

| \ / | | 全 | 宅 | 管 | 理 | メ | — | ル | マ | ガ | ジ | ン |

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

☆編集者より☆

平成 26 年度最初のメールマガジン配信です。本年度もよろしくお願ひいたします。  
さて、この年度始めですが、なぜ「4月」なのでしょうか？  
諸説あるようですが、江戸時代までは「年度」というものはなく、1月から12月までで会計を行っていました。  
しかし、明治維新の後、政府の財政が苦しく、暦年と合わせることができなくなっこなったことから「年度」が作られ現在の4月から  
翌年3月までとなったようです。会計年度の始期が4月からとなったのは、秋の作物の収穫後に 徴税を行う為の都合であるとされています。  
こうして国の会計年度が4月に変わったことから、国や県から 補助金をもらっている学校関係も4月入学に変更されました。  
「桜の咲く春が新年度にふさわしい」と4月からにしたという 説は後からこじつけた理由の  
ようですね。

— 目 次 —

---

[ 1 ] 業界動向・行政動向

- ・個人住宅の賃貸流通に資する「ガイドライン」を作成（国土交通省）
- ・「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を発表（国土交通省）
- ・2015～35年の世帯数を予測した「東京都世帯数の予測」の概要発表（東京都）
- ・インターネット及び不動産広告違反物件情報等の共有の実施  
(首都圏不動産公正取引協議会)
- ・「賃貸集合住宅の防犯に対する女性の意識調査報告書」を発表  
(独立行政法人建築研究所)

## [2] 連載 第5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 ～近隣トラブル編～

- ・近隣からのクレーム（臭い）
- ・近隣からのクレーム（騒音）

## [4] 協会からのお知らせ

- ・事業説明ツール「よくわかる 全宅管理」の発刊
- ・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 |

#### ★個人住宅の賃貸流通に資する「ガイドライン」を作成（国土交通省）

国土交通省は、昨年9月以来議論を重ねてきた「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」の最終報告書を取りまとめ、所有者（貸主）と利用者（借主）双方のニーズや懸念事項に対応した個人住宅の賃貸流通に資する「指針」（ガイドライン）を作成しました。

全国の空き家の総数は2008年時点で約760万戸に及び、そのうち個人住宅が約270万戸を占め、適切な管理が行われていない住宅は、防犯や衛生などの面で地域の大きな問題となっています。

一方で、既存の住宅ストックを活用した住替えの支援やライフスタイルに応じた住生活の実現

が求められる中、とくに地方では定住促進や UIJ ターンの受け皿として空き家の活用が期待されています。

ところが、個人住宅の賃貸流通や空き家の管理については、賃貸用物件と比べて取引ルールや指針が整備されておらず、市場の形成はまだ不十分な状態となっています。

そこで、同省では「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」を立ち上げ、ここ半年の間に問題点を集中審議して、このほど「指針」を作成、公表するに至ったものです。

「ガイドライン」のポイントは、次の通りです。

▼ 「取組み推進ガイドライン」

定住対策や空き家活用に取り組む自治体や事業者向けに、空き家物件の掘り起こしや定住相談など具体的な支援策の提示や先進的な地域の取組み事例を紹介。

▼ 「賃貸借ガイドライン」

貸主が修繕を行わず現状有姿のまま賃貸し（賃料を相場より安く設定）、借主が自費で修繕や DIY を行う借主負担型の賃貸借契約の指針を新たに策定。

▼ 「管理ガイドライン」

空き家や留守宅の管理の必要性や、管理業者を選ぶ際の留意

事項、実際に所有者が管理サービスを選択する際の確認事項などの指針を新たに策定。

⇒ [http://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000091.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000091.html)

---

★ 「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を発表（国土交通省）

---

国土交通省は、「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を発表しました。

我が国の中古戸建て住宅については、取引時に個別の住宅の状態にかかわらず一律に築後 20 ~ 25 年で建物の市場価値をゼロとされる慣行があって、中古住宅流通市場活性化の阻害要因となっています。

このため同省では、学識経験者や実務者からなる「中古住宅に係る建物評価手法の改善のあり方検討委員会」を設置し、中古戸建て住宅の評価手法の改善に向けた検討を進めてきたのが、このほど「指針」を発表する運びとなったもの。

指針の主なポイントは、良質な維持管理やリフォームが行われている住宅が適切に評価されるよう、住宅を基礎・躯体と内外装

- ・設備に大きく分類。

基礎・躯体については、性能に応じて 20 年より長い耐用年数を設定し、例えば長期優良住宅であれば 100 年超の耐用年数とすることを許容する。

基礎・躯体部分の機能が維持されている限り、リフォームを行った場合は住宅の価値が回復・向上するととらえて評価に反映する等を評価の改善の基本的な考え方としています。

今後は、同指針に示した評価方法を不動産市場、金融市場に定着させるため、宅建業者や不動産鑑定士が使用する評価ツールや実務指針の検討、消費者にとって分かりやすい評価結果の見せ方の検討を進める方針。

⇒ [https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000101.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000101.html)

---

#### ★2015～35 年の世帯数を予測した「東京都世帯数の予測」の概要発表（東京都）

---

東京都は、2010 年 10 月現在の国勢調査結果をもとに、2015 年、20 年、25 年、30 年、35 年における東京都の世帯数を予測した「東京都世帯数の予測」の概要を発表しました。

それによりますと、東京都の一般世帯数は、2030 年に 685.6 万世帯でピークとなり、2035 年には 682.0 万世帯となります。

世帯主が 65 歳以上の一般世帯の高齢世帯数は、2035 年に 2010 年の 1.4 倍増の 242.9 万世帯となり、全体の 3 分の 1 以上を占めます。

そのうち、ひとり暮らしの高齢者世帯数は 104.7 万世帯で 100 万世帯を超えます。

単独世帯は、2035 年まで一貫して増加して、324.0 万世帯（全体に占める割合 47.5%）となります。区部の 35 年の単独世帯の割合は、50% 超（50.2%）となります。

⇒ <http://www.toukei.metro.tokyo.jp/syosoku/sy-gaiyou.htm>

- ・当該情報に基づき、部会の構成会社は、各社が運営するポー

タルサイトに「おとり広告」等の物件の掲載が認められた場合には、該当する物件広告の削除及び再発防止等を目的として適宜、利用する。

なお、共有する違反物件情報とは、不動産の表示に関する公正競争規約第 21 条で規定する「おとり広告」に該当するおそれのある表示。同規約第 23 条で規定する「その他の不当表示」に該当する表示のうち、特に悪質であると認められるもの。

⇒ [http://www.sfkoutori.or.jp/portal\\_bukai/News\\_r/20140325.html](http://www.sfkoutori.or.jp/portal_bukai/News_r/20140325.html)

---

## ★ 「賃貸集合住宅の防犯に対する女性の意識調査報告書」を発表（独立行政法人建築研究所）

---

国土交通省所管の独立行政法人建築研究所はこのほど、Webでアンケート調査した「賃貸集合住宅の防犯に対する女性の意識調査報告書」を発表しました。

防犯性の高い低層集合住宅の普及、防犯性の確保を目的にまとめられたレポートで、賃貸住宅の防犯に取り組んだ内容として、注目されます。

主な内容のポイントは次の通り。

各種統計からの試算によると、3階建て以下の低層集合住宅は、一戸建てや4階建て以上の中高層集合住宅に比べて住宅侵入をはじめとする犯罪のリスクが高い。

住宅・住環境の重要な項目として「治安、犯罪発生の防止」を挙げた割合は16.3%で、34項目中1位だった。なお、「住宅の防犯性」は5.0%で5番目だった。

中高層集合住宅では53%がオートロック、38%が建物出入り口部分の防犯カメラを備えるなど、共用部分の防犯対策が進んでいる（低層ではそれぞれ18%、7%）。専用部分では、玄関扉の

オートロック、テレビモニター機能付きのインターホンの普及率が2割を超える。

共用部分及び専用部分の防犯性に、「不満」または「多少不満」という回答者は、いずれも3分の1程度である。いずれの割合も低層居住者の方が中高層より10%以上高い。専用部分の防犯性評価を高める対策として「屋外に異状を知らせる緊急通報装置」「浴室乾燥機」などが挙げられる。オートロックは共用、専用両方の満足度を高める。

⇒ <http://www.kenken.go.jp/japanese/contents/publications/data/156/index.html>

---

### 連載 第5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、各市区町村が公表している「推計人口」と「住民基本台帳人口」についてお話しします。皆様の中には、自分たちの市や町の人口をネット等で調べた際に、「同一時期なのに以前調べた人口と今回改めて調べた人口の数値が違っていた！なぜ？？」という経験がある方がおられると思います。その原因の多くは「推計人口」と「住民基本台帳人口」とを意識せずに調べたことに起因しています。

「推計人口」とは直近の国勢調査をベースとして、住民基本台帳、戸籍から、その後の毎月の出

生、死亡、転入、転出のデータを加減して算出した人口数です。この数字には外国人も含まれています。その地域に居住していると想定される人口のため、「常住人口」とか「現住人口」とも呼ばれ、毎月 1 日現在で算出しています。

一方、「住民基本台帳人口」とは各市区町村の住民基本台帳に届出により記録されている住民の数で、毎月月末現在で算出したものです。住民基本台帳に登録又は削除が行われるのは居住する人の届出によるため、届出がされない場合にはカウントされません。

また、住民基本台帳法の改正（平成 24 年 7 月 9 日施行）により外国人登録制度が廃止され、以前は日本人のみが対象となっていた住民基本台帳人口には、外国人も含まれるようになっています。そのため平成 24 年 8 月 1 日現在とそれより前の人口数を比較する場合には注意が必要となります。改正前は「住民基本台帳登録人口」と「外国人登録人口」をあわせて「総人口」と呼んでいましたが、改正後は「外国人住民を含めた住民基本台帳登録人口」が「人口」となっています。ただし、多くの自治体では外国人と日本人とを分けた数値も公表しています。

世帯については、改正前は「日本人世帯」と「外国人世帯」の 2 種類で構成され、日本人と外国人から成る世帯の場合には、日本人世帯と外国人世帯としてそれぞれ 1 世帯ずつカウントされていましたが、改正後は「日本人のみから成る世帯」「外国人のみから成る世帯」「混合世帯」の 3 種類となっています。

「推計人口」と「住民基本台帳人口」は上記の理由により数値が異なります。より具体的な例としては、通勤や通学などで実際には当該市区町村から転出しているが、住民票を移していない（国勢調査では当該市区町村外としてカウントされます）。仕事の関係などで 2 か所以上に住居を持っており、休日だけ当該市区町村に寝泊まりしている（同上）。住民票の届出をしていても家族が米国軍人である（国勢調査では外国軍隊の軍人、軍属とその家族は調査されません）。などが挙げられます。

以上から、実際に住んでいる住民の数を把握するには推計人口が適していると言えます。

また、基本的にはどの市区町村でも人口数と男女別人口数、世帯数を毎月発表していますが、財政が厳しい市区町村ではネット上で、「住民基本台帳人口」のみを公表しており、「推計人口」やその他のより詳細なデータを調べるには、電話をしたり、直接行かないとデータ入手できない場合があります。逆に政令指定都市といった大都市では平均年齢等も公表しており、各市区町村の規模によって、情報に格差が生じています。

最後にもう一つ注意があります。それは年の推移を調査する場合には、同一月のデータを使う必要があります。各市区町村の過去のデータを調査する場合も推計人口では 10 月 1 日現在を基準としています。統計では年間推移を調査する場合はなるべく毎年の同一時期のデータを利用することがルールとなっています。

弊社では会員制有料サイトの提供商品の一部として、前回国勢調査の行われた平成 20 年 10 月 1 日現在のデータをベースとして全国都道府県別の市区町村の人口と世帯数のデータを直近の 10 月 1 日現在の推計人口と比較した表を提供しています。全宅管理会員様には特別価格で年会費は税込 12,600 円でご提供させて頂いています。

⇒ <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

#### [近隣からのクレーム（臭い）]

Q 1

木造2階建ての物件の1階にラーメン店が入居した。2階居住者及び隣接する賃貸マンションの入居者から匂いにつきクレームが来ている。契約では近隣に迷惑をかける行為があった場合には営業を停止し、設備等の改善に努める旨の規定が設けられている。どのように対応するべきか？

A 1

契約に従った処理を勧告し、その対応を見守る。何度も勧告しても是正が図られないのであれば、契約違反に対する損害賠償請求や、解除をすることを検討する。借主が以前の物件でのトラブルや他の店舗でのトラブルを経験していれば、近隣迷惑行為の予見と行為の悪質性から上記の主張が認められる可能性が高くなるので、可能であれば他の店舗などの状況も確認する。

#### [近隣からのクレーム（騒音）]

Q 2

駅前の商業地域内のビルに新たに飲食チェーン店が入り、まもなく開店する。隣接のマンション住人から24時間の営業の店が入ることによって音がうるさくなるとクレームが来ている。どのように対応するべきか？

A 2

近隣紛争の典型であるが、音などの問題は受容限度論で判断され、駅前商業地域に所在するマンションの場合、その地域特性に応じた受容限度というものがある。（マンション内の居住者同士

の問題とは異なる）。従って、前のテナントと今回のテナントとで騒音などがどう違ってくるのか、以前に問題は生じたか具体的な騒音値はどうかなどはあらかじめ整理しておき、万が一の場合に備えておくことが賢明である。

全宅管理ではこのような場合に対処できる書式を揃えています。

書式や電話法律相談をご利用されたい方は下記アドレスにアクセスしてください。

全宅管理 HP

⇒ <http://www.chinkan.jp/>

#### 〔4〕協会からのお知らせ

100

□■ 事業説明ツール「よくわかる全宅管理」

■ 「～サポート事業をご案内します～」を発刊

全宅管理ではこの度、本会の会員限定の特典やメリット及び業務支援ツール等をご紹介する冊

本会が取り揃える多様なサポート内容が管理実務の流れに沿って紹介されており、其々の特徴

4月下旬に会員の皆様にお送りする会報誌に同封されておりますので、ぜひ一度ご確認いただけますと幸いです。

△△△

▲△ 新商品 収益物件収支提案書作成ソフト3種類

▲ (会員限定)

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。貴社のニーズに合わせて是非ともご活用ください。

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】投資判断の重要項目は大きな文字で見栄えを重視！販売価格 35,000円+税

(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～

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も可能です。

【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/>)

すでに販売している賃貸住宅事業収支計算ソフト PR02012（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！！

※メールマガジンの発行を6月から月2回とする予定です

ご好評をいただいている全宅管理メールマガジンを6月から  
月2回に変更させていただく予定です。ご期待ください。

——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](mailto:zentakukanri@bz01.plala.or.jp)

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