

| 全 | 宅 | 管 | 理 | メ | ー | ル | マ | ガ | ジ | ン |

※このメールは、全宅管理のメルマガ配信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

- ・ 6月の「不動産市場動向マンスリーレポート」(国土交通省)
- ・ 平成26年度・首都圏における定期借家物件」登録・成約状況（アットホーム）
- ・ 既婚女性対象に現在の住まいへの不満点や賃貸住宅を選ぶ際の必須条件についての調査結果 (LIXIL 住宅研究所)

2. 連載コラム 第20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 ~賃料滞納における請求の相手方~

4. 協会からのお知らせ

- ・ 電話無料法律相談のご案内と直近の日程について

1. 業界動向・行政動向

○6月の「不動産市場動向マンスリーレポート」(国土交通省)

国土交通省は7月、6月分の「不動産市場動向マンスリーレポート」を発表したが、それによると、5月の首都圏・賃貸マンション賃料指数(2005年1月=100)は、前月比0.1%上昇の107.6で、東京都心5区のオフィス賃貸市場・5月の大型ビル(基準階100坪以上)の空室率は、前月比0.17ポイント下げる5.17%となり、2カ月ぶりに低下した。

オフィス賃貸市場の空室率は、2009年2月以降76カ月連続で需給緩和局面の目安とされる5%を上回り、前年同月と比較すると、空室率は32カ月連続で前年同月を下回っている。

5月の平均募集賃料は、前月比0.37%上げて1坪当たり1万7,320円となり、17カ月連続で上昇。前年同月比は4.96%の上昇となり、平均募集賃料は13カ月連続で前年同月を上回った。

一方、東京都心5区の新築ビル(基準階100坪以上)の5月の空室率は、前月比3.63ポイント上げて36.84%となり、5カ月連続して上昇。前年同月と比較すると、空室率は5カ月連続して前年同月を上回っている。

5月の平均募集賃料は、前月比0.70%下げる1坪当たり2万6,388円となり、2カ月ぶりに下落。前年同月比は5.11%の下落となり、平均募集賃料は7カ月連続で前年同月を下回った。

○平成26年度・首都圏における定期借家物件登録・成約状況(アットホーム)

不動産情報サービスのアットホーム(株)は6月、平成26年度1年間の首都圏における「定期借家物件」(居住用賃貸)の登録・成約状況を発表したが、それによると、26年度の定期借家物件成約数は、前年度比2.1%増加の6,631件。23年度の成約データ公表開始以来、初の増加で、登録数は2年連続減少して、居住用賃貸物件に占める割合は2.7%の微増となった。データベースは、アットホーム全国不動産情報ネットワークに登録された首都圏の居住用賃貸物件。

定借物件の種目別割合は、マンションが57.8%で最も高く、東京23区では7割弱を占める。一方、神奈川県ではアパートの割合が44.5%とマンションより高く、各エリアの首都圏に占める割合では、全種目合計は東京23区が47.7%を占めトップ。種目別に見ても、マンションは23区が最多となったが、アパートと一戸建では神奈川県の割合が最も高くなつ

ている。

定期借家物件の成約が最もも多い賃料帯は「5万円以上 10万円未満」で、マンションが46.2%、アパートが65.4%。

一戸建ての最多賃料帯は「10万円以上 15万円未満」で40.3%。平均賃料は、マンション、アパート、一戸建ての総てで上昇。とくにマンションでは20万円以上の物件の増加が顕著で、平均賃料は14.3%上昇。

定期借家と普通借家の平均賃料を比べると、マンションと一戸建ては定期借家の方が高く、好立地・高グレードの物件が多いことが窺える。一方、アパートの平均賃料は定期借家の方が低く、定借アパートの3割近くの賃料が5万円未満。

また、礼金は、首都圏平均ではマンションと一戸建ては「1ヶ月」が最も多く、アパートは「0ヶ月」が最多。

敷金は、マンションは「1ヶ月」が最多。またアパートも「1ヶ月」が最も多かったものの、「0ヶ月」との差は5.5ポイントにとどまった。一方、一戸建ては「2ヶ月」が最多となったが、「1ヶ月」との差は僅か3.5ポイント。

26年度1年間に成約した定期借家物件の平均像は、マンションが賃料13.75万円で、契約期間2.6年。アパートが賃料6.09万円で、契約期間2.1年。一戸建てが賃料13.57万円で、契約期間3.2年。

平均賃料を見ると、マンションでは東京都下、一戸建てでは東京23区において成約物件と登録物件の乖離が大きく、需給にギャップが見られる。

○既婚女性対象に現在の住まいへの不満点や賃貸住宅を選ぶ際の必須条件についての調査結果 (LIXIL住宅研究所)

(株) LIXIL住宅研究所は6月、賃貸のアパートやマンション、公営住宅に住む全国の既婚女性750名を対象に実施した、現在の住まいへの不満点や、賃貸住宅を選ぶ際の必須条件についての調査結果を次の通り発表した。

現在住んでいる賃貸住宅の機能性については、「不満点がある」が75.7%、「特に不満点はない」が24.3%。賃貸住宅の形態別では、アパートに住んでいる方で不満を持っているのが80.6%と、マンションや公営住宅に住んでいる方よりも大きな割合。

現在住んでいる賃貸住宅の機能性について不満を持つ568名に、どのような点が不満か質問したところ、20%以上の比率で、「上階の足音や声が響く」、次いで「断熱効果が弱く、夏暑く、冬寒い」「風通しが悪く、湿気がこもり、カビが生えやすい」「壁が薄いため、隣室や外の音がうるさく、室内の音も外にもれる」となり、上階の足音や隣室の音など、防

音（遮音）に関する項目が上位。

賃貸住宅の機能性における不満点を築年数別に見ると、築年数が増すごとに不満を挙げる割合は増える傾向。築10年以上になると、上位4項目は20%以上になり、築30年以上にもなると、上位4項目のうち3項目が30%以上に達した。

築5年未満では「上階の足音や声が響く」「壁が薄いため、隣室や外の音がうるさく、室内の音も外にもれる」といった、防音（遮音）に関する項目が不満として挙げられた。

「断熱効果が弱く、夏暑く、冬寒い」は、築5年未満では10.8%で、築15年以上20年未満で31.8%、築20年以上30年未満で28.5%、築30年以上で31.7%と、不満として挙げる方の割合が高くなつた。

また、「トイレにシャワートイレが付いていない」についても、築5年未満では7.2%であったが、築15年以上の賃貸住宅においては20%以上が不満点として挙げている。

賃貸住宅の機能性における不満点を住居形態別に見ると、マンションで最も多い不満は「上階の足音や声が響く」が34.4%で、次点の「断熱効果が弱く、夏暑く、冬寒い」よりも約7ポイント高い。

アパートでは、「断熱効果が弱く、夏暑く、冬寒い」が38.4%と最も高く、「壁が薄いため、隣室や外の音がうるさく、室内の音も外にもれる」は35.6%。

現在住む賃貸住宅に不満を持っている方は、「すぐにでも引っ越ししたいと思っている」が17.1%、「次の更新の際に引っ越ししたいと思っている」が18.1%となり、合計して35.2%の方が、引っ越しを検討している。

賃貸住宅を選ぶ際の選択の必須条件は、「風呂とトイレは別室になっていること」が68.8%、「内装がきれいであること」が58.3%、「ベランダ・バルコニーがあること」が52.0%、「駐車場があること」が47.9%、「部屋の防音効果が高いこと」が45.5%でトップ5。

2. 連載コラム

第20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

空家等対策の推進に関する特別措置法が平成27年2月26日に施行（関連規定は平成27年5月26日）されました。平成25年の住宅・土地統計調査によると全国で約820万戸の空き家が存在し、総住宅数約6063万戸に対する空き家率は13.5%となっており、年々空き家率は上昇しています。その中で倒壊等の恐れがあり早急な対応が求められる特定空家等の占める割合はそれ程多くはないといわれていますが、ようやく国が本腰をあげて空き家

対策に乗り出したといえます。

特定空家等とは①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態②著しく衛生上有害となるおそれのある状態③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④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な状態、である空き家を指し、これらの空き家については、固定資産税等の住宅用地特例の解除や指導等に従わない場合には自治体による強制取り壊し等が行われることと規定されています。

毎年小田原市の人ロと同程度の20万人以上の人ロ減少が進む一方、新たな住宅建設が進む中で空き家を減少させるには、外国人を受け入れるか空き家を住宅以外の新たな用途で利用するしかありません。円安とビザの取得要件の緩和で2014年の訪日外国人は約1341万人となり、2020年のオリンピックに向かうに訪日外国人は増加するとみられています。

大半は観光が主ですが、日本を訪れたことにより日本が好きになり移住するケースもあり、これらの需要を取り込むことも空き家対策につながることになります。政府は観光立国を目指し、2020年に訪日外国人数を2000万人にすると掲げていますがこのまま順調にいけば前倒しで達成出来るかもしれません。

一方、現在訪日外国人の急増に伴い、東京、大阪、京都などではホテルが不足しています。これに伴い米国発のAirBnb（エアビーアンドビー）という宿泊予約サイトが「空き部屋を収入に変え、それを何百人の人たちに紹介できる最短のコース」というコンセプトのもとで急成長し、日本でも貸す側、借りる側双方の利用者が急増しています。空き家を宿泊施設に変えることは空き家対策にとって極めて有効な手法のひとつであり、不足するホテルの補完にもなります。古民家的なものであれば、日本の文化を伝えるという側面からも理にかなっていますが、日本で宿泊業を営むには旅館業法という法律を守る必要があり、これとどのようにマッチさせていくかが大きな課題となっています。実際に政府もAirBnbの利用者が日本でも急増していることはある程度把握しており、国家戦略特区内での規制緩和等の対策を検討しています。

但し、単なる規制撤廃では既存の旅館業法を遵守してきたホテル業界、旅館業界からの反発は必至であり、今後どのような案を政府が示すのかが注目されています。日本が眞の観光立国となった場合、既存の宿泊施設だけでの対応は不可能となります。また、現在、訪日外国人の増加により地方空港等も再整備の計画を進めており、地方でも訪日外国人の新たな宿泊需要が出てくる可能性があり、国家戦略特区だけでの規制緩和ではおさまらない可能性もあります。いずれにしろ空き家対策に訪日外国人は必要不可欠な存在となっており、不動産の新たな活用に大きな役割を果たしていくことになると思われます。

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/>

3. 貸料管理相談 Q&A

○賃料滞納編 ~賃料滞納における請求の相手方~

Q. 1 賃料滞納の回収のために少額訴訟を検討しているが、実際の入居者は借主の親で、借主自身の現住所地は不明である。この場合、入居者である親が借主の地位を承継したとみなして、親に請求する事は可能か。

A. 1 借主の地位の変更ないし、賃借権譲渡は、いずれも新旧借主間の契約と貸主の承諾等が必要であり、新旧借主間の譲渡などの契約の存在を明らかにしないと、親への請求はできない。この場合、弁護士か司法書士に依頼して借主の住所地調査をすることも検討するべきではないか。

.. o○.. o○..

⇒全宅管理では毎週月曜日に電話法律相談を実施しています。今まで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

○電話無料法律相談のご案内と直近の日程について

上記でもご案内しましたが、本会では会員限定のサービスとして電話による無料法律相談を実施しております。

相談は完全事前予約制で毎週月曜日（休日の場合は翌日）13時～16時に開催しております。直近の日程をご案内させて頂きますので、ご確認下さい。

【7月】21日（火）、27日（月）

【8月】3日（月）、24日（月）、31日（月） ※10日（月）、17日（月）は休止。

ご予約の際は、下記URLから予約票をダウンロードし、FAX（03-5821-7330）にてお申込み下さい。※7月より予約受付時間が当日正午まで→当日11時までに変更されておりますので、ご注意下さい。

全宅管理HP（ http://www.chinkan.jp/system/up_info/info_file1_181.pdf ）

—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◇