



※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☆

年末になると空き巣の被害が増えるそうです。泥棒が家の中に入る際の手口として、最も多いのは掃き出し窓のガラスを破るケースです。最近の統計では一戸建てだけでなく賃貸物件も侵入手口のトップになっています。しかし、玄関からの侵入に限ってみると驚くべき統計があります。玄関から空き巣に入られた割合が一戸建では 65%、賃貸物件でも 26%もあるそうです。また、窓から侵入されたケースの場合、戸建ても賃貸物件もどちらも 2 割くらいのお宅が施錠していなかったそうです。

いくら頑丈な錠前を使っていても、いくら防犯ガラスが入っていても、施錠を忘れてしまっては全く意味を成しません。

お正月が楽しく過ごせるように管理会社の皆様ご自身が気をつけることは当然ですが、管理物件の入居者に対し、注意喚起を促されてはいかがでしょうか。

一 目 | 次 |

[1] 業界動向・行政動向

- ・「平成 25 年度住宅市場動向調査」結果（国土交通省）
 - ・平成 26 年第 3 四半期「地価 LOOK レポート」（国土交通省）

- ・『賃貸情報サービスに関するアンケート』結果
(ジャストシステム)

[2] 連載 13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

- ・契約解除編

[4] 協会からのお知らせ

- ・『賃貸不動産管理標準化ガイドラインの手引き』販売予定について
- ・会員店紹介ページの編集について
- ・不動産実務セミナー開催のお知らせ（全宅連）

[1] 業界動向・行政動向



★「平成 25 年度住宅市場動向調査」結果（国土交通省）

国土交通省がこのほど発表した、「平成 25 年度住宅市場動向調査」結果によると、民間賃貸住宅に住み替えた世帯の定期借家制度の認知度は、「知っている」と「名前だけは知っている」の合計が 38.6%で、「知らない」は 60.9%。賃貸住宅に住み替えた世帯の賃貸契約の種類を見ると、定期借家制度利用の借家は 4.1%

となっている。

調査は首都圏・中京圏・近畿圏の1都2府7県で、平成24年4月から翌年3月の間に、賃貸住宅に入居した人を対象に実施。

調査結果から賃貸住宅に関する事項を取り上げる。

民間賃貸住宅入居世帯における入居の選択理由は、「家賃が適切だったから」が最大の理由となっており、次いで「住宅の立地環境が良かったから」「住宅のデザイン・広さ・設備等が良かったから」など。

住宅の選択理由となった設備等として、「間取り・部屋数が適当だから」を挙げる世帯が最も多く、次いで「住宅の広さが十分だから」が続く。

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、平均建築後年数は16.0年となっている。

入居世帯の居住人数は、1人が最も多く、次いで2人、3人と続く。1世帯当たりの平均居住人数は2.2人。

高齢者がいる世帯は10.0%となっており、そのうち高齢者のみの世帯は51.9%を占めている。高齢者がいる世帯における高齢者の平均人数は1.4人。

入居した家賃の平均は月額7万1,056円で、共益費の平均は月額3,055円。敷金、保証金があったという世帯は71.4%。敷金、保証金の月数をみると、「1ヵ月ちょうど」が45.7%、「2ヵ月ちょうど」が34.8%となっている。

礼金があったという世帯は48.6%で、約半数。礼金の月数をみると、「1ヵ月ちょうど」が最も多く、更新手数料があるという世帯は37.3%、更新手数料がないという世帯は51%となっている。更新手数料の月数をみると、「1ヵ月ちょうど」が最も多い。

★平成26年第3四半期「地価LOOKレポート」（国土交通省）

国土交通省がこのほど発表した、平成26年第3四半期（7月1日～10月1日）の主要都市の高度利用地地価動向報告「地価LOOKレポート」によると、主要都市・高度利用地150地区における地

価動向は、上昇が 124 地区、横ばいが 26 地区、下落が 0 地区となり、上昇地区が全体の 8 割を超えた。

上昇地区の割合が高水準を維持しているのは、金融緩和等を背景とした高い不動産投資意欲や生活利便性が高い地区におけるマンション需要等により、商業系地区・住宅系地区ともに多くの地区で上昇が続いていることによる。

このように、今回の地価動向は、上昇地区数が前回の全体の約 8 割と同程度を占めるなど、上昇基調の継続が見られる。

圏域別では三大都市圏のうち、東京圏では上昇地区が 58、横ばい地区が 7、下落地区が 0 と約 9 割が上昇となった。大阪圏では、上昇地区が 30、横ばい地区が 9 となり、約 8 割が上昇。名古屋圏では、2013 年第 2 四半期から 6 回連続で全ての地区で上昇。地方圏では、上昇地区数が 22、横ばい地区数が 10、下落地区数が 0 となった。

★ 『賃貸情報サービスに関するアンケート』結果 (ジャストシステム)

(株)ジャストシステムはこのほど、セルフ型アンケートサービス「Fastask (ファストアスク)」を利用して、20~50 代の男女 800 名に対して実施した『賃貸情報サービスに関するアンケート』結果を次の通り発表した。「Fastask」実例レポートページから無料で、ダウンロード提供。

▼ 調査結果の概要

インターネットの賃貸情報サービスを利用する端末として、最も多かった回答は「PC でよく利用する」、次いで「PC とスマートフォンでよく利用する」「スマートフォンでよく利用する」。「PC とスマートフォンでよく利用する」と回答した人の割合は 20 代が他の世代に比べて高く、20 代男性、女性それぞれ 45.9%、40.0%。

賃貸情報サービスの利用の後押しになる機能として最も多かったのは、「物件と最寄り駅までの経路・所要時間が地図上でわかる機能」、次いで「物件の周辺環境や雰囲気が写真・映像で確認

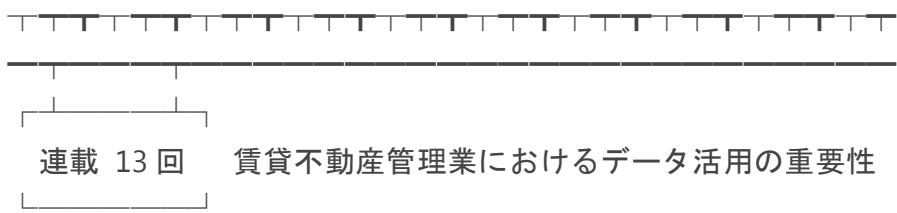
できる機能」 「希望条件を入れるだけで物件を提案してくれる機能」など。

利用率が高い賃貸情報サービスは、1位が「SUUMO」、2位「CHINTAI」、3位「HOME'S」。賃貸情報サービスで利用率が高いサービスの1位は「SUUMO」、次いで「CHINTAI」「HOME'S」の順。

賃貸情報サービスを「PCでよく利用する」人に、スマートフォンアプリでの利用意向を聞いたところ、最も多かった回答は「機会があれば利用してもいいと思う」、次いで「今後積極的に利用したい」「スマートフォンは持っていない」という結果。

年代・性別で見てみると、利用意向が最も高かったのは20代男性で、33.3%の人が「今後積極的に利用したい」と思っているよう。

最もよく利用しているインターネットの賃貸情報サービスを使い始めたきっかけは、「掲載物件数が多そうなイメージがあったから」が最も多く、次いで「検索サイトの上位に表示されたから」「TVCMや広告で見たことがあったから」。



連載 13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

今回はキャップレート（英語表記 Capitalization Rate）、別名「還元利回り」についてお話をしたいと思います。

キャップレートは不動産鑑定基準によれば、「還元利回りは、直接還元法の収益価格及び DCF 法の復帰価格の算定において、一期間の純収益から対象不動産の価格を求める際に使用される率であり、将来の収益に影響を与える要因の変動予測と予測に伴う不確

実性を含むものである。」とされていますが、これでは意味が良くわかりません。単純に一言で言えば、キャップレートとは「投資家の求める利回り」となります。

計算式は「純収益÷Cap Rate=収益価格」又は「NOI÷Cap Rate=収益価格」です。

不動産鑑定においては先の基準により純収益（NCF）を使用しますが、投資家は最初の投資判断には通常 NOI を使用します。なぜなら純収益とは「純収益=NOI+一時金（敷金等）の運用益-資本的支出」とされており、資本的支出を算出するには建築技術の専門家に依頼して今後資本的支出（修繕工事等）がどれくらい発生するかを調査してもらう必要が生じるからです。この調査には、物件の規模や調査内容にもよりますが、数十万円から百万円以上の費用がかかります。この調査結果をまとめたものがエンジニアリングレポート（ER）と呼ばれるものです。さらに資本的支出が、いつ発生するかについては、ER の作成依頼者等の意向に左右される場合もあり、作成依頼者等の主観的な判断基準が加わってしまう場合があるのです。

一方 NOI で試算する場合は主観的判断基準が入らない代わりに、資本的支出がどれくらい発生するのかわからないというリスクがありますので、純収益を使う場合よりも高い利回りを求められることとなります。

キャップレートは一言で言えば、「投資家の求める利回り」と先述しましたが、投資家が求めるエリアやアセットの種類、規模等によりそれぞれ基準が異なります。サラリーマン系の不動産投資家の中には「利回り 10%」という一つの判断基準を示す方が比較的多いですが、東京都心部の「空室率が低い利回り 5%の優良物件」と人口減少が著しい地域の「空室率が既に高く今後も空室率が上昇するリスクが高い利回り 10%の粗悪物件」のどちらかを購入するのであれば、利回りが半分の 5%であっても稼働率が高く安全性の高い東京都心部を選択する方が圧倒的に多いはずです。また、景気が良くなり、市場にお金が大量に出回っている場合には、アセットの種類に関係なく、キャップレートは低くなる傾向にありますが、不景気になった際に落ち込みが激しいホテルへの投資

には、より慎重になる必要があります。このようにキャップレートとは物件の立地や規模、アセットの種類や設備そして、「市場に出回っているお金の量」と購入しようとしている時点における「投資家のリスク許容度」によって大きく変化します。そして大前提である「利回りが高い＝リスクが高い」ということを改めて肝に銘じておく必要があります。

一般財団法人日本不動産研究所（<http://www.reinet.or.jp/>）が発行する不動産投資調査には機関投資家等が指標としているエリア別や物件の種類別のキャップレートだけでなく過去のキャップレート等も複数年にわたって掲載しています。

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



テーマ： 契約解除編



Q

ペット飼育禁止のアパートで、犬を飼っている借主がいる。犬はおとなしく、鳴き声や臭い等のトラブルはまだ生じていないが、契約解除することは可能か？

A

ペット飼育の問題は、鳴き声や臭いだけではなく、体毛等によるアレルギーの問題もあり、現在トラブルになっていなくても、ペット飼育禁止を前提に入居した他の借主との関係で、今後トラブルになる危険性がある。ペット飼育自体が契約違反行為であることは確かであり、猶予期間を設けて是正を求める、それでも応じなければ、信頼関係破壊として契約解除を求めることが可能であると考えられる。

.. ○○.. ○○.. ○○.. ○○.. ○○.. ○○

⇒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/reserve/>）

[4] 協会からのお知らせ

■□■

□■ 『賃貸不動産管理標準化ガイドラインの手引き』販売予定について

■

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

この『賃貸不動産管理標準化ガイドラインの手引き』は既に一部会員の皆様には無料配布致しましたが、多くの会員様から好評をいただき今後の販売予定等について多数問い合わせを頂いていたことを受け、本会では『賃貸不動産管理標準化ガイドラインの手引き』の販売を平成27年1月より開始する予定で準備を進めて

おります。

内容は（一社）全国賃貸不動産管理業協会が定める自主ルールであり、会員である賃貸不動産管理業者を対象に、標準的に行うべき管理業務を明示したものとなっています。

本ガイドラインは、そのような場合の先進的かつ有効な取組みとして位置づけられることを想定し会員である賃貸不動産管理業者のみならず、賃貸不動産の管理に携わるすべての方に対して規範性を有する内容となるよう作成しています。

本書は、「賃貸不動産管理標準化ガイドライン」の副読本として作成したもので、この標準化ガイドラインに基づき、各項目を逐条的に解説（コメント）しています。

《本書の特色》

◇本会のノウハウである賃貸不動産管理業務マニュアルとの併用を考え、該当頁を記載。

◇項目ごとに関連業務フロー、賃貸管理業務処理準則（国土交通省）、関係法令、判例等を掲載。



□■ 会員店紹介ページの編集について



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

貴社情報を一般消費者に PR 出来る本会の『会員店紹介ページ』のご案内を本日、会員の皆様に FAX にてご送付させて頂きました。同ページには貴社情報や業務内容、HP アドレス、店舗写真など様々な PR 情報が掲載可能ですので一般消費者をダイレクトに貴社 HP に誘導することが可能です。

是非この機会に下記手順に従って、ご入力・ご活用下さい。

【手順のご案内】

- 1.全宅管理 HP の右上「会員ログイン」をクリックする。
- 2.貴社専用の ID（会員番号）・パスワードを入力し会員専用ページに入る。
- 3.会員専用ページの最下段にある「会員店紹介ページのご提供」

をクリックする。

4.PR したい内容や情報を入力する。

【ID（会員番号）・パスワードが分からぬ場合】

編集には貴社専用の ID（会員番号）・パスワードのご入力が必要になります。

ID（会員番号）・パスワードが分からぬ方は HP 上で自動検索が可能です。

トップ画面右上の「会員ログイン」をクリック後、「ID・パスワードを忘れた方はこちら」というタブから自動検索に進むことが可能で、FAX にて御社専用の ID・パスワードが通知されます。

URL (<http://www.chinkan.jp/>)

■□■

□■ 不動産実務セミナー開催のお知らせ（全宅連）

■

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

全宅連・全宅保証は、平成 27 年 2 月 10 日に不動産実務セミナーを開催致します。

本セミナーは、昨年度から全国のより多くの方に受講いただけ
るよう、47 都道府県に会場を設け、映像による講義で受講いただ
くものです。

本セミナーは有料ではございますが、「民法改正」、「中古住
宅調査」というタイムリー話題であることから、全宅管理会員に
周知させていただきます。

なお、本案内は全宅管理メールマガジンに登録している全ての
方に送付しているため、既にお申込みをされている方につきまし
てはご了承願います。

【不動産実務セミナー実施概要】

開催日：平成 27 年 2 月 10 日（火）

受付開始 12:30～ 開始 13:00～ 終了 16:45（予定）

テーマ：第1部 「現地解説！中古住宅調査」

第2部 「民法改正間近！不動産取引への影響と対応」

受講料：宅建協会会員（1名あたり）；1,080円（税込）

一般消費者等（1名あたり）；2,160円（税込）

申込締切：平成27年1月30日（金）

※ただし、各会場定員になり次第、締め切らせていただきます

※申込方法、会場等、詳細については、以下のホームページにてご確認願います。

<http://www.zentaku.or.jp/public/training/seminar/2015.html>

本件に関するお問い合わせ先：

不動産実務セミナー事務局

電話：03-6820-8865

（受付時間：10時～17時 土日祝日、12/27～1/4を除く）

——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。