



ユニヴ・ライフ オーナー通信

〒565-0836大阪府吹田市佐井寺4丁目43番8号
 TEL 06 (6310) 3303 FAX 06 (3303) 3000
<http://www.univlife.co.jp>

Consulting Firm UNIVLIFE.co.ltd



2010年度 春の賃貸シーズンをふりかえって...

お部屋探し動向レポート

ユニヴ・ライフの各店舗では、一年で一番忙しいシーズンがようやく終わり、落ち着きを取り戻してきました。そこで今シーズンの各店舗の傾向や動向をそれぞれふりかえりました。

**千里山キャンパス
下宿者数は若干増加
本社 管理部**

関西大学の今年度の入学者総数は6,902人となりました。このうち5,749人が千里山キャンパスの学生です。

関大生協で行ったアンケートによると、昨年度入学生の下宿率が21.6%、今年度は23.2%で1.6ポイントの上昇となっています。

千里山キャンパスの入学者数は昨年度より110人減少していますが下宿率のアップで推定される下宿者の数は若干増加しているといえます。(表1)

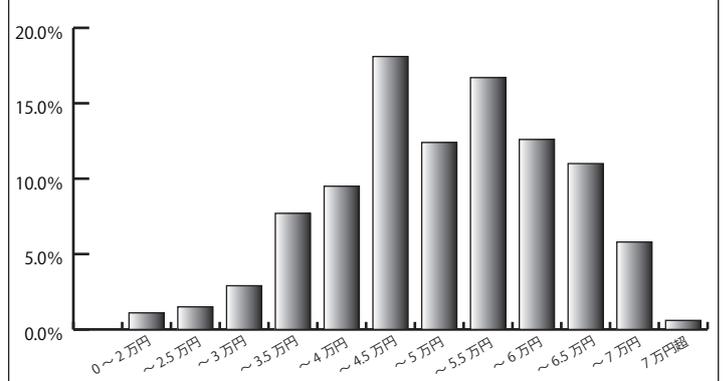
表1. 千里山キャンパス入学者数 (単位:人)

	2009年度	2010年度
法学部	759	751
文学部	1054	848
外国語学部	149	209
経済学部	693	763
商学部	764	698
社会学部	876	859
政策創造学部	390	355
システム履行学部	489	514
環境都市工学部	325	539
化学生命工学部	360	393
合計	5859	5749
アパート・マンションに住む学生の割合 (アンケート集計から抽出)	21.60%	23.20%

推薦入試合格者では2008年度の成約平均賃料53,504円に比べ、2010年度は50,536円と3千円の下落、一般入試合格者では、2008年度52,026円に比べ48,196円と、この2年の間に4千円近く下落しています。(表2参照)

最も成約の多い家賃帯は4~4.5万円と全体の18.1%を占めています。次いで5~5.5万円の16.7%、5.5~6万円の12.6%、4.5~5.0万円の12.4%と続きます。(表3参照)

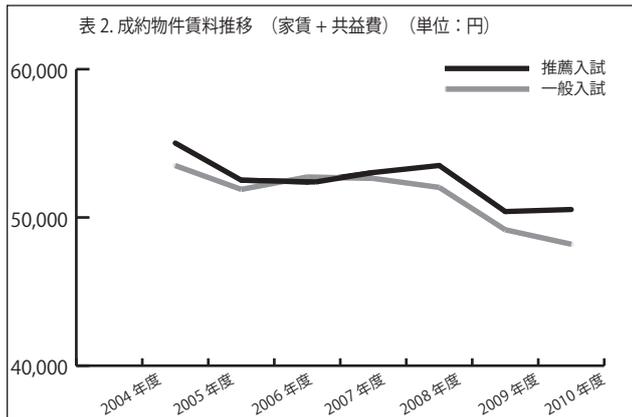
表3. 成約物件賃料内訳 (家賃+共益費) (単位:円)



賃料は昨年に続き下落傾向

お部屋探しの傾向は、成約賃料が2008年度を境に急激に下降しています。

表2. 成約物件賃料推移 (家賃+共益費) (単位:円)



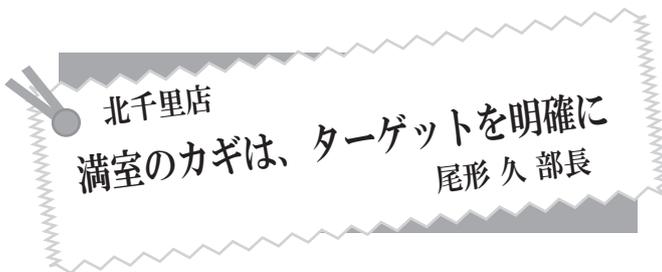
豊富な情報の中からバランス重視の選択

周辺物件も豊富にある現在、物件選びのキャスティングボードはお客様にあります。事前に下調べをされているお客様は多くの物件に対して明確かつシビアな希望をもっています。

多くのお客様があげられる希望は、手洗い浴室が別々のセパレートタイプに加えて、今年度は新たにユニヴ・ライフで企画した家具・家電付き賃貸「シングルバリューパック」を利用されるのが目立ちました。

また、インターネット接続が必須となっている現在、光回線か否かの選択ではなく接続料金が無料か否かで物件を選ばれるお客様も多くいらっしゃいました。

インターネットなどで基本的な物件情報が手に入る現在、ただ家賃が安だけでなく、設備やサービスの付加価値、コストパフォーマンス性、立地、ロケーションなど様々な要素を総合的に比べて選ぶ傾向にあります。



北千里店 満室のカギは、ターゲットを明確に 尾形久 部長

アパマンショップ北千里店は、阪急千里線北千里駅に隣接する商業施設「ディオス北千里5番館」の2階部分で営業を行っています。

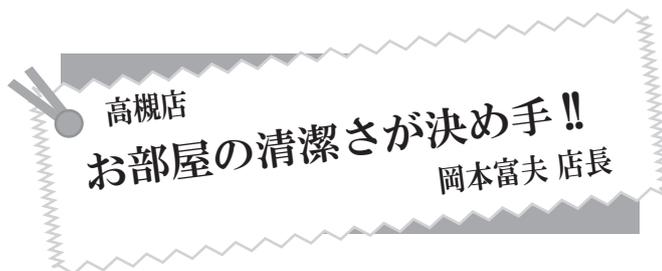
残念ながら表通りからは店舗の様子をうかがえないため、インターネットや看板などの広告媒体でその存在をアピールしてきました。商圈としては箕面市・豊中市・吹田市・茨木市の北摂エリアを中心に日々取り扱っています。北千里周辺には下宿率の高い大阪大学があり、多くの学生や学校関係者などがご来店されています。

大阪大学は2007年10月に大阪外国語大学と統合しました。統合された箕面キャンパスには約2年半にわたって新入生が入ってきておりません。1 昨年不動産業界不況の影響もあり、学校周辺の物件オーナー様は今年の繁忙期が終わるや否や、それまで専任業務委託していた管理業者に

頼らず、自ら物件資料を作成し近隣の業者行脚をする様になりました。

現在開発中である小野原西エリアには多数の新築物件が建ち並び、次々と満室となっています。ところが、小野原東やその周辺の既存物件には空室も目立ち、管理会社からの的確なアドバイスも提案も無く、条件ダウンのみを強いられている状況です。新しいエリアとして期待されていた彩都西駅周辺も苦戦が強いられています。新築物件の満室化に8ヶ月間要した物件もあります。今後は他の物件との差別化や単身者にこだわった物件よりも、環境を重視する物件を探されるファミリー物件などに着目する世代に的を絞った提案を考えています。

今年の北千里店には明るい話題があります。昨年末に1階の駅前広場に誘導看板を取り付けたことと北千里駅隣接の商業施設に大手同業他社が出店したことにより、相乗効果もあって来店数が前年対比で2割以上増加し、決定率に変化は無かったものが、平均客単価が1～2割ダウンした売上げは微妙に上回った程度で推移しています。仲介手数料を賃料の半月分にしたことも単価ダウン理由のひとつです。手数料に関しては、弊社だけが収益を上げるのではなく、オーナー様と共に生き残っていく為の手段のひとつであります。今後も共に歩んでいく為、リノベーションや附帯商品のご提案などを精力的に行い、収益率向上を図って行きます。



高槻店 お部屋の清潔さが決め手!! 岡本富夫 店長

今春もまた多くの新入生・新社会人の皆様、高槻・茨木・吹田にお住まいになりました。

2、3月にたくさんのお客様をご紹介して、細心の注意を払いつつ契約から鍵渡しまでおこなっておりますが、今年も安心して皆様にご入居頂いてホッとしております。また、各オーナー様にも色々とお相談ののって頂きましてありがとうございました。

さて、この1～3月までの引越シーズンの動向は、今年の関西大学新キャンパス（ミュージックキャンパス）が開校し、例年よりも多くの新入生が来店されました。

ここ数年のお部屋探しの傾向は、希望家賃の中で、利便性・安全性を第一に考えておられます。高槻キャンパスの学生様はバスの発着があるJR高槻か富田中心で探されますが、JR高槻駅前にあるミュージックキャンパスの学

生はJR高槻駅のみを中心に探されます。一駅でも定期代がかかりますので当然かも知れませんね。

安全性では、「オートロック」「24時間管理サービス」や「管理人がいる」「オーナー様がすぐに対応して頂ける」などが非常に喜ばれています。

最後にはやはり「お部屋の清潔さ」が決め手になります。利便性・安全性が適っていてもお部屋が汚れていると敬遠されがちです。ユニットバスタイプ・セパレートタイプや築年数が新しい、古いかかわらずお部屋を清潔に保つことが重要です。

また、今年から弊社で始めた「家電・家具付き」サービスもモデルルームにご案内しました。お部屋の清潔さイメージがわきやすいと大変好評でした。たくさんある物件の中で、他の物件とどう差別化していくかが今後のポイントです。



では、表面利回りが7～8%程度から引き合い・商談成立に至るケースも多く、好立地では昨年に比べ1～2%利回りの低い9%程度を基準とする価格設定が定着しつつあると感じます。

1～3月期は、築1～5年程度の築浅・利回り8%前後の新規情報が目立つ反面、築10～20年程度の好条件での融資が期待できる物件は、利回り如何に関わらず不足気味です。ただ、最近見られる単純な資産整理目的の売却物件では、利回りは目立たなくても運用状態の良いものも多く、比較的安定した収益を目指すには好機ともいえます。

お客様も、キャッシュフローを狙って低価格帯や木造の物件まで幅広く検討される方も増えていますが、投資目標が定まっていない場合が多く、収益不動産市場が多様化してきているようです。

次項へ続く ▶



不動産部 高利回りよりも安定性重視へ 上村 公一

不動産部の日常業務から感じる収益不動産をめぐる市場と金融機関の動向についてまとめてみます。

【市場動向】

主に扱う一棟売り収益不動産（マンション・アパート）を例にとると、キャッシュフロー重視の傾向は続いていて、高利回りよりも25～30年の銀行系長期ローンが期待できる物件に人気集中しています。このような物件

今年も3月19日の朝刊各紙が1面で「公示価格2年連続下落」と大きく報道しました。

わが国では、主たる地価情報の公表は、地価公示法に基づいて国が行う「地価公示」と国土利用計画法施行令に基づいて都道府県が行う「地価調査」により行われています。

前者は、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1月1日時点の標準地（全国27,804、大阪府1,842）の地価を鑑定評価した結果を3月下旬に公表するもので、後者は、知事が毎年7月1日時点の基準地（全国23,024、大阪府873）の地価を鑑定評価員の鑑定評価をもとに判定した結果を9月下旬に公表するもので、いずれも当該地点の1平方メートルあたりの正常な価格とされています。

従来、土地の価格は、「一物四価」などと呼ばれて、公示価格のほかに相続税路線価、固定資産税評価額、そして実際の取引価格（実勢価格）があるといわれています。

わが国では、第二次大戦後、地価高騰の時期が1960年頃を第1の山としてこれまで3回現われています。第2の山が列島改造論ブームの1972～74年。そして、第3の山が1986年以降で、83年を100.0として、バブルピークの91年には大阪府の住宅地は304.8（全国202.2）、商業地では395.7（全国226.8）という異常な上昇を示しました。

現在の地価は下落傾向にあり、今年の地価公示では、大阪府の住宅地は93.3（全国100.3）、商業地は51.9（全国64.1）という指数になっています。

地価公示の制度は地価形成の合理化を図るための施策の一つとし1970年から実施され、①一般の土地の取

連載企画 コモンセンス 顧問SENSE



第2回 地価公示制度

引価格に対する指標を提供し、②不動産鑑定士等の鑑定評価の基準、③公共用地の取得価格の算定の基準、とされるのみならず、④国土利用計画法による土地取引規制における価格審査の基準、として用いられています。

地価の動向は経済の勢いに反映されるので、今後のデフレ傾向を克服するためには、土地基本法が基本理念として示すように、利用価値に見合う適正な地価水準が実現される土地政策の推進が強く望まれるところです。

池田敏雄（当社顧問・関西大学名誉教授）

【金融機関の動向】

不動産投資に対する金融機関からの融資状況は、3月の決算時期を迎えても昨年までと大きな変化はなく、都銀系・地銀系を問わず、ある程度の自己資金や担保資産の保有を前提として融資検討のテーブルに就けるのが現状です。

また自己資金や担保資産のある方、あるいは不動産投資での運用実績がある方に対しては、程度の差こそあれ、金融機関は積極的に貸すという姿勢が見られます。金利面や検討可能な物件の幅など、投入できる自己資金の割合に応じて様々な融資内容の選択が可能となってきました。

総じて金融機関内では、不動産投資を事業として評価する向きが強まっていて、ローン期間に見合う安定運用の見込みやその運用に必要な資金余力の有無を重視する傾向が、今後も続くと思われます。その結果、積算評価が高く、高利回りよりも安定した運用を見込める物件に重きを置く傾向が強まることも予想できます。

ただ、実際には各金融機関の各支店の方針や「融資は人なり」と言ってよいほどに担当者によって取り組む姿勢が大きく変わるケースもあります。先入観にとらわれず、積極的にさまざまな金融機関に打診を行うことも、有利な融資条件を得るうえで必要だといえます。



事務所移転のお知らせ

このたび弊社不動産部は、大阪市北区豊崎に移転し、4月16日より新事務所にて業務を開始いたしました。

今後、より一層のサービス充実とお客様の満足度向上を目指し、社員一同努力してまいりますので、引き続きご支援並びにご厚情を賜りますようお願い申し上げます。

新事務所は、地下鉄御堂筋線中津駅4番出口より約1分、大阪・梅田から徒歩約7分です。

お近くにお越しの際は、お気軽にお立ち寄りください。（電話・FAX番号は従来通りです）



〒531-0072
大阪市北区豊崎3丁目20番9号
三栄ビル10階
TEL 06-6373-3833 FAX 06-6373-3830

家賃督促を規制する法律が参議院で可決!!

オーナー通信第27号にて、編集予告した鳩山政権下での「住宅・不動産施策に関する内容の立法化・行政措置等に関する企画の第一弾として、「家賃督促行為等を規制する法律」について紹介しました。

この法律の正式名称は、「賃貸住宅における賃借人の居住を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立行為の規制等に関する法律案」といいます。

この法律は、「追い出し屋規制法」「賃借人の居住安定化法」と略され、マスコミ等で呼ばれています。

この法律の骨子は三つの柱で構成されています。第一の柱は「家賃債務業の登録制度」、第二の柱は「家賃等弁済情報データベースの登録制度」、第

三の柱は「家賃等の悪質な取立行為の禁止」であります。この三つの柱のうち、とりわけ国会審議等や業界サイドで問題視されている内容は第三の柱「家賃等の悪質な取立行為の禁止条文」にあります。

家主無視との懸念の声も…

この法律の第六十条に謳われています。それが別掲です。(左図参照)

この条文を通覧する限り一見、極めて社会通念を謳っているように読み取ることが出来ますが、法律上の世界と日常生活上の世界の乖離が、必ず起こることは世の常となっております。

を厳しくせざるを得ないのでないか?」「悪意をもって滞納している者が悪用しないか?」「家賃回収がしづらくなるのでは?」「家賃債務保証会社は?」「家賃債務保証料が高くなるのでは?」

この様な意見・疑問は、この法律が「借主保護で家主無視の運用」になりかねない懸念されて参議院で可決しましたが、付帯決議がついてはいます。適切な家賃の取立が阻害されることのないよう適切な対応を行う」とする。

この法律は参議院で可決されたとはいえ国会審議中です。仮に成立すれば、法律の施行は2011年度からとなります。即ち、来年の今頃と言えます。それまでに行政府は事務ガイドラインを作成する段階でこの法律の運用上の課題がより鮮明になると思われます。

賃貸住宅における賃借人の居住の安定確保を図るための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立行為の規制等に関する法律案

60条 不当な取立行為の規制

(対象者)

家賃債務保証業者、賃貸管理会社、家主(禁じている行為)

- ・家賃を取立てするに当たり、面会、文書の送付、はり紙、電話をかけること。その他いかなる方法をもってするかを問わず人を威迫すること。
- ・人の私生活もしくは業務の平穩を害するような言動
- ・カギ交換、ドアロック等により、賃借人が住宅に立ち入ることができない状態にすること。
- ・衣類、寝具、家具、電気機械器具その他の物品持ち出し・保管。
- ・夜間(国土交通省令・内閣府令で定める時間帯)の訪問・電話。

(罰則)

2年以下の懲役、もしくは300万円以下の罰金。または併科。

「特に疑問の多い威迫に当たる具体的な行為とは?」「督促に不適切な時間帯は?」「入居審査

この法律の国会審議等との関連で提起されている内容を紹介します。

因みに



編集後記

今年のシーズンは、新たなアプローチの仕事がいくつもあり、当社スタッフも連日連夜遅くまでへとへとになりながら業務を行っていました。そんな中、「同僚S君の待望の第一子誕生」と「同僚I氏の結婚」という2つの喜ばしいニュースが社内を駆け巡り、癒された春でした。

編集 O



この度、2004年の発刊以来続いていたレイアウトを一新、リニューアルいたしました。読みやすくなったと自負しているのですが、如何でしょうか? (-;-)

今後とも、オーナー様に身近な話題や情報、賃貸マンション経営において気になるニュースをお届けしていきたいと意気込んでおりますので、ご意見や情報をいただければ嬉しく思います(-)

編集 k



編集・発行 ユニヴ・ライフ株式会社 ユニヴ・ライフ・オーナーズクラブ機関紙編集委員会

◆本社
〒565-0836 大阪府吹田市佐井寺4丁目43番8号
TEL 06-6310-3303 FAX 06-6310-3000

◆不動産部
〒531-0072 大阪市北区豊崎3丁目20-9
三栄ビル10階
TEL 06-6373-3833 FAX 06-6373-3830

◆高槻店
〒569-1123 高槻市芥川町1丁目2番地
アクトアモレー1階
TEL 072-681-9481 FAX 072-681-9480

◆北千里店 ◆関西高齢者住宅センター
〒565-0874 吹田市古江台4丁目2番25号
ディオス北千里5番館205-1
TEL 06-6833-0261 FAX 06-6833-0267

◆関西大学生生活協同組合 住宅相談室
〒565-0842 吹田市千里山東3丁目10番1号
TEL 06-6368-7533 FAX 06-6368-7557

◆株式会社アルト建築研究所
〒565-0836 大阪府吹田市佐井寺4丁目43番8号
TEL 06-6338-7713 FAX 06-6338-7956