
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

2015.3.16



|＼／| |全|宅|管|理|メ|一|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。

— 目 次 —

[1] 業界動向・行政動向

- ・平成26年第4四半期主要都市の高度利用地地価動向報告

(国土交通省)

・「2015年版 みんなが選んだ住みたい街ランキング 関東版」

(リクルート住まいカンパニー)

・2月調査の「TDB景気動向調査」結果(帝国データバンク)

[2] 連載コラム

第16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

・更新手続き(更新料の減額請求)編

[4] 協会からのお知らせ

・平成27年度 賃貸不動産経営管理士講習のご案内

[1] 業界動向・行政動向

――――

| 田 田 |

| 田 田 | 田 |

★平成 26 年第 4 四半期主要都市の高度利用地地価動向報告

(国土交通省)

国土交通省が発表した、平成 26 年第 4 四半期（26 年 10 月～27 年
1 月）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 125 地区、横ばいが 25 地区、下落が 0 地区となり、上昇地
区数が前回と同程度ながら上昇地区が全体の 8 割を超え、上昇基
調の継続が見られた。

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。

三大都市圏のうち、東京圏では上昇地区が 59、横ばい地区が 6

となり、約 9 割が上昇、大阪圏では上昇地区が 31、横ばい地区が

8 となり、約 8 割が上昇。名古屋圏では、平成 25 年第 2 四半期か

ら 7 回連続で総ての地区で上昇、なお、地方圏については上昇地

区数が 21、横ばい地区数が 11 となった。

★ 「2015 年版 みんなが選んだ住みたい街ランキング 関東版」

(リクルート住まいカンパニー)

リクルート住まいカンパニーが発表した「2015 年版 みんなが

選んだ住みたい街ランキング 関東版」によると、関東圏で最も

住みたい街（駅）は「吉祥寺」で、調査開始以来 4 年連続の 1 位。

関東（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県・茨城県）の居住者を

対象に実施した調査で、「住みたい駅」の対象駅は、1 都 4 県に

ある駅。

それによると、関東圏で最も住みたい街（駅）の 1 位が吉祥寺

で、2～10 位は、恵比寿、横浜、目黒、武蔵小杉、品川、中目黒、

表参道、池袋、新宿、鎌倉。

また、関東圏で住みたい行政区では、1位が低層の一戸建てが多く、閑静な住宅街が広がる東京都世田谷区。2位が東京都港区、3位が東京都目黒区と、上位3位の順位は2013・2014年と変わらず。

4～10位は次の通り。東京都文京区、東京都武蔵野市、東京都杉並区、東京都千代田区、神奈川県鎌倉市、東京都渋谷区、東京都中央区。

「複数路線が乗り入れ、起点となるターミナル駅まで10分程度にもかかわらず、物件価格が安く暮らしやすい、実は穴場」だと思う街（駅）の1位は北千住。5路線が乗り入れる利便性に加え、駅前が再開発され、街の新陳代謝が進んでいる。2位が赤羽、3位が武蔵小杉、4位が中野、5位が小竹向原となっている。

★2月調査の「TDB景気動向調査」結果（帝国データバンク）

帝国データバンク（TDB）は3月4日、2月調査の「TDB景気動

向調査（全国）」結果を次の通り発表した。調査対象 2 万 3,365 社、

有効回答 1 万 593 社。それによると 2 月の景気 DI は前月比 1.2 ポイ

ント増の 45.1 となり、2 カ月連続で改善。

円安による自動車輸出の拡大が関連業種にも波及したほか、企

業の設備投資意欲が改善傾向を示したことでの生産活動も活発化し

た。国内景気は消費税率引上げ後の悪化傾向から脱し、底入れし

た。今後の国内景気は、夏頃まで外部要因がけん引しつつ、緩や

かに改善していくと見込まれる。

業界別で不動産は、3 カ月連続で改善。消費税率引上げの影響

が徐々に薄らいできているなか、空き物件の少なさから成約率が

高まっている。

また、オフィスを中心とした貸事務所やマンションでの需要が

増加している不動産管理、建物売買などの景況感が大きく好転し

たこともあり、2014 年 1 月以来 13 カ月ぶりとなる大幅改善となった。

業界別の現在の景況感で、不動産については、「北陸新幹線開

通による特需を感じている」（不動産管理）、「空き物件が少な

いため、引き合いからの成約率が高い」（貸事務所）、「不動産

販売は好調で、ビル空室率の低下は継続しているが、建設コスト

の高騰が重しとなっている」（土地売買）。

業界別で不動産の景況感の「先行き」については、「建設コストの高騰が重しとなってはいるが、不動産販売の好調やビル空室率の低下が続く現在の状況が半年くらいは続く」（土地売買）、

「北陸新幹線開通に伴い事務所の縮小や閉鎖が考えられ、不動産に対する需要増大にはつながらない」（貸事務所）、「空き家対策特別措置法の施行で、不動産価格の下落や賃貸条件悪化の恐れがある」（貸事務所）と捉えている。

連載 16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

平成 25 年に行われた住宅・土地統計調査は平成 27 年 2 月 26 日に

ようやく全ての各都道府県の確報集計が出そろいました。速報に

については平成 26 年 7 月 29 日に公表され、空き家率が新聞等で大々

的に報道されていますのでご存知の方が大多数だと思います。一

方、確報集計は公表されても新聞等で報道されないため、注目度

は低く、皆様もあまり興味をもたれないのではないか？

しかし、実は確報集計のデータがとても重要なのです。速報で

は各都道府県レベルでしか空き家率はわかりませんが、確報集計

では全ての市と一定規模の町又は村までの詳細なデータがわかる

のです。しかも空き家については、別荘等の二次的住宅、賃貸用

の住宅、売却用の住宅、その他の住宅に分類されているので、う

まく活用すればおおよその賃貸物件の空室率等も把握することが

できるのです。各都道府県の全市まで空き家率や賃貸用の物件の

空室率等を把握できるのはこの 5 年に一度行われる住宅・土地統

計調査以外にはありません。弱点としては、調査が 5 年に一度し

か行われないことと、平成 25 年 10 月 1 日をベースに行われたデー

タの公表が約 1 年半も経過した後に公表されるので、情報に新鮮

さが無いということです。とはいっても空室率等は常に変動する

ものであり、今現在の空室率は誰も把握できませんから、やはりとても重要なデータといえます。より現状を知りたいのであれば、人口動向や新設住宅着工戸数、滅失登記された建物（住宅）数を調査すれば、その後の世帯数の増減や新設住宅と滅失された住宅の差で、更に空室率等に増減があったかをある程度把握することが可能となります。更に三大都市圏の政令指定都市等であれば、住宅系 J-REIT の中には保有している各物件の稼働率を月毎に公表している投資法人もあるので、それらの情報をうまく利用すれば、かなり精度の高い情報を得ることが可能となります。

ちなみに弊社が平成 25 年住宅・土地統計調査の東京都のデータを使って独自に編集した賃貸物件の空室率は東京都全体で 14. 53%、23 区で 17. 72%、東京 23 区内では世田谷区と江東区が最低の 12. 13%、最高は豊島区の 28. 3%でした。東京都下では最低が町田市の 12. 13% で最高は青梅市の 24. 14%でした。

賃貸物件だけでなく持ち家も含めた東京都の空室率は 8. 59%、23 区で 9. 85%、23 区内では最低が江東区の 6. 69%、最高が豊島区の 16. 36%、東京都下では最低が町田市の 6. 25%、最高は武蔵野市で 11. 33% となっています。

空き家率は東京都が 11.10%、23 区が 11.19%、23 区内の最低が江

東区の 7.85%、最高が豊島区の 15.76%、東京都下では最低が町田

市の 7.85%、最高は武蔵野市の 14.07% となっています。

ちなみに港区では賃貸物件の空室率は 21.35% となっており、

人口が流入している地域でも高い空室率となっており、新しい物

件が次々と供給される中、その分、入居ニーズにマッチしなくなっ

た老朽化した魅力の無い物件等が増加し、入居者が入らない状態

となっているものと予想されます。なぜなら J-REIT が保有する港

区の物件は概ね空室率は 5% 程度となっているからです。人気のエ

リアでは、人口が流入する分、質の良い賃貸物件や分譲マンショ

ンが競合物件として続々と登場し、潜在入居者や既存入居者を奪つ

ていくため、老朽化した物件やローンの関係上家賃を下げられな

いといった物件は、人口増え続く都心部といえども厳しい賃貸経

営環境になっているといえます。

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。[\(http://www.realprohd.jp/\)](http://www.realprohd.jp/)

[3] 賃貸管理相談Q & A



テーマ： 更新手続き（更新料の減額請求）編



Q

更新時に契約当初から決めてあった更新料の額につき減額の要

請が借主からされた。応じる必要があるか？

A

更新料も、明確な合意のもと有効に特約が成立していれば、特

約に従った支払義務が生じる。したがって原則として、合意がな

ければ減額に応じるべきではない。ただし、取り決められた更新

料につき、趣旨に見合う合理的な金額ではない場合には、相応の

減額をして対応することも検討することが望ましい。

..。〇〇..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。また、

上記のような相談事例を協会ＨＰの会員専用コンテンツに掲載

しておりますので、併せてご確認ください。

全宅管理ＨＰ <http://www.chinkan.jp/reserve/>

[4] 協会からのお知らせ



□■ 平成 27 年度 賃貸不動産経営管理士講習のご案内



* *

賃貸不動産経営管理士協議会が実施する認定資格「賃貸不動産

経営管理士」について、専門知識の取得を図ることを目的とした

講習が実施されますので御案内申し上げます。

本講習は、当協議会発行の公式テキスト「賃貸不動産管理の知

識と実務」を教材に使用し、賃貸管理業務に必要な専門知識の習

得と実務能力を高めていただくための講習です。希望者はどなた

でも受講できます。講習の内容につきましては賃貸不動産経営管

理士講習HP (URL <http://www.chintaikanrishi.jp/measure/course.html>)

をご参照ください。

また詳細なお問い合わせにつきましては、賃貸不動産経営管理

士協議会（04-7170-5520）にお問い合わせください。

――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。