

※このメールは全宅管理のメー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

- ・「平成 25 年土地基本調査の確報集計」公表（国土交通省）
- ・2016 年の賃貸住宅経営の課題と取り巻く市場環境

[2] 連載コラム 第 26 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

- ・契約の締結～貸主との管理委託契約について～

[4] 協会からのお知らせ

- ・賃貸管理業賠償責任保険の一部改正について

[1] 業界動向・行政動向

- 「平成 25 年土地基本調査の確報集計」公表（国土交通省）
-

国土交通省はこのほど、5 年に一度実施している「平成 25 年住宅・土地統計調査」（総務省）を用いて独自に集計した「平成 25 年土地基本調査の確報集計」を公表した。

それによると、平成 25 年 10 月 1 日現在、「現住居の敷地」を所有している世帯は 2,613 万世帯で、世帯総数に対する割合（土地所有率）は 50.0% と、20 年に比べ 0.9 ポイント上昇。また、「現住居の敷地以外の土地」を所有している世帯は 901 万世帯で世帯総数に対する割合は 17.2%。世帯が所有している「現住居の敷地以外の宅地等」の土地の所有件数

を利用現況別にみると、

「主に建物の敷地として利用」している土地（一戸建住宅、共同住宅・長屋建住宅、事務所・店舗・工場・倉庫等の合計）の割合が 57.0%を占め、「主に建物の敷地以外に利用」している土地や、空き地や原野など「利用していない」土地の割合はそれぞれ 14.2%、17.5%となっている。

「現住居の敷地」の世帯数を取得方法別の割合でみると、「会社・都市再生機構・公社などの法人から購入」したものが 33.6%と最も高く、次いで「相続・贈与で取得」したもののが 29.3%、「個人から購入」したものは 28.2%。

「現住居の敷地以外」の取得方法別では、「相続・贈与で取得」が 50.9%と過半を占め最も高く、次いで「個人から購入」22.1%となっている。

また、「現住居の敷地」の所有率を都道府県別にみると、富山県（70.6%）が最も高く、次いで山形県（70.1%）、秋田県（70.0%）、長野県（68.7%）、新潟県（66.2%）となっており、日本海側に位置する県を中心に高い傾向。

一方、所有率が最も低いのは東京都（28.0%）で、次いで沖縄県（35.3%）、大阪府（39.3%）、神奈川県（42.9%）、福岡県（43.8%）となっており、大都市圏に所在する都府県と沖縄で低い傾向となっている。

○2016 年の賃貸住宅経営の課題と取り巻く市場環境

2016 年は不動産投資、そして賃貸住宅経営にとってどのような年になるのか。経済環境の予測とともに、賃貸経営が直面する課題などについてまとめてみた。

経済全般を見渡すと、世界的な経済の回復や国内の設備投資、所得の伸びの遅れのほか、消費税増税の駆け込み需要とその反動などの影響が予測され、「先行き不透明感」が圧力要因となり、景気の弾みはやや弱い状況にあると思われる。

具体的に新年における賃貸経営の課題事項について取り上げてみる。

やはり大きいのは社会問題化している「空き家対策」と賃貸経営における入居率との関連。人が住まないで放置されている空き家の対策は行政が中心となって取り組んでいるが、賃貸住宅の空き家は市場の動きを反映した結果であることから、解決には経営側の意向も強く反映している。

空き家全体の中、賃貸住宅の割合が大きいのは決して放置されているわけではなく、入居決定に至らない入居者待ちの住宅で、空き年数を重ねると建物がさらに古くなってしまって、入居者の足が遠のく結果を招いている。

賃貸住宅の新設が衰えずに市場に供給される状態がここ 1～2 年堅調で、空き家対策元年といわれた昨年から、今年は 2 年目に入り、空き家が増える一方、新築増加で市況がさ

らに軟調になることから、経営の舵取りがさらに難しくなっている。市場では選ぶ物件数が豊富にあることから、入居条件の交渉が顕在化するなど、今までに見られなかった傾向が年々強まっている。

賃貸経営にとっての空き部屋対策は入居率向上を指すわけで、今年も入居稼働率のアップを図る対策とプランニングが最大の関心事となる。このほかにも昨年の積み残しとなっている「民法（債権関係）改正」や、多様化が進む入居者ニーズに対応する経営などの問題も抱えている。

ところで今年の注目点として、国家戦略特区において旅館業法を緩和して個人宅や賃貸住宅を宿泊施設などに活用する「民泊」がクローズアップされている。本格的な運用は法整備や市場環境を整える必要があり、やや期待感が先行しているが、賃貸経営において意外な変化を見せるかもしれない。

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

[2] 連載コラム

第 26 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

前回は居住系 J-REIT が取得する物件エリアの特徴について主に話させて頂きましたが、実際にはどれくらいの利回りで物件を購入しているのかを 2015 年のデータを基に分析していきたいと思います。利回りが低い物件は一般的に不動産価格の下落や空室リスクが低い優良物件であり、逆に利回りが高い物件は、不動産価格の下落リスクや空室リスクが高いというのが投資の基本です。また J-REIT の場合には J-REIT の運営母体によっても取得する際の利回りが変わってきます。ちなみにここで利用する利回りは NOI 利回りを使用させて頂きます。J-REIT での還元利回りは NCF（ネットキャッシュフロー）を基本としていますが、NCF は一時金の運用と修繕に必要なお金考慮するため、修繕に関するスタンスや考え方によって、NCF 自体の金額が想定となってしまう為、投資の基本である NOI を基準とした NOI 利回りを使わせて頂きます。

2015 年上半期にコンフォリア・レジデンシャル等 6 つの不動産投資法人（J-REIT）が取得した物件数は 42 物件で、平均利回りは 5.36%、2015 年下半期の取得物件数は 32 物件で平均利回りは 5.68% でした。下半期の方が利回りが上がったのは、地方物件等リスクが

高い物件が含まれていること、上半期には格付けが高い J-REIT が物件を取得し、下半期には格付けを取得していない J-REIT が上場したことが主な要因となっています。

東京都心部では利回りが 4%後半から 5%前半です。大阪市では 6%前半で、その他の地方都市では 6.5%から 7%弱程度での取引が主となっています。具体的には千葉県船橋市の案件で 5.3%、三重県四日市市で 6.21%と 6.4%、京都市下京区で 6.07%、神戸市三ノ宮で 5.2%、札幌市中央区で 5.76%、仙台市青葉区で 5.97%、名古屋市熱田区で 5.39%、福岡市中央区で 5.83%などとなっています。それぞれ規模や駅からの距離、立地や築年数によって異なりますが、相対的にかなり利回りは低くなっています。また物件は地方では新築や築浅がありますが、東京都心部では多くが築 10 年を超える物件が利回り 5%を切るような金額で取得されており、市場に出回る優良物件が少なくなっていることが想定されます。

大手系列の J-REIT はその営業力や資本力を使い、都心部での優良物件の取得が可能ですが、現在のような過熱気味の市場では、中堅クラスの J-REIT が都心部で築浅の優良物件を取得することはなかなか困難で、築年数が経過した物件の取得や地方都市での新築案件等の取得に活路を求めています。人口減少が進む中で、東京都心部、神奈川県横浜市及び川崎市中心部、福岡、仙台、札幌、名古屋、大阪それぞれの中心部ではなく、その周辺エリアや滋賀県草津市中心部等、今後も賃貸需要が堅調と思われる数少ない投資エリアを見極めるには将来における人口動態や駅の乗降者数の推移等の市場データをしっかりと使いこなす必要があります。

これまで 2 年強にわたり、市場データの重要性や投資に関する指標や基本的な考え方についてお話をさせて頂く機会を頂き誠にありがとうございました。皆様が不動産管理や不動産投資において市場データを有効に利用するきっかけや少しでも関心をもって頂けたのであればうれしく思います。弊社では今後とも自社のホームページ等を利用して市場データの公表を行ってまいりますので今後とも宜しくお願ひいたします。

http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1363/21JRV4WYI-1/t_1._ct

=====

[3] 身近な賃貸管理法律相談 Q&A

○契約の締結 ~貸主との管理委託契約について~

Q. 1 管理委託契約につき、委託者の死亡に伴い相続が発生し、相続人の代表者が管理委託契約を一方的に解約してきた。これに応じなければならないのか。

なお、死亡した以前の委託者との間では、契約の継続を前提に、いくつかの業務を無償で請け負っており報酬請求していない事情もある。

A.1 民法上の委託契約は、当事者の死亡により終了するため、法的には解約されてもやむを得ない。ただし委託内容や従前の経緯から、解約の時期につき制約が課されているかを確認する。

また、解約が有効であるとしても、従前の業務につき報酬などを請求する事は原則可能であり、解約するのであれば従前の経費・報酬を精算するとして請求してみてはどうか。

⇒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 「 」 質 問
(http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1363/21JRV4WYI-2/t_2._ct)

[4] 協会からのお知らせ

○賃貸管理業賠償責任保険の一部改正について

賃貸管理業賠償責任保険（以下、賠責保険）は本会会員を対象にした損害賠償保険で、会員各位の適正な賃貸不動産管理業を支援する為に、管理業務上起きた賠償責任事故を担保するために運用しています。

この賠責保険制度の中で平成28年2月1日（月）から以下の内容が新たに追加されますので、ご案内致します。

【不担保事由の追加】

- ・水落とし不備に起因する凍結により、給排水設備自体または周辺設備に生じた事故に起因する損害賠償請求。
 - ・賃貸管理物件の入居時における鍵取り換え業務を怠ったことに起因する損害賠償請求。

【複数回利用への制限】

- ・保険期間中（1年間）、事故申請回数により、1回目は免責額10万円、2回目以降は免責額30万円として複数回利用者への制限を設ける。

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

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

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