



※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☆

「.....」
外資系企業の総務部施設管理課の人にお話を伺う機会がありました。

約2,500名の従業員を抱える大所帯で、オフィスの契約から運用まで担当している責任者です。その方が言うには、「日本のオフィスは廃棄物処理、清掃など各種業者が管理会社の指定制で、コストに競争が働かない」のが一番の問題だそうです。「原状回復についても管理会社の指定した業者以外は使えない」ので、コストに競争が働かない」と嘆いていました。

「一社指定制」から「指定する数社からの選択制」になるだけでも、物件の魅力が増すかもしれないと思いました。

「.....」

一 目 次 |

[1] 業界動向・行政動向

- ・平成25年度住宅・土地統計調査（速報集計）を公表
(総務省)
- ・「貸しルーム（シェアハウス）入居者の実態調査」の結果について（国交省）
- ・「平成25年度住宅市場動向調査」結果を発表（国交省）

- ・首都圏版、関西版『2013年度賃貸契約者による部屋探しの実態調査』結果を発表（リクルート住まいカンパニー）

[2] 連載3回～賃貸不動産管理業の沿革～

日本大学 経済学部教授 太田秀也

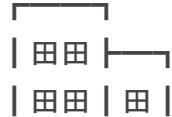
[3] 賃貸管理相談Q&A～貸主の変更編～

「相続発生時の対応について」

[4] 協会からのお知らせ

- ・排水トラップ封水剤「ニオイストップ」を会員価格でご提供開始！
- ・吸水性土のう「ダッシュバッグ」のご案内

[1] 業界動向・行政動向



★平成25年度住宅・土地統計調査（速報集計）を公表（総務省）

総務省は7月29日、「平成25年住宅・土地統計調査（速報集計）」結果を発表しました。この調査は住宅、土地の保有状況および世帯の居住状況等の実態を全国および地域別に調査するもので、昭和23年以来、5年ごとに実施するもの。

全国の総住宅数は6,063万戸で、平成20年からの5年間で305万戸（5.3%）の増加。総住宅数のうち空き家は820万戸と、平成20

年から 63 万戸（8.3%）増加。空き家率（総住宅数に占める割合）は、平成 20 年の 13.1%から 13.5%に上昇し、過去最高となった。

空き家率を都道府県別にみると、山梨県の 17.2%が最も高く、次いで四国 4 県がいずれも 16%台後半。一方、空き家率が低かったのは、宮城県の 9.1%、沖縄県の 9.8%、次いで山形県、埼玉県、神奈川県、東京都がいずれも 10%台だった。

住宅・土地統計調査

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

★「貸しルーム（シェアハウス）入居者の実態調査」の結果について（国交省）

「貸しルームにおける入居実態等に関する調査」結果が国土交通省から発表された。貸しルーム、つまり「シェアハウス」に関する本格的な調査が少ない中で、その実態を知るのに参考になる。

今回の平成 25 年調査と一昨年調査を比較すると、入居者の属性や費用、入居期間などの状況は概ね同様の傾向となっており、25 年調査に関して、貸しルームのうち、狭小（面積 5 平方メートル未満）、または窓無しの物件（以下「狭小・窓無し」）は 16%となっている。

平成 25 年度調査における貸しルームの定義は、プライベートなスペースを持つつも、他人とトイレ、シャワールーム等の空間を共用しながら住まう賃貸物件。入居者一人ひとりが運営事業者（家主含む）と個室あるいはベッド単位で契約を結び、トイレ、シャワールーム等の共用の空間は、運営事業者が定期的に掃除するなどの管理を行う、としている。

調査結果によると、入居者の性別は、男女比がほぼ均衡。入居者の年齢については、「25 歳～30 歳」が最大（24.0%）で、「30 歳～35 歳」もほぼ均衡（21.1%）。

就業形態は貸しルーム全体では、「正社員」が最大（47.0%）で、「学生」（12.0%）、「アルバイト」（10.3%）が続く。物件の所在地では、東京都が群を抜いて多い。

自室の面積では、貸しルーム全体で、「7.5～10 平方メートル」

が最大（32.9%）、次いで「10～12.5 平方メートル」（22.6%）となっているが、狭小・窓無しでは、狭小なものを抽出したため、「5 平方メートル未満」が最大（75.3%）となっている。

1か月当たりの費用は、貸しルーム全体、狭小・窓無しともに「4 万円未満」が最大である（それぞれ 48.2%、61.5%）。

入居動機は、貸しルーム全体も狭小・窓無しも「家賃が安いから」が一番高くなっているが（64.3%、63.0%）、「立地が良いから」もほぼ均衡し（62.8%、58.9%）、「初期費用が安いから」（41.1%、38.4%）が続く。

収入が無い世帯の割合、入居時に無職であった割合といった項目については、狭小・窓無しの割合が貸しルーム全体と比べて高いが、これは狭小・窓無しの賃料が相対的に安いことを反映していると考えられる。

実際の入居期間は、1年未満が5～6割を占め、入居動機は、「立地の良さ」及び「家賃の安さ」が多いこと、といった特徴も貸しルーム全体と狭小・窓無しに共通してみられる。

⇒ http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000492.html

★ 「平成 25 年度住宅市場動向調査」結果を発表（国交省）

国土交通省が発表した「平成 25 年度住宅市場動向調査」結果によると、民間賃貸住宅入居の際の選択理由は、「家賃が適切だから」が 56.6%で最大。次いで「住宅の立地環境が良かったから」が 45.6%、「住宅のデザイン・広さ・設備等が良かったから」が 40.8%と続いていることが分かった。

住宅の設備に関しては、「間取り・部屋数が適當だから」を挙げる世帯が 65.9%と最も多く、次いで「住宅の広さが十分だから」が 48.2%と続く。物件情報の収集方法は、「不動産業者で」が 59.4%と最も多く、次いで「インターネットで」が 28.0%。

賃貸住宅の建築時期は、「平成 17 年以降」が 31.5%、「平成 7 年～16 年」が 20.6%、「昭和 60 年～平成 6 年」が 22.1%で、平均築後年数は 16.0 年。

入居世帯の世帯主は、30 歳未満が 36.4%と最も多く、次いで 30

歳代が31.4%で、平均年齢は36.7歳。

入居した住宅の家賃の平均は月額7万1,056円で、入居した住宅の共益費の平均は月額3,055円となっている。

敷金、保証金があったという世帯は71.4%で、敷金、保証金の月数をみると、「1か月ちょうど」が45.7%、「2か月ちょうど」が34.8%となっている。

礼金があったという世帯は48.6%と、約半数。礼金の月数をみると、「1か月ちょうど」が最も多く69.1%となっている。

仲介手数料があった世帯は50.5%。更新手数料があるという世帯は37.3%で、ないという世帯は51%。更新手数料の月数をみると、「1か月ちょうど」が78.6%と最も多い。

民間賃貸住宅入居世帯の31.2%は、賃貸住宅に関して困った経験（現在入居している住宅に限らない）をしており、賃貸住宅（普通借家）に関して困った経験としては、契約時については、「敷金・礼金などの金銭負担」が57.7%と最も多く、次いで「連帯保証人の確保」が34.5%となっている。

⇒ http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000076.html

★首都圏版、関西版『2013年度 賃貸契約者による部屋探しの実態調査』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、賃貸物件を契約した人を対象に実施した『2013年度 賃貸契約者による部屋探しの実態調査』結果の首都圏版と関西版を発表した。主なポイントは次のとおり。

- ・部屋探しの情報源は、首都圏、関西ともにスマートフォンが昨年から増加する一方、PCサイトは2年連続減少。世帯構成別でみると、一人暮らしの女性社会人（首都圏）、ファミリー（関西）はとくにスマホの利用率が高い。
- ・部屋探しの際に、不動産会社店舗へ訪問した数は平均1.7店舗（首都圏）、1.6店舗（関西）。昨年に続き2010年以降最も少なく、1店舗のみが初めて50%を超えた（首都圏）。
- ・入居時の設備・仕様について、設置されている物件に住んだこ

とがないが、次回引越す時に欲しい設備・仕様は、首都圏、関西圏とも1位は「インターネット接続可（無料）」。

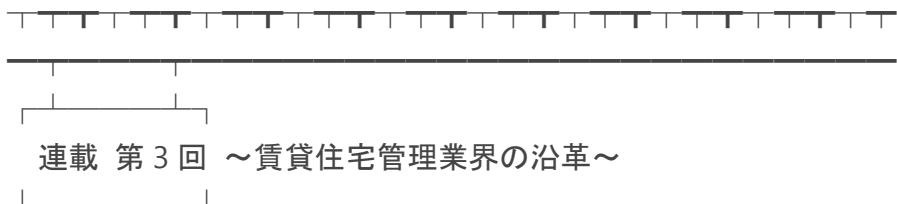
- ・賃貸住宅に入居した後の物件のリフォーム・カスタマイズの実施経験率は4.3%（関西6.9%）。一方、実施意向率は42.6%（関西42.3%）。
- ・ひとり暮らしの人のシェアハウス経験率は5.0%（関西3.1%）。現在の居住率は1.8%（同0.9%）。
- ・ひとり暮らしの人が感じるシェアハウスのメリットは首都圏、関西ともに「家賃が安い」「人とのつながり」。興味のあるシェアハウスのコンセプトは、首都圏、関西とも「外国人向け」「ネコ共生」「古民家型」「まかない家事サービス付き」などで、関西では「菜園付き」「本格キッチン付き」なども。

首都圏版

⇒ <http://www.recruit-sumai.co.jp/press/2014/07/2013-38032406.html>

関西版

⇒ <http://www.recruit-sumai.co.jp/press/2014/07/2013-38032405.html>



日本大学経済学部教授 太田秀也

このメールマガジンを受信されている管理業者の方には、言わずもがなのことであるが、賃貸住宅管理業の重要性が高まっている。国において平成23年より賃貸住宅管理業者の登録制度が行われていることも、それを反映したことであろうし、また、当協会においても「賃貸不動産管理標準化ガイドライン」を作成されているとのことである。それでは、このような賃貸住宅管理業は、いつごろ始まったのか？そこは、なかなかはっきりしないし、

いろんな捉え方があると思われる。

昭和 50 年前後以降に現在の主要な賃貸住宅管理業者が創業しており、その頃が賃貸住宅管理業の始まりと捉えられることも多い。しかし、江戸時代に家守（やもり・大家）が行っていた長屋等の賃貸住宅の管理は、明治になって差配人、さらには管理業者へと引き継がれ、その実態は必ずしも明らかでないが、産業・実業関係の書物に差配人・管理業者の記載があったり、行政関係では家屋管理業の規制がされるなど、賃貸住宅管理業が一定程度普及し、継続的に営まれていたことが窺われる。

今回は、明治期に創業し、賃貸住宅管理業者の元祖ともいわれる会社である兵神館（へいしんかん）について紹介したい。この会社については、全宅連不動産総合研究所発行の『不動産業沿革史』（1999）でも記載されている。

1893 年（明治 26 年）の創業で、神戸市内に本社をおき、1922 年（大正 11 年）には帝国信栄株式会社に社名変更して、現在に至っている。創業 100 年を超える老舗である。

1943 年（昭和 18 年）には 9 万戸の管理を有償（手数料 5 %）で行っていたとされ、現在で見ても、管理戸数でトップ 10 クラスの大きな会社であった。

先ごろ、同社を訪問し、お話を伺うとともに、同社に残された営業報告書等の貴重な資料を見せていただいた。

その結果、管理戸数の推移の記録が残っている明治末期から大正半ばの 10 年間で管理戸数が約 16,000 戸から約 44,000 戸へと 3 倍程度の伸びを示したこと、それに伴い、出張所を増やし管理区域は阪神地域に及んだこと、管理の対象物件は鈴木商店等を中心とする当時神戸に立地した企業の労働者向けに建設された貸家が主であったと考えられることなどを知ることができた。

兵神館・帝国信栄は、神戸市内を中心とした労働者の借家需要に応えることにより、新興都市神戸等の産業・都市の発展を支えたものということができる。

このように、戦前においても、一定程度広域に賃貸住宅管理を展開する大規模な管理業者も存在し、賃貸住宅の管理を通じて、

社会の発展に重要な役割を果たしてきたのである。

今後も、このような賃貸住宅管理業者を調査することで、賃貸住宅管理業の発展の沿革や、その果たしてきた役割を明らかにしていくことが重要であると思う。

自社等で、関係するような情報がございましたら、私の研究室 ota.hideya@nihon-u.ac.jp にメールでお教えいただければ幸いです。

本コラムの次回掲載は9月1日発行、第22号となります。

※日本大学・太田教授の連載記事は、毎月初旬に掲載いたします。

また、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：相続発生時の貸主の変更について



Q

貸主側に相続が発生し、遺産分割協議が整っていない。この場合、収納賃料等はどのように扱えばよいか？

A

相続によって、賃料債権は相続人に分割されることになる。したがって、1人の相続人に渡すことは問題が生じかねないので、相続人の間で当面（最終的に遺産分割が決まるまで）の窓口ないし

管理者を決めてもらうことが望ましい。

.. ○○.. ○○.. ○○.. ○○.. ○○.. ○○

⇒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

■□■

□■ 排水トラップ封水剤「ニオイストップ」を会員価格で
■ ご提供開始！

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

本会では、この度、賃貸住宅等の空室における水まわりの封水蒸発を防止し、悪臭や害虫の侵入防止に効果がある排水トラップ封水剤「ニオイストップ」を、会員特別価格にて提供開始しました。

排水口から少量を注ぐだけで、排水トラップの排水口側と下水側に蒸発防止膜を作り、封水の蒸発を防止します。1本で5～7軒分の使用ができ、効果も6か月以上持続します。空室管理にぜひ、ご活用ください。

商品の詳細は以下(株)ブリルランテＨＰをご参照ください。

⇒ <http://www.nioi-stop.jp/>

△△△

▲△ 吸水性土のう「ダッシュバッグ」のご案内

▲

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

近年、全国各地で多発するゲリラ豪雨等の水害から賃貸物件等を守るため、本会会員特別価格でご紹介しているのが吸水性土のう「ダッシュバッグ」と「スーパーダッシュバッグ」です。普段はコンパクトに収納でき、水に浸すと約5分で1.5kg（スーパーダッシュバッグの場合は約2分で20kg）の土のうになります。
管理物件等の水害対策に本品をご活用ください。

商品の詳細は製造元の(株)キーストンHPをご参照ください。

⇒ <http://www.keystone-j.com/>

※上記2商品の会員専用注文書のダウンロードは下記より行ってください。

⇒ <http://www.chinkan.jp/member-page/download/membersonly/>

――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ても、
手続きはできかねますので、ご了承ください。