売買仲介・賃貸

東武鉄道

自宅借り上げ、住み替え支援

JTIと協働　沿線住民増など狙い

東武鉄道と東武プロパティーズは6月20日から、シニア世帯が所有する住宅を借り上げ、子育てファミリー層などに割安な賃料で貸し出す「住みかえ支援事業」を始める。

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（大垣尚司代表理事、JTI）が実施する「マイホーム借上げ制度」に参画する形で展開する。借り上げ契約の主体はJTIとなるが、制度利用に関する事前相談、賃料査定、賃借人の募集や契約、物件の管理などは東武プロパティーズなど東武グループが行う。

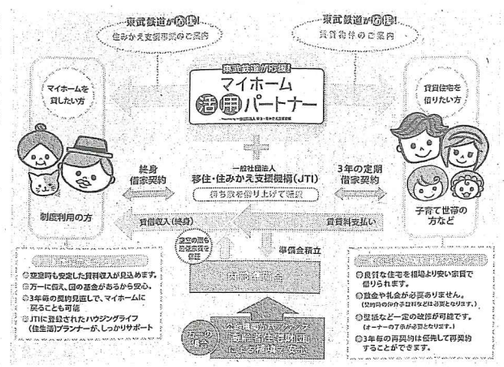
JTIは貸主から借り上げて、子育て世代などに定期借家契約で転貸する形式（仕組み図参照）。空室の際も最低家賃を保証するほか、JTIの資金繰りが悪化するなど万一のケースでも、高齢者住宅財団に債務保証基金が設定されている。転貸借は3年間の定期借家契約のため、3年毎の見直しで自分の家に戻ることも可能となる。

一方、借主となる子育て世代も相場より安い家賃で借りられるほか、敷金や礼金の負担もない（仲介手数料はかかる）。

沿線物件が対象

借り上げ対象は戸建て、マンションを問わないほか、東武グループの建築した物件以外も対象となる。借り上げ基準はJTIが指定する審査機関が認めたもので、劣化診断や耐震診断などを行ったものとなる。

原則として、借り上げ対象住宅は東武沿線のもの。東武鉄道としては、「この事業により、空き家の有効活用を図ると共に、地域、世代ニーズに合わせた暮らしの提案を行っていく。また、貸主、借主双方のニーズを掘り起こしていきながら、マンション分譲、戸建て、リフォーム、ホームセキュリティなどの提案をしていき、東武グループによる安心感をアピールして沿線への人口流入の促進を図っていきたい」（同社広報部）としている。



住み替え支援事業の仕組み（東武鉄道広報発表資料より）

定期借家、微増

14年度首都圏　賃料も上昇

アットホーム調べ

アットホームの調査によると、14年度1年間の首都圏における「定期借家物件」（居住用）の成約件数は6631件で、前年度を2・1%上回った。普通借家を含めた全体に占める割合は2・7%（前年度比0・1ポイント上昇）だった。登録数は前年度比0・4%減だった。

成約件数をエリア別に見ると、東京23区3164件（同5・6%増）、東京都下569件（同0・5%増）、神奈川県1913件（同4・4%減）、埼玉県659件（同3・6%増）、千葉県326件（同9・8%増）で、神奈川県を除く全ての地域で増加した。エリア割合は東京23区が47・7%でトップ、次いで神奈川県の28・9%だった。

平均賃料は、マンションが13・75万円、アパートが6・09万円、戸建てが13・57万円。いずれも前年度比で上昇した。

マンションの普通借家賃料は8・80万円で、5万円以上も定期借家の方が高く、同社では、「好立地・ハイグレードの物件が多いことがうかがえる」としている。

紙上ブログ　不動産屋の独り言307

賃貸現場の喜怒哀楽

坂口有吉

入居者からの電球交換依頼

″売った恩″生かして対応

当社の管理物件に、二人の自閉症の男性が入居しているが、これはそのうちの一人の話。ある休日に私の携帯が鳴った。

出てみると、「アパートのお風呂の電球が切れてしまったのですが、どうしたらいいですか？」と言う。浴室や台所、それにトイレの電球が切れた場合は消耗品なので、入居者負担であって自分で交換して頂くようになる。

浮世ばなれ？

今まで、そんなことをいちいち聞いてきた入居者はいないのだが、30歳のその男性が自閉症であって、世の中の常識や契約内容とは隔離されて生きてきたのは承知しているので、穏やかに説明することにした。

契約上は入居者が自分でしなければならないことになっている、というだけでなく、電球の交換方法から教えなくてはならない。もっと言うなら、どこで電球を買ったらよいか、そんなことまで、である。

その男性、6年前の契約の際は母親と一緒に来ていて、母親からも詳しく家庭の事情なども伺っている。性格も良く、単に人付き合いが苦手というだけのことで、非常にシャイなのだ。ちゃんと理解力もあるから、とりあえず照明器具のカバーを外してもらうことにした。

携帯で作業の手順を教えると、「固くて開きません」と言う。建物も器具も老朽化しているから有り得る話だ。照明が切れているとなると、夜にお風呂に入れない。休みの日だし、ちょっと遠方なので私がアパートまで行くのは正直辛いものがあった。

グッドアイデア

だが、いいことを思いついた。そのアパートの2階の部屋には、私が以前恩を売っていた入居者がいた。先月、「家賃の支払いを1カ月待ってほしい。来月2カ月分入れるから」と電話があって、それだとご高齢の家主さんに心配を掛けることになるので私が個人的に用立てている。とても気のいいお年寄りで、普段からアパートの草取りなんかもしてくれている。電話してお願いしたら「ああ、いいよ。今すぐ行って見てあげるよ」とのこと。すぐに電話があって「今交換してきたから」との報告。「電球はあったの？」と聞くと、「うちに予備があったしカネは要らないから」と言う。今回は助かった。人には恩を売っておくもの、と思った。

（坂口有吉不動産・社長）

″空間演出″認定制度を創設

不動産売買促進に一役

日本ホームステ協　7月に初の1級試験

会見の模様

日本ホームステージング協会（杉之原富士子代表理事）は6月17日、東京都内で記者会見を開き、ホームステージングを行うホームステージャー認定事業を開始すると発表した。

ホームステージングとは、片付け、掃除、インテリアを含めたトータルコーディネートで空間を演出し、不動産売買を促進するサービス。日本ではあまり知られていないが、アメリカでは30年以上前から広く一般に知られているという。生活感漂う部屋を片付け、インテリア設置などを行い、高付加価値をつけ、売却に結びつけるものだが、部屋をきれいにする目的のみのケースもある。

このほど、日本での認知と普及を目指すため、ホームステージングを行う「ホームステージャー」を認定する資格制度を創設する。ホームステージングの基礎を学べる「ホームステージャー2級」とすぐに活躍できる総合的な知識とノウハウを兼ね備えた「ホームステージャー1級」を設定。1級は2級取得者のみが受講できる。2級は1日の講座と認定試験、1級は2日の講座と実技、認定試験で構成される。

今後3年間で5000人のホームステージャー1級を輩出することを目標とする。

会見で、杉之原代表理事は、「主に中古物件売買の内覧で印象を良くして、売却を促進したいなどの需要があるが、それにとどまらず、リフォーム会社などを対象にホームステージング知識を身につけた資格者を増やしていきたい」と述べた。

直近で行われる試験は、2級認定試験が6月30日、1級認定試験が7月7日、8日。いずれも新宿文化センター第5会議室が会場となる。

講座認定テキスト

FRK調べ

都区部の市場拡大続く

既存住宅流通量　流通比率は低下

不動産流通経営協会（FRK）はこのほど、既存住宅の年間の流通量を推計する「既存住宅流通量の地域別推計―全国・都道府県、東京都区部及び首都圏17エリア推計」を発表した。それによると、平成24年の既存住宅流通量は47万3000戸で前年比1万9000戸増加した。一方、新設住宅着工戸数が既存住宅流通推計量の伸びを上回ったことなどで、既存住宅流通比率は34・9%と0・4ポイント低下した。

都道府県ベースでみると、流通量最多は、10万4000戸（前年比1万1000戸増）の東京都。23区が全体の84%にあたる8万7000戸に増加。良質な新築住宅が供給され始めている中、今後も23区全体の既存住宅流通市場は活性化していくことが予想されると同協会では分析している。

次いで流通量が多かったのは、4万8000戸（同1000戸増）の大阪府、前年とほぼ同値だった4万7000戸の神奈川県が続いた。

既存住宅流通比率については、前年と同様に近畿圏で高い値が見られ、京都府が46・3%でトップだった。

また、同時に発表した25年速報値によると、既存住宅流通推計量は前年比4万戸増の51万3000戸となった。既存住宅流通比率も34・4%（同0・5ポイント減）に低下した。

東京カンテイ

中古マンション価格

東武野田線②

船橋、築古物件多く

中古マンション価格（3.3㎡単価）の推移

データ提供：東京カンテイ。単位：万円（平均築年数／同専有面積）

駅名	現在	1年前	2年前
◆東武野田線			
豊四季	66(20.3／79.2)	73(14.9／72.1)	69(17.7／74.4)
柏	74(23.1／72.3)	82(20.1／71.6)	81(18.3／74.3)
新柏	73(22.5／73.8)	74(20.9／74.1)	70(19.9／71.9)
増尾	46(23.2／75.1)	46(20.2／72.5)	42(27.3／77.0)
六実	43(26.0／68.7)	62(20.5／66.1)	58(20.3／69.3)
馬込沢	48(34.1／72.4)	45(29.4／74.2)	42(29.3／73.9)
塚田	89(17.0／72.6)	80(18.8／75.4)	91(16.0／72.8)

全日ステップ

従業

全日本不動産
日、全日ステ
ーニングを
真）。これは

新刊

「物件管理か

不動産管理
好不動産代表
本賃貸住宅管
三好修氏が、
動産業者向け
相続ビジネス
唱し、物件管
管理会社は、
をスタートに
展開して事業

不動産契約書ファイル
不動産契約書ファイル・売買契約書ファイル.net
http://www.pioneer-file.jp/