

※このメールは、全宅管理のメールマガ登録をしていた会員限定で配信しています。

— 目次 —

[1] 業界動向・行政動向

- ・ 国土交通省 不動産取引時に水害ハザードマップにおける
対象物件の所在地の説明を義務化
- ・ アットホーム 全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」
募集家賃動向（2020年6月）
- ・ リーシング・マネジメント・コンサルティング
首都圏所在の賃貸不動産仲介店舗211社アンケート調査
「新型コロナによる賃貸不動産仲介会社への影響度」

[2] 協会からのお知らせ

- ・ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内（8月）
- ・ 入居者とのコミュニケーションツール「住まいのハンドブック」のご案内
- ・ 入居申込者の滞納リスク等が確認できる！「CIZ 宅建保証」のご案内
- ・ 弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）
- ・ 試験問題5問免除のメリット！賃貸不動産経営管理士講習について

☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°

[1] 業界動向・行政動向

- 国土交通省 不動産取引時に水害ハザードマップにおける
対象物件の所在地の説明を義務化
-

不動産取引時に、水害ハザードマップにおける対象物件の所在地を、事前に説明すること

を義務づける宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令が7月17日公布された。施行日は令和2年8月28日。

宅地建物取引業者が不動産取引時に、ハザードマップを提示し、取引の対象となる物件の位置等について情報提供するよう、国土交通省は昨年7月に不動産関連団体を通じて協力を依頼してきたが、このほど、重要事項説明の対象項目として追加し、不動産取引時にハザードマップにおける取引対象物件の所在地について、説明することを義務化するもの。

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（ガイドライン）について、具体的な説明方法等を明確化するために、「水防法に基づき作成された洪水・雨水出水・高潮の水害ハザードマップを提示し、対象物件の概ねの位置を示す」ほか、「市町村が配布する印刷物または市町村のホームページに掲載されているものを印刷したものであって、入手可能な最新のものを使うこと」と明記している。

また、「ハザードマップ上に記載された避難所について、併せてその位置を示すことが望ましい」「対象物件が浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないよう配慮すること」等を追加。

○ アットホーム 全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」
募集家賃動向（2020年6月）

不動産情報サービスのアットホーム（株）は7月27日、全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向（2020年6月）を発表した。

同社の不動産情報ネットワークで消費者向けに登録・公開された、居住用賃貸マンション・アパートの募集家賃動向について、アットホームラボ（株）が調査・分析したもの。

それによると、全体概況として、マンションの平均募集家賃は、東京23区・神奈川県・埼玉県・名古屋市・福岡市が全面積帯で前年同月を上回り、シングル向きマンションの平均募集家賃は、全エリアで前年同月を上回った。名古屋市アパートの平均募集家賃は、全面積帯で前年同月比上昇率1位になった。

各地の主だった傾向は次の通り。

東京23区の大型ファミリー向きマンションは、2015年1月以降最高値に。アパートの平均家賃は全面積帯で前年同月を上回った。前月比はファミリー向きが下落。それ以外の2タイプが横ばいで推移した。東京都下のマンションの平均家賃は、前年同月比で大型ファミリー向きが下落。それ以外の3タイプが上昇した。

神奈川県のマンションの平均家賃は全面積帯で前年同月を上回り、大型ファミリー向きは6ヵ月連続で上昇し、2015年1月以降、4ヵ月連続で最高値を更新した。アパートの平均家賃は全面積帯で前年同月を上回った。

埼玉県のマンションの平均家賃は全面積帯で前年同月を上回った。前月比はカップル向きが横ばい。それ以外の3タイプが上昇した。アパートの平均家賃は全面積帯で前年同月を上回り、ファミリー向きは2015年1月以降最高値を更新。千葉県のマンションの平均家賃は、前年同月比でファミリー向きが下落。それ以外の3タイプが上昇した。前月比は全面積帯で上昇。アパートの平均家賃は前年同月比・前月比ともに、全面積帯で上昇した。

仙台市のマンションの平均家賃は、前年同月比でシングル向き・大型ファミリー向きが上昇。カップル向き・ファミリー向きが下落した。アパートの平均家賃の前年同月比はファミリー向きが横ばい。それ以外の2タイプが上昇した。名古屋市のマンションの平均家賃は全面積帯で前年同月を上回った。長期的な推移を見ると、いずれの面積帯も上昇下落を繰り返しながらも右肩上がりが続き、平均家賃指数は全面積帯で105以上となった。

大阪市のマンションの平均家賃は、前年同月比で大型ファミリー向きが下落。それ以外の3タイプが上昇した。アパートの平均家賃の前年同月比は、ファミリー向きが横ばい。それ以外の2タイプが上昇した。福岡市のマンションの平均家賃は、全面積帯で前年同月を上回った。アパートの平均家賃はマンション同様、全面積帯で前年同月を上回り、カップル向きは2015年1月以降最高値を更新した。

○ リーシング・マネジメント・コンサルティング

首都圏所在の賃貸不動産仲介店舗211社アンケート調査

「新型コロナによる賃貸不動産仲介会社への影響度」

リーシング・マネジメント・コンサルティング（株）は7月27日、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の首都圏所在の賃貸不動産仲介店舗211社向けに、6月4日～18日の期間実施したアンケート調査「新型コロナによる賃貸不動産仲介会社への影響度」の結果を次の通り発表した。

1週間当たりの在宅勤務頻度では、約85%の仲介担当者が「在宅勤務はしていない」と回答。1週間に最低1日でも在宅勤務をしている仲介担当者は約15%に留まり、その内「毎日在宅勤務を行っている」と回答したのはわずか0.5%。背景としては、昨年同月比で、内見や申込の件数が大きく減少したにもかかわらず、物件の問い合わせ自体は少ない減少に留まったことが要因として考えられる。

新型コロナが流行し始め数ヵ月の間、各仲介会社の対策が急速に進んだことにより、7割以上の仲介会社が何らかのIT重説ツールを備えており、「Zoom」や「LINE」に人気が集まっていることが分かった。遠隔の内覧に利用するツールとしては「LINE」「写真」「Zoom」が上位で、重説時のツール同様、低コストで利用できるツールが人気となっている。

一方、これら低コストツールにも、仲介担当者が現地に赴かなければならぬという人的コストが発生するため、物件動画や物件写真の提供を元付会社（管理会社）に求める声が多く、これらが豊富に流通すれば、仲介会社の営業効率が大きく向上すると予想される。

問い合わせについて、首都圏全エリアでは4割以上が「減った」と回答しているものの、「増えた」という回答も多く見受けられ、差し引きでは20%程度の減少に留まる。都心の仲介会社に限定するほど「減った」という回答が多く見られる。内覧・申込については、問い合わせと比較し「減った」という回答が多い。また、都心の仲介会社に限定するほど「減った」という回答が多く見られる。

ネット環境に対するニーズについては、6割近くが「ネット環境にこだわる」という結果に。その中でも、「ネット無料」より、「ネットの回線速度」にこだわる人が多く、さらに都心に限定すると、その傾向はより顕著。これらの主な要因として、「在宅ワークの増加」を指摘する仲介担当者の声が多く挙がった。

また、設備に対するニーズとして、在宅勤務や自炊頻度の増加から、ネット環境やキッチンスペース等のニーズが多く挙がった。その他、物件自体の設備や仕様のグレードを重視する人が多いということが分かった。

元付会社（管理会社）に提供してほしい営業ツールでは、低コストではあるが、撮影に手間がかかる「物件写真」や「物件内動画」が上位に挙がった。また、「特になし」という回答がわずか3.3%となっており、現状の元付会社提供ツールに満足していない仲介会社が非常に多いことが分かった。

業務上困っていることについては、対エンド客に関する回答では、メールや電話を主とした非対面のコミュニケーションが増加し、対面機会が減少したことから、カウンター営業がしづらくなったという回答が多く挙がった。対元付会社（管理会社）に関する回答では、営業時間の短縮・物件担当者の在宅ワーク等の理由により、連絡の取りづらさを指摘する声が多数見受けられた。

※調査レポートの全調査結果は下記よりダウンロード可能。

(https://lmc-c.co.jp/wp/wp-content/uploads/2020/07/lmc_releace_20200710.pdf)



[2] 協会からのお知らせ

○ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内（8月）

本会では、会員の皆様が見たい時に見たい場所で研修動画を閲覧できるよう「インターネット・セミナー」ページを本会ホームページに開設しております。

今月より、下記のタイトルのセミナーを追加いたしましたので、ご案内いたします。

- ・コロナ共存での健康経営と介護予防～免疫力を高める運動～
- コロナによる自粛生活がもたらした疲労～心身の回復と今後の予防策～
- ・雇用調整助成金で危機を乗り切ろう！申請書類作成のポイント
- ・経営計画の作成と各種補助金申請支援セミナー
- ・オンライン会議に最適「Cisco Webex ミーティング」活用セミナー
- ・緊急解説！2次補正予算対応版 新型コロナウイルス感染症で影響を受ける事業者の皆様への支援策【2020年6月26日速報版】

詳細につきましては、下記URLより「インターネット・セミナー」ページをご確認いただければと思います。

インターネット・セミナー
(<http://www.chinkan.jp/member-page/training/>)

○ 入居者とのコミュニケーションツール「住まいのハンドブック」のご案内

本会では、賃貸住宅で生活する上でのルールや暮らしのヒント等を、イラストメインで分かりやすくまとめた借主向け冊子「住まいのハンドブック」をご用意しております。

賃貸住宅で生活する中では、ゴミ出しや駐輪場の使い方、深夜早朝の騒音、共用部の使用方法など、共同住宅の一員として守っていただきなければならないルールが多くありますしトイレのつまりや水漏れ事故、地震等災害時など、急な対応が必要な場合もあります。そうした事項をコンパクトにまとめたのが本冊子です。入居者同士はもとより、オーナー・管理業者と入居者との良好な関係作りにもお役立ていただけます。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

- 入居申込者の滞納リスク等が確認できる！「CIZ 宅建保証」のご案内

株式会社アークシステムテクノロジーズが提供する「CIZ 宅建保証」のご案内です。

「CIZ 宅建保証」は、賃貸物件の入居募集に際し、滞納履歴、反社会情報、破産情報等、申込者の信用力、滞納リスク等が確認できる管理業務支援型の家賃保証です。

2020年4月施行の改正民法に対応したプランもご用意しております。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

- 弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）

本会では会員限定のサービスとして、賃貸不動産管理に係る電話による無料法律相談を実施しております。

※事前予約制、毎週月曜日（休日の場合は翌営業日）13時～16時開催。

1回の相談につき15分程度。

直近の日程をご案内いたします。

【8月】 17日（月）、24日（月）、31日（月） ※10日は休止。

※新型コロナウィルス感染症の影響により、急遽中止となる場合がございます。

ご予約方法は、本会ホームページ「電話法律相談のご案内」より予約表を印刷していただき、必要事項をご記入の上、FAXにてご予約ください。

なお、今までに電話法律相談に寄せられた質問を「電話法律相談よくあるご質問」としてまとめております。是非ご参考ください。

電話法律相談（会員限定・無料）のご案内

（<https://chinkan.jp/member-page/support/reserve>）

- 試験問題5問免除のメリット！賃貸不動産経営管理士講習について

本会では、今年度の賃貸不動産経営管理士講習の受講申込を開始いたしました。

賃貸不動産経営管理士試験の受験を検討されている方や、管理実務をより体系的に学びたいとお考えの方は、下記 URL より内容をご確認の上、ご検討ください。各会場、定員になり次第申込を締め切りますので予めご了承ください。

なお、講習の修了者は、全国統一試験を受験した場合、知識を習得した者の証しとして、出題 50 問のうち 5 問が免除されます。※但し、全講義の受講修了者に限ります。

全宅管理 賃貸不動産経営管理士講習ご案内ページ
(<https://chinkan.jp/lp/training>)

<賃貸不動産経営管理士資格とは>

国土交通省が掲げる「ストック重視の住宅政策への転換の時代」において、不動産管理の重要性が高まってきている中、社会的に必要とされる資格です！

賃貸不動産経営管理士は、主に賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家です。

賃貸住宅は、人々にとって重要な住居形態であり、その建物を適正に維持・管理することは人々の安心できる生活環境に直結します。そのため、継続的かつ安定的で良質な管理サービスに対する社会的な期待や要望は多く、賃貸不動産の管理業務にかかる幅広い知識を有する賃貸不動産経営管理士の活躍が期待されています。

* * * * * * * * * * * *

◇会報誌「全宅管理」バックナンバー HP 掲載中！！

本会では、業界動向や賃貸不動産管理実務に直結する内容を掲載している会報誌を定期的に発行し、会員の皆様に無料配布しています。

また、本会ホームページ上でもバックナンバーを掲載しており、いつでも閲覧できるようになっておりますので、是非ご確認ください！

会報誌バックナンバー掲載
(<https://chinkan.jp/member-page/information/report>)

* * * * * * * * * *