

※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せん。

目 次

[1] 業界動向・行政動向

- ・ 7月の全国のマンション指数について（国土交通省）
- ・ 不動産情報サイト利用者意識アンケート」について
- ・ 「大阪府国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する条例」を可決

[2] 連載コラム 第24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

- ・ 不動産業者間の物件検索システムにおけるユーザーID・パスワードの管理等の徹底について

[1] 業界動向・行政動向

○7月の全国のマンション指数について（国土交通省）

国土交通省が10月に発表した、年間約30万件の住宅・マンション等の実際の取引価格情報をも

とに、全国・ブロック別・都市圏別に作成された不動産価格指数（住宅）の7月分によると、全

国の住宅総合は平成22年平均を100として、対前年同月比3.1%増の105.7となっている。

住宅地は同3.3%増の100.5、戸建住宅は同0.1%減の99.5、マンションは同6.9%増の121.4で、

25年3月分より29ヵ月連続のプラス。各地域の内訳は次の通り。

南関東圏の住宅総合は、106.6（同3.7%増）、住宅地は103.0（同2.5%増）、戸建住宅は98.3

（同0.8%増）、マンションは118.4（同6.4%増）。

名古屋圏の住宅総合は、98.3（同1.0%増）、住宅地は94.7（同2.8%増）、戸建住宅は93.9（同2.7%減）、マンションは122.8（同10.3%増）。

京阪神圏の住宅総合は、105.8（同3.1%増）、住宅地は103.3（同6.2%増）、戸建住宅は96.6

（同3.2%減）、マンションは124.0（同9.5%増）。

東京都の住宅総合は、111.1（同5.0%増）、住宅地は106.4（同2.1%増）、戸建住宅は100.5（同2.2%増）、マンションは121.8（同7.4%増）。

○不動産情報サイト利用者意識アンケート」について

不動産情報サイトを運営する事業者の不動産情報サイト事業者連絡協議会（RSC）は 10 月、「不動産情報サイト利用者意識アンケート」調査結果を発表した。

調査は平成 27 年 3 月 19 日～5 月 17 日の 60 日間に実施。有効回答者数 1,323 人。調査結果の主なポイントは次の通り。

不動産会社を選ぶポイントのトップは「物件写真の多さ」。売買では「マイナス情報の開示」を求める人が増加。物件検索はスマホ派が躍進して、20 代以下は 94.3%。30 代は 9 割、40 代は 8 割に迫り、50 代以上も過半数を占める。

不動産会社の対応に不満だった時、サイト等への書き込みではなく直接「クレームを言う」人の増加が目立ち、重要事項説明については売買より賃貸、また女性より男性の方が TV 電話等を利用した非対面方式に積極的。

○「大阪府国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する条例」を可決

大阪府議会は 10 月 27 日、アパート、マンションなど賃貸住宅の空き部屋や個人住宅を宿泊施設として活用する「民泊」を特例的に認める「大阪府国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する条例」を可決した。「民泊」を認める条例制定は全国初で、大阪府は来春の施行を目指している。

同条例は急増する訪日外国人旅行者に対応するため、国家戦略特区の規制緩和による「旅館業法の適用除外」の特例を活用した、民泊サービスの推進を図るもの。

平成 25 年 12 月に、規制を大幅に緩和する「国家戦略特別区域法」が施行。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」の導入が急がれていた。

東京、大阪、京都、福岡などの国家戦略特区エリアに旅館業法の特例を認めようとするもので、

今回の大阪府の条例可決によって、全国的に推進に弾みがつくと期待されている。

☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° °

[2] 連載コラム

第 24 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

メルマガを始めた当初、駅の乗降者数について掲載させて頂きました。その際、単年度の乗降者数

ではなく、最低でも 5 年程度の複数年のデータで乗降者数の増減をみることにより、不動産市況や街の

特性など様々なことを予測することが出来るとお話をさせて頂きました。

同時に 2012 年度はアベノミクス効果により 9 割以上の駅で乗降者数が増加しているとの話もさせて

頂きましたが、2 年経過した 2014 年度の駅の乗降者数がどうなっているのかを今回検証させて頂きます。

前回も例に出させて頂いた JR 新宿駅の 2014 年度の 1 日の平均乗降者数（乗車人員×2 で試算）は

1,496,314 人となっており、2011 年を底に 2 年続いた乗降者数の増加は止まり、2013 年度の 1,502,036 人

から 5,722 人の減少となりました。ちなみに 2007 年度は 1,571,600 人で 2014 年度と比較すると 1 日に

75,286 人も乗降者数が多かったこととなります。

都心部は、利便性の高さ等で郊外からの人口流入が続いており、また若者も地方から都心部に流入しており、都心の人口自体は増加しています。更に訪日外国人の大幅な増加で外国人の電車利用も増加しているにもかかわらず、JR 新宿駅では乗降者数が減少に転じています。理由は以下のように複数考えられます。

- ①アベノミクス効果による経済の活性化の勢いが衰え始めていることが考えられます。経済活動が活発になれば、商談も多くなり、駅を利用するビジネスマンも多くなります。また株価上昇により得た利益で外食や買い物等が増えることにより駅の利用も増加しますが、その勢いが鈍くなってきた可能性があります。
- ②団塊の世代が定年を迎え定期を購入しなくなった人が増加している。
- ③少子化が続いているため定期を購入する学生の数が減少している。
- ④高齢化により足腰が弱くなり、駅を利用して外出する高齢者が減少している。などが考えられます。

2014 年度の私鉄を含む都心部のターミナル駅の多くはアベノミクス効果により上昇した乗降者数が再び減少に転じています。特に神田や新橋といったサラリーマンが多い街は都心部の主要駅であるにもかかわらず、乗降者数が減少していますし、逆に訪日外国人が多く利用する都心部にある京急線主要駅、観光名所となっている JR 東京駅や秋葉原駅等は依然として乗降者数は増加しています。このように各駅によって動向が異なるからこそ、各駅の乗降者数を調査することは不動産会社にとって非常に重要になります。

但し大きな流れとして、経済の中心地である都心部でさえ、人口減少と高齢化問題に直面しているという事です。経済活動の基盤は人の数です。毎年 20 万人以上人口が減少していく日本の現状ではアベノミクス効果が更に好調となったとしても、人口減少による経済活動の縮小全てをカバーする

ことはできません

ん。郊外の駅や地方の駅などは特に乗降者数の減少が顕著です。子供の出生率高めるとい
ことは最も大

切なことですが非常に年数を要します。即効性のあるものとしては、観光立国として更に世
界に日本をア

ピールすることや労働者として外国人を受け入れる体制等を進める必要があると考えられ
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、全国 4,000 以上の駅の過去 6 年分のデー
タや有益な不動産

データをご提供しています。

全宅管理会員様には特別価格で年会費税込 12,960 円でご提供させて頂いています。

<http://www.realprohd.jp/リアプロ不動産インデックス/>

=====
=====

[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
がかかることとなった。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

