



※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。

☆平成 27 年会長ご挨拶☆

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。  
会員各位におかれましては健やかなる新年をお迎えのことと  
大慶に存じます。

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（以下、全宅管理）は  
賃貸管理業のプロ集団を目指し、業界のオピニオンリーダーとして、  
地域社会に貢献する事と賃貸不動産管理業務の適正化に向け、  
それまでの全宅連賃貸不動産管理業協会を法人化してから 4 年目  
を迎え、賃貸不動産管理業務の平準化実現に向けた様々な取り組  
みを実施して参りました。

不動産業界は人口減少時代に伴い、既存の資産を有効活用する  
ストック重視型社会の到来によりその形態は目まぐるしく変化し  
ています。

昨年は急増する空き家への対策として空き家対策特別措置法が成  
立し、また平成 27 年度税制改正大綱では固定資産税等において  
老朽化した家屋の倒壊などの危険性がある放置建物の取壊しに關  
する特例措置について地方自治体の認定の下実施する事をあげて  
います。

全宅管理としても、会員の皆様に具体的な空き家対策をおしめ  
し出来るように検討を進めてまいります。不動産管理業者には今  
まで以上に資産の管理・運用に関する知識・技術・能力などが求  
められます。この現状の中、全宅管理は会員各位に賃貸管理業の  
専門家としての研鑽に基づいた情報を提供することを続けて参り

ます。

管理業務の普及に向けて、本年 6 月 30 日の通常総会終了後全宅連と合同で「賃貸不動産管理の重要性についてのシンポジウム」も計画していますので、関係各位におかれましては様々なご意見をお寄せ頂ければ幸いと存じます。

今後もさらなる強靭な組織の確立と会員サポート事業の充実に向けて、全宅連・都道府県宅建協会との連携の下、未来に向けた事業を展開してまいります。

最後に、みなさま方のますますのご繁栄とご健勝をお祈り申し上げて、新年のご挨拶とさせて頂きます。

平成 27 年 1 月 吉日 全宅管理会長 市川 宜克

## 一 目 | 次 |

[ 1 ] 業界動向・行政動向

- ・平成 27 年における賃貸住宅市場について
  - ・平成 25 年住宅・土地統計調査からの推計（総務省）

[ 2 ] 連載 14 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

- ## ・解除手続き編

#### [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

| 田田 |  
| 田田 | 田 |

★平成 27 年における賃貸住宅市場について

平成 27 年における賃貸住宅市場はどんな展望を見せるか。主だった動きは基本的には、昨年の課題事項を継続したものではないだろうか。

まず第 1 には「空室対策」で、空室を埋め、入居率向上がより強く求められる。第 2 に、相続税改正の対応をめぐって、市場が大きく動くと予測される。そして 120 年ぶりに改正される「民法」の債権関係の法律によって、「敷金・原状回復」について新しいルールが定められ、賃借人、賃貸人双方に影響が生じる。また、市場は社会動向、経済の流れを受け、賃貸流通も変革の歩みを強める一方、従来のイメージにない新しい賃貸住宅の広がりがさらに加速される。

ところで、直近の賃貸市場の傾向だが、フリーレント、礼金、敷金（保証金）なしの物件が全国的に増え、同時に入居時の条件交渉も全国的に増えて、初期費用、設備設置に関する交渉が増加傾向。このように入居時の条件交渉は時代のすう勢として、今後、貸主の希望通りの入居条件が通らない傾向が強まりそう。

今年は、入居者本位、入居者ニーズに応える賃貸住宅と経営手法が一層求められるのは間違いないと思われ、市場は選ぶ物件が豊富にあることからどうしても強気になって、入居条件の交渉が当たり前のようになるだろうとしている。

賃貸住宅の昨年 1 ~ 11 月の新築は、前年比 2.8% 増の 32 万

9,713戸。また最近の傾向として、相続税改正の対応策に自宅併用賃貸住宅や分譲マンションの区分所有の賃貸化が進み、市場への流通量が増えている。

賃貸住宅においても全入居者の約1割が高齢者のため、バリアフリー等の改修は経営課題として避けられないすう勢。さらに、在日外国人も存在感が大きくなっていることから、外国人入居の取り扱いが増えてくるのは十分予想される。

入居率を高めるためにタイムリーなリフォーム、リノベーションが増え、入居者好みに合わせた壁紙張替えや内装の改修、D I Y（日曜大工）の原状回復義務の取り扱いをめぐっても、今年は大きな変化を見せる年になりそう。

---

#### ★平成25年住宅・土地統計調査からの推計（総務省）

---

総務省が昨年12月に公表した、平成25年住宅・土地統計調査の推計「共同住宅の空き家について分析」によると、空き家の数は調査の度に増加し、平成5年の448万戸が、25年には820万戸との20年間で1.8倍になっており、空き家率でみると、10年に1割を超え11.5%となり、その後も一貫して上昇を続けていることが分かった。

空き家の種類、建て方別では、「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」が、全体の90%以上を占め、「賃貸用の住宅」を建て方別にみると、共同住宅の割合が90%近くになっている。

賃貸用等空き家の446万戸について、所有の種類別では、民営の空き家が360万戸で81%、公営、公社、給与住宅等の民営以外の空き家が72万戸で16%、民営の空き家が民営以外に比べ5倍の規模。

これらを建築時期別にみると、民営の空き家は、昭和56年～平成12年に建てられた住宅が110万戸と比較的多く、この20年間に建てられた住宅の空き家数が、民営の空き家全体の31%を占め、建築時期が不詳の空き家が43%の154万戸。

賃貸用等空き家のうち、民営の割合を都道府県別にみると、北海道・東北では、福島県を除き、いずれの県でも全国平均の81%

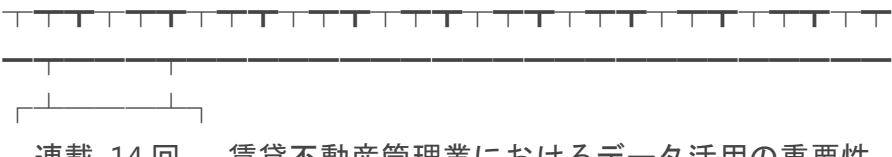
を上回り、とくに青森県では 89%と全国平均よりかなり高い。

関東では、茨城県と千葉県を除き、いずれの県でも全国平均を上回り、北陸では、新潟県で 67%と、全国平均よりかなり低く、石川県は 87%と全国平均よりかなり高い割合。

中部では、愛知県と三重県を除き、いずれの県でも全国平均を上回り、近畿では、滋賀県を除いて、いずれも全国平均を下回つており、とくに兵庫県では 72%と全国平均よりかなり低い。

中国・四国では、島根県で 68%と全国平均よりかなり低い割合となっており、愛媛県で 86%、高知県では 85%と全国平均より高い。九州・沖縄では、大分県で 85%、沖縄県では 90%と、この 2 県で全国平均より高い割合。

日本全体でみると、東日本では一部を除き全国平均に近い割合の県が多く、西日本では、全国平均より高い県と低い県との差が出る傾向が見られる。



#### 連載 14 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無く、キャップレートは低くなる傾向にあります、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：解除手続き編



Q

テナントが破産した。破産開始決定の 3 週間後に管財人から契約解除がなされ、明け渡しも完了したので、明け渡しまでの間の未納賃料を差し引いて敷金を返還したところ、破産開始決定以降については相殺できないのでその部分は敷金を返還せよとの請求がきた。どのように考えるべきか？

A

破産の場合でも相殺権は保証されており、破産法上開始決定前の未納賃料については敷金と相殺できる。開始決定後の部分の敷金

との相殺は破産法上は規定されていないが、財団債権として本来は管財人がその都度支払う扱いとなっており、財団債権すら支払えないという資産状況でもない限り、この部分も実際には敷金と相殺処理する事は可能であると考える。管財人がこの部分の返還を求めてくるにであれば、改めて財団債権である旨主張して別途支払うよう請求してみてはどうか。

.。○○。○○。○○。○○。○○。○○

⇒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』は既に会員の皆様には各1部ずつ配布致しましたが、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』の販売を今月から開始致します。

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です。

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。

今月末に発送する会報誌に注文書が同封されておりますので、是非ご参照下さい。

---

#### ——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。