

※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 現行の賃貸住宅管理業登録制度（大臣告示）の廃止について
- ・ 国土交通省 令和2年の新設住宅着工戸数を発表、貸家は3年連続の減少
- ・ 内閣府 令和3年1月の「景気ウォッチャー調査」結果を公表
前月を3.1ポイント下回り、3ヶ月連続の低下
- ・ LIFULL 「2021年 LIFULL HOME'S 住みたい街ランキング」を発表
賃貸ユーザーは郊外化の傾向

[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4回 「管理会社とオーナーのコミュニケーションについて」 株式会社いい生活

[3] 協会からのお知らせ

- ・ 外国人専門の生活総合支援サービスのご案内
- ・ 宅建ファミリー共済のご案内
- ・ 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

○ 國土交通省 現行の賃貸住宅管理業登録制度（大臣告示）の廃止について

国土交通省において、令和3年2月15日に「現行の大臣告示に基づく賃貸住宅管理業登録制度(以下「告示制度」という。)」を廃止する告示が公布され、「賃貸住宅の管理業務等の適

正化に関する法律（以下「新法」という。）」の施行日（6月中旬予定）をもって廃止されます。

新法施行の3か月前（令和3年3月）までに、公示制度に基づく新規登録業務を全て完了し新法に基づく登録受付の準備体制に移行しておく必要があることから、告示制度の新規登録申請の受付を3月1日をもって停止されます。

また、告示制度に基づく登録事業者の適正な運用を行ってきた実績等に配慮し、新法に基づく登録を受けるにあたっての特例措置を設けるということです。

国土交通省ホームページ

「現行の賃貸住宅管理業登録制度（大臣告示）の廃止について～告示制度の新規登録申請の受付停止と告示制度登録業者への特例措置～」

(https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00011.html)

○ 国土交通省 令和2年の新設住宅着工戸数を発表、貸家は3年連続の減少

国土交通省は1月29日、令和2年の新設住宅着工戸数を発表したが、それによると、令和2年1~12月の新設住宅着工の総戸数は、持家、貸家、分譲住宅が減少したため、前年比9.9%減の81万5,340戸で、4年連続の減少となった。

持家は前年比9.6%減の26万1,088戸で、昨年の増加から再びの減少。分譲住宅は同10.2%減の24万268戸で、6年ぶりの減少。貸家は同10.4%減の30万6,753戸で、3年連続の減少となった。

貸家の年間の新設を過去10年で見ると、平成23年以降、下から2番目の規模で、さらに過去20年で見ても下から3番目となっている。

前年との比較では三大都市圏とともに、都道府県別で見ても、京都府、鳥取県、愛媛県、高知県、長崎県、大分県、鹿児島県の1府6県を除いて、全てマイナス。

○ 内閣府 令和3年1月の「景気ウォッチャー調査」結果を公表 前月を3.1ポイント下回り、3カ月連続の低下

内閣府が2月8日に公表した令和3年1月の「景気ウォッチャー調査」結果によると、1月の現状判断DI（季節調整値）は前月差3.1ポイント低下の31.2となった。

3カ月前と比較して、景気の現状に対する判断DIは31.2。家計動向関連、企業動向関連、雇用関連のすべてのDIが低下したことから、前月を3.1ポイント下回り、3カ月連続の低下となった。

2～3カ月先の景気の先行きに対する判断DIは39.9で、家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのDIが上昇したことから、前月を3.8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、このところ弱まっている。先行きについては、感染症の動向に対する懸念がみられる」とまとめられている。

景気判断の理由として、現状では、「年が明けても家庭消費向けの市販用は引き続き好調だが、2度目の緊急事態宣言の影響か、外食向けを中心に業務用が大幅に前年割れで推移している」(北陸＝食料品製造業)や、先行きとして、「全ては新型コロナウイルスの終息にかかっている。出勤率を抑えているテナントのほか、業績の悪化により事務所を解約したいと申し出るテナントが出てきそうで、この先の見通しは暗い」(南関東＝不動産業)などの声が上がっている。

○ LIFULL 「2021年 LIFULL HOME'S 住みたい街ランキング」を発表
賃貸ユーザーは郊外化の傾向

不動産・住宅情報サイトを運営する(株)LIFULLは2月9日、2021年版の「LIFULL HOME'S 住みたい街ランキング」を発表した。調査期間は令和2年1月1日～12月31日で、対象者はLIFULL HOME'Sユーザー。首都圏版のほか、近畿圏版、中部圏版、九州圏版も同時発表。

それによると、賃貸ユーザーは「郊外志向」、購入ユーザーは「都心志向」と「郊外志向」の二極化の傾向を見せ、住み替えのしやすい賃貸ユーザーは、「低家賃」「都内へのアクセスのしやすさ」「ターミナル駅で生活利便性が担保できる」などの理由から郊外化している。

また、新型コロナウイルス収束後を見据える購入ユーザーは、利便性や資産価値重視で都心化する一方で、テレワークの影響で都心暮らしへの必要性が薄れ、資産性が大きく下がらない程度に通勤・通学可能な準近郊のベッドタウンへの関心も高まっており二極化の傾向となっている。

各地域版の特性を見ると、首都圏版の「借りて住みたい街ランキング」では、1位になった「本厚木」を筆頭に、「千葉」「柏」「町田」など、準近郊・郊外でも都心方面へ乗り換

えなしでアクセス可能な路線沿いの駅が軒並み大きく順位を上げている。

近畿圏版では、首都圏で見られたような郊外化や二極化などの傾向は見られず、借りて住みたい街では5年連続で「三ノ宮」が1位となったほか、2位「新大阪」(前回と変わらず)、3位「武庫之荘」(前回9位)など、上位の顔ぶれには大きな変化はない。

中部圏版では、新型コロナウイルスによる影響はさほど見られず、借りて住みたい街では「岐阜」が3年連続で1位。2位も前回3位の「豊橋」、3位は前回4位の「岡崎」と、前回とほぼ同じ顔ぶれが上位を占めている。

九州圏版では、新型コロナウイルスによる影響はさほど見られず、借りて住みたい街では「博多」が4年連続で1位となった。

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

[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4回 「管理会社とオーナーのコミュニケーションについて」 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4回目のテーマは「管理会社とオーナーのコミュニケーションについて」になります。

前回の第1・2回では、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、今後予想される急激な変化として、不動産業界の状況をお伝えさせていただきました。

今回のコラムは、第3回と同様に実際の管理業者さまの「生の声」をお届けしたいと思います！

第3回は管理会社と入居者のコミュニケーションについてでしたが、今回は管理会社とオーナーのコミュニケーションについて、コラムを掲載させていただきます。

管理会社とオーナーのコミュニケーションツールに関してのお問い合わせを多くいただいている中から抜粋してお届けさせていただきます。

コロナ禍において、非対面営業というキーワードが多く世の中的にも出ておりますが、不動産業界においても同様です。

管理会社とオーナーとの対応でも、非対面営業のニーズは高まっております。

■ご紹介企業：全国に拠点を持つ管理会社の九州支社
支社長さま・営業担当者さま

以下、弊社がインタビューした内容を記載いたします。

①導入のきっかけや導入前にかかえていた課題について教えて下さい。

→4年前の熊本地震の時に電話が不通になり困った経験がありました。

当時から電話やメールにてやり取りを行っていましたが、「これは今後震災が起きた時にも備えられるよう、より密に連絡を取れるようなものがあったほうが良いな」と思っていました。

また、オーナー様はオーナー業の他に商売をされている方が多いことや、年齢層からすると電話やメールでの連絡が多かったのですが、それではスムーズにコミュニケーションをすすめるのが難しいと感じていました。

②導入後の業務内容の変化はいかがでしょうか。

→オーナー様には、主に売買物件の仕入れがあった際に連絡をするようにしていました。

導入前、オーナー様とのやりとりはほぼ電話・メール、場合によっては訪問する事もありました。

電話だとつながらないこともありますし、情報提供まで時間がかかると感じていましたが、アプリを導入したことにより仕入れから情報提供までのタイムラグが軽減されています。

また、チャット形式なので内容を伝える為の連絡自体にかかる時間も短くなり、業務負担が減っているように感じています。以前は「もしかしたらご興味を持って頂けるかもしれない」という当社側の推測を元に訪問、連絡を行っておりました。

導入後、オーナー様にチャットで情報をお送りし、興味を持たれたオーナー様からは返信をいただけます。

そのリアクションを基にしてご紹介させていただいているので、営業効率も上がっていると思います。

いかがでしょうか？

今回は一部分を共有させていただきましたが、コロナ禍だからこそ、こういったツール導入が進んでいるのかと思います。

次回も引き続き、管理会社の「生の声」をお届けさせていただきます。楽しみにお待ちください！

※いい生活が提供するオーナーコミュニケーションツール「pocketpost owner」の詳細及び他ツールを含めた導入事例は、下記 URL よりご確認ください。

- (<https://pocketpost.jp/realtor/owner/>)
- (<https://www.es-service.net/example/>)

【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

※2/17 リリース予定「いい物件 Square」（いい生活の業者間サービス）

- (<https://www.es-service.net/service/square/>)

【北澤 弘貴（きたざわ ひろよし）経歴】

1991 年：早稲田大学理物理学部電気工学科 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

○ 外国人専門の生活総合支援サービスのご案内

本会では外国人向けの生活総合サポートサービスを提供している株式会社グローバルトラストネットワークスと業務提携しております。

同社では、英語・韓国語・中国語・ポルトガル語などを母国語とする外国人スタッフが常駐しており、外国人入居者の家賃保証など契約締結時の対応だけでなく、入居中の注意事項の説明や賃料滞納・騒音トラブル等への対応も代行しております。

今後ますます増える事が予測される外国人入居者への対応は欠かすことが出来ないものであり、画期的なサービスです。

お申込み方法やサービスの詳細については、下記リンク先よりチラシをご確認いただくか
下記お問合せ先までご連絡ください。

■本件に関するお問合せ先

株式会社グローバルトラストネットワークス営業部

TEL : 03-5956-4111 Mail : sales@gtn.co.jp

○ 宅建ファミリー共済のご案内

株式会社宅建ファミリー共済が提供する「住宅用賃貸総合補償保険」のご案内です。

同社は、賃貸物件入居者向けの家財・什器備品補償や借家人賠償保険等を行う少額短期保険業者で、家財、設備・備品類など入居者の資産の万一の事故に備える補償と、オーナーへの賠償責任や水漏れ事故などによる第三者への賠償責任をカバーする補償のご案内をしております。全契約で戸室内での孤独死による「特殊清掃費用」(30万円程度)に対応した他、「特殊清掃費用」(50万円まで)と「遺品整理費用」を補償する追加プランもございます。

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。

【2月】 22日（月）

【3月】 1日（月）、8日（月）、15日（月）、22日（月）、29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/information/report>)

* * * * * * * * * *