

※このメールは全宅管理のメルマガ配信登録をしていただいた会員限定で配信しています。

一 目 次 |

[1] 業界動向・行政動向

- ・共同住宅の空き家について分析の推計（総務省）
- ・「平成 26 年度宅地建物取引業法の施行状況」調査結果（国土交通省）
- ・「平成 25 年住生活総合調査（確報集計）」結果（国土交通省）

[2] 連載コラム 第 23 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] 身近な賃貸管理法律相談 Q&A

- ・迷惑行為～善管注意義務違反による共益費の値上げ～

[4] 協会からのお知らせ

- ・全宅管理 平成 27 年度会員研修会の受付開始について（会員無料）

[1] 業界動向・行政動向

○共同住宅の空き家について分析の推計（総務省）

総務省統計局は 9 月、平成 25 年住宅・土地統計調査の確報集計結果データで、空き家の比重が高い共同住宅の空き家について、調査対象となった空き家と同じ建物内の居住世帯の情報などを基に、所有の種類、建築時期、床面積等住宅の属性に関する指標の推計結果を次の通り発表。

それによると、賃貸用等空き家 446 万戸について所有の種類別にみると、民営の空き家が 360 万戸でその割合は 80.7%、公営、公社、給与住宅等の民営以外の空き家が 72 万戸で 16.3% となっており、民営の空き家が民営以外に比べ 5 倍の規模。

また、賃貸用等空き家数を建築時期別にみると、民営の空き家は昭和 56 年～平成 12 年に建てられた住宅が 111 万戸と比較的多く、その 20 年間に建てられた住宅の空き家数が、民営の空き家全体の 30.7% となっている。ただし、建築時期が不詳の空き家も 154 万戸 (42.7%) と多い。

一方で、民営以外の空き家についてみると、昭和 55 年以前に建てられた住宅が 33 万戸で、民営以外の空き家全体の 45.1%。また平成 18 年以降に建てられた住宅については 5 万戸 (6.6%) 低い割合になっている。

賃貸用等空き家のうち民営のものの割合を都道府県別にみると、北海道・東北では、福島県を除き、いずれの道県でも全国平均の 80.7% を上回っている。とくに青森県では 88.5% と、全国平均に比べ 7.8 ポイント高い。

関東では茨城県と千葉県を除き、いずれの都県でも全国平均を上回り、北陸では、新潟県で 66.8% と、全国平均に比べ 13.9 ポイント低く、石川県で 87.2% と全国平均に比べ 6.5 ポイント高い割合となっている。

中部では愛知県と三重県を除き、いずれの県でも全国平均を上回っており、近畿では滋賀県と和歌山県を除き、いずれの府県でも全国平均を下回り、とくに兵庫県では 72.5% と、全国平均に比べ 8.2 ポイント低い割合。

中国・四国では島根県で 68.4% と、全国平均に比べ 12.3 ポイント低く、愛媛県で 85.6%、高知県では 84.9% となっており、全国平均より高い割合。

九州・沖縄では沖縄県で 89.7%、熊本県と大分県でそれぞれ 84.5%、福岡県で 81.5% と、この 4 県で全国平均より高い割合となっている。

日本全体でみると、北海道・東北、関東、北陸、中部では一部を除き全国平均に近い割合の県が多く、近畿、中国・四国及び九州・沖縄では全国平均より高い県と低い県との差が出る傾向が見られる。

○ 「平成 26 年度宅地建物取引業法の施行状況」調査結果（国土交通省）

「平成 26 年度宅地建物取引業法の施行状況」の調査結果が 9 月に国土交通省から発表されたが、それによると、27 年 3 月末現在の宅地建物取引業者数は、大臣免許が 2,271 業者、知事免許が 12 万 414 業者で、全体では 12 万 2,685 業者となっている。

これは宅地建物取引業法に基づく、国土交通省と各都道府県における免許、処分の実施状況について取りまとめたもので、対前年度比では大臣免許業者がプラス 73 業者、知事免許業者がプラス 485 業者となっている。全体ではプラス 558 業者で 9 年ぶりの増加。

26 年度において、宅地建物取引業法の規定に基づき国土交通大臣または都道府県知事が行った宅地建物取引業者に対する監督処分の件数は、免許取消処分が 141 件、業務停止処分が 74 件、指示処分が 34 件で、合計 249 件。

監督処分における主な違反の内容は、免許取消が事務所不確知 78 件、免許の基準 25 件、社員

の地位を失った場合の営業保証金の供託 24 件。

業務停止処分では、社員の地位を失った場合の営業保証金の供託 48 件、重要事項の説明等 8 件、取引主任者の設置 6 件。

また指示処分では、重要事項の説明等 11 件、取引主任者の設置 9 件、報酬（報酬限度額を超える報酬の受領）3 件となっている。

○「平成 25 年住生活総合調査（確報集計）」結果（国土交通省）

国土交通省が 9 月に発表した、「平成 25 年住生活総合調査（確報集計）」結果によると、空き家の状況として、現住居以外の住宅を建築時期別に見ると、空き家になっている住宅は、昭和 45 年以前に建築された住宅が 44.5%、46~55 年に建築された住宅が 24.4% と、55 年以前が全体の約 3 分の 2 を占め、現住居や「空き家でない現住居以外の住宅」に比べて、古い住宅の割合が大きくなっていることが分かった。

調査時期は平成 25 年 12 月 1 日現在の状況で、25 年住宅・土地統計調査の調査世帯のうちの普通世帯から無作為に抽出した世帯を対象とし、対象世帯数は 8 万 5,302 で、回収率は 89.2%。

空き家の管理状況をみると、「自分や親族が定期的に管理」が 40.6% と最も多く、次いで「ほとんど何もしていない」が 25.6%、「自分や親族が不定期に管理」が 23.5%、「専門業者に管理を委託」が 4.6%。

さらに、空き家の管理状況別に建物の状態を見ると、腐朽・破損していない空き家の割合は、「専門業者に管理を委託」が 73.6% と最も多く、次いで「自分や親族が定期的に管理」が 50.1%、「自分や親族が不定期に管理」が 46.5%、「ほとんど何もしていない」が 30.5%。

空き家の活用意向では、「空き家のままにしておく」が 48.9% と最も多く、次いで「自分や親族などが住む」が 18.9%、「さら地にする」が 11.4%、「住宅を売却する」が 10.9%、「借家として賃貸する」が 5.0%。

空き家の管理状況別にみると、管理をほとんど何もしていない空き家は、「空き家のままにしておく」が 61.5% と、割合が大きくなっている。

一方、専門業者に管理を委託している空き家は、「住宅を売却する」が 25.5%、「借家として賃貸する」が 24.8%、と、割合が比較的大きく、「空き家のままにしておく」が 25.4% と、割合が小さくなっている。

☆° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*

[2] 連載コラム

第23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、今まで何度かお話させて頂いているJ-REITの最近の動向についてお話させて頂きます。

J-REITは2001年9月に三井不動産系の日本ビルファンドと三菱地所系のジャパンリアルエステイトの2つのオフィスビル主体の投資法人で始まりました。その後レジデンシャル系の投資法人やジャンルにとらわれない総合型も加わり、現在では、物流、ヘルスケア、商業施設、ホテルといった様々な不動産に特化した投資法人や九州圏や大阪圏といった地域特化型投資法人が加わり51投資法人が上場、時価総額は10兆円を超えてます。

不動産投資に特化したJ-REITは本来、そもそも運営している主体が不動産のため、収益不動産の動きと同様に、個々に保有している不動産独自のポテンシャルやリスク、運営している不動産会社の信用力、景気動向、マネーサプライの供給量等様々な要因に応じて投資口の価格が決まるとしています。

一方、金融商品として利回りから見た価格としては10年国債の利回りプラス3%前後が適正価格といわれています。しかし実際には金融商品としての側面が強く投資口価格に反映されます。最近では8月末に起きた中国ショックによる株価下落に引っ張られ1750~1800程度で推移していた東証REIT指数は9月8日には1509まで下落しました。10月初旬には1700前後まで回復しています。ちなみに2015年の最高指数は1月16日の1990となっています。

東証REIT指数とは2003年3月31日の終値の時価総額を1000として指数化したものです。中国ショックが起きてからの約2週間10年国債の利回りはほとんど変化していなかったにもかかわらず、格付けを取得している投資法人の平均利回りが3%前後だったものが一気に4%台まで跳ね上りました。

現物不動産であればこのような短期間で価格が大きく上下動することは通常ではありません。これはJ-REITが収益不動産を投資主体としているものの、動きは株価と強く連動することを証明しています。

しかしながら、収益不動産市場でのJ-REITの存在はもはや無視することはできず、特に大型物件での売買ではJ-REITが大きな存在となっています。J-REITは証券取引所に上場しているため、物件のポテンシャル等についても公開しており、今まで一般的には知られていなかった不動産のデータが公表され、一部の限られた者しか知り得なかった取引価格等が誰でも容易に知ることができ、閉鎖的な不動産取引市場に大きな風穴が開いています。

ここにきてようやく都心部の大型ビルの賃料上昇が顕在化し始めており、オフィス系のJ-REITの投資口価格もあがってくるのではないかという期待と、米国の金利引き上げ時期や中国リスクや欧州の難民問題を懸念とした慎重論が交錯し、今後も株価と同様にJ-REITの投資口価格も大きく変動することが予想されますが、J-REIT市場の拡大により、様々なジャンルの収益不動産の情報公開が進むことにより、中小の不動産業者でも容易に不動産市況の動きをとらえることが可能となり、よりビジネスチャンスが膨らむものと考えています。

弊社では J-REIT も含む様々な不動産に関するデータを提供させて頂いております。また。この程、全宅管理会員様向けに新築賃貸住宅事業収支計算ソフト PR02012 の後継として PR02015 の発売を開始しました。

リアルプロホールディングス HP URL

(http://www.ody-s.jp.com/p/?_20347-1183/1XD9VIL1P-1/t_1.ct)

[3] 身近な賃貸管理法律相談 Q&A

○迷惑行為～善管注意義務違反による共益費の値上げ～

Q. 1 共益費で一定のゴミ回収費用を見込んでいたが、居住者のマナーが悪く、ゴミ処理に多額の費用がかかることになった。共益費の値上げを考えているが可能か？

A. 1 共益費の構成要素のコストが増大するという実質的な根拠があり、そのことを借主に説明し、合意が得られれば増額は問題ない。ただし、あくまでも入居者の合意が必要であるので、増額の合意が得られない場合は、そもそもコストが膨らむ原因を作ったマナー違反者を特定し、その者に増額分の負担を求める方向も含めて検討するべきであろう。

⇒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.ody-s.jp.com/p/?_20347-1183/1XD9VIL1P-2/t_2._ct)

[4] 協会からのお知らせ

○全宅管理 平成27年度会員研修会の受付開始について（会員無料）

熊本、埼玉、長野、山梨、石川、兵庫、愛媛の方はお急ぎください！！（締切間近）

今年度の会員研修会では6月に開催したハトマーク不動産シンポジウムでも取り上げた『空き家対策』をメインテーマとし、シンポジウムでは触れられなかった「空家の今後の推移・見解」や「空き家問題に対する問題提起」等に焦点を当てた内容となっております。

また賃貸物件でよくある事故事例から備え方と保険制度の重要性を説く講演や、中小管理会は今後どうあるべきかとの観点からビジネスモデル確立の一助となるような、管理会社が実際に行った消費者への働きかけの方法など盛りだくさんの内容でお送りいたします。

添付ファイルにて研修会に関する詳細をまとめた『開催通知』と会場一覧を記載した『参加申込用紙』をお送りいたしますので、奮ってご参加くださいますようお願い申し上げます。

※各会場座席数には限りがございますので、お早めにお申込み下さい！！

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

TEL : 03-3865-7031

FAX : 03-5821-7330

配信停止をご希望の方は、リンクをクリックしてください。ここをクリック
<http://www.ody-sip.com/oo/oo.aspx?id=320347-628437-1183-amano@zentaku.or.jp>