
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 2014.9.16

「

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

」

※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。

☆編集者より☆

「.....」

先般、平成 27 年度税制改正要望事項が各省庁において発表され

国土交通省においては土地住宅に関する項目が公表されました。

注目すべきは、空き家の除却等を促進するための土地に係る固

定資産税に関する所要の措置を講ずる制度が新たに盛り込まれた
ことだと思えます。

これは、空き家の全国的な増加が懸念される中、空き家の除却・
適正管理を促進し、市町村による空き家対策を支援する観点から、
土地に係る固定資産税について必要な措置を講ずることを内容と
しています。

空き家に関する問題は昨今、全国的な問題になっており、これ
らを早急に解決することが国にとっても喫緊の課題であるため、
このような要望項目が盛り込まれています。

あくまで現段階の案ではありますが、平成 27 年度税制改正の議論
は、今後省庁間等の折衝を得て今年 12 月の税制改正大綱で公表さ
れる予定です。

(国土交通省ホームページ)

http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_003580.html

「.....」

[1] 業界動向・行政動向

- ・平成 26 年第 2 四半期の「地価 LOOK レポート」

(国土交通省)

- ・首都圏 7 月の賃貸マンション賃料傾向

(国土交通省、アットホーム調べ)

- ・8 月調査の「TDB 景気動向調査」結果

(帝国データバンク)

[2] 連載第 10 回

(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

- ・原状回復関係 Part2

[4] 協会からのお知らせ

- ・ 会員店紹介ページの編集について
- ・ 危険ドラッグ販売店排除への要望について

[1] 業界動向・行政動向

┌

| 田田 └

| 田田 | 田 |

★平成 26 年第 2 四半期の「地価 LOOK レポート」 （国土交通省）

国土交通省が年 4 回公表している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 26 年第 2 四半期（4.1～7.1）によると、主要都市・高度利用地 150 地区における地価動向は、上昇が 120 地区、横ばいが 28 地区、下落が 2 地区となり、上昇地区が全体の 8 割となった。

上昇 120 地区のうち、118 地区が 0～3%の上昇で、東京都心の商業系 2 地区の銀座中央、新宿三丁目が 3～6%の上昇を見せた。

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が継続しており、商業系地区を中心に多くの地区で上昇が続いているため。

住宅系地区では、全体としては地価の上昇基調が継続しているものの、住宅地の一部では、郊外を中心に地価の上昇が鈍化する傾向も見られる。

また、商業系地区では、前回に引き続き上昇地区の割合が 8 割を超えた。特徴的な地区を見ると、八王子市の「八王子」で平成 20 年以来約 6 年ぶりに上昇に転じたほか、平成 20 年以降下落が続いていた高松市の「丸亀町周辺」が横ばいとなった。

このように今回の地価動向は、上昇地区数が前回と同程度の全体の 8 割を占めるなど、上昇基調の継続が見られる、としている。

「地価ルックレポート」

⇒ <http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/chika-look>

★首都圏 7 月の賃貸マンション賃料傾向

(国土交通省、アットホーム調べ)

国土交通省が 9 月 4 日に公表した、8 月の「不動産市場動向マンションレポート」によると、首都圏の 7 月の賃貸マンション賃料指数は、平成 17 年 1 月を 100 として、前月比 0.2% 上昇の 106.9 となっている。

東京都区部は、前月比 0.2% 上昇の 104.4 で、首都圏タイプ別のマンション賃料指数では、1R タイプが前月比 0.2% 上昇の 102.6、DK タイプが前月比 0.1% 上昇の 106.8、FA タイプが前月同値の 103.0。

一方、近畿圏のタイプ別マンション賃料指数は、1R タイプが前

月比 0.3%上昇の 110.9、DK タイプが前月比 0.3%上昇の 119.5、FA
タイプが前月比 0.3%上昇の 122.1。

国交省

⇒ <http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/10226>

また、不動産情報サービスのアットホーム（株）が公表した同
社の全国不動産情報ネットワークにおける、7 月期の首都圏・居住
用賃貸物件の市場動向では、平均賃料は、新築マンションが前年
同月比 5 ヶ月連続の上昇を見せ、新築アパートは同 4 ヶ月連続で下
落。

マンションの 1 戸当たり平均賃料は、新築が賃料水準の高い東京
23 区で上昇が続いており、前年同月比 5 ヶ月連続の上昇。中古は、
成約の多い 23 区・神奈川県が下落したため再び下落に転じている。

アパートは、新築が神奈川県的大幅上昇で同 5 ヶ月ぶりに上昇、
中古は同 4 ヶ月連続の下落となっている。

アットホーム

⇒ <http://athome-inc.jp/pdf/market/14090101.pdf>

★ 8月調査の「TDB 景気動向調査」結果（帝国データバンク）

（株）帝国データバンク（TDB）が公表した8月調査の「TDB 景気動向調査（全国）」結果によると、8月の景気DIは、前月比0.7ポイント減の46.2となり、3ヵ月ぶりに悪化。国内景気は足踏み状態となっており、先行きに慎重な見方も一部出始めている。

景気見通しはピークの3月以降、伸びが鈍化傾向にあり、景気上昇の勢いは弱まるものとみられる。

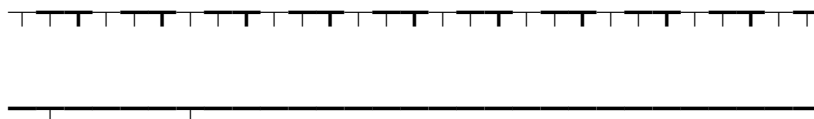
業界別の現在の景況感で、不動産については、「空室率、ハイグレードビルの成約賃料ともに改善傾向にある」（貸事務所）、
「消費税増税後の反動減が予想より厳しい。住まいの給付金等の政策で多少需要が戻ることを期待していたが、全く影響していないように感じる」（不動産代理・仲介）、「急激な建築費高騰により住宅の売価も急激に上がってしまい、状況は悪い」（土地賃貸）。

また、業界別で不動産の景況感の「先行き」については、「倉庫の引き合いに対し、空き物件が減少している。来年の増税まで引き合いが続くことに期待」（貸事務所）、「しばらく好調は維持されるが、新規物件による供給過多で空室率が上昇し、成約賃料の値下げが起こるのではないかとと思われる」（貸事務所）、

「消費税増税及び電気料金のアップ等により物価が上昇しているが、賃金は上がっていないため、住宅を購入したくても躊躇している様子が窺え、先行きは不透明である」（建物売買）、と捉えている。

TDB 景気動向調査

⇒ <http://www.tdb-di.com/visitors/>



連載 第 10 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

表面利回りとは単純に言えば「収入÷物件購入価格」で導き出される利率をいいます。実質利回りは「(収入－不動産を維持管理するために要する費用)÷物件購入価格」で導き出される利率をいいます。表面利回りは不動産を維持管理するための費用を一切計算せずに単純に入ってくる収入で利回りを計算する一方、実質利回りはこれらの費用を考慮した後の収入、すなわち運営純収益 (NOI) で利回りを計算するため、NOI 利回りとも呼ばれています。NOI とは Net Operating Income という英語表記の略語です。表面利回りは経費を考慮しないので、実質利回りに比べて当然利回りが高くなります。

J-REIT 等の証券化物件では敷金等の預り金に対する運用益を「一時金の運用益」として NOI に加え、それに資本的支出（物件の価値を高めたり、耐久性を増すための改修工事等）に要する費用を控除したものを純収益（NCF）として求めます。そして「 $NCF \div$ 物件購入価格」で求めた利回りを「還元利回り」といい、物件購入価格を「直接還元法による収益価格」と呼んでいます。NCF とは Net Cash Flow の略です。

NOI 利回りと NCF 利回りでは、NOI 利回りの方が通常高い利回りとなります。理由は低金利のため一時金の運用益はわずかで、逆に資本支出は物件によってまちまちですが数百万円となる場合が多く結果、NCF の方が NOI よりも低い数値となるためです。

また、計算の基礎となる収入は通常は年間収入を基準にします。年間収入とは「年間収入－空室損－未回収損」になり、実効総収入（EGI）とも呼ばれています。EGI とは Effective Gross Income の略です。仮に空室損や未回収損が一切ないとした場合は、総潜在収入（GPI）といい、適切な賃料で 100%稼働している状態ということになります。GPI とは Gross Potential Rental Income の略です。

不動産運用のプロが収益物件を購入する場合には、NOI 若しくは NCF を基に収益不動産を購入します。その際には不動産鑑定士に不動産鑑定書の作成を依頼し、また、購入する収益不動産に今後どの程度の費用がかかるのかを建築技術系の会社に依頼して、エンジニアリングレポート（ER）を提出させます。ER が無いと NCF は出ません。

サラリーマンの方が副業としてアパートやワンルームマンション等を購入する場合によく目にする物件案内書では満室想定利回りとか表面利回りといった言葉が乱舞しており、NOI 利回りを提示しているものはほとんどありません。これは単純に発信している不動産業者が悪いのではなく、例えば「満室時想定利回り 10%」という表現が一番シンプルだからです。現にプロの投資家向けへの発信の場合でも、当初の言葉は「表面で何%です。」的な言い方が多いのです。まずは不動産の立地・規模・グレードと表面利回りの数値で当たりをつけ、本当に購入したいのであれば、そこから細かい内容を聞いていきます。重要なことは表面利回りと実質利回りではどれくらい利回りに差が出るかを知っておくことです。その上で対象不動産のポテンシャルを見極めて購入を進めるか止

めるか決断します。

最終的には NOI 又は NCF を前提に収益不動産を購入することが前提となりますが、単純に表面利回りだけの物件案内書が悪く、NOI 利回りまで掲載してある物件案内書が良いという訳ではなく、購入者自身又はアドバイスを行う不動産会社が表面利回りと実質利回りの内容とその違いを良く把握しておくことが必要なのです。

収益不動産の売買では、物件の状況や近隣相場、市場動向等を把握している管理会社が主導を取ることで、媒介にも絡むことが可能となります。また管理会社はかかりつけ医のようなもので、しっかりした管理と報告を行っていれば、不動産の持ち主が変わっても管理会社を変更されることはありません。このように不動産管理会社には多くのビジネスチャンスが広がっています。

弊社では不動産に関する市場データに限らず、上記のような収益不動産を購入するための表面利回りから実質利回りまで計算可能な収支計算ソフトの販売や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] 賃貸管理相談Q & A

テーマ：原状回復関係 Part 2 （同意後の拒否）

Q

契約が終了し、明け渡しの際に借主本人の立ち会いを求め、敷金と相殺しても原状回復費用と滞納賃料とを合わせて 50 万円弱の負担が生じることを確認した。その上で後日その額を請求したところ、内容が納得できないとして支払いを拒否している。どのように対応すればよいか。

A

借主の立会いを求め、その時点で残債務額につき借主本人が認めていたのであれば、その額が客観的に不当でない限り、借主が当該債務の負担の意思表示をしたものと扱い、請求をしていくことは可能である。

ただし、原状回復費用の部分についてはその範囲に通常損耗部分が含まれているのであれば、契約時又は退去時立会いに、その部分も借主負担であることを特約したか、合意したかが問題となる。退去時立会においては、これらの点も明確にあるような文面での合意書を取り交わしておくことが有効な対処法である。

.. 〇〇.。 〇〇.。 〇〇.。 〇〇.。 〇〇.。 〇〇

⇒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。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/>）

[4] 協会からのお知らせ

□■ 会員店紹介ページの編集について



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

本会会員になると、全宅管 HP「会員店のご紹介」に貴社の会社名や所在地を紹介する会員店紹介ページが自動的に生成されます。同ページには貴社情報や PR 文、店舗写真などを無料で掲載することが出来ます。

また、本会では全宅管理の HP 上に貸主向けの専用ページを新設することを検討しています。貸主の要望をヒアリングし、地域性やニーズを加味しながら貸主と会員業者の皆様とを繋ぐ新たな取り組みです。

会員店紹介ページが充実していれば新たなビジネスチャンスをつかむキッカケとなりえます。この機会に是非ご確認の上、ご対応ください。



□■ 危険ドラッグ販売店排除への要望について



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

現在、全国各地において危険ドラッグが原因となった事件や事故が多発している中、静岡県と静岡県警察本部、公益社団法人静岡県宅地建物取引業協会では、平成 26 年 8 月 26 日に危険ドラッグ販売店のテナント入居を防ぐため、危険ドラッグの販売が判明した場合には賃貸借契約書に契約解除できるという禁止条項を定めることの協定を全国で初めて締結しました。

危険ドラッグ販売店を法令違反で排除するのが難しい状況下、協定書締結が販売拠点撲滅への足掛かりになればと期待されています。

——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

<http://www.chinkan.jp/>

(TEL) 03-3865-7031 (FAX) 03-5821-7330

=====

⇒ <http://service.jutaku-s.com/chinkan-mail/deactivation.php>

手続きはできかねますので、ご了承ください。