



※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☆

10月に入り、空気がひんやりとしてきました。日もだいぶ短くなってきており、季節が進んでいくのを感じます。9月から11月が気象の区分での「秋」です。実際9月は残暑でまだまだ夏のような気候ですが、10月ともなるとだいぶ秋らしくなります。

青い色がぐっと濃くなって澄んだ色に見えますし、雲も「うろこ雲」や「いわし雲」、もしくは「さば雲」と言われる鱗のようなおもしろい雲が浮かんでいます。私もついついみとれてしまいますが、この雲、おもしろいだけでなく、「雨」が近づいていのを教えてくれる雲でもあるのだそうです。刷毛ではいたような薄いベール状の雲の後に、この「うろこ雲」が現れたら低気圧や前線が近づいている証拠です。天気が悪くなるサインとしてお気をつけください。

一 目 次 |

[1] 業界動向・行政動向

・宅地建物取引業法施行規則、
積立式宅地建物販売業法施行規則、

標準媒介契約約款及び不動産投資顧問業登録規程改正

(国土交通省)

・「住宅・土地統計調査」速報結果に見る最新「家賃」事情

・空き家(空室)実態～空き家率は過去最高の13・5%～

[2] 連載第11回

(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

・平成26年度の会員研修会について

・会員店紹介ページの編集について

[1] 業界動向・行政動向

田田
田田田

★宅地建物取引業法施行規則、積立式宅地建物販売業法施行規則、

標準媒介契約約款及び不動産投資顧問業登録規程改正

(国土交通省)

国土交通省は10月1日、宅地建物取引業法の一部を改正する法律(「改正法」)が6月25日に公布されたことを受け、宅地建物

取引業法施行規則、積立式宅地建物販売業法施行規則、標準媒介契約約款及び不動産投資顧問業登録規程が下記の通り改正されることになったと発表した。

▼ 宅地建物取引業法施行規則及び積立式宅地建物販売業法施行規則の一部を改正する省令

1. 宅地建物取引主任者の名称を宅地建物取引士に変更する。
2. 宅地建物取引業法第15条が、改正法により、新たに法第31条の3として規定されたことに伴い、法第15条の委任を受けて規定されている第6条の2及び第6条の3の規定位置を改める。
3. 希望者が宅地建物取引主任者証を宅地建物取引士証に切り替えることを可能とするため、再交付の申請をすることができる理由として、破損等に加え、新たに「その他の事由」を追加するとともに、都道府県が条例により再交付に係る手数料を定めている場合は、当該手数料を納付しなければならないことを明確にする。
4. 平成26年3月の財務諸表等規則の改正を受け、事業報告書への記載を要する資産の基準(重要性基準)を総資産(又は負債及び純資産の合計)の100分の1から100分の5に改正する。

※積立式宅地建物販売業法施行規則については1及び4が改正内容。

▼ 標準媒介契約約款及び不動産投資顧問業登録規程の一部を改正する件
宅地建物取引主任者の名称を宅地建物取引士に変更する。
スケジュールは、公布が26年10月1日、施行が27年4月1日。

★「住宅・土地統計調査」速報結果に見る最新「家賃」事情

新たに賃貸経営を始められる方、すでに幾多の実績を残されて

いる賃貸オーナー、投資家が指摘される通り、長期のデフレにあって、「家賃」は大きく値崩れすることなく推移しているのが、5年に一度実施される「住宅・土地統計調査」から読み取れる。時代の流れを映し、よく言えば落ち着き、安定している。

調査結果では、専用住宅の借家 1,834 万戸の 1畳当たりの家賃は 3,017 円。公団・公社、公営、社宅を含んだ全国平均で、うち、民営借家は非木造が 3,821 円、木造が 2,611 円。これを 5 年前の平成 20 年と比較すると、借家全体の全国平均が 22 円、民営の木造で 105 円、非木造で 232 円とそれぞれダウンしているものの、ほんのわずかの落ち込み、もしくは横ばいといえる。

事実、専用住宅の借家の 1 畳当たりの家賃は、昭和 58 年から平成 5 年までの各 5 年間に 20% を超える増加率を示していたのに比べ、平成 5 年～10 年では低い増加率となり、20 年～25 年では増減率がマイナスに転じ、0.7% の低下となっている。

ただバブル崩壊、リーマンショックの時の失われた 10 年とも 20 年ともいわれるデフレの経済事情から見て、家賃だけが一方的に低下したというより、時代の物価動向にスライドしたと見た方がいいかもしれない。

調査結果に表れた全国の動向を見ると、やはり関東の都市圏が群を抜いて高く、専用住宅の 1 畳当たりの家賃は、関東大都市圏が 4,167 円で、全国平均 3,017 円の約 1.4 倍。中京大都市圏、近畿大都市圏はそれぞれ、2,774 円、2,995 円で全国平均を下回っている。中でも、1 畳当たり家賃の全国平均を 100 とした場合、関東都市圏の木造の民営借家は 147。ちなみに 1 畳当たりの関東都市圏の民営借家・非木造家賃は 5,001 円、木造が 3,839 円。近畿大都市圏が非木造 3,759 円、木造 2,431 円、中京都市圏が非木造 3,312 円、木造 2,341 円となっている。

★空き家(空室)実態～空き家率は過去最高の 13・5%～

不動産市場を弱気にさせ、社会情勢にも影響を及ぼす空き家の増大が全国的にクローズアップされている。「平成 25 年住宅・土地統計調査」の速報結果が公表されて以来、各方面から空き家(空室)に対する見解将来展望が提起されている。

昨年 10 月現在、総住宅数に占める空き家の割合である空き家率は、13.5%と前回調査の 20 年に比べ 0.4 ポイント上昇し、過去最高。15 年前に初めて 1 割を超えて 11.5%となつて以降、増え続けた結果である。

ただ、100 戸ある住居のうち 13.5 戸が空き家というのは決して小さくないが、20 年と比べその後 5 年間に、0.4 ポイント増というのはやや落ち着いた状況にあるともいえそうで、この間に新築が相当に抑制された結果と見られている。

空き家の傾向、つまり住宅事情は地域、都市によって明確な違いを見せ、3 大都市圏全体の空き家率は 12.3%と全国の 13.5%を下回り、各大都市圏別では、関東大都市圏が 11.4% 中京大都市圏が 12.6%、近畿大都市圏が 13.9%で、関東、中京が全国を下回り、近畿がやや上回っている。

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。

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% と賃貸住宅の占める割合が圧倒的だが、これは昨年 10 月現在の瞬間的な数字でもあり、築年数との関係を含めて詳細はこれから公表されるデータを待つ必要がある。

空き家の現況がこのように公表されたが、空き家に対してビジネスの側面から見ると、中古物件流通の活発化、賃貸管理のプロパティーマネジメント(PM)の高まる重要性、相続税改正が起因の新たな不動産投資の活性化…など、不動産マーケットはかつてなく難しい局面の中事業の広がりに期待感も寄せられる。



連載第 11 回 賃貸不動産管理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「単年度利回り」と「複数年間所有した場合の利回り」について説明したいと思います。単年度利回りはある時点での「年間の不動産収入÷購入価格」で求める利回りをいいます。前回お話したように「年間の不動産収入÷購入価格」であれば「表面利回り」となり、「年間の運営純収益(NOI)÷購入価格」であれば「NOI 利回り」となります。これはある時点での利回りであり、写真撮影に例えればスナップショット的なものといえます。

一方、収益不動産の特徴としてサブリース等を行っていなければ、テナントの入退去や維持管理費の変動、借入額や金利の変動によって毎年不動産から得られる収益は変化します。その点を考慮して何年間か保有した後にその不動産を売却した場合に、実際にどれくらいの利回りになったかを計算するのが「複数年間所有した場合の利回り」となります。単年度利回りがスナップショットであれば、複数年間所有した場合の利回りは動画、すなわちムービーといえるかもしれません。この複数年間保有した場合の利回りの計算には IRR(内部収益率)が使われます。IRR は Internal Rate of Return の略です。更に、実際に想定した利回りに比べ、どれくらいの利益又は損失が出たかを計算するのが NPV(正味現在価値)です。NPV とは Net Present Value の略です。

ここで注意が必要です。IRR で求める利回りは現金ベース英語でいえば Cash on Cash となります。要するに、毎年不動産を運営して得られる NOI から借入金を支払った後の現金(税引き前剰余金)英語でいえば、BTTF(BeforeTax cash Flow)と最終的に不動産を売却して借入金を全額返済した後に

手元に残る現金の総計が、最初に投資した自己資金(現金)に対してどれだけの利回りになったかを示すものであり、通常不動産の購入を検討しようとする場合に用いる単年度利回りとは異なります。IRR と同様に Cash on Cash で「单年度利回り」を考えるのであれば、「税引き前剰余金(BTCF)÷自己資金」がこれに該当します。収益不動産を全額現金で購入すれば、NOI と BTCF は同額になるため、利回りも同じになりますが、通常高額な不動産を購入する場合には、借入を行うのが一般的なため、NOI と BTCF は金額が異なります。

自分が購入した収益不動産を売却する時に、値上がりするか、下落するかは現時点ではわからないため、いくら「複数年間所有した場合の利回り」を机上で計算しても実際にそうなるかはその時点になってみないとわかりません。一般の投資家であれば比較的、売却は個人の意思で決めることが出来ますが、不動産を証券化した場合、ストラクチャードファイナンスという手法を使い当初から全額返済の期間等が決められてしまう場合には、不動産市況が悪い時でも、証券化された物件を売却して借入金を返済しなければならないため、リーマンショック時のように不動産価格が暴落する場合があります。

弊社では不動産に関する市場データに限らず、上記のような収益不動産を購入するための表面利回りから実質利回りまで計算可能な収支計算ソフトの販売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/>



テーマ：迷惑行為



Q

借主が暴力行為等で他の入居者に迷惑をかけており、警察が介入したこともある。契約を終了させたいが、どのように対応すればよいか?また、立ち退き料は必要か?

A

契約内容・禁止事項に近隣に迷惑をかける行為が規定されていれば、それを使って債務不履行解除をする。この場合、解除なので立ち退き料は必要ない。ただし、迅速に立ち退きを実施するために一定の金額を引っ越し代として支払うことはあり得る。また、争われたときに備えて、実際の迷惑行為の状況を記録に残しておくことも大切である。

.. ○○.. ○○.. ○○.. ○○.. ○○.. ○○

⇒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





□■ 会員研修会の開催について



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

毎年多くの会員様にご参加いただいている会員研修会。今年度は全国 47 都道府県で一斉開催にて実施いたします。

今月 3 日に開催通知及び申込用紙を FAX にてご案内し受付を開始致しました。

中小不動産業者にもっとも必要な実務家目線の知識や、貸主から信頼される管理会社の秘訣が満載の講演会となっております。

各会場とも座席数に限りがございますので、ご希望の方はお早めにお申込み下さい。

全宅管理 HP 内の「協会からのお知らせ」からもダウンロードが可能です。 ⇒協会 HP URL(<http://www.chinkan.jp/>)



□■ 会員店紹介ページの編集について



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

本会会員になると、全宅管 HP 「会員店のご紹介」に貴社の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。

同ページには貴社情報や PR 文、店舗写真などを無料で掲載することができます。

また、本会では全宅管理の HP 上に貸主向けの専用ページを新設することを検討しています。貸主の要望をヒアリングし、地域性やニーズを加味しながら貸主と会員業者の皆様とを繋ぐ新たな取り組みです。

会員店紹介ページが充実していれば新たなビジネスチャンスをつかむキッカケとなります。この機会に是非ご確認の上、ご対応ください。

――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

◇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。