



| 全 | 宅 | 管 | 理 | メ | ャ | 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☆

「.....」

9月に差ししかかって、まだまだ暑い日が続いておりますが、皆さま体調はいかがでしょうか？ 食欲がなくなり、身体の免疫力が低下する時期でもありますので十分気をつけたいところです。

かく言う私も先日体調を崩し、診察をしてもらったところ、いわゆる「夏風邪」と診断されましたが、夏風邪は冬の風邪と感染の仕方が異なるのだと教わりました。

お医者さんによると冬の場合はくしゃみや咳などの飛沫感染が中心なのに対して、夏風邪は経口感染するのだそうです。家族に体調を崩している人がいて、洗面所やトイレなどで同じタオルを使いまわしていたりすると、就寝中の冷房使用で身体が冷えることと重なり、症状が悪化する場合があるようです。したがって、できれば、毎日共有のタオルも交換するのが望ましいとおっしゃっていました。

体調管理にいつも以上に気を配りながら秋の訪れを待ちたいところです。

「.....」

目 次

〔1〕 業界動向・行政動向

- ・賃貸住宅の新築続伸も調整局面に入るか？
～市場の物件の充足感を受け調整ブレーキがかかるとの予想～
- ・「2014 年上半期 全国人気の街ランキング」を発表（ネクスト）
- ・「2014 年上期・2013 年年間の首都圏投資用マンション市場動向」
（不動産経済研究所）

[2] 連載第3回 ～賃貸住宅管理業の沿革～
日本大学経済学部 教授 太田秀也

[3] 賃貸管理相談Q & A ・ 原状回復関係 Part 1

[4] 協会からのお知らせ
・ 国土交通省 賃貸住宅管理業者の登録をされている会員の皆さまへ

[1] 業界動向・行政動向

田田
田田 | 田田

★賃貸住宅の新築続伸も調整局面に入るか？

～供給過剰感・市場の物件の充足感を受け調整ブレーキがかかるとの予想～

今年1～6月の半年間に全国で新築された賃貸住宅は、前年の同期間より11・7%増の17万6,291戸。6月の実績も、前年同月比1.8%増と、増加傾向が目立っている。賃貸住宅の新築が多い背景にあるのは、やはり相続税増税対策で、賃貸併用住宅を建てるといった例が多く見られる。

しかしここに来て、6月単月で16か月連続前年同月を上回った一本調子の賃貸住宅の新築も、そろそろ調整局面に入ったことがうかがえる。賃貸経営に対する根強い投資意欲、相続税対策、低金利の資金環境が際立つ一方、供給の過剰感、市場の物件の充足感、消費税10%増税の見通しの不透明感等が相まって、調整ブレーキがかかってくると予想される。

住宅生産団体連合会による7月度の経営者の住宅景況感調査でも、低層賃貸住宅（アパート）の見通しに対して、相続税対策、低金利などの下支え効果はあるものの、消費税増税の影響や、前年の好調さとの対比ということもあり、マイナス基調が続く、といった慎重な見解を見せている。

このように来年1月から運用される相続税の基礎控除の引下げと税率の見直しを前にして、賃貸住宅の新設動向も曲がり角を迎えているようである。

住団連7月度の経営者の住宅景況感調査

⇒ http://www.judanren.or.jp/activity/chosa/pdf/report01_201407.pdf

★「2014 年上半期 全国人気の街ランキング」を発表（ネクスト）

不動産・住宅情報サイト『HOME'S』を運営する（株）ネクストが発表した「2014 年上半期 全国人気の街ランキング」によると、人気の街は比較的家賃相場も手頃なエリアで、街のイメージよりも、現実的な暮らしやすさを優先している人が増えているのが分かった。

このランキングは 2014 年 1 月 1 日～6 月 30 日の間、ユーザーから HOME'S に掲載された賃貸物件への問い合わせ数を駅ごとに集計したもので、北海道から九州・沖縄まで全国 10 エリア別にランク付けされている。

関東エリアランキングでは、池袋（1 位）、埼玉・大宮（4 位）など首都圏を代表するターミナル駅が上位に入り、高円寺（2 位）、中野（3 位）、吉祥寺（7 位）、荻窪（8 位）など、中央線の人気駅が軒並みランクイン。

一方、東京で人気の街の代名詞である恵比寿、目黒、下北沢はトップ 10 圏外だった。

▼2014 年上半期 全国人気の街ランキング

⇒ <http://www.homes.co.jp/kurashito/life/ranking/ranking028/>

★「2014 年上期・2013 年年間の首都圏投資用マンション市場動向」
（不動産経済研究所）

（株）不動産経済研究所が発表した「2014 年上期・2013 年年間の首都圏投資用マンション市場動向」によると、2014 年 1～6 月に供給された投資用マンションは 83 物件、3,755 戸で、前年同期に比べて 10 物件、425 戸の増加となっている。

平均価格は 2,623 万円、平方メートル単価 103.7 万円で、戸当たり価格が 3.0%の上昇、平方メートル単価も 5.0%上昇。

今後の首都圏の投資用マンション市場は、ランキング上位企業を中心に用地取得に積極的に取り組んでいるもののファミリータイプとの競合が激化しており、用地確保が難しくなっている傾向が加速している。

用地費の高騰、建築コストのアップなどによって低価格帯の住戸の供給が減少することになれば、購入層の一部が市場から撤退することで需要が落ち込み、供給が減少する可能性もある。

一方、2013 年 1 年間に発売された投資用マンションは 120 物件、5,703 戸で、前年の 143 物件、6,966 戸と比べると物件数、戸数いずれも減少。平均価格は 2,538 万円で、前年に比べ戸当たり 156 万円上昇している。

首都圏における投資用マンションは、超低金利や賃料収入（資産運用）期待の購入を背景に、1990 年代後半から 2000 年代前半にかけて順調に供給戸数を伸ばしていた。

ファンドへの 1 棟売りなどによって 2004 年から 2006 年までは 3 年連続で減少したものの 8,000 戸台を維持し、2007 年には供給エリアが拡大して 9,210 戸と初の 9,000 戸突破を果たした。

しかし、2008 年以降は地価の高騰やリーマンショック等により事業者の倒産、撤退が相次ぎ、供給戸数は 3 年連続で大幅に減少。

その後の供給戸数は、2011 年に 4 年ぶりに増加に転じて 5,000 戸台に回復、2012 年は続伸して 6,000 戸を突破したものの、2013 年には再び 5,000 戸台に落ち込んでいる。

⇒ <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/178/md20140806.pdf>

連載 第 3 回

賃貸住宅管理業の沿革

日本大学経済学部 教授 太田秀也

前回のメールマガジンでは、明治期に創業し、創業 100 年を超える兵神館・帝国信栄株式会社について紹介したが、今回は、賃貸住宅管理業全体の沿革についてふれてみたい。

まず、賃貸住宅管理業者等が賃貸住宅管理業務を開始した時期をみると、不動産適正取引推進機構の調査（表 1）によると、ほぼ戦後の開始であり、1970 年（昭和 45 年）代以降に賃貸住宅管理業務を開始した業者の割合が多くなっている。また、1990 年（平成 2 年）代以降に開始した業者も 5 割を超えるなど、近年においても新たな参入が見受けられるところである。

その結果、賃貸住宅管理業の現状をみると、全国賃貸住宅新聞社の管理戸数ランキング調査のデータを集計した結果（表 2）によると、賃貸住宅管理業者

による管理戸数が大幅に増えており、2013 年時点では、管理戸数 5,000 戸以上の上位 210 社までの管理業者で民営借家の 4 割を超えるストックを管理するまでになっている。

このように、賃貸住宅管理業が着実に成長し、賃貸住宅管理において重要な役割、ウエイトを占めるようになってきたことが分かることである。

<表 1 賃貸住宅管理業務開始年>

年代	件数	割合
1930 年代	1	0.0%
1940 年代	8	0.4%
1950 年代	27	1.2%
1960 年代	100	4.5%
1970 年代	274	12.5%
1980～1984 年	206	9.4%
1985～1989 年	396	18.0%
1990～1994 年	300	13.6%
1995～1999 年	279	12.7%
2000～2004 年	258	11.7%
2005～2009 年	210	9.6%
2010～2014 年	139	6.3%

（出典）不動産適正取引推進機構「平成 24 年度 不動産取引・管理に関する実務実態調査 賃貸住宅媒介・管理アンケート」
（平成 25 年 11 月）

<表 2 主要管理業者の管理累計戸数>（戸）

（ ）は民営借家に対する比率（%）

	1998[H10]	2013[H25]	増加率
1 ～ 5 位	486,645 (4.0)	2,501,492 (17.2)	5.1 倍
1 ～10 位	718,945 (6.0)	3,299,939 (22.7)	4.6 倍
1 ～50 位	1,280,900 (10.6)	4,771,177 (32.8)	3.7 倍
1 ～100 位	1,561,550 (13.0)	5,387,885 (37.0)	3.5 倍

民営借家 1205.0 万戸 [H10] 1454.4 万戸 [H25] 1.2 倍

※全国賃貸住宅新聞社の 2013 年の管理戸数ランキング調査（同紙 1086 号。1998 年の調査は同 316 号）をもとに集計。民営借家の H25 年の数値は速報集計値。

[3] 貸貸管理相談Q & A

テーマ：原状回復関係 Part1

Q

退去修繕につきトラブル。故意による損傷がひどいが、そのような場合でも減価償却を考慮しなければならないのか。

A

この場合、原状回復というよりも、端的に債務不履行ないし不法行為（器物破損）と評価できる可能性がある。したがって、当該行為と相当因果関係にある損害を請求できることになるが、損害の算定に当たり、物損については現在価格、すなわち減価償却を考慮する考え方が強い。したがって物損そのものよりも、それによって生じた工事に要する期間、空室期間の長期化に対する空室損料等を考慮して賠償額を検討していくことが賢明であると思われる。

.. 00.. 00.. 00.. 00.. 00.. 00

⇒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



□■ 国土交通省 賃貸住宅管理業者の登録をされている

■ 会員の皆さまへ

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

国土交通大臣の賃貸住宅管理業者登録制度は、任意の登録制度ではありますが、いったん登録しますと、毎年 別記様式第三号「業務等状況報告書」の提出が求められております。

賃貸住宅管理業者登録規程 第八条では、「賃貸住宅管理業者は、毎事業年度の終了後三月以内に、その業務及び財産の分別管理等の状況を別記様式第三号により、国土交通大臣に報告するものとする。」と記載されております。

正当な理由がなく第八条の規定による報告を怠ると登録の抹消となり、抹消の記録が国土交通省に残ることとなります。

賃貸住宅管理業者登録をされている会員の皆様におかれましては、別記様式第三号「業務等状況報告書」の貴社における提出状況につきまして、いま一度ご確認ください。

——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

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