

---

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

2014.11.27

---

「

| \ / | | 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☆

「.....」

急に気温が下がり始め、すっかり秋らしくなりました。

秋といえば旬な食べ物がたくさんありますが、秋の食材の中に

は消化器系の働きを助け、お腹の調子を整えてくれるものが多

いようです。

例えば秋刀魚。血液をサラサラにして脳の働きを活発にすることは有名ですが、他にも胃腸を温めて消化を助ける効果もあるそうです。

他にもナスやサツマイモなどはカロテンや食物繊維が豊富なことから腹痛や下痢予防になったり、コレステロールを抑える成分があるそうです。

季節の変わり目で体調を崩しやすい時期ですが、このような旬な食べ物を上手に取り入れながら体調を気遣い、年末に備えたいところですね。

「.....」

## 目次

### [ 1 ] 業界動向・行政動向

- ・平成 27 年の首都圏・関西圏・中京圏における賃貸住宅市場の見通し

- ・賃貸住宅の今年 1～9 月の新設着工 新設の投資に大きく

影響

- ・シェアハウスの多様な進化

## 〔2〕連載第 12 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

- ・原状回復編

## 〔4〕協会からのお知らせ

- ・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

---

★平成 27 年の首都圏・関西圏・中京圏における賃貸住宅市場の  
見通し

---

不動産評価 Web サイト「TAS-MAP」を運営する（株）タス（東京  
都中央区）は平成 27 年の首都圏・関西圏・中京圏における賃貸住  
宅市場の見通しを次の通り発表した。

首都圏では人口の流入超過が増加傾向にあり、一時期は流出超  
過となっていた千葉県も 25 年後半から流入超過に転じている。世

帯の単身化も進んでいることから、賃貸住宅のメインの需要層である世帯数も引き続き増加傾向。

24年から貸家着工数が増加傾向で、とくに、27年1月に施行される相続税改正への対応やアベノミクスの影響で、25年後半以降の着工数の増加幅が大きくなっており、需要の増加で供給の増加を吸収できなくなっている。

着工数及び世帯数の増加幅が過去1年間と同程度と仮定した場合、賃貸住宅の需給ギャップは27年の前半から後半にかけて首都圏全域で拡大すると予測。このため、首都圏の空室率も悪化傾向となる可能性がある。

一方、関西圏では、東日本大震災後に一時期、人口が流入超過となっていたが、京都府と兵庫県は24年中旬から、大阪府は26年5月から人口が流出超過に転じている。

着工数は、27年1月に施行される相続税改正への対応やアベノミクスの影響で増加傾向。このため27年には需給ギャップが拡大する可能性が高く、全地域で空室率が悪化傾向となる可能性。

中京圏では、愛知県において人口の流入超過が継続、静岡県で人口の流出超過が継続。着工数は27年1月に施行される相続税改

正への対応やアベノミクスの影響で増加傾向。

このため 2015 年には需給ギャップが拡大する可能性が高く、  
愛知県では空室率が微増傾向、静岡県では大幅に悪化傾向となる  
可能性。

---

★賃貸住宅の今年 1～9 月の新設着工 新設の投資に大きく影響

---

1 年半に及ぶハイピッチな賃貸住宅の新設着工が続いたが、  
7、8 月分に続いて 9 月分でも新設が落ち込み、前年同月比 5.7%減  
の 3 万 82 戸で、前年同月比では 3 カ月連続の減少となっている。  
今年 1～9 月の 9 カ月の合計で見れば、昨年比 5.2%増の 26 万 3,430  
戸で、平成 26 年度の 4～9 月の 6 カ月では、前年度比 0.3%減少の 17  
万 6,808 戸。やはり一本調子に増大するのはリスクーとの市場のシ  
グナルを受けて、抑制的となった。

9 月の新設着工の実績を全国的に見ると、中部、近畿、四国が前  
年比で微増のほか、全地域で減少。府県別では秋田、栃木、石川、  
山梨、三重、京都、奈良、和歌山、鳥取、島根、岡山、山口、徳

島、大分などが前年比 10～207%の大幅増となっている。

空室の存在がクローズアップされる一方で、入居者のニーズを汲み取るために新設の投資意欲が目を引く。背景には来年 1 月からスタートする相続税改正の対策、低金利の資金環境が大きく影響している。しかし、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等が重なって、今後、調整ブレーキがさらに強くかかってくるのは十分予測される。

---

### ★シェアハウスの多様な進化

---

シェアハウスが多様な進化を見せ、従来の共同住宅にない特徴を持った個性的なシェアハウスが次々と登場し、注目を集めている。

シェアハウスは、プライベートなスペースを持ちつつも、他人とトイレ、シャワールーム等の空間を共用しながら生活する賃貸住宅。入居者一人ひとりが運営事業者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スペースは、

運営事業者が管理するのが原則。

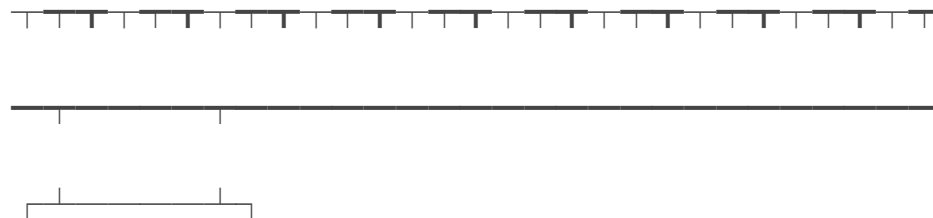
最近では、かつてないイメージのシェアハウスが生まれているが、賃貸住宅の三大要点ともいえる家賃の安さ・好立地・充実の設備以上に、「企画性」や「コンセプト」が前面に打ち出されている。

ヨガスタジオ付き、英語のみで会話するルール、健康に痩せる、起業家育成、子育て支援・・・などを謳うシェアハウスが各地でオープン。そして看護・介護スタッフが常駐した日本初のシェアハウス型ホスピスまで開設された。とにかく他にない特色を出すための工夫、試行錯誤をしているのが大きな特徴。

家賃の負担を軽減するのが大きな目的に加え、シェアだけではなく、生きがいや趣味の探求をより強く求める、社会（仲間）との協調を図るなど、住居にプラスアルファの機能を期待して居住する傾向が強くなっているのが窺える。

旧社宅・社員寮などの既存建物の活用を図り、企画・コンセプトの特性を大事にしているだけに、一度契約が決まると比較的長い入居期間を維持している。





## 連載第 12 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

---

前回は「単年度利回り（直接還元法）」と「複数年間所有した場合の利回り（DCF 法）」の違いについて説明しましたが、今回は複数年間収益不動産を所有した場合の利回りの計算方法として IRR（内部収益率）、そして、投資目標に対してどれだけ利益が

確保できたかを示す NPV（正味現在価値）について説明したいと思います。

ご存知のように優良な収益不動産は安定した収益を確保するには非常に魅力的な資産といえますが、現実には稼働率は変動し、建物を維持管理する費用も毎年一定ではありません。また改修工事や原状回復工事にもお金がかかります。このように毎年の収益が一定でないものの利回りをはかる指標として優れているのが IRR（Internal Rate of return）です。単年度利回りが直接還元法と呼ばれる一方で、複数年にわたって生み出される収益の総和を現在価値に引き直し、複数年経過後の売却価格と併せて計算する方法が DCF 法（Discounted Cash Flow Analysis）です。

初期における投資物件をいくつか選定する場面においては、直接還元法が最もシンプルでわかりやすいのですが、実際に収益不動産を購入する際には当該物件がどれくらい収益をあげ、またどれくらい修繕工事等が今後かかるのであるかをしっかりと予測し、把握しておく必要があります。そのために ER（エンジニアリング

レポート）や不動産鑑定書が作成されます。これらの結果や物件のトラックレコード等をみて将来生み出す不動産の収益を計算する方法が IRR です。IRR を使う場合には所有期間が長い程 IRR による計算では不利になる（目標利回りよりも IRR が低くなる）一方で、出口の売却価格を操作することによって収益をあげる（IRR を上昇させる）ことが出来るので注意が必要です。例えば購入時に利回り 8% の物件が売却時に 5% で売れると想定した場合などです。要は安く買って高く売るという計算方法で意図的に IRR を目標値に達成させることが机上の上で可能となってしまうのです。また、所有期間が長くなる程不利になる理由は貨幣の時間的価値（Time Value of Money）の大原則である現在（今）のお金が最も価値が高いという考えによって成り立っているからです。100 万円を 2% の複利で 2 年間運用した場合には  $100 \text{ 万円} \times 2\% = 102 \text{ 万円} \times 2\% = 1,040,400$  となりますが IRR の計算ではこれが逆の作用（ディスカウント）となるのです。もしインフレが年 2% ずつ進行するのであれば、2 年後の 100 万円は現在価値にすると  $100 \text{ 万円} \div 1.02 \div 1.02 = 961,168$  円となってしまうからです。

NPV（Net Present Value）は IRR で求めた内容が、実際に自分が設定した最低必要利益に到達しているか、していないを図る指標です。そのため NPV を出すには自分が必要最低限必要とする利率（割引率）を決めておく必要があります。自分の求める最低必要利回り以上に利益が出た場合には NPV はプラスになり、自分の求める最低必要利回りを下回ると NPV はマイナスとなります。そのため「NPV がゼロとなる割引率が IRR である」という表現がなされるのです。割引率は通常社内の調達金利や 10 年国債の利回りなどをベースに不動産のリスクプレミアム、社内の目標利益率等を上乗せして求めます。

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/>

[ 3 ] 賃貸管理相談 Q & A



Q

マンションの一部屋の借主が退去することになったが、部屋が臭う。この臭いを除去する費用を原状回復費用として敷金から差し引くことは認められるか。

A

当該臭いが通常の使用・収益で付く程度のもではなく、当該臭いを除去するために特別の業者に依頼する必要があるような場合は、当該臭いの除去費用は借主が負担すべき原状回復費用として敷金から控除できる。

。。 〇〇。。 〇〇。。 〇〇。。 〇〇。。 〇〇

⇒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出来ます。

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えます。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](mailto: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。

※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。