

〔 メルマガ 〕

〔 メルマガ 〕

※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☆

〔 ..... 〕

いつもお世話になっております。

何かと変化の多い春も過ぎゆこうとしています。官公庁ではクールビズが始まり、ゴールデン  
ウィークも終わり、慌ただしく季節が変わっていくことが実感されます。

一日の気温差が大きく、体調を崩しやすい季節でもありますので、皆さま十分にご注意くださいませ。

それでは、今月号をお届けします。参考にしていただければ 幸いです。

〔 ..... 〕

— 目 次 —

[ 1 ] 業界動向・行政動向

- ・3月の新設住宅着工戸数、19か月ぶりの減少（国土交通省）
- ・「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」公表（国立社会保障・人口問題研究所）
- ・2014年2月調査の「土地取引動向調査」公表（国土交通省）
- ・「2013年度マンション総合調査」発表（国土交通省）
- ・「一人暮らしに関する意識調査」結果（全宅連、全宅保証）
- ・平成26年度「民間住宅活用型セーフティネット整備推進事業」を募集開始（国土交通省）
- ・平成26年度「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」を募集開始（国土交通省）

[ 2 ] 連載 第6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 ~家賃滞納編~

### [ 4 ] 協会からのお知らせ

- ・事業説明パンフレット「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
- ・「オーナー通信」バックナンバーを掲載開始

#### [ 1 ] 業界動向・行政動向

| 田田 |  
| 田田 | 田 |

#### ★3月の新設住宅着工戸数、19か月ぶりの減少（国土交通省）

国土交通省は、3月の新設住宅着工戸数を発表したが、それによると貸家は増加した一方、持家と分譲住宅が減少したため、前年同月比2.9%減の6万9,411戸で、19か月ぶりの減少となった。

3月の貸家の新設は、前年同月比11.3%増の2万8,925戸で、前年同月比で13か月連続の増加。

また、2013年度の新設住宅着工戸数は、98万7,254戸。前年度比10.6%増で、4年連続の増加。このうち貸家の新設は、前年度比15.3%増の36万9,993戸で、2年連続の増加となった。前年度の増加率では過去20年の中でも最高で、ここ5年で最も高い着工数を記録している。

同省では3月の住宅着工の動向について、リーマンショックを受けた大幅な下落以降、緩やかな持ち直しの傾向が続く中、このところ、消費マインドの改善等もあって堅調に推移してきたが、足下では、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動もあって、減少している。

今後の先行きについては、雇用・所得環境の推移、東日本大震災からの復興状況、建設労働者の需給状況、住宅ローン金利の動向等を引き続き慎重に見極める必要がある、と前月同様の見解を述べている。

⇒ [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000449.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000449.html)

---

### ★「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」公表（国立社会保障人口・問題研究所）

---

国立社会保障・人口問題研究所が公表した「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」によると、2010～15年に世帯数が減少するのは15県だが、2035年までには沖縄県を除く46都道府県で、世帯数が減少することが分かった。

この推計は、都道府県別に、単独世帯、夫婦のみの世帯、夫婦と子から成る世帯、ひとり親と子から成る世帯、その他の一般世帯の5つの家族類型ごとにみた将来の世帯数を5年ごとにまとめているもので、今回は2010年の国勢調査を基に、2010～35年の25年間についての将来推計を行った。

推計結果の主な内容は、2035年の世帯数は41都道府県で、2010年よりも少くなり、全世帯の総数は全国で4.4%減少し、平均世帯人員は2010年から2035年には、全ての都道府県で減少。「一般世帯」が国勢調査で使われるようになった1960年以降、平均世帯人員が全国で最も少ないのは東京都で、2015年には2.0人を下回る。

また、2010年に28都道府県で最大の割合を占めていた単独世帯は、2025年には全ての都道府県で最大の割合を占めるようになり、65歳以上の世帯主が全世帯主に占める割合は、2020年には全ての都道府県で30%以上となり、2035年には41都道府県で40%を超える。

高齢世帯（世帯主が65歳以上）に占める単独世帯の割合は、2035年には山形県を除く46都道府県で30%以上となり、9都道府県では40%を超え、65歳以上人口に占める単独世帯主の割合は、全ての都道府県で上昇し、とくに東京都は2035年に27.7%に達する、としている。

⇒ <http://www.ipss.go.jp/pp-project/j/hpj2014/t-page.asp>

---

### ★2014年2月調査の「土地取引動向調査」公表（国土交通省）

---

国土交通省が公表した2014年2月調査の「土地取引動向調査」によると、土地取引状況に関する企業の判断が全ての地域で改善し、とくに大阪では現在のDIが大幅に改善して、7年ぶりのプラス値となった。

この調査は土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業を対象に、半期ごとに実施しているもの。

調査結果では、現在の土地取引状況の判断（DI）は全ての域で10ポイント以上上昇し、「大阪」は2007年9月調査以来のプラス。「東京」は15.7ポイント上昇してプラス25.1ポイント、「大阪」は17.1ポイント上昇してプラス15.5ポイント、「その他」は12.2ポイント上昇してマイナス0.3ポイント。

1年後の土地取引状況の予想（DI）では、全ての地域で上昇し、前期に引き続きプラスとなっ

ている。「東京」は 12.6 ポイント上昇してプラス 31.3 ポイント、「大阪」は 9.8 ポイント上昇してプラス 23.6 ポイント、「その他」は 8.4 ポイント上昇してプラス 8.7 ポイントとなっている。

また、現在の土地取引状況の判断では、総ての地域で「活発である」との回答が増加し、「不活発である」との回答が減少。とくに「大阪」では「活発である」が 11.0 ポイント上昇している。

⇒ [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03\\_hh\\_000164.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000164.html)

---

#### ★ 「2013 年度マンション総合調査」発表（国土交通省）

---

国土交通省が発表した「2013 年度マンション総合調査」の結果によると、マンション居住で、賃貸戸数の割合が 2008 年と 2013 年の比較では、賃貸戸数割合 0%～20% のマンションの割合が増加しており、2013 年度は 59.6% となっているのが分かった。

この調査は、管理組合や区分所有者のマンション管理の実態を把握するためのマンション総合調査で、今回 5 年ぶりに実施された。

マンション居住の状況では、賃貸住戸がないものが 10.5%、賃貸戸数割合が 20% を超えるものが 18.2%。

また、賃貸戸数割合の平均は 13.7% で、賃貸戸数割合が 20% を超えるものの割合は、完成年次が古いものほど高くなる傾向。前回調査と比較すると、賃貸戸数割合が 20% を超えるものの割合は、18.6% から 18.2% のほぼ横ばい、となっている。

⇒ [http://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000114.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000114.html)

---

#### ★ 「一人暮らしに関する意識調査」結果（全宅連、全宅保証）

---

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）と、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会（全宅保証）は、2013 年度における「一人暮らしに関する意識調査」結果を公表したが、それによると、一人暮らしをする部屋のタイプは「1DK」が 29.9%、「1LDK」が 21.6%、「1K」が 21.0%。前年調査時と同じく、一人で暮らすための部屋数は少なくとも十分と考える傾向は変わっていないことが分かった。

家賃の希望額としては、「4～5 万円」が 25.3%、「5～6 万円」が 17.3%、「3.5～4 万円」が 14.0%。一人暮らしを考える方の実に 4 人に 1 人以上が「4～5 万円」程度の家賃を 40% が「4～6 万円」範囲を希望。

一人暮らしの部屋探しで重視する条件では、「家賃の額」29.3%、「通勤通学の時間」18.6%、「建物の警備・セキュリティ」11.2%がトップ3となり、昨年度の3位にあった「部屋の間取り広さ」を「セキュリティ」が逆転。昨今の事件の多さなどから安心への関心が高くなっている。

一人暮らしで重視する部屋の設備については、「エアコン付」15.8%、「トイレとバス（風呂）の分離」14.5%、「収納スペースが広い」11.0%で、前回と順位割合ともにほぼ変わらず。一人暮らし物件となるとユニットバス形式が現実的には多いため、トイレ・バス別は憧れる設備であるよう。

⇒

<http://www.zentaku.or.jp/public/information/2014/04/%E5%85%A8%E5%AE%85%E9%80%A3%E3%83%BB%E5%85%A8%E5%AE%85%E4%BF%9D%E8%A8%BC%E3%80%8E%E4%B8%80%E4%BA%BA%E6%9A%AE%E3%82%89%E3%81%97%E3%81%AB%E9%96%A2%E3%81%99%E3%82%8B%E6%84%8F%E8%AD%98%E8%AA%BF%E6%9F%BB/>

---

★平成 26 年度「民間住宅活用型セーフティネット整備推進事業」を募集開始（国土交通省）

---

国土交通省は、平成 26 年度「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の募集を開始しました。

この事業は、既存の民間賃貸住宅の質の向上を図るとともに空家を有効に活用することにより、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るとともに、災害等には機動的な公的利用を可能とする環境を構築することを目的に国土交通省が実施するもので、住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空家のある民間住宅の改修工事に要する費用の一部を国が直接支援するものです。

本制度の詳しい内容は、国土交通省ホームページをご参照ください。

⇒ [https://www.mlit.go.jp/report/press/house07\\_hh\\_000112.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000112.html)

---

★平成 26 年度「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」を募集開始（国土交通省）

---

国土交通省は、高齢者住まい法に基づくサービス付き高齢者向け住宅として登録を受ける等の要件に適合する住宅及び高齢者生活支援施設の整備（新築・改修）事業の募集を開始しました。

このサービス付き高齢者向け住宅整備事業は、高齢者世帯や要介護者等の増加に対応し、高齢者が安心して生活することができる住まい・住環境の整備により、その居住の安定確保を図ることを目的としています。

この観点から、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」として登録される住宅の整備事業を公募し、国が事

業の実施に要する費用の一部を補助し支援します。

詳しくは、サービス付き高齢者向け住宅整備事業ホームページをご覧ください。

⇒ <http://www.koreisha.jp/service/>

---

連載 第6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

---

今回は人口ピラミッドについてお話したいと思います。

人口ピラミッドとは、国や地域ごとにある時点の年齢階層別人口を、男女左右に分けて、低年齢層から高年齢層へと積み上げた図で、その形態によって人口の年齢別構成を知ることができます。

一般的に開発途上国などの多産型多死型社会では「富士山型（一般的にはその名のとおり「ピラミッド型」といいますが、ここでは混同しないように「富士山型」といいます。）」になり、先進国などの少産少死型社会では「つぼ型」になる傾向があります。

インドなどはきれいな「富士山型」を形成していますが、日本でも1950年前後までは同じようにきれいな「富士山型」となっていました。現在の日本は少子高齢化に伴い、「つり鐘型」から「つぼ型」へと急速に進んでいます。

「つり鐘型」とはその名のとおりお寺にあるつり鐘の形に似ていることからその名がつけられています。人口ピラミッドの上部（高齢者）の部分はとがり気味なわち富士山型に近い状態ですがそれより下部の部分は一定もしくは下部の部分が多少すぼむ形になっています。人口があまり上限せずに安定している状態で65歳以上の人口割合はつぼ型より低い状態になっています。

「つぼ型」とは人口ピラミッドの上部が平たくなっており、下部に進むほど、すぼんでいく状態をいいます。「つぼ型」は14歳以下の人口割合が低く、逆に65歳以上の人口割合が高くなっています。高齢者が長生きし、子供があまり生まれない状態を表します。まさに現在から未来にわたる日本がこの状態といえます。

「不景気で将来が不安で子供を作れない」という話がある一方で、社会が成熟し、遊ぶものが増え、刺激的なものが世の中にあふれると、晩婚化と少子化が進むともいわれています。目の楽しいことが優先され、将来の家族設計が後回しになってしまいます。中国は一人っ子政策のため今後急速に高齢化が進むといわれる一方で、社会が急速に発展し、子作り子育てよりも仕事や娛樂を優先し、子供を作らなくなつたことも要因のひとつとして挙げられています。

話をそろそろ本題に移しますが、日本では国立社会保障・人口問題研究所という厚生労働省に

設置された国立の政策研究機関があり、ここで過去から未来にわたる日本の人口動向を調査し、社会保障制度や政策研究等に役立てています。当研究機関では地域別の将来推計人口をエクセルで公表しており、このデータを使えば人口ピラミッドの作成が可能です。日本は少子高齢化が進み、人口ピラミッドは「つぼ型」に移行しているとのお話を前述したが、この人口ピラミッドを見ることにより、どのような賃貸住宅を作ればよいか、またどのような地域に投資用の不動産を取得するべきか？といったアドバイスが可能となります。少子高齢化が進む日本ではサ高住や介護施設等の新築提案では特に威力を発揮しますが、例えば学生が多く暮らす京都市や福岡市等のある地域によっては、全体の人口は減少しても 20 歳から 25 歳の人口割合を一定数保つ地域があります。このようなエリアでは、学生向けの賃貸マンションの新築提案書に将来の人口ピラミッドを掲載した内容を盛り込めば、提案力が一気に倍増します。

最後になりますが人口ピラミッドは年齢ごとに作成する場合と、5歳ごとに区分する場合、各年齢または各年齢層の人数で作成する場合と構成割合で作成する場合があります。5歳ごとに階層分けを行う方法が一般的です。人数か割合かについては提案内容や作成者の判断によりまちまちです。

弊社では弊社の有料会員として登録をされている会員様の所属する市区または町の将来推計人口ピラミッドのデータを提供させていただいております。全宅管理会員様には特別価格にて年会費税込 12,960 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：～賃料滞納編～

Q 1

賃貸借契約書に例えば「借主が3か月間、賃料を支払わなかった場合、貸主は建物に入り、残置物を撤去・処分することに借主は異議がない」との条項がある場合において、仮に借主が3か月間賃料を支払わなかった場合、貸主は本件条項に基づいて物件に入り、借主の残置物を撤去・処分しても問題ないか？

A 1

本件条項がある場合においても、当該条項は無効または不存在と価され、貸主が借主の残置物を

撤去・処分する行為は自力救済として違法である。

Q 2

建物賃貸借契約の賃料を約定（月払）どおりに支払わず、賃料を数か月間滞納して賃料がたまる  
とまとめて支払ってくる借主がいる。借主に不服を申し入れ、当該借主から「今後は賃料を約定  
に従って毎月支払います」との内容の書面を受領したが、やはり、賃料を約定どおりに支払わ  
ない。このような借主には退去してもらいたいが、退去させることはできるか。

A 2

まがりなりにも借主は賃料を支払っていることから、借主の意思に反して強制的に退去させるのは難しいと思われる。ただし、労力・時間・費用を惜しまなければ、賃料滞納が3か月程度となつたところで当該賃貸借契約を解除、建物の明渡訴訟を提起することが考えられる（なお、勝訴判決を得ても借主が退去しない場合は強制執行をする必要がある）。

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

□■ 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務支援ツール等をご紹介するパンフレット「よくわかる全宅管理」を作成いたしました。

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、其々の特徴がひと目で確認できるよう工夫されています。

4月下旬に会員の皆様にお送りした会報誌に同封されておりますので、ぜひご一読いただき、全宅管理の提供するサポート事業のご理解にお役立てください。

下記リンクよりダウンロードが可能です。

⇒ [http://www.chinkan.jp/about/pdf/serviceguide\\_of\\_zentaku.pdf](http://www.chinkan.jp/about/pdf/serviceguide_of_zentaku.pdf)

△ ▲ △

▲△ 「オーナー通信」バックナンバーを掲載開始

\* ..... \*

本会ではこの度オーナー向け情報紙「オーナー通信」の発行を開始いたしました。オーナー向けの情報や企業メッセージを発送できる情報紙としてオーナーとのコミュニケーションツールとしても有用です。

バックナンバーを会員限定サイト内に掲載しておりますので、適宜ダウンロードしてご使用ください。

## ○● 4月発行の会報誌について

1

4月の会報誌には、「賃貸マンション等における埋設ガス管等の耐震化の推進について（依頼）」が同封されております。

同通知に紹介されている事業は、経済産業省「ガス導管劣化検査等支援事業」（国庫補助事業・平成27年度事業終了予定）を活用し、鋼製のガス管を耐震性にも優れたポリエチレン管等のガス管に更新し、埋設ガス管の耐震化を推進するものとなっています。

補助金の出る事業ですし、事業終了時期が近づいておりますので、適用要件等ご確認のうえオーナーさんへご提案いただければ幸いです。

※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おります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