
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 2013.12.13

| \ / | | 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☆

.....

「分ける」という漢字の中には刀がありますが、これは刀で左
右に広がるハの字を切り分けるからなのだと思います。また、その
分けるという言葉から「分かる」も派生したことでした。

確かに見たり聞いたりした情報を頭の中でキチンと整理し、必
要なこととそうでないものとに分けられないと、本当に理解した

(分かった) ことにはならないでしょう。

自分が知りたいと思った情報は簡単に手に入る時代だからこそ、

必要な情報をすみ分けた上で物事の本質を分かるように常にアン

テナを貼る必要性を改めて感じました。

これから年末の大掃除をされる方も多いでしょうが、頭の中の

情報も整理してスッキリとした状態で新年を迎えるといいですね。

L.....L

— 目 次 —

[1] 業界動向・行政動向

- ・『不動産価格指標(住宅)』『不動産市場動向マンスリー レポート』『賃貸マンション市場動向』(国交省)
 - ・今年1~10月の賃家の新設、前年比9.3%増
 - ・平成25年第3四半期『地価LOOKレポート』(国交省)

・平成 24 年度『住宅着工統計による再建築状況の概要』

(国交省)

・10 月の賃貸物件成約件数、前年同月比 4.6% 増 (東日本

レインズ)

[2] 連載 第 1 回

～賃貸不動産管理業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] 賃貸相談 Q & A ～解約編～

[4] 協会からのお知らせ

・夜間休日サポートサービスのご案内

・年末年始の休日と法律相談の日程について

・平成 25 年度会員研修会について

・理事会を開催いたしました

[1] 業界動向・行政動向

| 田田 |

| 田田 | 田 |

★ 『不動産価格指標(住宅)』『不動産市場動向マンスリーレポート』「賃貸マンション市場動向」(国交省)

国土交通省が毎月発表している全国・ブロック別・都市圏別の

不動産価格を指数化した『不動産価格指標(住宅)』と『不動産

市場動向マンスリーレポート』の「賃貸マンション市場動向」は

不動産価格・賃料相場の経過、及び市中の値動きを理解するのに

参考となる。

同レポートの「賃貸マンション市場動向」から、賃料の一つの動きが見てとれる。11月に公表されたデータに、9月のマンション賃料指数が掲載されているが、それによると、首都圏のマンション賃料指数は、8年前の平成17年1月を100として、106.5。東京都区部は、103.9となっている。

また月1回公表される、年間約30万件の住宅・マンション等の取引価格情報をもとにした「不動産価格指数(住宅)」では、全国の住宅総合指数が、平成20年度平均を100として、最新の7月の速報版で92.1、更地・建物付土地が89.3、マンションが109.6。マンション指数については、今年1月分から7カ月連続でプラスとなっている。

「アベノミクス」効果により、不動産市場の活性化が進み、市場では底堅い値動きを見せているが、基調は落ち着いた様子。

- ⇒ <http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/shisuu>
 - ⇒ <http://tochi.mlit.go.jp/toushi/shijyo-monthlyreport>
-

★今年1～10月の貸家の新設、前年比9.3%増

賃貸住宅の新設が好調に推移している。国土交通省が発表した

10月の住宅着工戸数は、前年同月比7.1%増の90,226戸で14カ月

連続の増加。分譲住宅は減少したが、持家、貸家が増加したため、

全体で増加となった。

このうち貸家は、前年同月比3.3%増、季節調整値の前月比1.0

%増の35,059戸で、前年同月比で8カ月連続の増加。また、今年

1～10月の貸家の新設合計は、前年比9.3%増の285,363戸。平成

25年度の4～10月では、前年度比11.6%増の212,471戸と大幅な

伸びを見せている。

同省では前月同様、住宅着工の動向については、リーマンショ

ックを受けた大幅な下落（平成21年度）以降、緩やかな持ち直し

の傾向が続いてきたが、このところ、消費マインドの改善等もあ

り堅調に推移、としている。

この時期、賃貸住宅の新築が相次いでいるのは、活発な賃貸経

営への投資意欲、消費税増税前の駆け込み、平成27年からの相続

税増税に備えた「相続対策」等が強く影響している。

⇒ <http://www.mlit.go.jp/common/001020237.pdf>

★平成 25 年第 3 四半期『地価 LOOK レポート』(国交省)

地価の上昇傾向が鮮明に

地価の持ち直し、上昇傾向がより顕著になってきた。国土交通

省が発表した平成 25 年第 3 四半期（平成 25 年 7 月 1 日～10 月 1 日）

主要都市の高度利用地地価動向報告『地価 LOOK レポート』に鮮明

に表れている。

地価 LOOK レポートによると、平成 25 年第 3 四半期の主要都市・

高度利用地 150 地区における地価動向は、上昇が 107 地区(前回 99)、

横ばいが 34 地区(同 41)、下落が 9 地区(同 10)となり、上昇地区が

8 地区増え、全体の約 7 割を超えた。

上昇地区が全体の 7 割を超えたのは、不動産投資意欲の回復、

住宅需要の増加等により三大都市圏の大半の地区において引き続

き上昇となったことのほか、京都や仙台市の利便性の高い地区等

における需要増により上昇に転じた地区が生じたことによる。

三大都市圏(118)のうち、東京圏(65)では上昇地区が46(前回45)、

横ばい地区が15(同16)、下落地区が4(同4)と約7割が上昇とな

った。

また、大阪圏(39)でも、上昇地区が28地区(同25)、横ばい地区

が11(同14)と約7割が上昇。さらに、名古屋圏(14)では、前回に

引き続き、総ての地区で上昇となった。

用途別で、住宅系地区(44)では、上昇地区が35(同31)、横ばい

地区が7(同11)、下落地区が2(同2)と約8割が上昇となった。

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

★平成24年度『住宅着工統計による再建築状況の概要』(国交省)

貸家を壊した後、再び貸家を建てる傾向が強い貸家の再建築率は、

41.3%

賃貸住宅経営の興味あるデータがある。国土交通省から公表された平成 24 年度分の『住宅着工統計による再建築状況の概要』によると、再建築するために除却された住宅戸数は、全体で 72,525 戸、その跡地に再建築されたのは 94,668 戸。このうち貸家は、全体の 41.3% に当たる 39,111 戸を占めている。

再建築率とは、全新設住宅着工戸数に占める再建築に係る新設住宅着工戸数の割合を指す。つまり、住宅が取り壊された後、新たにどのような建物が建てられたかを追跡調査したもの。それを見ると、再建築前と再建築後の状況がよく分かる。

貸家は 18,602 戸除却され、20,547 戸再建築されている。貸家はつぶした後に、再び新規に貸家を建てる再建築率が高く、賃貸経営の人気の高さを物語っている。利用関係別の再建築戸数を除却戸数に対する割合で見ても、貸家が 2.10 倍で持家の 0.90 倍を大きく引き離している。

なお、平成 24 年度の再建築率は 10.6% で、貸家が 12.2%（平成 23 年度 13.0%）。貸家の構造別の再建築率では、木造が 9.5%、非木造が 13.6%。

また、貸家の都市圏別の再建築率は、首都圏が 19.7%、中部圏が 12.7%、近畿圏が 9.1%、その他の地域が 6.7% と、やはり首都圏の高さが目立っている。

⇒ <http://www.mlit.go.jp/common/001011161.pdf>

★10月の賃貸物件成約件数、前年同月比 4.6% 増

(東日本レインズ)

公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）の 10 月
分の成約件数は、賃貸物件が 18,678 件（前月比 0.2% 増、前年同
月比 4.6% 増）で、売物件が 7,149 件（同 7.7% 減、同 0.2% 増）。
賃貸物件の 10 月末の在庫状況は 431,500 件で、前月比 3.0% 減、前
年同月比 3.7% 減となっている。

一方、首都圏の賃貸物件の成約数は、17,648 件（前月比 0.2%
増、前年同月比 4.6% 増）で、売物件の成約件数は 5,473 件（同
8.2% 減、同 0.4% 増）。首都圏の賃貸物件の 10 月末の在庫状況は

416,794 件で、前月比 2.9% 減、前年同月比 3.4% 減。

また、首都圏中古マンションの成約件数は前年同月比 11.7% 増

の 3,066 件と、14 カ月連続で前年同月を上回っている。

なお、東日本レインズの今年 7 ~ 9 月 3 カ月間の首都圏賃貸居

住用物件の取引き動向では、首都圏におけるマンションの取引き

件数の合計は 29,235 件で、全体の賃料の平均は 7.8 万円。

東京 23 区で取引きの多いベスト 5 は、大田区の 2,252 件、世田

谷区の 1,417 件、板橋区の 1,220 件、豊島区の 1,141 件、新宿区の

1,024 件。

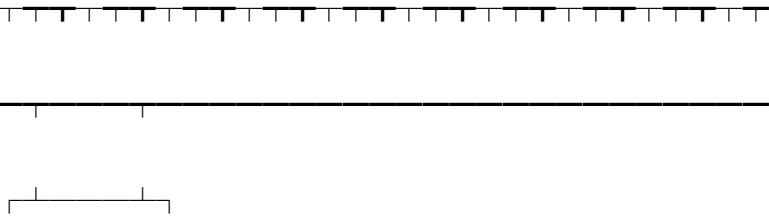
一方アパートでは、首都圏全体の取引き件数は 15,082 件で、賃

料の平均は 59,833 円。取引き内訳は、都内 23 区で最も多のが世

田谷区の 957 件。次いで杉並区の 639 件、大田区の 582 件、中野区

の 403 件、豊島区の 357 件と続いている。

⇒ http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_201307-09.pdf



| 連載 第1回 | 賃貸不動産管理業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



楽天優勝で久々に野球観戦をした方も多いと思います。今期 24

連勝の田中投手や星野仙一監督が注目を集めましたが、実は

影で優勝を支えた重要なキーマンがいます。その人は楽天イーグ

ルスの球団社長の立花陽三氏です。元ラガーマンですが、ゴール

ドマンサックス、ソロモン・ブラザーズ等外資系金融投資会社で

敏腕をふるってきた人物です。なぜ野球に素人の立花氏が楽天優

勝の影の立役者なのか？

立花氏のコメントは「野球は好きだが、経験者ではない。監督

やコーチと議論するとき、分析結果に基づき、きちんと数字を出

して話したほうがいいと思った。」

就任後はチームの長期的強化を担う部署として戦略室を設置し、

独自のデータシステムを使って昨季の成績を分析し、弱点をあぶ

り出したそうです。

「野球はデータではなく、人間がプレーするもの」という野球

哲学からすれば、データ分析は不要ともいえますが、メジャーリ

ーグでもセイバーメトリクスといわれるデータ分析に基づく指標

を複数使用しており、統計学を用いた分析手法なくしてメジャー

リーグで勝ち抜くことはできません。

確かに、野球は人間がプレーするからこそ、様々な好プレーや

名シーンがあり、人々に感動を与えることは紛れのない事実です。

しかし、例えば、企業であっても、営業成績を数値化したり、

今後の見通しを数値化して分析している企業の方が、何も数値化

していない企業と比較して圧倒的に成長している企業が多いので

す。上場企業で業績予想等を数値化していない企業はありません。

日本社会は少子高齢化が進んでいることは誰もが知っていること

です。それが今後は人口約 20 万人を擁する神奈川県小田原市に匹

敵する人口が毎年減少すると言わると現実味を帯びてぞっとす

る人が一気に増えます。

自分達が暮らしている、または企業活動をしている地域の人口

はほんの一握りの地域を除いて大多数が減少に向かっており、そ

れはすなわち入居者の減少、不動産売買の減少といった不動産取

引全体の縮小に直結します。唯一成長が望める高齢者事業である

サ高住等には異業種からの参入が相次いでおり、既に一般の不動

産業者が入り込めないネットワークを構築し市場の囲い込みが始

まっています。

これらの減少を単に知っていると言うだけでなく、数値を的確

に捉え、次戦略につなげることが人口減少社会における不動産業

者の生き残る道といえます。

「ただ、知っていると言っている人（企業）」と「数値を把握

し理解して次の戦略を練り行動を起こす人（企業）！」では個人

の営業成績は勿論、企業業績にも雲泥の差が出るので！

次回は皆さんにとって、身近な駅の乗降者数のデータから不動産

に関連した様々な検証をしていきたいと思います。

⇒ <http://www.realprohd.jp/>

[2] 賃貸管理トラブルQ & A



テーマ：～解約編～



[契約終了・明け渡し時の取り決めと遅延損害金]

Q 1

家賃滞納4ヶ月の借主につき、契約終了・明け渡しの合意をした。

合意書の記載はどのようにするべきか。また明け渡しに遅延があ

った場合、遅延損害金として賃料の2倍相当額を定めることは可能か。

A 1

明け渡し日、遅延の場合の損害金、残置物の扱いについて取り決めをしておくべきである。また、遅延損害金についても、その性質から賃料の2倍相当とすることは有効であると思われる。

· · * * · ·

〔解約・立ち退きの要求〕

Q 2

建て替えに伴い、解約及び立ち退きを求めたい。その際の手続き、通知書などで留意するべき点は何か。

A 2

更新拒否・解約申し入れはいずれも6ヶ月前通知が要求されるが、問題は正当事由の具備である。老朽化の程度にもよるが、一般的

には建て替えの必要性だけでは正当事由とは認められていない。

したがって、一定の立ち退き料・解決金などの提供を前提に合意

解約を進めるべきである。

.。 oO.. oO.. oO.. oO.. oO.. oO

もっと詳しく知りたい方、似たようなお悩みをお持ちの方がい

らっしゃいましたら、本会の顧問弁護士による無料法律相談を

ご活用ください。

⇒ http://www.chinkan.jp/about/houritsu_soudan.html

[3] 協会からのお知らせ



□■ 夜間休日サポートサービスのご案内

■

* *

年末年始を迎えるにあたり、入居者からの問い合わせが増えて
くる時期となってまいりました。本会では業務支援の一環として、
管理業者の業務がお休みとなる夜間・休日に備え、入居者からの
電話対応を代行するサービス「夜間休日サポートサービス」((株)
TOKAI と提携)を会員特別価格でご提供しております。この機会
に導入をご検討されてはいかがですか。

※商品の詳細は(株)TOKAI のホームページをご覧ください。

⇒ <http://www.tokai.or.jp/system/reception/>

なお、商品の導入につき(株)TOKAI にお問合せの際は「全宅管
理会員」であることを伝えていただけするとスムーズです。

●○●

○● 年末年始の休日と法律相談の日程について

●

* ···*··· * ···*··· * ···*··· * ···*··· * ···*··· *

■年末年始の本会営業日について

【年末】12月27日（金）まで

【年始】1月6日（月）から

■法律相談日程について

【12月】9日（月）、16日（月）、24日（火） ※30日は休止。

【1月】14日（火）、20日（月）、27日（月） ※6日は休止。

◆◇◆

◇◆ 平成25年度会員研修会について

◆

* *

8月末より全国で開催しておりました平成25年度の会員研修会

が12月6日鹿児島会場にて全ての日程が終了いたしました。

述べ900名を超える方々にご参加いただきました。会場にて回

収したアンケートをもとに、会員の皆様の要望にお答えできるよ

うに、より一層の精査をしてまいります。

ここでしか聞けない業務に役立つ情報満載の研修会を企画して

おりますので、次年度の研修会に是非ご期待下さい！！

▼▽▼

▽▼ 理事会を開催いたしました

▼

* *

去る平成25年11月26日(火)、東京都内の会場にて本会の第2

回理事会を開催いたしました。

同理事会では、「平成 25 年度上半期の事業経過報告及び収支計算報告について」、と「賃貸管理業賠償責任保険の見直しに関する件」等の議題につきまして、全て承認されましたことをご報告いたします。

——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

〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館 5 階

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

◇配信停止をご希望される方はこちら◇

=====

【配信停止】下記の url から手続きをお願い致します。

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

※このメールへの返信によって配信停止のご依頼をいただいても、

手続きはできかねますので、ご了承ください。