
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

2014.6.16

「

| \ / | | 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☆

「.....」

サッカーW杯が開幕しました。32 か国がこれから1 か月かけて
世界一を争います。開催国のブラジルは、国土が日本の 22.5 倍あ
り長距離移動が避けられません。また、国土の 93%が熱帯地帯の
ため暑さ対策が必要なうえ、標高差もあり寒暖差が激しいのが特
徴です。

今大会はそうした過酷な環境に適応できるかが勝敗を左右しそうです。ちなみに、これまでの 19 大会のうち、南米（メキシコ含む）開催は 6 回あり、全て南米のチームが優勝しています。今回このジンクスを破れるかどうかも見所です。日本代表の頑張りにも期待しましょう。

「.....」

目次

[1] 業界動向・行政動向

・「地価 LOOK レポート」

（主要都市の高度利用地地価動向報告）発表（国交省）

・4月の住宅着工統計発表（国交省）

・セキュリティ、防犯配慮型賃貸住宅の広がり

[2] 連載 第7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 ～迷惑行為編～

[4] 協会からのお知らせ

- ・第4回定時社員総会のご案内
- ・全宅管理 HP「会員店ご紹介」をご活用下さい！
- ・事業説明ツール「よくわかる 全宅管理」の発刊
- ・ご要望にお応えしてメールマガジンを月2回配信します！

[1] 業界動向・行政動向

┌

| 田田 └

| 田田 | 田 |

★「地価 LOOK レポート」（主要都市の高度利用地地価動向報告）

発表（国交省）

不動産市場の現況がよく分かる国土交通省発表の「地価 LOOK レポート」（主要都市の高度利用地地価動向報告）の最新版（平成 26 年第 1 四半期）によると、地価動向は上昇地区数が前回と同程度全体の約 8 割を占めるなど、上昇基調の継続が見られる、と捉えている。

「地価 LOOK レポート」は、主要都市の地価動向を四半期ごとに把握することで、より先行的な地価動向を明らかにするもの。対象地域は、三大都市圏、地方中心都市等においてとくに地価動向を把握する必要性の高い地区。

今回発表された平成 26 年第 1 四半期（1 月 1 日～4 月 1 日）の主要都市・高度利用地 150 地区における地価動向は、上昇が 119 地区（前回 122）、横ばいが 27 地区（同 22）、下落が 4 地区（同 6）で、上昇地区が全体の約 8 割。上昇 119 地区のうち、118 地区が 0～3 % の上昇、東京都心の商業系 1 地区（銀座中央）が 3～6 % の上昇となっている。

上昇地区の割合が高水準を維持しているのは、金融緩和等を背景とした不動産投資意欲の高まりにより、商業系地区を中心に多くの地区で上昇が継続しているため。

東京圏 65 地区、大阪圏 39 地区、名古屋圏 14 地区、地方中心都市等 32 地区の計 150 地区の市場の様子が克明に 3 か月に一度レポートされているだけに、最新の市況を捉えるためにもチェックする価値がある。

⇒ <http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/chika-look>

★ 4 月の住宅着工統計発表（国交省）

国土交通省が発表した 4 月の住宅着工統計によると、前年同月比 3.3%減の 7 万 5,286 戸で 2 か月連続の減少。貸家は増加したが、持家と分譲住宅が減少したため、全体で減少となっている。

この中で、貸家の 4 月の新設着工は、前年同月比 12.0%増、季節調整値の前月比 2.8%増の 3 万 1,177 戸で、前年同月比で 14 か月

連続の増加。2014年1～4月の合計は11万7,799戸で、前年比16.9

%増と際立っている。

今年に入って前年比率2ケタ増が続き、過去6か月の前年伸び率の平均は約20%を記録。今後、かなりの量の新築が市場に出回ってくることを示している。

ハイペースの新設が続いた背景にあるのは、(1)消費税増税対応策(2)相続税対策(3)サービス付高齢者向け住宅の増加(4)根強い賃貸経営の投資意欲等が挙げられる。

このまま一本調子に新設が続くとは見られないが、(1)～(4)のほかにも、メーカーの受注高、過去の受注残も相当数にのぼることから、しばらくは堅調な新設が続くものと予測される。

新設が続くと当然、建物が完成後市場に出回るため、既存の賃貸住宅とのバッティングが生じ、熾烈な競争が展開されることになる。消費者は物件選択の幅が広がり、賃料もリーズナブルになれば歓迎する向きが強いが、問題は既存中古物件とのバランス。

これからも続く多数の賃貸住宅の新設は、賃貸市場のあり方を大きく変えることになるのでは、そんな気配すら感じられる。

⇒ http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000455.html

★セキュリティ、防犯配慮型賃貸住宅の広がり

犯罪の発生は統計上、減少気味にある。殺人、放火といった凶悪犯や窃盗犯罪などの犯罪数はここ 10 年、減少しているが、平成 24 年の刑法犯の総数は約 138 万件だから、1 日 3,780 件の犯罪がどこかで起きていることになる。

ちなみに 24 年の住宅侵入窃盗の数は約 6.6 万件で、うち約半分強の 3.5 万件が検挙されているが、残り半分は犯人が捕まっていない。

参考までに窃盗の侵入手段について見ると、賃貸住宅に多い 3 階以下の共同住宅では、まず一番多いのが「無締まり」、次に「ガラス破り」、3 番目が「合鍵」で、この三つで全体の 85% を占めている。

このように、数は減りつつあるといっても 1 日に 3,780 件、1 時間当たり 158 件の事件が起きているだけに、賃貸住宅入居者はこうした社会事情を敏感に感じ取って、安全・安心な賃貸住宅を求める傾向は強まる一方。とくに女性にとって、セキュリティは、住

居選びの必須条件となっている。

こうしたことを背景に、セキュリティ、防犯対策に力を入れた賃貸住宅ニーズがますます高まり、家賃、最寄り駅の利便性に次いで、設備や環境を抜いて防犯の充実した物件が賃貸住宅選びの重要条件に挙げられている。

物件内で事件が起きて死人でも出れば物件価値を著しく損なうことが、昨今大きな話題にのぼっている。賃貸経営の側面から見れば、防犯対策は入居者の安全、安心を高め、入居促進を図るとともに、賃貸経営上の自己防衛の役割を合わせ持っている。

賃貸住宅の防犯対策に、国土交通省が策定した『防犯に配慮した共同住宅の設計指針』と、やはり同省の『共同住宅に係る防犯上の留意事項』が参考になるので、適時、入居促進と不慮の事故を防止するためにも物件オーナーへの防犯対策の提案も必要とされる。

防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針

⇒ <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/press/h12/130323-3.htm>

共同住宅に係る防犯上の留意事項

⇒ <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/press/h12/130323-2.htm>

|||||

┌───┐

連載 第7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

今回は平均値と中位数のお話をしたいと思います。平均値は様々な場所で使われており、住宅関連でいえば、平均家賃、平均年齢、平均居住期間、平均年収と数えればきりがありません。一方、中位数という言葉は平均値と比較して認知度が低く、あまり馴染みがないという方も多いのではないのでしょうか？

中位数とは、例えば人口でいえば、年齢順に並べ、その中央で人口を二等分にしたときの境界にあたる年齢をいいます。もっと簡単にいえば真ん中にくる数字です。

中位数は中央値、またはメディアンとも呼ばれます。

試験で 90 点が 10 名、80 点が 10 名、60 点が 10 名であれば中位数は 80 点になります。ちなみに平均は 76.6 点になります。

平均値はある数値の平均を表す数値です。人口であれば「年齢（各歳）×各歳別人口÷各歳別人口の合計+0.5」となります。
※0.5 というのは例えば同じ 20 歳でも 20 歳 0 か月の人と 20 歳 11 か月の人がいるので平均を出すために 0.5 を加えます。

仮に、高齢者が多い地区で 90 歳が 10 人、88 歳が 10 人、80 歳が 10 人、40 歳が 10 人、35 歳が 10 人暮らしていた場合、その地区の平均年齢は 67.1 歳（66.6 歳+0.5 歳）、中央値は 80 歳になり、中央値のほうが、年齢が高くなります。80 歳以上の高齢者が 50 人中 30 人いますのでこの場合は中央値の方がより実態に近い数値といえます。

逆に若い世代が流入している地区では 70 歳が 10 人、60 歳が 10 人、38 歳が 10 人、35 歳が 10 人、7 歳が 5 人、3 歳が 5 人の場合の平均年齢は 42.1 歳（41.6 歳+0.5 歳）、中央値は 38 歳となり、中央値の

ほうが逆に年齢が若くなります。

日本のような高齢者社会では通常は平均値よりも中央値のほうが高くなります。ただし、人口が流入している地域や地区では逆に中央値のほうが若くなる傾向が強いといえます。これは人口が流入している地域や地区は比較的若い世代が多く暮らしているからです。

逆に、世帯年収でいうと平均値の方が中央値よりも高くなります。これは、数は少ないですが高収入世帯の年収が非常に高いため、平均値を押し上げ、逆に年収が低い世帯の数が多いので中央値が、年収が低い方へ引っ張られる形となります。平成 24 年の厚生労働省の世帯所得の調査（全国）では中位数は 432 万円ですが、平均値は 548.2 万円となっており、中位数と平均値では実に 110 万円以上の開きが出ています。

また、一般的にデータのばらつきが大きい場合には中位数を使った方が実態に近い値をつかむことが出来るといわれています。

例えば極端な例ですが 100 点満点のテストで 100 点が 1 人、40 点が 1 人、30 点が 1 人の場合、中位数は 40 点で平均値は 56.6 点となり、中位数のほうが実態に近いことになります。

弊社では、不動産に密接に関連するデータとして、サラリーマン世帯の世帯主の家からの通勤時間を公表していますが、ここでは中位数を参考数値として掲載しています。

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

本コラムの次回掲載は7月15日発行、第19号となります。

※リアルプロホールディングス遠藤氏の連載は、毎月中旬に掲載いたします。

また、日本大学・太田教授の連載記事は毎月上旬に発行する号に引き続き掲載します。

[3] 賃貸管理相談Q&A



テーマ：～迷惑行為編～



Q

木造アパートにおける居住者間の音のトラブル。複数の隣接住戸から苦情が出たので、発信源の借主にはその旨を伝え改善を促したが一向に収まらない。下の階の物件は借主が退去してしまい、その後3か月間空室状態である。発信源の借主との契約を解除することはできるか？

A

騒音トラブルは基本的に当事者間の問題であるが、本件では隣接住戸からの苦情が継続するとともに、実際に退去があつて貸主にも実害が生じている。したがって、信頼関係を破壊したと評価される重大な契約違反があり、催告したけれども改善されないという形式・実質・手続きの3要件とも満たされるとして、契約解除

ただし、特に退去した借主については、騒音が原因で退去したことを明確に述べてもらい、それを書面化しておくことが大切である。

⇒全宅管理ではこのようなご相談に弁護士が無料でお応えする

の方は、協会HPにある予約票にてお申込みください。

全宅管理HP (<http://www.chinkan.jp/>)

[4] 協会からのお知らせ

■□■

□■ 第4回 定時社員総会のご案内について

■

......*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*

本会では第4回定時社員総会を平成26年6月27日（金）午前11時から東京にて開催いたします。総会開催通知を6月4日（水）から全会員宛に発送いたしました。総会をご欠席の場合、出欠確認ハガキ（委任状）をご返送下さいますようお願い申し上げます。

△▲△

▲△ 全宅管理HP「会員店ご紹介」をご活用下さい！

▲

......*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*

本会会員になると、協会HP「会員店のご紹介」に会社名や所在地を紹介する会員店紹介ページが自動的に生成されます。同ページに貴社情報やPR文、店舗写真などを無料で掲載することができ

ます。

掲載するには、会員専用サイト内「会員専用コンテンツ」ページの最下段『「会員店紹介ページ」のご提供』からお入りください。掲載手順に従い編集・加工することができます。

○●○ 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子「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。

協会HP内の会員サービスのご案内の中にPDFデータが掲載されておりますので、ご一読いただき、全宅管理をより身近なも

のに感じていただければ幸いです。



◇◆ 要望にお応えしてメールマガジンを月2回配信します！



......*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*

これまで毎月1回配信しておりましたこのメールマガジンが、
会員の皆様のご要望にお応えして前回から月初と中旬の月2回配
信となりました。

実務に役立つ情報をよりタイムリーに皆様にお届けいたします。

よろしくお願い致します。

——お問い合わせ先——

手続きはできかねますので、ご了承ください。