

※このメールはメールマガジン登録を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

- ・「住生活に関する世論調査」結果を発表（内閣府）
- ・平成27年第3四半期主要都市の高度利用地地価動向報告（国土交通省）
- ・「平成26年空家実態調査の集計結果」発表（国土交通省）

[2] 連載コラム 第25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

- ・定期借家契約における終了通知～契約期間が短期の場合の考え方について～

[4] 協会からのお知らせ

- ・年末年始のメールマガジン配信予定について

[1] 業界動向・行政動向

○「住生活に関する世論調査」結果を発表（内閣府）

内閣府は11月、平成27年10月調査の「住生活に関する世論調査」結果を次の通り発表した。調査内容は、住宅についての意識、空き家についての意識、近隣住民や地域との交流・つながりについての意識、高齢期の住宅や居住地についての意向など。

それによると、現在、住宅を所有しているかどうか、将来相続できる住宅があるかどうかに拘らず、住宅の所有についてどのように考えるか聞いたところ、「所有したい」が74.9%、「所有する必要はない」が16.5%、「どちらでもよい」と答えた者の割合が7.8%となって

いる。

また、住宅、住宅の立地・周辺環境で、最も重視する点に対して、「立地の利便性」（通勤・通学に便利な立地や公共交通機関、医療・介護・福祉施設、日常的な買い物施設等へのアクセスの良さ）と答えた者の割合が最も高く 46.5%。

次いで、「住宅の広さ・間取り」が 16.5%、「立地の安全性」（地震・台風などの自然災害に対する安全性、犯罪・交通事故などに対する安全性など）が 14.6%、「住宅の性能」（耐久性、耐震性、省エネルギー性、遮音性など）が 8.2%、「立地の快適性」（騒音・振動、大気汚染などの少なさ、公園・緑地などが近くにあることなど）が 8.0%、「住宅のリフォームのしやすさ」が 1.5%、「住宅の築年数」が 1.3%、「住宅の外観」が 0.9%となっている。

○平成 27 年第 3 四半期主要都市の高度利用地地価動向報告（国土交通省）

国土交通省は、主要都市の高度利用地地価動向報告「地価 LOOK レポート」の平成 27 年第 3 四半期（平成 27 年 7 月 1 日～10 月 1 日）を次の通り発表した。

主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について、四半期ごとに地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにするもので、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 地区が対象地区。

公表された主要都市・高度利用地 100 地区における地価動向は、上昇が 87 地区、横ばいが 13 地区、下落が 0 地区となり、上昇地区が全体の約 9 割となった。

上昇 87 地区のうち、78 地区が 0～3 % の上昇。住宅系 1 地区「番町」（東京都千代田区）及び商業系 7 地区「銀座中央」（東京都中央区）、「虎ノ門」（東京都港区）、「表参道」（東京都渋谷区）、「名駅駅前」（名古屋市）、「心斎橋」（大阪市）、「なんば」（大阪市）、「博多駅周辺」（福岡市）が 3～6 % の上昇。商業系 1 地区「太閤口」（名古屋市）が 6 % 以上の上昇。

上昇地区の割合が高水準を維持している主な要因として、大都市圏を中心に、空室率の改善等によるオフィス市況の回復基調が続いていること、訪日客の増加に伴い店舗・ホテル等の需要が高まっていること、大規模な再開発事業が進捗していること等を背景に、金融緩和等による良好な資金調達環境と相まって法人投資家等の不動産投資意欲が引き続き強いことなどが考えられるとしている。

○「平成 26 年空家実態調査の集計結果」発表（国土交通省）

国土交通省が 11 月に発表した「平成 26 年空家実態調査の集計結果」によると、平成 26

年 11 月～平成 27 年 2 月の調査時点の戸建て空き家で、人が住んでいるのは 31.3%、人が住んでいいものは 65.0%。人が住んでいるものについて、人が住むようになった理由は、「所有者またはその親族がこの住宅に転居した」が 30.4% と最も多く、次いで「借家として賃貸した」が 23.3%、「中古住宅として購入した」が 14.1% となっているのが分かった。

調査時点での居住状況を建築時期別にみると、昭和 55 年以前建築のものについては、人が住んでいる割合が全体の平均よりも小さく、「昭和 25 年以前」は 23.1%、「昭和 26 年～昭和 35 年」は 22.2%、「昭和 36 年～昭和 45 年」は 24.8%、「昭和 46 年～昭和 55 年」は 29.3% となっている。

人が住んでいないものについて、人が住まなくなつてからの期間については、「10 年以上」が 21.1%、「5 年以上 10 年未満」が 15.3% となっている。それを建築時期別にみると、築時期が古いものは、人が住まなくなつてから 10 年以上経過している割合が大きく、昭和 25 年以前建築の場合には 36.7% などとなっている。

賃貸・売却の意向がある場合の取組み等については借主または買主を募集しているものは「賃貸する」で 35.9%、「売却する」で 30.7% となっている。

「賃貸する」場合の課題は、「リフォーム費用がかかる」が 29.8% と最も多く、次いで「戸建てを借りる人が少ない」が 27.5% となっている。

このほかにも、設備や建具が古い、住宅が傷んでいる、地域の高齢化や人口減少、中古戸建てを買う人が少ない、公共交通の便が悪い、戸建てを借りる人が少ない、接している道路が狭い、住宅の耐震性が低い、課題はない、住宅が狭いなど、賃貸・売却の意向がある場合の課題として挙げている。

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

[2] 連載コラム

第 25 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

今回は居住系 J-REIT が取得する物件の特徴を 2 回に分けて説明したいと思います。投資家が収益不動産を取得する理由としては賃料収入を得ることや転売により売却益を得たいといった内容が主な要因であることは皆様もご存知の通りです。しかしその他にとても重要な要因があります。それは一等地に良質な収益物件を持つというステイタスとプライドそして満足です。

また、一等地の良質な収益物件は、もしもの際の売却（出口戦略）にも買手が付きやすい

といった大きな利点も兼ね備えています。J・REIT も当然 IR で一等地の良質な物件を所有していることをアピールしています。東京でいえば港区、千代田区、中央区が人気でこの傾向は今後も変わらないと思います。

最近取得が増えているのが墨田区です。東京スカイツリー及び周辺一帯の整備効果は凄まじく、東京スカイツリー駅の 2014 年度の乗降者数は 107,663 人で 2007 年度と比較して実際に 51% も増加しています。

これに伴い周辺駅の乗降者数も増加し、人口も増加しています。JR 錦糸町駅は 2012 年度には 1 日平均乗降者数が 20 万人の大台を超えるほど的一大ターミナル駅となっています。また最近では 23 区のうちあまり注目度が高くなかった東エリアで昭和のレトロ感が漂う下町にある物件が投資対象となっています。

取得理由にも下町情緒がある街を理由のひとつに挙げています。神奈川県では武蔵小杉や横浜及びみなとみらい地区周辺となっています。最近物件価格が上昇しているため、都心部の物件ではなく、比較的郊外型の物件を取得するケースも散見されますが、人気の高い立川など場所は極めて特定されたエリアとなっています。

またスタートプロシード投資法人は埼玉県や千葉県の主要ターミナル駅の物件を保有していますがその他の投資法人は埼玉県や千葉県の物件をほとんど保有していません。東京圏以外であれば、札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡の物件が多いといえます。特に福岡市及び名古屋市の人気が高いといえます。福岡市は人口 153 万人、76 万世帯を擁し主要大手企業の支社や支店が集中しており、賃貸需要が高く、賃料も比較的高いのが取得理由の一つになっています。同様に名古屋市は人口 228 万人、世帯数 106 万世帯であり、トヨタ及び系列企業や取引企業の需要が高く、またリニアモータカーの工事着手のニュースも追い風になっています。

新たなスポットとしては北陸新幹線が開通した金沢市で積水ハウス SI が RC 造 14 階建て、総戸数 60 戸の物件を取得しています。人口が増えている数少ない地盤都市のひとつである滋賀県草津市ではケネディクスレジデンシャルが RC 造 14 階総戸数 170 戸の物件を取得しています。ちなみに草津駅及び南草津駅は駅の 1 日平均乗降者数が 5 万人を超える駅となっています。

大阪市は最近地盤沈下が激しいといわれていますが、人口 269 万人、世帯数 137 万世帯をほこる東京に次ぐ大都市であり、物件数も豊富なため、投資対象となっています。2015 年上期に居住系 J・REIT が取得した物件の最寄り駅までの距離は平均で徒歩約 5 分、利便性の高い、好立地の物件となっています。これらの投資情報は各投資法人のホームページ等で開示されており、うまく利用すれば投資家への投資物件の紹介や事業収支系の提案の際におおいに役立ちます。

弊社では会員制有料サイトの中の提供商品の一部として、不動産に関する様々なデータをご提供しています。

URL (http://www.ody-sjp.com/p/?_20347--1/1XGL095HK-1/t_1._ct)

[3] 身近な賃貸管理法律相談 Q&A

○定期借家契約における終了通知～契約期間が短期の場合の考え方について～

Q.1 定期借家契約で期間半年から1年未満の短期契約の場合、法令で定めのある契約終了6ヶ月の通知はどの時点で行う必要があるか。

A.1 借地借家法では、定期借家における終了通知は、期間1年以上の場合に要求される。従って、6カ月から1年未満の契約では法律上の要件はなく、あくまでも借主への注意喚起のための事実上の行為である。

従って、通常契約終了時に明け渡しが出来るようその準備期間を考慮した妥当な通知であれば十分であると考えられる。

⇒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-sjp.com/p/?_20347--1/XGL095HK-2/t_2._ct)

[4] 協会からのお知らせ

○年末年始のメルマガ配信予定について

2015年も残すところあとわずかとなりましたが、皆様いかがお過ごしでしょうか。今年のメルマガ配信は本号が最後となります。

年明けは年始の配信はお休みとなり、2016年1月15日配信号から再開される予定でございます。本会の会務運営と併せまして、引き続き宜しくお願ひ申し上げます。

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

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-sjp.com/oo/oo.aspx?id=320347-723797--1-amano@zentaku.or.jp>