

一部ピーク早まる 4月分散の声も

24年繁忙期のピークは「3月上旬」の回答が最多で1333件、次いで「2月下旬」が90件、「2月中旬」が83件、「3月中旬」が72件だった。「2月中旬」の回答が、前回3番手だった「3月中旬」を

上回り、繁忙期のピークが一部で前倒しになっている傾向が見えた。

「繁忙期のピークが早まっている」と、三好不動産（福岡市）の賃貸営業部・堀拓郎エリアマネージャーは話す。

同社の24年繁忙期のピークは1月上旬だった。全体の平均と比較すると2カ月近く早い。福岡市の賃貸市場が全体的に早まっているのだという。特に、学生の引っ越しが早く、2～3月には物件が少なくなり選択肢が減ってしまうと1月ごろに決める顧客が多い。

福岡市内の繁忙期の学生賃貸市場が早期化している要因の一つに、市内の学校の形態として専門学校が多いことが関係しているのではないかと同社はみる。専門学校の場合、早ければ高校3年の夏、ほとんどが12月までには合否が判明する。合格発表後すぐに部屋を決めることが多くなっているのだという。

法人や一般の部屋探しシーズンの変化も出てき

ている。管理物件を中心に年間約180件を仲介する早川不動産（同）は、インターネット集客を強化。23年繁忙期に比べて成約件数が約1割増加した。24年繁忙期は23年比で法人が微減している印象があるという。賃貸部の竹田優子氏は「以前は個人・法人ともに引越しが2～3月に集中していたが、今年は4月に入っても続いている。企業側が移動のタイミングをずらして来ているのではないかと推測する。」

空き家率最高13.8%

「放置」20年で1.8倍 23年調査

空き家率ランキング

1位	和歌山	21.2%	25	石川	15.6%
	徳島	21.2		北海道	15.6
3	山梨	20.5	27	福井	15.5
4	鹿児島	20.4	28	新潟	15.3
5	高知	20.3	29	福島	15.2
6	長野	20.0	30	熊本	15.0
7	愛媛	19.8	31	富山	14.7
8	山口	19.4	32	奈良	14.6
9	大分	19.1	33	佐賀	14.5
10	香川	18.5	34	大阪	14.3
11	岩手	17.3	35	茨城	14.1
	長崎	17.3		全国平均	13.8
13	島根	17.0	36	兵庫	13.8
14	栃木	16.9	37	山形	13.5
15	群馬	16.7	38	京都	13.1
	青森	16.7	39	宮城	12.4
17	静岡	16.6	40	福岡	12.3
	岡山	16.4		千葉	12.3
18	三重	16.4	42	滋賀	12.1
20	宮崎	16.3	43	愛知	11.8
21	岐阜	16.0	44	東京	11.0
22	鳥取	15.8	45	神奈川	9.8
	広島	15.8	46	埼玉	9.4
24	秋田	15.7	47	沖縄	9.3

空き家のうち賃貸・売却用や別荘などを除いた長期にわたって不在で使用目的がない「放置空き家」の割合は0.3%上昇した。

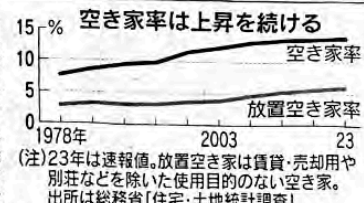
総務省が30日発表した2023年10月時点の住宅・土地統計調査によると、国内の住宅総数に占める空き家の割合は過去最高の13.8%だった。18年の前回調査から0.2%上昇した。空き家の数も5年間で50万戸増の899万戸と過去最多になった。

マンション・アパート16.7%

建て替えに障害

全国の空き家のうちマンションやアパートなどの共同住宅は502万3500戸と過半を占めた。共同住宅の総戸数のうち16.7%が空き家という計算になる。

昇の5.9%となり、36万戸増の385万戸になった。03年からの20年間で1.8倍に増えた。都道府県別にみると空き家率が最も高かったのは和歌山県と徳島県(21.2%)で、次いで山梨県(20.5%)、鹿児島県(20.4%)、高知県(20.3%)が続いた。全国の空き家のうちマンションやアパートなどの共同住宅は502万3500戸と過半を占めた。共同住宅の総戸数のうち16.7%が空き家という計算になる。



たとえ高齢者が孤独死した後、所有者が分からない事案が起きやすい。管理費や修繕積立金などを支払っていないケースではマンションが重要な資金を計画通りに積

み立てられなくなる。マンションの空き家問題がここに来て深刻さを増すのは古い建物が増えているためだ。全国でおよそ125万戸ある築40年超のマンションは20年後には3.5倍に膨らむ見通しだ。老朽化したマンションは劣化で鉄筋が露出したり外壁が剥落したりして周辺の住民や通行人がケガをする恐れがある。地方自治体は管理状況に関する実態把握を急いでいる。名古屋시는22年からマンションの管理者に対して管理状況の届け出を義務づけた。横浜市では管理が行き届いていない建物にマンション管理士や建築士ら専門家を派遣する事業を18年に始めた。管理組合の発足や規約の見直しなどに繋がった。15年に施行された「空き家対策特別措置法」は空き家対策の恐れがある危険な空き家を対象に、自治体が指導や勧告をして改善を求めることができる。空き家対策の切り札と位置づけられる。国土交通省によると、

これまで指導や勧告などの対象となったのは4万件。命令に従わなければ解体する権限もある。マンションを含む共同住宅にも適用できるものの、実績は少ない。同法が想定するのは全部屋が空室となった物件で、一部が空き家になった共同住宅には適用しにくい面がある。政府は「マンション管理適正化法」を改正し、22年からは自治体が管理不全マンションの所有者に助言や指導、勧告できる仕組みをつくった。それでも「実績は現時点で少数」とどまると国交省の担当者は話す。所有者の財産権への配慮から勧告より重い措置はとりにくく、実効性の確保が課題になっている。同じマンションに住んでいても居住者の年齢層や世帯構成はバラバラだ。住まいに求める機能や将来像も人によって異なる。政府は合意形成のハードルを下げるために建て替えなどに関する規制緩和や管理組合の機能強化といった方策を進めている。

空き家の仲介手数料

売却価格が200万円の場合

通常の
空き物件



仲介手数料は5%
=最大10万円

低廉な
空き家



手数料は
最大18万円

↓
最大30万円に
引き上げ

空き家の放置は社会問題となっており。物件の価値は低く、取引価格は安価になりやすい。放置空き家は30年に470万戸に上るとの推計もある。国交省は流通や解体を通じて400万戸に抑えることをめざす。

放置空き家の流通促す 国交省、仲介料上限上げ

現行18万円↓30万円に

国土交通省は放置空き

家の市場流通を後押しす

るため、不動産業者が受

け取る仲介手数料の上限

額を18万円から30万円へ

引き上げる。売却額40

0万円以下の空き家に適

用する特例制度の対象を

同800万円以下に広げ

る。

現行制度は400万円

以下で状態が悪い物件を

「低廉な空き家」と定義

し、特例で仲介手数料を

最大18万円と宅地建物取

引業法が定める一般的な

空き物件の上限よりも高

く設定している。近く同

法の告示改正によって対

象を拡大し、上限額も引

た。例えば200万円の

物件の場合、現行法で仲

介手数料は最大10万円。

特例を適用すると上限額

は18万円で、告示の改正

後は30万円に上がる。

戸建てか共同住宅にか

かわらず適用する。現

行制度では特例手数料の

請求を売り主に限ってい

たが、買い主にも請求で

きるようにする。

空き家を賃貸物件とし

て仲介した場合の手数料

も見直す。一般的な空き

室の場合、受け取れるの

は貸主と借り主の合計で

賃料の最大1カ月分とな

っている。長期にわたっ

て使われていなかったよ

2024.5.22 日経新聞朝刊

集成材原料、欧州産13%高

4～6月対日 住宅不振で需要減退

木造住宅の梁（はり）や柱に使う集成材の原料、ラミナ（引き板）の値上がりが加速している。主流品である欧州産の4～6月期の対日価格は1～3月期比で13%高い。欧州の住宅市場が低調な中、現地企業が供給を調整し、生産コストの上昇分の転嫁値上げの要請を強めた。日本の製材会社が販売価格に反映する動きが増す可能性がある。

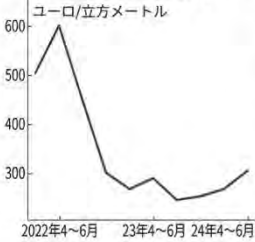
日本企業、価格転嫁も

ラミナは無垢（むく）の薄板。日本ではフィンランド産やスウェーデン産などのラミナを貼り合わせて集成材を作る。集材の強度が高いため、住宅の梁や柱に使われ



木造住宅の梁や柱に使う集成材の原料、ラミナが値上がりしている

欧州産ラミナの対日価格は3四半期連続で上昇



「10」数年の木材相場

は木材価格が世界的に高騰したウッドショック時代以来だ。フィンランドなどの製材会社が原料の丸太価格や人件費、電気代などの上昇を理由に値上げ圧力を強めてきている。フィンランドで製材用の丸太は過去2年間で1～4割上昇し、今後上がる傾向にある。

ラミナを仕入れる日本の製材会社によると、欧州域内は不動産ローン金利の上昇で住宅需要が冷え込み、木材消費が芳しくない。「北欧は着工数が昨年の半減レベルのようだ」（日本の木材流通会社）との声もある。需要減退を受け、現地の製材会社は供給調整のためにラミナの生産量を落としている。

一方、集成材メーカーの担当者は「ラミナの調達費や貼り合わせのための接着剤の価格があがっており、国内の流通相場への転嫁を進める必要がある」と話している。

の高騰時の利益で売り上げの減少を補填してきたが、インフレによるコスト高が厳しく、収益確保のため一段と値上げを求めている」（日本の製材会社）

欧州産ラミナは22年後半から値下がりしていた。現地の製材会社は日本では資材高の影響で住宅の需要が減っていることに理解を示し、日本側の値下げ要求を受け入れ

社が生産コストの上昇分を転嫁した。国内の集成材価格は23年夏から横ばいが続く。国産集成材（4.45×10.5×30センチ）の東京地区での問屋卸価格は現在、1立方メートルあたり7万7500円（中心値）。

定借、わがらん!!
だから小学生でもわかるように

学べる小冊子を作りました。

定借、わがらん!!

※一般的に定借という、定期借家権と定期借地権の両方の意味がありますが、この冊子では「定借＝定期借地権」の意味で使用しています。

Hello NEWS

おすそ分け 参考書のご紹介

この2冊はまず抑えておきたい内容です！
定借の基本がわかりやすく、紹介されています！



ポイントがよくわかるマンガ
都市型定期借地権(70年)のススメ
(著)本郷尚



定期借地権の教科書
(著)大木 祐悟

発行にあたって

定借、わからん!

25歳で賃貸住宅業界の業界新聞に入社して20年、ありとあらゆる特集を企画し、大体のことは網羅したと思っておりました。

深掘りした分野もあれば、すらーとなでた程度の浅薄知識で終わらせた分野もありましたが、とにかく、ほぼ全部の業界情報は取材し、記事にしたと自負していました。

ところが、です。
全くノータッチ、言葉の意味も、事例もさっぱりわからん!という分野があったのです。

それが「定借」でした。
定借、わからん!

新聞社時代、専門家に原稿を数回依頼したことはありました。ただ、賃貸の世界では、定借はイコール「定期借家契約」と思われる傾向が強く、定期借家契約だと「入居者がつきにくい」、「家賃を安く設定しないといけない」、など負のイメージが強いのです。

定借の伝道師、速水英雄さんに初めてお会いした際、定借こそ大家さん

や地主さんにとって喜ばれる仕組みはないと熱弁する姿に驚きました。

その囁きは止まること知らずで、とにかく激しい身振り手振りと共に、延々と繰り返されました。私は、初めて聞く内容だったに加えて、速水さん特有のほとんど主語がないトークにテンパンカンパン。ただ、これほど熱く語られる「定借」に対して自分自身がノータッチできたことに小さくない焦りを感じました。

これは、取材しなければ!
しかし、どれだけ理解しようと思っても、やっぱり定借の解釈は難しい。(速水さんはこんな簡単なことない、と言うけれど...)なので、自分でもわかるような小冊子を作ることになりました。

今後シリーズで事例を増やしていく予定ですが、まずは「定借」が苦手な方も、嫌いな方も、拒否反応が出る方であっても、気楽に読んでもらえる本を作りました。

株式会社HelloNews
吉松 ころこ

目次

発行にあたって	2
「定借」の「モヤモヤ」すべてお答えします!	3
土地はちゃんと帰ってくるの?	5
なぜ50年でないといけないの?	6
どのくらい地代収入が入るの?	7
建っている土地はどうなるの?	8
相続税対策になるって本当?	9
「居住用」と「事業用」では、どちらが良いの?	9
少しでも「定借」が気になった方へ	10

※吉松社長の定借小冊子刊行近日に!