



※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☆

「.....」
～謹賀新年～

昨年は格別の御厚情を賜り、厚く御礼を申し上げます。 2014 年は、2 月に冬季オリンピック、6 月にサッカーワールドカップと、スポーツ界での大きなイベントが予定されており、

日本国内は大変な熱気に包まれるのではないのでしょうか。本年も事務局一同、迅速な情報提供・新規事業の企画・既存事業の充実により、会員の皆様にご満足頂けるサービス提供を心がける所存でございますので、何卒、昨年同様のご愛顧を賜りますよう、お願い申し上げます。

皆様のご健勝と貴社の益々のご発展を心よりお祈り致します。本年もどうぞ宜しくお願い申し上げます。

「.....」

目 次

[1] 業界動向・行政動向

- ・ 貸家新設住宅着工、前年同月比 17.1%増（国交省）
- ・ 東京の土地取引について 2012（土地関係資料集）
- ・ 11 月の賃貸物件成約件数、前年同比 8.9%増（東日本レイズ）
- ・ 住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査（全宅連・全宅保証）
- ・ 高まる「外国人需要(市場)」

[2] 連載 第 2 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] 賃貸管理相談 Q & A ～契約の締結編～

- ・ 貸主との契約（相続に伴う貸主の変更）

- ・借主との契約（借主都合の一方的な解約）

[4] 協会からのお知らせ

- ・賃貸管理業賠償責任保険の適用事由の改正について
- ・「消費税増税分の賃料への転嫁合意書」を掲載しました〈会員専用サイト〉
- ・CIZ 入居者信用照会システムのご案内

[1] 業界動向・行政動向

田田
田田 | 田 |

★貸家新設住宅着工、前年同月比 17.1%増、9ヵ月連続の増加（国交省）

国土交通省が発表した 2013 年 11 月の新設住宅着工戸数によると、前年同月比 14.1%増の 9 万 1,475 戸で 15 ヶ月連続の増加。分譲住宅は減少したが、持家、貸家が増加したため、全体で増加となっている。11 月単月では 7 年ぶりの高水準。このうち貸家は、前年同月比 17.1%増、季節調整値が前月比 2.2%増の 3 万 5,266 戸で、前年同月比で 9 ヶ月連続の増加となっている。

2013 年 1～11 月の貸家の新設合計は、前年比 10.2%増の 32 万 629 戸。また、2013 年度の 4～11 月では、前年度比 12.3%増の 24 万 7,737 戸と、ともに 10%を超える伸びを見せている。

同省では、今後の先行きについて、「雇用・所得環境の推移、東日本大震災からの復興状況、建設労働者の需給状況、住宅ローン金利の動向等を引き続き慎重に見極める必要がある」と前月同様の見解を述べている。

⇒ <http://www.mlit.go.jp/common/001023083.pdf>

★東京の土地 2012（土地関係資料集） 2012 年中の 23 区全体の土地取引

東京都は、1975 年から毎年発行し今回で 39 回目となる東京の土地に関する価格の推移や利用状況をはじめ、土地に関する各種の最新情報を掲載した「東京の土地 2012（土地関係資料集）」を次のとおり発表。同時に、都民情報ルーム刊行物販売コーナーにおいて、1 部 1,280 円で頒布。

それによると、東京都全体で対前年変動率において住宅地、商業地ともに下落したが、下げ幅

は最近5年間(2009年～2013年)で最小。

2012年中の23区全体の土地取引は、2011年に対し、件数で増加したが面積で減少。うち、法人が関与した割合は、2011年に対し、件数及び面積ともに増加。

また、2012年1月1日から2012年12月31日までの23区内の事務所における着工床面積は、約161万平方メートルで、2011年の約138万平方メートルに対し、約23万平方メートル増加。

⇒ <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/seisaku/tochi/>

★11月の賃貸物件成約件数、前年同月比8.9%増（東日本レインズ）

（公財）東日本不動産流通機構（東日本レインズ）が公表した2013年11月の東日本の新規登録件数は前年同月比0.7%増の23.5万件で、うち売物件が1.2%減、賃貸物件が1.3%増となっている。

成約報告件数は賃貸物件が前月比1.5%減、前年同月比8.9%増の1万8,398件に対し、賃貸物件の11月末の在庫状況は43万5,413件と、前月比0.9%増、前年同月比3.5%減。

このうち、首都圏の賃貸物件の成約数は、1万7,445件(前月比1.2%減、前年同月比8.8%増)で、売物件の成約報告件数は5,593件(同2.2%増、同11.1%増)となっている。

なお、首都圏の賃貸物件の11月末の在庫状況は42万600件で、前月比0.9%増、前年同月比3.3%減。

⇒ http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/nl_201311.pdf

★住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査（全宅連・全宅保証）「不動産の日アンケート」結果

（公社）全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）と（公社）全国宅地建物取引業保証協会（全宅保証）は、毎年実施している一般消費者向けの住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査「不動産の日アンケート」の結果を次のとおり発表した。

調査は2013年9月23日～10月31日で、20歳以上の男女。有効回答者数は1万5,611件。

現在、「賃貸」に住んでいる方の住居満足点の平均得点は65.1点。「持家派」居住者の平均得点は72.6点。現在の居住形態に拘わらず、「持家派」か「賃貸派」では、「持家派」が85.2%と8割強を占め、「賃貸派」14.8%。

賃貸時に重視する点については、「賃料」が76.9%で最も多く、次いで「交通の利便性が良い」が58.7%、「周辺・生活環境が良い」が44.8%と、賃料に次いで生活環境を重視する傾向が見受

けられる。

賃料は、全体の約8割と重視する意識が高く、若年層ほどその傾向が強い。交通の利便性が良いでは、高年齢層ほど重視する傾向が見られる。

物件情報入手経路については、「インターネット・携帯サイト」が80.4%と最も多く挙げられ、若年層ほどよく利用している。物件情報の入手の際、基本情報以外に「あると便利」な情報について、「物件周辺の情報など」が81.4%と最も多く挙げられ、次いで「物件の写真」が81.2%、「街の環境情報」が58.4%となっている。

また、物件を選定する際に、参考にする(したい)ものについては、「業者のホームページ」が90.0%と最も多く挙げられ、次いで「SNS」が15.0%、「ツイッター」が8.6%となっている。SNS、ツイッターについては、全体と比較して20代はやや高い傾向にある。

⇒ <http://www.zentaku.or.jp/public/researchreport/2013fudosannohi/index.html>

★高まる「外国人需要(市場)」

2013年1年間に日本を訪れた外国人が1,000万人の大台を突破したことが大きく報道された。それは同時に、賃貸経営上、「外国人需要(市場)」を無視することはできないことを示す。

法務省が公表した2012年末現在における在留外国人数は165.6万人。中長期在留者と特別永住者を合わせた在留外国人は203.8万人で、国籍・地域は192に及んでいる。

在留外国人数が最も多いのは東京都で、全国のおよそ20%近くを占め、以下大阪府、愛知県、神奈川県、埼玉県の順。在留外国人が日本の総人口1億2,746万人に占める割合は、1.60%だから、100人のうち1.6人が外国人ということになる。

国内に滞在する外国人のアウトラインをまとめてみたが、賃貸経営の立場から「100人に1.6人」の割合は、マーケットとしてもやはり直視する必要がある。

2020年には東京オリンピックが開催され、それに歩調を合わせるようにTPP(環太平洋戦略的経済連携協定)の交渉が本格的に進み、今後、5年、10年先の日本経済のポジションを考えると、国際化がさらに加速することが予測される。国際交流の深化とともに外国人の来日、定住の増加が見込まれている。つまり、賃貸住宅入居者に今以上に外国人が増える傾向が一気に強まるということ。

外国人に対する一種のアレルギーや過度な慎重姿勢の賃貸オーナーをまだまだ見受けるが、空室対応を優先するとなると、外国人に対する積極的な入居促進はこれから本格的に展開され、今はその元年となることが予測される。

(株)リアルプロ・ホールディングス 代表取締役 遠藤雅志

前回は数値化することの重要性のお話をさせて頂きましたが、その延長線上で今回は駅の乗降者数のお話をさせていただきます。

最寄り駅の乗降者数を記載している不動産会社様のホームページをたまに見かけますが、複数年分を掲載している会社様は少ないようです。駅の乗降者数はそのエリアの活性度を見るのに非常に重要なデータですが、欲を言えば5年程度の複数年のデータでみる事がより重要となります。例えば JR 新宿駅の1日の平均乗降者数は、2007年度は1,571,600人でしたが、2011年度は1,468,308人と4年間で実に103,292人減っています。年ベースで1日に約25,000人も乗降者数（利用者ベースで約12,500人）が減少しているのです。

東京都は2020年までは人口が増加するので、東京で不動産業をしていけば少子高齢化問題は暫くの間は関係ないとは既に言っていられない状況になっているのかもしれないのです。

単年度だけでなく、トラックレコード（履歴データ）を見ることによって、今後その街が活性化して勢いづくのか、それともどんどん利用者が減っていくのかといったことを予測することができます。「利用者が多い＝人気の駅」となり、賃貸需要や分譲マンション、建売等の売れ行きにも影響が出てきます。

逆に、都心部に近く利便性が高いのに、駅の乗降者数が減っている場合には、大学や企業の移転、またリタイアした団塊の世代

が多く住んでいる等の理由が考えられ、完売必至の好立地の開発用地の取得や売買仲介等のチャンスも出てくる可能性があります。

また、長期にわたって、駅の利用者数の増加が見込めない場合には、自分の店舗を違う駅に移転させる必要があるかも知れませんが、広告を出す駅も変わってくるかも知れません。駅前に飲食店を出そうとしているお客様にはもっと良い駅を紹介できるかも知れません。

このように駅の乗降者数も住宅の管理と同様にトラックレコードが非常に重要になってくるのです。但し、気を付けなければならない事がいくつかあります。それは景気が良くなると、ビジネス、個人を問わず、人々の出かける頻度があがるため、人口が増加していないにも拘わらず乗降者数が増加します。実際に2012年度はアベノミクス効果で9割以上の駅で乗降者数が増加しています。特に利便性の高い駅や都心部の駅ほどその兆候が強く表れます。昨今の街のポテンシャルを冷静に判断するには2012年度より前の数年間のデータを見るのが良いかも知れません。

