



※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 年度住宅市場動向調査」結果（国土交通省）
- ・2 月の貸家の新設着工、8 ヶ月連続の減少（国土交通省）
- ・「2 月の賃貸マンション賃料指数」（国土交通省）

[2] 連載コラム

第 17 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

[3] 賃貸管理相談 Q & A

- ・迷惑行為 ～借主の粗暴行為編～

[4] 協会からのお知らせ

- ・ハトマーク不動産シンポジウムのご案内について

[1] 業界動向・行政動向

「

★「平成 26 年度住宅市場動向調査」結果（国土交通省）

国土交通省は、「平成 26 年度住宅市場動向調査」結果を発表したが、賃貸住宅入居世帯における住宅の選択理由として、「家賃が適切だったから」が 56%と最も多く、次いで「住宅の立地環境が良かったから」が 48%、「住宅のデザイン・広さ・設備等が良かったから」が約 43%。設備面では、「間取り・部屋数が適当だから」を挙げる世帯が約 63%と最も多く、次いで「住宅の広さが十分だから」が約 53%と続いていることが分かった。

家賃などの契約については、入居した住宅の家賃の平均は月額 7 万 1,382 円で、共益費の平均は月額 3,466 円となっている。敷金・保証金があったという世帯は、67%で、敷金・保証金の月数では、「1 ヶ月ちょうど」が約 51%、「2 ヶ月ちょうど」が約 30%。

礼金があったという世帯は 43%で、月数をみると、「1 ヶ月ちょうど」が約 70%と最も多くなっている。仲介手数料があったという世帯は約 54%。

また、賃貸住宅に関して困った経験については、民間賃貸住宅入居世帯の 31%は、賃貸住宅に関して困った経験（現在入居している住宅に限らない）を有している。

具体的には、契約時については、「敷金・礼金などの金銭負担」が約 58%と最も多く、次いで「連帯保証人の確保」が約 33%。入居時については、「近隣住民の迷惑行為」が約 41%と最も多く、次いで「家主・管理会社の対応」が約 31%。退去時については、「家賃、敷金の清算」が約 28%と最も多く、次いで「修繕費用の不明朗な請求」が約 23%となっている。

なお、家賃の負担感について、「非常に負担感がある」と「少し負担感がある」の合計が、約 71%となっている。

★ 2 月の貸家の新設着工、8 ヶ月連続の減少（国土交通省）

国土交通省が発表した 2 月の新設住宅着工戸数によると、2 月の新設住宅着工は 6 万 7,552 戸で、分譲住宅は増加したが、持家、

貸家が減少したため、全体で 3.1%の減少となった。季節調整済年率換算値では前月比 4.7%の増加となっている。

このうち 2 月の貸家の新設着工は、前年同月比 7.5%減、季節調整値の前月比 5.8%増の 2 万 5,672 戸で、8 ヶ月連続の減少。民間資金による貸家が減少し、公的資金による貸家も減少したため、貸家全体で減少となったもの。

今年 1 ～ 2 月の貸家の新設着工の合計は、前年比 9.0%減の 5 万 2,528 戸。また、平成 26 年 4 月～27 年 2 月の合計は前年比 3.8%減の 32 万 8,097 戸。

同省では 2 月の住宅着工の動向については、平成 21 年度のリーマンショックを受けた大幅な下落以降、緩やかな持ち直しの傾向が続く中、昨年 4 月の消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動もあって、このところ前年同月比で大幅な減少が続いていたが、足下では減少幅が大幅に縮小した、と前月同様の見解を示している。

★「2 月の賃貸マンション賃料指数」(国土交通省)

国土交通省は毎月 1 回、「不動産市場動向マンスリーレポート」を発表しているが、直近のデータを見ると、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の 2 月の賃貸マンション賃料指数は、平成 17 年 1 月を 100 として、前月同値の 107.5 となっている。

これは、中古マンションデータを使用して作成された賃料指数で、東京都区部は、前月同値の 105.2。タイプ別の首都圏のマンション賃料指数では、1R タイプ（25 平方メートル）が前月比 0.1%低下の 103.2、DK タイプ（50 平方メートル）が同 0.1%低下の 107.2、FA タイプ（80 平方メートル）が同 0.1%低下の 103.2。

また、近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府）のタイプ別マンション賃料指数は、1R タイプが前月比 0.1%低下の 111.9、DK タイプが前月同値の 121.6、FA タイプが前月同値の 124.7 となっている。

同省のホームページに、過去 4 年分の賃料指数の推移がグラフで掲載されているが、首都圏、東京都区部ともに横ばい、微増のラインが続いている。当然ビジネス的には諸経費も増えていることから、数%でも右肩上がりのラインを期待したいが、現実にはほんのわずかの上昇基調で、近畿の場合はやや伸びているものの、それでも 4 年間の上昇率は 5 ～ 10%程度。

住宅の賃料相場は物価の優等生といわれているが、見方を変えれば乱高下が起きていないのは、市場が落ち着き賃貸経営も一定の水準を維持していると捉えられる。賃料が落ち着いて推移しているのは、貸主側にとっても安定を示しているともいえそう。

市場ニーズもここしばらく大きな変化を引き起こす要因が見当たらないので、現況の賃料指数を維持すると見られる。

連載 17 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 **J-REIT** で取引されている還元利回りを、一般の収益不動産を購入する際の取引事例として使うことは妥当か？というお話をしたいと思います。不動産の取引価格は、以前はあまり公表されていませんでしたが、国土交通省の土地総合情報システムや **J-REIT** の拡大により、多くの不動産の価格が公表されるようになっています。特に **J-REIT** の購入する物件は各地域のフラッグシップモデルとして購入時の取引利回りが参考にされています。**J-REIT** では購入する物件は必ず価格の妥当性を示すために、購入予定物件の鑑定評価をホームページ上で公表しています。この場合の鑑定評価には収益価格が採用されています。

通常、収益不動産の利回りを求める際には「**NOI**（運営純収益）利回り」を使用しますが、**J-REIT** で使用している収益価格は **NOI**（運営純収益）から一時金の運用益（2%程度を想定）をプラスしてから資本的支出を差し引いた「純収益」をベースにしています。すなわち「収益価格＝純収益÷還元利回り」で試算していますので、逆に還元利回りを求めるのであれば「純収益÷収益価格」となります。

投資の基本原則は同じものさしを使って比較することです。この原則に基づけば、**J-REIT** の還元利回りを参考指標とするのであ

れば、各 J-REIT のホームページで公表されている還元利回りではなく、「鑑定評価書に記載されている NOI（運営純収益）÷当該不動産の価格」で求めた還元利回りを参考とするのが正しいという事になります。

現在のような低金利の状況では元本確保で一時金の運用益を 2% 確保するのは現実的には厳しいといえます。また、資本的支出は ER 作成会社の能力や検査内容、また、事後保全か予防保全かによって大きく金額が異なる可能性があります。であればやはり基本に立ち返り、先述した「NOI（運営純収益）利回り」を自分で計算して、取引事例として使う方がベターといえます。ちなみに、築浅物件で無い限り、ほとんどの物件は収益価格から試算した利回りよりも NOI 利回りの方が、利率が高くなります。理由は単純で資本的支出分の金額がマイナス要因となるからです。ちなみに 2014 年 1 月から 6 月までの間で居住系 J-REIT が東京都港区で購入した 6 物件の平均 NOI 利回りは 5.19%、宮城県仙台地区では 4 物件で平均 NOI 利回りは 6.81%でした。

また、純粋に投資した金額に対する利回りだけを目指すのであれば、純収益利回りではなく、「分配金÷投資口価格」で求めた分配金利回りを参考とする方が良いかもしれません。但し、これには現物不動産を所有するメリットのひとつである減価償却費は考慮されていませんので注意が必要です。格付けを取得している J-REIT41 銘柄の 2015 年 3 月末日終値の平均分配金利回りは 3.24%です。

最後になりますが、J-REIT は一般の投資家が不動産を購入する際の不動産ローンよりもはるかに低い利率で借入しているので、これらも考慮したうえで参考事例としないと目標とした収益を得られない可能性が高まりますので注意が必要です。

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/)

テーマ： 迷惑行為 ～借主の粗暴行為編～編

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。

.. o○.. o○.. o○.. o○.. o○.. o○

⇒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

■ □ ■

□ ■ ハトマーク不動産シンポジウム開催のご案内について

■

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

平成 27 年 6 月 30 日（火）東京のホテルニューオータニにてハトマーク不動産シンポジウムが開催されます。本シンポジウムでは昨今頻繁に取り沙汰されている空き家・相続対策について、経済や不動産の専門家を招き、これからの不動産管理のあり方を様々な視点で考察する目的で開催されます。

定員は先着 400 名となっております。会員の皆様だけでなく、貸主や消費者の方々にもお声掛けの上ふるってご参加ください。

※お申込みをご希望の方はこちら（<http://www.chinkan.jp/>）をクリックし、HP の「協会からのお知らせ」から申込書をダウンロードの上 FAX にてお申し込みください。

□日時：平成 27 年 6 月 30 日（火）13 時 15 分～15 時（受付 12 時 45 分～）

□会場：ホテルニューオータニ「芙蓉の間」

□費用：無料

□主催：公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会

□内容：第 1 部基調講演『日本経済とこれからの不動産市場』

講師 岸博幸氏（慶應義塾大学大学院教授）

第 2 部パネルディスカッション『空き家・相続対策と不動産管理』

コーディネーター 中城康彦氏（明海大学不動産学部学部長）

——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。