



| 全 | 宅 | 管 | 理 | メ | ム | ル | マ | ガ | ジ | ン |

☆編集者より☆

「.....」

連日の猛暑が続いておりますが、皆様いかがお過ごしでしょうか？

さて今回は『お盆』についてお話致します。お盆の正式名称は「盂蘭盆会・うらぼんえ」といい、先祖の精霊を迎え追善の供養をする期間（7月または8月の13日より16日までの4日間）を指しています。最近は夏休みの時期も人それぞれですから実家に帰れなかったり、お墓参りに行けない方も多いかもしれませんが、日頃のお礼の気持ちをご先祖様に伝えるいい機会です。

キキョウやホオズキなどの花や、先祖の霊が乗るといわれるキュウリやナスビで作った簡単な馬や牛を飾ってみてはいかがでしょうか？

「.....」

目 次

〔1〕 業界動向・行政動向

- ・ 「平成 25 年住宅・土地統計調」の「速報集計結果」公表（総務省）
- ・ 6 月の新設住宅着工戸数を発表（国交省）
- ・ 「高齢社会白書」に見る高齢者入居者の傾向

〔2〕 連載 9 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 ～貸主の変更編～

〔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
- ・ 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 年住宅・土地統計調」の「速報集計結果」公表（総務省）

5 年に一度実施される「平成 25 年住宅・土地統計調」の「速報集計結果」が総務省統計局から発表された。わが国の住宅政策の方針を決定する基本となる調査だけに、公表が待たれていた。これから詳細に集計内容が分析され、今後 2～3 年にわたって分析した結果が公表される。

今回公表された速報集計で注目されたのは、やはり空き家の実態。空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は、平成 10 年に初めて 1 割を超えて 11.5% となり、25 年には 13.5% と 20 年に比べ 0.4 ポイント上昇し、過去最高となっている。5 年前の前回調査より 0.4 ポイントの増加であるが、前回の 13.1% をさらに大きく上回るのではないかと見られていただけに、意外に限定された伸び率との感が否めない。

しかしそれでも 13.5% は決して小さくない数字だけに、各方面に波紋を投げかけている。国が中心となって空き家対策が一気に住宅政策の主要課題になるのは間違いない。

公表された速報集計の主な内容は次の通り。

▼ 総住宅数と総世帯数

平成 25 年 10 月 1 日現在のわが国の総住宅数は 6,063 万戸で、総世帯数は 5,246 万世帯。5 年前の 20 年からの増加数を見ると、305 戸、248 万世帯で、増加率は 5.3%、5.0%。平成 10 年からの 15 年間で、総住宅数は 1,000 万戸以上、総世帯数は 800 万世帯以上増加している。

昭和 38 年以前には総世帯数が総住宅数を上回っていたが、43 年に逆転し、その後も総住宅数は総世帯数の増加を上回っている。その結果、平成 25 年には総住宅数が総世帯数を 818 万戸上回って、1 世帯当たりの住宅数は 1.16 戸となっている。

▼ 空き家推移・空き家率

総住宅数の内訳を居住世帯の有無別に見ると、「居住世帯のある住宅」は 5,210 万戸で総住宅数の 85.9% となり、空き家、建築中の住宅などの「居住世帯のない住宅」は 853 万戸で、14.1% となっている。

3 大都市圏全体の空き家率は 12.3% と全国の 13.5% を下回っている（3 大都市圏以外の地域は 14.9%）。

各大都市圏別に見ると、関東大都市圏は 11.4%、中京大都市圏は 12.6% で、ず

れも全国を下回っているが、近畿大都市圏は 13.9%で、全国を 0.4 ポイント上回っている。

空き家の内訳を見ると、「賃貸用の住宅」が 429 万戸、「売却用の住宅」が 31 万戸で、それぞれ空き家全体の 52.4%、3.8%となっており、供給可能な住宅が過半数を占めている。

別荘等の二次的住宅を除いた空き家率は、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。空き家率が低いのは、宮城県の 9.1%、沖縄県の 9.8%。次いで山形県、埼玉県、神奈川県及び東京都がいずれも 10%台。

▼ 住宅の所有の関係

住宅の所有の関係別割合では、持ち家が 61.9%で、次いで民営借家が 27.9%、公営・公社等の借家が 5.3%で、借家が全住宅の 33.2%を占めている。

住宅・土地統計調査

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

★ 6 月の新設住宅着工戸数を発表（国交省）

国土交通省が発表した 6 月の新設住宅着工戸数によると、前年同月比 9.5%減の 7 万 5,757 戸で 4 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。

このうち 6 月の貸家の新設着工は、前年同月比 1.8%増、季節調整値の前月比 1.5%減の 3 万 1,058 戸で、前年同月比で 16 か月連続増加。今年前半 1～6 月の貸家の合計は 17 万 6,291 戸で、前年比 11.7%増と大幅な伸びを見せている。

持家、分譲住宅の新設が減少している中、賃貸住宅の新設傾向が止まらないのは、相続税増税を控えた節税対策や旺盛な賃貸経営に対する投資意欲が背景にある。

しかし、市場は物件余りの現象から入居者有利の賃貸マーケットを形成して、市況は軟調基調をここ数年見せている。

新設状況がこのまま続くと、供給過剰の度合いを強め、賃貸経営の環境は一段と厳しくなることが予測される。

⇒ http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000468.html

★「高齢社会白書」に見る高齢者入居者の傾向～賃貸住宅に住む高齢者の約 70% が満足比重を増す市場における高齢者の割合～

日本国民の 4 人に 1 人が 65 歳以上という高齢社会。賃貸経営においても高齢者対応が大きな課題に上っている。その高齢者と賃貸住宅の関わりについて、内閣府が公表した平成 26 年版「高齢社会白書」が取り上げている。

その中で全国の 60 歳以上の男女に、現在の住宅の満足度について聞いているが、賃貸住宅に住む高齢者の約 7 割が満足していると答え、残り約 3 割が不満と答えており、満足の割合が高い結果となっている。

白書が指摘する家庭内事故については、65 歳以上高齢者の事故時の場所は、「居室」が 45%と約半数で、次いで「階段」約 19%、「台所・食堂」17%と、この 3 つの場所で全体の 8 割を占めている。

ところで、日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅市場景況感調査『日管協短観』（2013 年下期）での 65 歳以上高齢者入居者の特性として、平均居住期間が全国的に長く、とくに関西圏では「6 年以上」の割合が高いとしている。

また、住居を探すのに訪れる来客数の割合も、学生を除く一般単身、一般ファミリーに次ぐ規模となっているように、賃貸市場における高齢者の割合は徐々に比重を増しており、これからの賃貸経営は、高齢者対応を避けられないようになると予測される。

⇒ <http://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/index-w.html>

連載 第 9 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

最近、アベノミクスに連動するように不動産価格が上昇しています。J-REIT の利回りも昨年と比べて 1%程下がっており、建築費の上昇により新築マンションの価格も上昇しています。また、収益不動産の価格や中古マンションの住宅指数も共に

上昇傾向にあります。

収益不動産について話をすると収益不動産の価格が上昇するということは、すでに収益不動産を所有している方にとっては、売却時の利益が増え、儲けが出るためうれしい限りですが、これから収益不動産の購入を考えている人にとっては、「収益不動産の価格が上がる」＝「利回りが下がる」＝「割高な買い物」になる可能性があります。

不動産の価格は基本的に流動性が強く、好景気には価格が上がり、不景気には価格が下がるというのが通説ですが、裏を返せば、市場に出回るお金の量によって大きく価格が変動するのです。市場にお金が出回るとその溢れたお金は不動産や株式市場に流れます。逆に世の中に出回るお金が減ると、現金志向が強まり、不動産や株式市場に流れたお金が換金され、価格が下がります。現在は日銀による異次元の金融緩和の状態が継続しているため、市場にお金が出回っており、このお金の一部が不動産に流れ込み、不動産の価格を押し上げています。J-REIT で新規の上場が相次いでいるのはこのためです。また金利が低い日本市場では、他の先進国と違い、借入金利と不動産の利回りに大きな差（イールドギャップ）が出るため、その差を狙って外資系ファンドも日本の不動産に資金を振り向けます。

投資の世界ではこのように、「利回り」がどれだけあるかが、非常に重要になります。今回から数回にわたって利回りについてお話していきたいと思います。ただ単純に利回りといっても実に多くの利回りという言葉が使われています。

「想定満室利回り」、「表面利回り」、「グロス利回り」、「ネット利回り」、「実質利回り」、「NOI 利回り」、「直接還元利回り」、「割引率」、「最終還元利回り」、「Cap Rate」、「純収益利回り」、「自己資本利回り」、「有期還元法インウッド式割引率」、とここに出ただけでも 10 種類以上の利回りという名の指標があります。

収益不動産購入時には、それぞれの「利回り」をしっかりと理解した上で使用しないと、当初のもくろみと大きく異なってしまう可能性が高まります。また、売り手と買い手そして媒介業者がそれぞれ違う利回りで話した場合には当然価格に差異が生じてしまいますので、同一の利回り計算式（同じものさし）を使う必要があります。

次回からは、利回りを「表面利回りと実質利回り」、「単年度利回りと複数年による利回り」、「不動産利回りと自己資本利回り」と大きく 3 つに分けて説明していきたいと思います。

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。――

[3] 賃貸管理相談 Q & A

テーマ：貸主の変更 相続発生時の対応 Part 2

『貸主に相続が発生した場合の契約の扱いについて』

Q

貸主に相続が発生した場合、契約はどのような扱いになるか？

A

相続が発生した場合、相続放棄等がない限り、賃貸借当事者の地位はそのまま移転するため、契約関係は継続することになる。契約書もその時点で名義を変更することが望ましいが、例えそのままにしていたとしても、契約書の記載と実際の契約者が異なるという事態が継続しているだけで、相続の場合、登記その他でも当事者の権利関係の承継が明らかにすることは可能である。
その場合は、更新時に名義を変更する手続きを取る形で対応することになる。

⇒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/>