



※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27年第1四半期「地価LOOKレポート」(国土交通省)
- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」ガイドライン公表
(国土交通省)
- ・2月のマンション指数は24カ月連続でプラス(国土交通省)

[2] 連載コラム

第19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

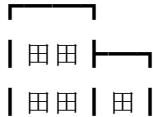
[3] 賃貸管理相談Q&A

- ・賃料滞納編 ~内容証明による賃料督促の注意点~

[4] 協会からのお知らせ

- ・ハトマーク不動産シンポジウム申込受付終了のお知らせ
- ・第5回定時社員総会のご案内について
～出欠確認ハガキ(委任状)をご投函下さい～

[1] 業界動向・行政動向



★平成 27 年第 1 四半期「地価 LOOK レポート」(国土交通省)

国土交通省はこのほど、平成 27 年第 1 四半期（平成 27 年 1 月 1 日～4 月 1 日）主要都市の高度利用地地価動向報告「地価 LOOK レポート」を公表した。

東京圏 43 地区、大阪圏 25 地区、名古屋圏 9 地区、地方中心都市等 23 地区の計 100 地区を対象に、四半期ごとに先行的な地価動向を明らかにしているもの。

それによると、平成 27 年第 1 四半期の主要都市・高度利用地 100 地区における地価動向は、上昇が 84 地区、横ばいが 16 地区、下落が 0 地区となり、上昇地区が全体の 8 割を超えていた。

上昇 84 地区のうち、82 地区が 0～3 % の上昇で、銀座中央、名古屋・太閤口の商業系 2 地区が 3～6 % の上昇。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のマンション需要等により、商業系地区・住宅系地区とともに多くの地区で上昇が続いているため。

このように、今回の地価動向は、上昇地区数が全体の 8 割強と前回と同じ割合を占め、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、東京圏が上昇地区 39、横ばい地区 4 となり、約 9 割が上昇し、大阪圏では、上昇地区 22、横ばい地区 3 となり、約 9 割が上昇。名古屋圏は、平成 25 年第 2 四半期から 8 回連続で全ての地区で上昇となった。

なお、用途別では住宅系地区で、上昇地区が 26、横ばい地区が 6 となり、約 8 割が上昇。

★「空家等対策の推進に関する特別措置法」ガイドライン公表 (国土交通省)

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が5月26日に全面施行されたことから、国土交通省は特別措置法の適切な実施を図るために必要な「指針」（ガイドライン）を公表した。

ガイドラインは、市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続きについて、参考となる一般的な考え方を示すもので、今後、法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合がある、としている。

第1章の空家等に対する対応、2章の「特定空家等に対する措置」を講じるに際して参考となる事項、そして第3章の特定空家等に対する措置で構成されている。

なお、「空家等」と定義されるのは次の4項目。

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

国土交通省ホームページ内に、「空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報」コーナーが開設されており、法律の概要説明から、運用方法、参考データまで多様な資料が掲載されている。

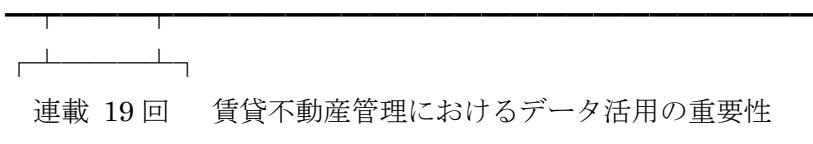
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

★2月のマンション指数は24カ月連続でプラス（国土交通省）

国土交通省は、年間約30万件の住宅・マンション等の実際の取引価格情報をもとに、全国・ブロック別・都市圏別に作成された不動産価格指数（住宅）を毎月公表しているが、直近の2月分によると、全国の住宅総合は2010年平均を100として、2月は104.6（対前年同月比2.0%増）、住宅地は98.0（同1.9%増）、戸建住宅は100.0（同0.1%減）、マンションは117.8（同4.1%増）で、2013年3月分より24カ月連続のプラスとなっている。

やはりマンションの指数が伸びており、南関東圏が 115.5、名古屋圏 125.2、京阪神圏 116.3、東京都 118.2 で前年同月比 0.5%～13.2% の幅広い伸びを見せている。

住宅地は南関東圏 104.0、名古屋圏 94.5、京阪神圏 108.4、東京都 110.5 で、やはり 5%～10.6% と高い伸びを見せる一方、戸建て住宅は南関東圏 96.7、名古屋圏 98.4、京阪神圏 96.3、東京都 95.6 と、市場のニーズを反映して、4 年ほどで元（100）の評価から落としている。



（株）リアルプロ・ホールディングス代表取締役 遠藤 雅志

日本が抱える課題について長期的な視野から考えて提言する民間の有識者でつくる日本創生会議（座長：増田寛也元総務相）が次々と衝撃的な発表をしています。平成 26 年 5 月には 2040 年までに消滅の可能性がある都市が全国で 896 市区町村あると発表しました。

内訳は人口 1 万人以上の市区町村が 373、人口 1 万人未満の市区町村が 523 となっています。

消滅可能性都市とは地方から大都市（特に東京圏）への若年層の人口流出がこのまま進んだ場合、人口の「再生産力」を示す「若年女性（20～39 歳）が 2040 年までに 50% 以上減少し、これによりいくら出生率が上がっても将来的には消滅する恐れが高い市区町村をいいます。基本的には地方の政令指定都市や県庁所在地等の大都市を除く市区町村がこれに該当しますが、東京都豊島区が消滅可能性都市として挙げられており、衝撃が走りました。

マンション投資なら都心を買いなさいという本などが出版されていますが、地域をしっかりと選ばないと都心 8 区内といえども高齢化と少子化が急速に進む中での賃貸マンション経営は厳しくならざるを得ないということになります。現に、当社が平成 25 年住宅土地統計調査から試算した東京都全体の想定賃貸物件空室率は

14.53%に対し、豊島区は28.30%となっており東京23区及び市を含めて最も賃貸物件の空室率が高い地域となっています。

さらに日本創生会議は平成27年6月4日に東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県の1都3県で2025年に介護施設が約13万人分不足するとの推計を公表しました。10年後の2025年の介護需要は全国平均が32%増に対し、東京38%、埼玉52%、千葉50%、神奈川48%となっており、介護需要は飛躍的に増大します。これに対応するにはこれら1都3県に住む高齢者を地方に移住させるべきとの見解を示しています。そして具体例として医療介護の受け入れ体制が整っている41の地域を示しました。

このふたつの公表データを調べると、おもしろいことがわかります。消滅可能性都市に挙げられながら、医療介護の受け入れ体制が整っている地域に例示されている場所がいくつかあるのです。この重複した地域は、実は生活するうえで利便性が良く潜在力が高い地域ということになります。日本は今後人口が減少していく一方なので、基本的にどこでも土地や住宅が過剰となると予測されていますが、世界に通用する東京、福岡、名古屋等の限られた中心部や高級住宅街といった場所は今後も発展していく可能性が高く需要が高い地域と想定されますが、誰もが注目しているので同時に地価は下がりません。その点、消滅可能性都市は人が流出しているので、土地が安く手に入る可能性が高いといえます。米国では「1に立地、2に立地、3、4が無くて5に立地」という格言がありますが、消滅可能性都市の中でも実はポテンシャルが高く生活利便性が高い地域があるのです。日本は中古住宅の流通が極端に低いといわれていますが、今後は、このような地域でなおざりにされていた良質の物件を購入するというビジネスもあり得るかもしれません。但しそれには、物件のインスペクト能力や様々な角度から市場を分析する能力が問われます。

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/)

〔3〕賃貸管理相談Q&A



テーマ： 賃料滞納編 ~内容証明による賃料督促の注意点~



Q

内容証明郵便による賃料督促の場合、管理業者名義で行うこと
は、弁護士法違反となるか？

A

内容証明郵便による請求は法的な意味を有する請求であり、法律事務に当たるので全て弁護士法に触れるという見解がある。しかし、内容証明郵便自体には執行力はなく、あくまでも通知の事実の証明にとどまること、請求の履行を促すのは事実上の効果に過ぎないことに鑑みれば、単に滞納の事実を告げ契約に従い支払うよう求める書面であれば、実質的に弁護士法違反とは言えないと考えられる。

一方、借主側が支払いを拒否していたり、他に法的論点を含んでいたりする場合には、弁護士法との関係が問題となるので貸主本人名義で対応するべきである。

.。 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。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/>

また、今までに法律相談に寄せられた質問を協会HP内の「電話法律相談よくあるご質問」としてまとめておりますので、是非ご参照ください。

電話法律相談よくあるご質問

<http://www.chinkan.jp/member-page/faq/>

[4] 協会からのお知らせ

■□■

□■ ハトマーク不動産シンポジウム 申込受付終了のお知らせ

■

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

きたる6月30日（火）に東京のホテルニューオータニにて開催されますハトマーク不動産シンポジウムについて、受付開始から多数のご応募を頂きありがとうございました。

お陰様で定員となりましたので、受付を終了させて頂きます事をお知らせいたします。

ご参加をご希望の方におかれましては誠に申し訳ございませんが、何卒宜しくお願ひ申し上げます。

■□■

□■ 第5回定期社員総会のご案内について

■ ~出欠確認ハガキ（委任状）をご投函下さい~

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

本会では第5回定期社員総会を平成27年6月30日（火）午前11時から東京にて開催致します。総会開催通知を6月4日（木）から全

会員宛に発送いたしました。総会をご欠席の場合、出欠確認ハガキ（委任状）をご返送下さいますようお願い申し上げます。

————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。