



※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 年度の貸家の新設着工、3 年ぶりの減少
(国土交通省)
- ・「賃貸住宅市場レポート 2015 年 4 月」発表
- ・「平成 26 年度 一人暮らしに関する意識調査」結果
(全宅連)

[2] 連載コラム

第 18 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

- ・賃料滞納編 ～長期滞納者への対応～

[4] 協会からのお知らせ

- ・申込殺到中！ハトマーク不動産シンポジウム開催について
(ご希望の方はお早めにお申し込み下さい)
- ・IT を活用した重要事項説明に係る社会実験のための
ガイドラインの公表 (国土交通省)

[1] 業界動向・行政動向

田田
田田 | 田 |

★平成 26 年度の貸家の新設着工、3 年ぶりの減少（国土交通省）

国土交通省が発表した平成 26 年度の新設住宅着工戸数によると、前年度比 10.8%減の 88 万 470 戸で、5 年ぶりの減少。前々年度比では 1.4%減となっている。このうち貸家の新設着工は、前年度比 3.1%減の 35 万 8,340 戸で、やはり 3 年ぶりの減少。

一方、今年 1～3 月の貸家の新設着工の合計は、前年比 4.4%減の 8 万 2,771 戸だが、2～3 月の 2 ヶ月連続で高い伸びを示し、市場の回復基調を見せている。

また、3 月の貸家の新設着工は、前年同月比 4.6%増、季節調整値の前月比 10.6%増の 3 万 243 戸で、前年同月比では 9 ヶ月ぶりの増加。公的資金による貸家は減少したが、民間資金による貸家が増加したため、貸家全体で増加となったもの。相続税対策ニーズを中心とした貸家新設の今後に期待がかかっている。

同省では 3 月の住宅着工の動向について、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減少が続いていたが、13 ヶ月ぶりに増加となった、との見解を述べている。

★「賃貸住宅市場レポート 2015 年 4 月」発表

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）が発表した「賃貸住宅市場レポート 2015 年 4 月」によると、首都圏の不動産市況は売高賃低で、アベノミクス効果による不動産市況の上昇は売買市場に留まっており、賃貸市場まで波及していないことが読み取れる、と捉えている。

売買市場についても順風満帆ではなく、売却依頼物件数 D.I.は

ほぼ前年並みで推移し、購入来客数、成約数は前年より悪化。成約までの期間は長期化、募集価格と成約価格の開きは拡大方向にあることから、登録物件が簡単に売却できない状況である

一方、関西圏の賃貸依頼物件数 D.I.は増加しているものの、賃借来客数 D.I.は大幅に悪化。また、成約までの期間が大幅に長期化し、成約数が大幅に減少していることから、登録物件が簡単に賃貸できない状況であることが読み取れる。これが募集賃料と成約賃料の開きの拡大につながり、結果として成約賃料は前年より大幅に悪化。

なお、各指標はアットホーム（株）の賃貸住宅データを用いて分析され、実態は2月の市場動向。

★「平成 26 年度 一人暮らしに関する意識調査」結果（全宅連）

（公社）全国宅地建物取引業協会連合会と（公社）全国宅地建物取引業保証協会はこのほど、「平成 26 年度 一人暮らしに関する意識調査」の結果を次の通り発表した。全国の男女を対象としたもので、有効回答者数は 2,350 件。

現在の住まいのタイプは、「3LDK 以上」が 21.9%、「1K」が 18.3%、「ワンルーム」が 12.6%で、年齢が上がると広い間取りに住む割合が上がっていく傾向。

現在の家賃は、「4 万円台」25.4%、「5 万円台」23.3%、「3 万円台」19.5%という割合で、年齢が上がると高い家賃の割合が上がっていく傾向。

一人暮らしの部屋探しをする場合、家賃以外に『建物』について重視するポイントは、「間取りの広さ」68.8%、「日当たり」59.9%、「駐車場の有無」46.4%で、女性は男性よりも項目全体での割合が高く、建物について重視する点が広範である傾向。

「セキュリティ」についても、女性は男性よりも高い割合で重視している傾向。

家賃以外に『環境』について重視するポイントでは、「コンビニ・スーパーなどの有無」67.3%、「駅が近い」43.8%、「静けさ」42.9%。全体・男性、女性ともに、環境・利便性を重視している傾向。

重視する『部屋の設備』について、「バスとトイレが別」が

67.3%、「収納スペース」が 62.2%、「エアコン付き」が 57.6%
で、女性は男性と比較して、「部屋の設備」について重視する点
が広範。

連載 18 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

現在、景気が上向いたことや東日本大震災の復興需要、東京オリンピックに向けたインフラ整備、職人の高齢化による人手不足等が重なり、建設費が上昇し、それに伴い分譲マンションの価格が急騰しています。特に土地代よりも建設費のウエートが高い郊外の分譲マンションの売値は 30 代から 40 代の一般的なサラリーマンが購入できる価格帯をオーバーしてしまうため、郊外立地の分譲マンションの販売は激減しましたが、ここにきて徐々に供給が再開されています。一般に住宅購入は税込年収の 5 倍～6 倍程度が無理のない購入価格帯と言われています。不動産経済研究所が公表した 2015 年 3 月度の首都圏の分譲マンションの契約率は 79.6%、販売平均価格は 5,186 万円となっています。これを 5 と 6 で除してみると 864 万円～1,037 万円程度の税込年収が無いと購入出来ない事になってしまいます。この年収帯は 1 部上場企業でも銀行や商社といったごく限られた層の年収といえ、一般的なサラリーマンの年収とは大きく乖離しています。なのに、なぜ分譲マンションの販売は好調なのでしょう？

親からの援助や相続対策等で購入する方が非常に増えているのも理由のひとつに挙げられていますが、大きな理由は住宅ローンの金利が非常に低いことが主要因となっています。金利は一般的に 10 年国債の利回りが基準となり、それに伴い住宅ローンの金利も上下動します。現在は黒田日銀総裁による異次元の金融緩和により、金利は非常に低い状態となっています。フラット 35 で 1.5%

程度、民間銀行の変動金利は1%を切った状態で融資が行われており、ネットバンキングでは0.6%程度で提供している所もあります。

平成20年ぐらいまでは、住宅ローンは定年までに払い終える事を考慮し元利均等支払30年で頭金2割、金利は3%程度でシミュレーションを組みましたが、現在は元利均等支払の35年ローンで頭金は1割程度、金利は1%前後で想定する方が増えています。モデルルームでは低金利が続いていることから変動金利0.7%程度でシミュレーションしている所もあります。

ちなみに販売価格が3,500万円の物件を最初の設定で購入するのであれば借入額2,800万円、毎月118,049円の支払いとなります。後者では3,150万円の借り入れで毎月88,920円の支払いとなります。同じ物件で、頭金が1割も少ないにも拘わらず、金利の違いと支払年数が5年違うことにより月々の支払額が29,129円も安くなることになります。ちなみに後者の設定で毎月の支払額が118,049円として逆算すると実に約4,181万円まで借り入れることができ、頭金1割であれば約4,645万円相当の物件を購入できる事になります。実に以前の購入シミュレーションよりも1.32倍も高い物件を購入できることになるのです。このように不動産の購入という数千万円単位での借り入れでは、いかに金利が大きな影響を与えるかがわかります。ここ十数年金利は上下動を繰り返しながらも長期的には低下が続いており、現在は底値ともいえる状態となっていますが、金利が仮に上昇すれば月々の支払い額はあつと言う間に数万円単位で上がる可能性もあり、不動産会社として新築住宅の販売や中古住宅の媒介等に携わる場合には、購入者に金利上昇時のリスクをしっかりと説明しておくことが重要です。

弊社では不動産に関する様々な市場データの提供や収益不動産購入シミュレーションソフトの販売、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： 賃料滞納編 ～長期滞納者への対応～



Q

賃料滞納が6ヶ月になる借主に対し、明渡しの訴訟を検討している。注意点は何か？

A

(1)信頼関係破壊の要件を満たすことを証明する必要があるため、賃料収納状況及び督促状況が分かる書面を用意する。(2)契約解除が有効になされた(相手方が通知を受け取った)ことを示す書類を用意する。(3)実際の明渡しの場合では、任意に実行されないと強制執行手続きが必要となるため、例えば、滞納賃料支払いの判決を得ておき、給与債権執行なども視野に入れつつ、任意での明渡し交渉を進めることも検討に値する。

。 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。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。

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

■□■ 申込殺到中！

□■ ハトマーク不動産シンポジウムの開催について

■ (ご希望の方はお早めにお申し込み下さい)

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

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が、既に約半数のお申し込みを頂いております。座席は先着順ですので、ご参加をご希望の方はお早めにお申し込みのほど、宜しくお願い致します。

※お申込みをご希望の方はこちらより

<http://www.chinkan.jp/about/info.html#181>

参加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）

■□■

□■ I T を活用した重要事項説明に係る社会実験のための

■ ガイドラインの公表（国土交通省）

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

国土交通省では、宅地建物取引業法第35条に基づき、宅地建物取引士が対面で行うとされている重要事項について、平成26年4月から12月にかけて、6回にわたって「ITを活用した重要事項のあり方に係る検討会」が開催され、平成27年1月に最終とりまとめが公表されました。その中で、重要事項説明におけるIT活用については、まずは社会実験という形で試行した上で、その結果の検証を行うこととなりました。

つきましては、社会実験を実施するにあたっての事業者の責務等を示したガイドラインが作成され、公表されておりますので、ご案内致します。

詳細はこちらよりご確認ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000121.html

——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。