
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

2014.7.15

「

| \ / | | 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☆

「.....」

6月から1か月間、世界中の注目を集めたサッカーワールドカップもドイツの優勝という形で幕を閉じました。連日にわたる深夜・早朝のテレビ観戦で寝不足になられた方も多いのではないのでしょうか。

日本代表はグループリーグ敗退という結果で、大会中に帰国す

ることになってしまいました。新監督候補や日本代表選手の海外クラブへの移籍のニュースも出ていますが、今回の結果を次回のロシア大会にどのように活かすか、新しい組織体制に期待したいところです。また、組織の礎となるＪリーグや高校生・大学生から新たなスター選手が生まれることにも期待しましょう。

ワールドカップが終わり、今年も早くも半分か過ぎました。

気持ちを新たに、残り半年を過ごしたいですね。

「.....」

目次

〔１〕 業界動向・行政動向

・平成 26 年分の路線価を発表（国税庁）

・「賃貸住宅居住者の DIY 意向調査」結果を発表

（リクルート住まいカンパニー）

・全国地籍調査実施状況 「地方公共団体ごとの地籍調査

の進捗率」を公表（国交省）

[2] 連載 8 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 ～保証人編～

「契約更新時の保証人への対応について」

[4] 協会からのお知らせ

- ・「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」を策定しました
- ・全宅管理 HP がリニューアルされました！！

〔 1 〕 業界動向・行政動向

田田

田田田田

★平成 26 年分の路線価を発表（国税庁）

相続税や贈与税の算定基準となる平成 26 年分の路線価が国税庁から発表された。今年の路線価の特徴は、標準宅地（約 34 万地点）が 6 年連続で下落したものの下げ幅が前年より縮小し、逆に上回ったのが 8 都府県となったこと。とくに東京、大阪、愛知の 3 大都市圏で揃って上昇。都市開発や景気回復が地価上昇を支えた。

路線価は、主な道路に面した土地 1 平方メートル当たりの評価額。毎年 1 月 1 日を評価時点として、地価公示価格、売買実例価

額、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基と

して算定した価格の 80%により評価。

なお、都道府県庁所在地の最高路線価は 18 都市で上昇、26 年分の都道府県庁所在都市の最高路線価は、東京都が中央区銀座 5 丁目の銀座中央通りで、1 平方メートル当たり 2,360 万円、前年比 9.7%上昇。大阪市では北区角田町の御堂筋で、同 756 万円、同 6.2%上昇。名古屋市は中村区名駅 1 丁目の名駅通りで、同 660 万円、同 10%上昇となっている。

来年 1 月から相続税は、基礎控除が縮小されて増税となるだけに、都市部の路線価が上昇したことは相続税に少なからず影響を投げかけ、また、不動産市場にも何らかの余波を及ぼすことが考えられる。

⇒ <http://www.rosenka.nta.go.jp/index.htm>

★「賃貸住宅居住者の DIY 意向調査」結果を発表

(リクルート住まいカンパニー)

(株) リクルート住まいカンパニー（東京都千代田区）は、4月に実施した「賃貸住宅居住者の DIY 意向調査」結果を6月に発表した。それによると、入居者が現在居住している賃貸住宅で「リフォームやカスタマイズをしたことがある」と答えたのは4.2%。「したいと思ったがあきらめたことがある」が18.8%と、DIYに対する潜在的ニーズの高さを示している。

調査結果の主な内容は次の通り。

- ・ 現賃貸住宅居住者の持ち家志向は53.1%、賃貸志向は35.6%。
- ・ 賃貸から持ち家への住み替え理由として、「好みの間取りや広さの住宅を手に入れられるから」が最も多く、「設備を自由に決めたり、リフォームが自由にできるから」が第3位。
- ・ リフォーム・カスタマイズの意向があるのに実現していない要因は、1位「許容範囲がわからない」50.4%、2位「契約上許されないから」45.4%。
- ・ 国土交通省が3月20日に公表した「借主負担 DIY 型」賃貸借契約については半数近くに当たる46.9%が利用意向を示している。
- ・ DIY 型賃貸借契約を後押しするのに必要なサービスとしては、「オーナーが費用を一部負担してくれる」（58.9%）という

『費用面のサポート』のほか、「必要な修繕箇所と必要な経費が明らかになっている」(58.1%)、「貸主と借主の双方合意を円滑に行う仕組み」(56.0%)などの『トラブル回避』にニーズが高い。

⇒ http://www.recruit-sumai.co.jp/press/140623_chintai-DIY.pdf

★全国地籍調査実施状況「地方公共団体ごとの地籍調査の進捗率」を公表（国交省）

国土交通省は、平成 26 年 3 月末時点の全国地籍調査実施状況、「地方公共団体ごとの地籍調査の進捗率」を公表したが、それによると、地籍調査の平成 25 年度末現在の進捗率は全国で 51%、土地が細分化され権利関係が複雑な都市部は 23%、高齢化が進展している山村部では 44%と進捗率が低くなっている。

地籍調査は国土調査法に基づき、主に市町村が主体となって、土地の所有者、地番、地目を確認し、境界の位置と面積を測量す

る調査。地籍調査が行われることにより、その成果は登記所にも送られ、登記簿の記載が修正され、地図が更新されることになる。

国土調査法が制定された昭和 26 年から行われ、37 年には国土調査促進特別措置法が制定され、国土調査事業十箇年計画に基づき計画的な調査が行われるようになった。

土地の戸籍といわれる地籍の最新調査が、この 3 月末でおよそ半分の進捗率というのは、それだけ調査の難しさを物語っている。地籍調査が完了すると、土地の権利関係が明確になり、登記簿の記載内容も正確となる。また、より正確な課税がなされることから国、自治体ともに調査の完了を目指しているが、完了するにはまだ相当の期間を要すると見られる。

なお、都道府県・市区町村ごとの地籍調査の進捗率や地籍調査については、「地籍調査ウェブサイト」で詳しく見ることができる。

⇒ http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo06_hh_000017.html

地籍調査ウェブサイト

⇒ <http://www.chiseki.go.jp>

これを年間でまとめたものが年間稼働率、または、年間空室率となります。一般的に稼働率の報告を含んだ不動産管理報告書は月締めで翌月の前半にオーナー様に提出されます。オーナー様に

提出する際の報告書では稼働率を使うのが一般的です。なぜなら物件の稼ぐ力は稼働率で決まるからです。もちろん空室率 10%と報告するよりは、稼働率 90%と報告した方が、体裁が良いという側面もあります。その一方で、オーナー様に募集賃料の値下げ交渉をする際には、「稼働率が 90%なので」とは言わずに、「空室率が 10%もあるので」と言います。このように稼働率と空室率は時と場合によってうまく使い分けられています。

また稼働率の考え方では、面積稼働率という計算方法が急速に普及しています。面積稼働率とは「賃貸している専有面積の合計 ÷ 総賃貸可能面積」で求めます。

例えば 1 室 30 平米で計 10 室ある賃貸アパートの 1 室が空いていれば、通常の稼働率も面積稼働率も同じ 90%となります。

総賃貸可能面積 300 平米、総戸数 10 室（1 室 30 平米、6 万円×10 室）

満室時月額 60 万円×0.9＝54 万円

270 平米÷300 平米＝0.9

9 部屋÷10 部屋＝0.9

しかし、仮に 60 平米の部屋が 2 部屋、30 平米の部屋が 8 部屋で

計 10 室ある賃貸アパートで 60 平米の部屋が 1 室空室だった場合には、

総賃貸可能面積 360 平米、総戸数 10 室（1 室 30 平米、6 万円×
8 室＋1 室 60 平米 9 万円× 2 室）

満室時月額 66 万円×0.833＝約 55 万円

$300 \div 360 \text{ 平米} = 0.833$

$9 \text{ 部屋} \div 10 \text{ 部屋} = 0.9$

となり、面積稼働率では 83.3%、部屋単位で計算した場合には
90%の稼働率となります。

家賃は皆様をご存知の通り、平米数×平米単価で決まりますの
で面積が大きい部屋が空室になればそれだけ賃料収入は減ります。
異なる賃貸面積の部屋なのに部屋数による稼働率をそのまま利用
してしまうと賃料収入を過大に計算してしまう可能性があります。
上記であれば正確には約 55 万円の賃料収入なのに、 $66 \text{ 万円} \times 0.9$
 $= 59.4 \text{ 万円}$ という間違った計算をしてしまう可能性があるのです。

このように考えると、より正確な収益性を図る指標としては面

積稼働率の方に軍配があがります。部屋の専有面積（貸室面積）がおおよそしかわからない場合でも計算可能で、かつ、簡単のため、部屋数による稼働率は、広く使われてきましたが、今後は面積稼働率も常に念頭に入れておく必要があります。ちなみに不動産投資信託（J-REIT）では面積稼働率が使われています。

弊社では不動産に関する市場データに限らず、投資指標の考え方や具体的な計算方法等の提供や不動産会社様宛の勉強会やコンサルティングを行っています。

⇒ <http://www.realprohd.jp/>

本コラムの次回掲載は8月15日発行、第21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] 貸貸管理相談Q & A



現在、建物賃貸借契約を締結するに当たり、保証人を付けてもらっている。契約の更新の際に、改めて保証人の署名・捺印をもらわなくてよいものとする方法はないか？

A

原則として、保証人は更新後の契約についても責任を負うとするのが判例の立場であるが、後々のトラブルをなるべく回避するためには、賃貸借契約の更新時に、改めて保証人に賃貸借契約書の保証人欄に署名・捺印をしてもらうのがベターである。

また、貸主と保証人間の保証契約書には「保証人は（貸主と借主間の賃貸借契約の）更新契約についても責任を負うものとする」旨の文言を記載する。そして、借主との賃貸借契約の更新契約は、更新前の賃貸借契約との同一性が保持されていることを明らかにすべきである。（なお、更新前の賃貸借契約と更新後の賃貸借契約との同一性は厳しくチェックされる）

。。oO。。oO。。oO。。oO。。oO。。oO

⇒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
会員限定の無料法律相談を毎週開催しています。ご相談をご希望

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

■ □ ■

□ ■ 「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」を策定しました

■

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

賃貸不動産管理に特段の法制度がない現状において、賃貸不動産管理の標準（スタンダード）確立に向け、「賃貸不動産管理業務マニュアル」を策定する等、賃貸不動産管理の適正化に向けた活動を行ってきました。

標準化をさらに推進していくため、今般、「賃貸不動産管理
標準化ガイドライン」を策定しました。本ガイドラインでは、賃
貸不動産の管理に係る当事者（「貸主」「借主」「管理業者」
「サブリース事業者」）が、適正な管理を行うために果たすべき
標準的事項を具体的に示しています。

貴社の管理業務が本ガイドラインにてらして適正であるか再確
認いただくとともに、一般消費者への貴社業務の「見える化」に
もお役立てください。

標準化ガイドライン掲載ページ

⇒ <http://chinkan.jp/hyoujunka/>

△▲△

▲△ 全宅管理 HP がリニューアルされました！！

▲

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

7月1日（火）をもって本会の HP がリニューアルされました。

会員限定のサービスやサポート事業がトップページにより見やすく配置されています。

普段 HP をあまり活用されていない会員様でも使いやすいように工夫されておりますので、この機会に是非ご活用下さい。

全宅管理 HP

⇒ <http://www.chinkan.jp/login/>

——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/>

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

=====

手続きはできかねますので、ご了承ください。