

※このメールは、全宅管理のメルマガ登録をしていただ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

- ・ 内閣府 令和2年12月調査の「景気ウォッチャー調査結果」を公表
前月を10.1ポイント下回り、2ヵ月連続の低下
- ・ 国土交通省 「令和元年空き家所有者実態調査結果」を発表
空き家の5割超は腐朽・破損
- ・ 国土交通省 9月・令和2年第3四半期分の「不動産価格指数」を公表
マンション・アパート（一棟）は前期比1.4%減

[2] 連載コラム タイトル：賃貸不動産管理と不動産テックについて

- ・ 第2回 「不動産業界で予想される急激な変化」 株式会社いい生活

[3] 協会からのお知らせ

- ・ 【参加費無料】賃貸管理フェス2021（オンライン）開催のご案内
- ・ 物件価値向上・空室対策に！インターネット無料Wi-Fiのご案内
- ・ アパート・マンション用宅配ボックスのご案内
- ・ 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）

☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° °

[1] 業界動向・行政動向

- 内閣府 令和2年12月調査の「景気ウォッチャー調査結果」を公表
前月を10.1ポイント下回り、2ヵ月連続の低下
-

内閣府が1月12日に公表した令和2年12月の「景気ウォッチャー調査結果」によると、12月の現状判断DI（季節調整値）は、前月差10.1ポイント低下の35.5となった。

3ヵ月前と比較しての景気の現状に対する判断DIは35.5。家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのDIが低下したことから、前月を10.1ポイント下回り、2ヵ月連続の低下となった。

2～3ヵ月先の景気の先行きに対する判断DIは37.1で、雇用関連のDIは低下したものの、家計動向関連、企業動向関連のDIが上昇したことから、前月を0.6ポイント上回った。

今回の調査結果に示された景気ウォッチャーの見方は、「景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、このところ弱さがみられる。先行きについては、感染症の動向に対する懸念が強まっている」とまとめられている。

景気判断の理由として、現状では「自動車関連の増産対応のため、年末年始も工場をフル稼働させて対応する予定である」（北関東・一般機械器具製造業）や、先行きとして「テレワークが増え、家電量販店の商品の動きは若干良くなる」（近畿・家電量販店）などの声が上がっている。

○ 国土交通省 「令和元年空き家所有者実態調査結果」を発表
空き家の5割超は腐朽・破損

国土交通省は令和2年12月16日、「令和元年空き家所有者実態調査結果」を発表した。それによると空き家の5割超は腐朽・破損があつて、別荘や貸家・売却用等以外の「その他」の空き家では、腐朽・破損がある割合が6割を超えている。

これは、平成30年住宅・土地統計調査の調査区から無作為に抽出した調査区内において、「居住世帯のない住宅（空き家）を所有している」と回答した世帯を調査したもの。

調査結果の主なポイントは次の通り。

空き家の約4割は、最寄りの鉄道駅から2,000メートル以上離れているが、貸家用の空き家の約半数は、鉄道駅から1,000メートル未満に立地し、所有世帯の約7割は、空き家まで1時間以内の場所に居住。貸家用やその他の空き家を所有している世帯は、比較的近くに居住している割合が大きく、1時間以内が8割を超える。

空き家の管理頻度は、「月に1回～数回」の割合が最も大きく約4割で、二次的住宅・別荘用の空き家の利用頻度についても、「月に1回～数回」の割合が最も大きく約4割。空き家を

取得した際に、登記の名義変更や新たに登記を行った割合は約 8 割。利用現況がその他の空き家や、相続により取得した空き家は、「いずれも行っていない」割合が約 2 割見られる。

また、今後 5 年程度の利用意向は、「空き家にしておく」が約 3 割、「賃貸・売却」や「セカンドハウスなどとして利用」がそれぞれ約 2 割で、賃貸・売却の場合の課題は、「買い手・借り手の少なさ」「住宅の傷み」「設備や建具の古さ」の順になっている。なお、空き家にしておく理由は、「物置として必要」「解体費用をかけたくない」「さら地にしても使い道がない」の順になっている。

○ 国土交通省 9 月・令和 2 年第 3 四半期分の「不動産価格指数」を公表
マンション・アパート（一棟）は前期比 1.4%減

国土交通省は令和 2 年 12 月 25 日、令和 2 年 9 月・令和 2 年第 3 四半期分の「不動産価格指数」を次の通り公表したが、それによると、住宅総合の季節調整値は、前月比で 0.4%上昇し、商業用不動産総合の季節調整値は前期比で 1.5%下落した。

・不動産価格指数（住宅）（令和 2 年 9 月分・季節調整値）

全国の住宅総合は前月比 0.4%増の 114.5（前年同月比 0.8%増）。住宅地は前月比 1.2%増の 99.7、戸建住宅は同 1.6%減の 100.3、マンション（区分所有）は同 1.8%増の 155.7。

・不動産価格指数（商業用不動産）（令和 2 年第 3 四半期分・季節調整値）

全国の商業用不動産総合は前期比 1.5%減の 117.2（前年同期比 5.4%減）。店舗は前期比 3.0%減の 131.5、オフィスは同 1.9%減の 134.0、マンション・アパート（一棟）は同 1.4%減の 133.2。

※平成 22 年平均＝100

☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° °

[2] 連載コラム タイトル：賃貸不動産管理と不動産テックについて

○ 第 2 回 「不動産業界で予想される急激な変化」 株式会社いい生活

皆様、こんにちは！

連載コラムを担当させていただきます、株式会社いい生活と申します。

マーケティング部の佐藤がコラムを担当させていただき、皆様へ直近の不動産テック市場について、システム会社という視点にて色々と情報提供をさせていただきたいと思います。

さて、今回の第2回目のテーマは、「不動産業界で予想される急激な変化」になります。

前回は、弊社代表の北澤（※紹介は下記に記載）が全国を回らせていただいた際にコロナ禍の不動産会社様の状況をまとめたものをコラムとして共有させていただきました。

今回はその続きとして、今後予想される急激な変化について、記載させていただきます。

以下、弊社代表の北澤視点において、意見をまとめたものになります。

- （1）仲介のみの会社は消える。仲介では独立しやすいが消えるのも早い。
- （2）人間関係が継続する物件管理業務では、物件を最初から持つての独立は減多なことがない限りできない。
- （3）若手社員、若手後継者がいて、IT化が行える管理会社による地域寡占化が更に加速。
（若手の後継者、社員がいない管理会社は物件を失う）
- （4）ホテル、航空機の座席、株価同様のリアルタイム性の高い情報の鮮度と正確性が当然となる。
- （5）便利な場所、起伏のない場所、少し不便でも生活しやすい場所に入居者集中。
- （6）ネット環境の有無で入居者の質が変わる。
- （7）広告手法が大きく変わる！媒体依存からグーグル活用へ。自社ホームページとクチコミが重要になる。

上記に記載されている内容は、コラムをご覧の皆様も頷くものが多数あるかと存じます。

コロナの影響だけでなく、スマホの普及も不動産業界のIT化の促進の1つになります。

スマホの普及に伴い、消費者の行動にも変化がおき、他業界でも一般的になっているリアルタイム性や口コミ評価が不動産業界においても、着々と影響が出ております。

今後のコラムでは、弊社の取り組みや皆様に役立つ内容について、事例を交えながら紹介させていただきます。

最後に2つ、コロナ禍の不動産業界において加速したことを記載させていただきます。

以下も弊社代表の北澤視点になります。

■社員の働き方改革の加速スイッチ

結婚、育児、転勤、介護からリモートワークの期待。コロナ禍になりコロナ感染回避行動。リモートアクセス、入居者アプリ、オーナーアプリ。

■消費者、オーナーの行動思考の変化（世代交代に加えてコロナが触媒となる）

接触を避けることによってネット対応を知る。今はそれを望む。その後、それを便利だと思う。WEB内覧（パノラマ、3D、中継）、WEB申込、IT重説、電子契約、入居者アプリ、

オーナーアプリの活用。

上記も既に納得の方も多いかと存じます。

コロナ禍において、IT化は進んでおり、弊社も皆様のお役に立ちたいと日々精進しております。

引き続き、今後のコラムもお楽しみください！

全8回のコラム、宜しくお願いいたします！

【株式会社いい生活】

東京都港区南麻布5丁目2番32号 興和広尾ビル 3F

相談窓口：マーケティング部 佐藤

Tel : 03-03-5423-7820

Mail : sales.marketing@e-seikatsu.co.jp

【北澤 弘貴（きたざわ ひろよし）経歴】

1991年：早稲田大学理工学部電気工学科 卒業

1991年：ゴールドマン・サックス証券会社 株式部

1991年：ゴールドマン・サックス証券会社 外国株式部

1994年：ゴールドマン・サックス証券会社 金融法人部

2000年：株式会社いい生活 代表取締役副社長

☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° °

[3] 協会からのお知らせ

○ 【参加費無料】賃貸管理フェス 2021（オンライン）開催のご案内

全宅管理ではこの度『賃貸管理フェス 2021』を開催する運びとなりましたのでご案内いたします。

大きな転換期を迎えている賃貸管理業界において、適切な賃貸管理業を実践する為に必要な対応・対策について学ぶことができる貴重な機会です。

参加費は無料で、どなたでも視聴する事が可能ですが、事前登録が必要となります。

下記、賃貸管理フェス 2021 特設サイトにて詳細をご確認いただいた上で、申込フォームより事前登録をお済ませ下さい。

〔概要〕

開催日時：2021 年 2 月 4 日（木）9：45～18：00

開催方法：全セミナーオンライン配信(Zoom)

セミナー数：全 13 セミナー

対象・参加費：どなたでも無料でご参加頂けます

申込期間：2021 年 1 月 29 日（金）まで

〔主なセミナー例〕

- 相続対策のあらまし 税制改正も踏まえスムーズな財産承継に必要なこと
- 法施行でどう変わる！？国土交通省・参事官による賃貸住宅管理業法の重要項目解説
- 入国制限緩和！増加する外国人賃貸アフターコロナに向けた外国人対応ノウハウ
- 32,000 の仲介店舗で利用されている次世代型業者間流通サイト『ITANDIBB』
- 孤独死・風水害対策セミナー 孤独死等に関するデータや予防策をご紹介します

○ 物件価値向上・空室対策に！インターネット無料 Wi-Fi のご案内

株式会社アーチ・コミュニケーションズが提供するインターネット無料 Wi-Fi のご案内です。

様々なアンケート等で、賃貸住宅入居者の人気設備として必ず上位にランクしている「インターネット無料」ですが、既存の物件には導入が困難であったり、コスト面も踏まえて、導入を見送ってきたオーナー様も多いかと思います。

今回ご紹介するインターネット無料 Wi-Fi は、共用部工事のみで「導入が容易」（居室内の工事は一切不要）。木造及び軽量鉄骨造が対象となりますが、短期間で高品質・低価格に導入が可能ですので、賃貸住宅の入居率及び資産価値向上のため、是非ご検討ください。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

○ アパート・マンション用宅配ボックスのご案内

株式会社プロボックスが提供するアパート・マンション用宅配ボックスのご案内です。

今や賃貸住宅の必需品となった宅配ボックス。民間会社が調査した賃貸物件の設備に係る

ランキングにおいて宅配ボックスは上位であり、昨今のネットショッピング利用の高まりもあり、更に需要が高まってきております。

本会が紹介する宅配ボックスは、独立型のタイプで電気工事が不要、防雨型のタイプもご用意しておりますので、屋内外問わず物件の状況に応じて設置することができます。会員限定の安価な価格での提供も実現しておりますので、賃貸住宅の入居率及び資産価値の向上のため、是非ご検討ください。

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。

【1月】 25日（月）

【2月】 1日（月）、8日（月）、15日（月）、22日（月）

※新型コロナウイ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。是非ご参照ください。

電話法律相談（会員限定・無料）のご案内

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

......*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*

◇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/infomation/report>)

...