となった。

このうち2013年1~12月の貸家の新設合計は、前年比11.8%増の35万6,263戸で、2年連続の増加。2013年度の4~12月では、前年度比14.3%増の28万3,371戸となっている。

また、12月の貸家の新設は、前年同月比29.8%増、季節調整値の前月比5.4%増の3万5,634戸で、前年同月比で10ヶ月連続の増加。

⇒ <http://www.mlit.go.jp/common/001025777.pdf>

★2014年1月1日現在の総人口の概算値、1億2,722万人（総務省）

総務省が1月20日発表した2014年1月1日現在の総人口の概算値は、前年同月に比べ22万人減少し、1億2,722万人。総人口の確定値では、2013年8月1日現在、1億2,733.6万人で、前年同月に比べ21.9万人減少している。

確定値の年齢階級では、0～14歳人口が1,643.6万人で、前年同月に比べ15.3万人減少、15～64歳人口は7,918.2万人で、同120.万人減少、65歳以上人口は3,171.8万人で、同114.2万人増加。

なお、日本人の人口は1億2,578.5万人で、前年同月に比べ24.4万人の減少。

⇒ <http://www.stat.go.jp/data/jinsui/new.htm>

★首都圏の2013年の不動産流通市場動向を公表（東日本レインズ）

公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）が公表した首都圏の不動産流通市場動向によると、2013年1年間における首都圏中古マンションの成約件数は、前年比16.0%増の3万6,432件。前年から大幅に増加して、2年連続で過去最高の件数で、都県、地域別に見ても、総ての都県、地域で増加となった。成約物件価格は前年比3.5%上昇の2,589万円で、1平方メートル当たり単価と同様に、3年ぶりに上昇。総ての都県、地域で上昇を見せた。

成約物件を価格帯別に見ると、2,000万～5,000万円の成約件数が伸び、比率では5,000万円以上の価格帯が7.1%から8.3%に拡大している。

⇒ http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_2013.pdf

★「人手不足」に対する企業の意識調査結果（帝国データバンク）

株式会社帝国データバンクが発表した、「人手不足」に対する企業の意識調査結果によると、企業の36.8%で正社員の不足感を持っており、とりわけ「建設」「人材派遣・紹介」「情報サービス」「専門サービス」では6割近い企業で、人手が足りていない実態が明らかとなった。

とくに、かけ込み需要やアベノミクス関連で増加している「建設」では77.6%が挙げており、建設需要の急増に人材供給が追いつかない実態が浮き彫りとなっている。

また、人材が不足している部門として、「営業部門の従業員」では『不動産』が7割を超えて

いる。

円安などをもたらしたアベノミクス効果に加え、消費税率引上げを控えたかけ込み需要もあり、国内景気は上昇基調を強めている。しかしながら、長期にわたって続いてきたデフレ経済下で人員削減等を実施してきた企業のなかには、急速な需要拡大に直面しながらも人手が足らず受注機会を逃しているところもある、としている。

⇒ <http://www.tdb.co.jp/report/watching/press/p140104.html>

★「個人住宅」の賃貸流通促進化の動き活発（国交省）

国土交通省は、既存の住宅ストックを活用した賃貸流通市場の整備を図ることを目的に、「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」を立ち上げ、空き家を含めた個人住宅の賃貸流通を促進する上で、必要となる課題の分析や賃貸流通に必要なルール、ガイドライン等の策定に着手するなど、賃貸流通市場の整備を図る方針を固めている。

全国の空き家の総数は、2008年時点で約760万戸。うち個人住宅が約270万戸を占めていることから、こうした既存ストックの個人住宅を賃貸住宅として流通化することを検討しているもの。

未だ検討レベルの動きだが、住宅の空き家が全国的に大きな社会問題となっているだけに、人の住まない住宅を市場に流通させようとする国の方針が明確になっている。

今後、管理・取り引きのルールを定めたガイドラインなどを整理して、一般所有者、消費者向けの普及啓発に努める意向である。

⇒ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000022.html

連載 第3回 賃貸不動産管理業におけるデータ活用の重要性

（株）リアルプロ・ホールディングス 代表取締役 遠藤雅志

今回は住宅土地統計調査についてお話ししたいと思います。住宅土地統計調査は総務省統計局が主管となって、5年に一度行われる調査で、全国約350万戸・世帯を対象とする大規模なものです。前回は昨年10月1日午前零時現在を基準として行われましたが、データが公表されるの

は平成 26 年 7 月以降になります。ですから現時点では実際にデータを見るには前々回に行われた平成 20 年の調査結果になります。

平成 18 年に今後の住宅政策の基本となる「住生活基本法」が交付・施行され、住宅政策が「量」の確保から「質」の向上へと本格的な転換が図られることになったことを踏まえて、既存住宅の改修工事の実態や耐震性、防火性、防犯性といった内容を把握する調査事項も多数含まれるようになっています。

全国の空き家率が平成 20 年は 13.87% といった内容がニュースや新聞で発表されますが、これも住宅土地統計調査の一部です。他には、最寄り駅までの距離や、家計主の通勤時間、住宅の建築時期等も調査対象になっています。

例えば一般的な普通世帯の家計主の通勤時間の中央値は 27.8 分ですが、東京都では 44 分になっています。また住宅の 1 カ月当たりの家賃は東京が 76,648 円、福岡県で 45,413 円、一番安いのは和歌山県で 36,582 円となっています。

あまりに調査内容が多く、また、データを読み解くにはある程度の専門知識とテクニックが要求されるため、あまり住宅土地統計調査のデータの詳細まで見たことがある人は少ないと思いますが、都道府県だけでなく、実は全国の市及び比較的大きな町や村のデータまで見ることが可能です。これらの詳細なデータは、新築住宅の提案や収益物件の購入エリアの検討や賃料設定、住居タイプの選定、リニューアル工事の提案といったコンサル提案等で、非常に役立つ内容が多数含まれています。一度、ご自身で情報をご覧になった方が良いかも知れません。

⇒ <http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/index.htm>

ただし、住宅土地統計調査にはいくつか欠点があります。一つはデータ公表が遅いという点です。統計データにタイムラグはつきものですが、速報でも公表までに 10 カ月前後かかり市町村レベルの情報は 2 年近く経過しないと公表されないためかなりのタイムラグが生じます。その補完方法としては、地方自治体が毎月公表している推計人口と世帯数や新設住宅着工戸数等で、現在の状況を推測したり、空室率であれば、J-REIT の各投資法人が毎月公表している物件稼働率で賃貸物件の動向を把握する等の手段があります。また 5 年に一度なので、調査の間隔が長すぎるといったことも指摘されています。ただし、国土交通省が毎年住宅市場動向調査を行っていますので、一部内容を補完することができます。

弊社では会員制有料サイトの中の提供商品の一部として、住宅土地統計調査の「空き家率」や「賃貸物件空室率」のデータを全国都道府県及び全市及び一部の町村単位まで公表しています。全宅管理会員様には特別価格で年会費は税込 12,600 円でご提供させていただいています。

⇒ <http://www.realprohd.jp/リアプロ不動産インデックス/>

[3] 賃貸管理相談Q & A

テーマ：～更新業務編～

〔更新手続き Part 1〕

Q 1

契約の更新時期が来たので、更新契約書を作成し、署名などの上返送してもらうように借主に送付したが、書類は戻ってきていない。この場合、契約はどのような扱いになるのか？

A 1

借地借家法上の法定更新制度があることから、更新契約書を取り交わしていないなくても、契約が存続していることは間違いない。ただ、法定更新か合意更新かという点については、賃貸借契約は口頭の合意でも成立する契約関係であり、更新においても同様であること、要は借主から書面が帰ってきていないだけであり、契約条件などの内容面で争いが生じているわけではないことに鑑みれば、黙示の更新の合意があったとみなして、更新合意がなされたと扱って良いのではないかと考えられる。

〔更新手続き Part2〕

Q 2

更新にあわせて賃料改定を協議していたが、まとまらずに更新時期を経過してしまった。この場合、どのような契約関係になっているか？

A 2

契約は更新され、賃料は賃料改定協議がまとまっていることからの賃料のままということになる。なお、この場合の更新は、貸主側が賃料改定に応じなければ更新を拒否するとしていた場合には法定更新となる（期間の定めのない契約となる）が、更新を前提としつつ賃料改定につき協議を進めていた場合には、合意新（特段の定めがなければ従前の契約期間と同じ期間の定めのある契約となる）と扱われる。

もっと詳しく知りたい方、似たようなお悩みをお持ちの方がいらっしゃいましたら、本会の顧問弁護士による無料法律相談をご活用ください。

⇒ http://www.chinkan.jp/about/houritsu_soudan.html

[4] 協会からのお知らせ

10 of 10

□■ 新商品 収益物件収支提案書作成ソフト 3種類 (会員限定)

1

全宅管理では、このたび新たに収益物件収支提案書作成ソフト3種類を会員限定で販売開始いたしました。賃貸物件オーナー様へのご提案や相続対策提案等幅広くご活用いただけるよう実務家が監修した利用価値の高いものとなっています。貴社のニーズ合わせて是非ともご活用ください。

(1) 利回りくん（収益マンション1室購入版）～個人オーナー様説得提案書作成ソフト～
サラリーマン投資家への収益マンション1室の購入提案書作成に最適です。入力項目を最小限に抑え、投資指標もベーシックなものを採用しています。

【特長1】最も使用頻度が高い中古の投資用マンション1室を購入する個人向け提案書作成に！

【特長 2】 買い手の投資希望指標を反映させた簡易診断付き

【特長 3】 1 社に 1 本必携の仲介支援 & 管理物件獲得支援ソフトです

【特長4】投資判断の重要な項目は大きな文字で見栄えを重視！

中古の収益不動産（1棟もの）の購入費用内訳、利回り計算、事業収支計算書を作成するソフトです。途中売却（購入から6年後）のシミュレーションや、改修工事による資産価値の向上の提案可能です。

【特長1】住宅だけでなくオフィスや店舗も対応可能！

【特長2】物件売買から賃貸管理まで不動産ビジネスのワンストップ化！

【特長3】難解な用語には解説がついてわかりやすく

【特長4】リニューアル工事の提案にも最適。

販売価格 50,000円+税

(3) 収益物件購入サポートP（金商法（信託）物件対応可能プロ版）

～第二種金融商品取引業者必携ソフト～

ソフトの基本的な構成は（スタンダード版）と同じですが、投資の専門用語を提案書に入れ

込んでいます。提案者にもそれなりの知識が求められる金商法関連業者向けのソフトです。

【特長 1】木造アパートから証券化されたオフィス物件まで幅広い物件へ対応可能！

【特長2】今後注目が集まる既存物件の購入から運営までを一括提案

【特長3】難解な用語には解説がついています

【特長4】金融指標（IRR、NPV等）による提案が可能！

販売価格 80,000円+税

⇒URL (<http://www.realprohd.jp/全宅管理会員様向けページ/>)

既に販売している賃貸住宅事業収支計算ソフト PRO2012（新築賃貸住宅用）及び賃貸管理業務報告書作成ソフト（賃貸管理サポート 2012）もあわせてご活用ください！！

—お問い合わせ先

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

(メールアドレス) zentakukanri@bz01.plala.or.jp

(TEL) 03-3865-7031 (FAX) 03-5821-7330

◇配信停止をご希望される方はこちら◇

【配信停止】下記の url から手続きをお願い致します。

⇒ <http://service.jutaku-s.com/chinkan-mail/deactivation.php>

※このメールへの返信によって配信停止のご依頼をいただいた場合、手続きはできかねますので、ご了承ください。