

国土交通省は2月24日、全国100地区の主要都市の高度利用地等における令和2年10月1日～令和3年1月1日の地価動向を調査した、令和2年第4四半期の「地価LOOKレポート」の結果を公表した。

それによると、地価動向は前期と比較して、横ばい・下落地区数が減少し、上昇地区数が増加した。具体的には上昇地区数が1地区から15地区に増加し、横ばい地区数が54地区から47地区に減少し、下落地区数が45地区から38地区に減少。変動率区分は67地区で不変、27地区で上方に移行、6地区で下方に移行した。

用途別では住宅地が、横ばいまたは下落から上昇に転じた地区が見られ、商業地では、横ばいまたは下落から上昇に転じた地区が見られる一方、上昇または横ばいから横ばいまたは下落に転じた地区も見られる。

こうした結果の主な要因は、住宅地ではマンションの堅調な販売状況や、事業者の素地取得の動きが回復したことにより、需要が堅調な地区が見られ、商業地では、再開発事業の進展等により、需要の回復が一部の地区で見られる。

一方、商業地では、新型コロナウイルス感染症の影響により、ホテルや店舗等の収益性の低下によって下落が継続している地区や店舗、オフィスの空室が増加し、新たに下落に転じた地区が見られることが挙げられる、としている。

○ 不動産経済研究所 2020年の全国マンション市場動向を発表
対前年比で減少となるのは2年連続

(株)不動産経済研究所(東京都新宿区)は2月24日、2020年の全国マンション市場動向を発表した。

全国における2020年年間(1～12月)のマンション発売戸数は5万9,907戸で、2019年の7万660戸に比べて1万753戸(15.2%)の減少。対前年比で減少となるのは2年連続で、コロナ禍によって1976年(4万9,955戸)以来の低水準となっている。首都圏、近畿圏、九州・沖縄などが軒並み減少。過去最多は1994年実績の18万8,343戸。

2020年の地域別発売戸数では、首都圏2万7,228戸、近畿圏1万5,195戸、東海・中京圏5,386戸、北海道1,148戸、東北地区1,178戸、関東地区763戸、北陸・山陰地区554戸、中国地区1,624戸、四国地区1,034戸、九州・沖縄地区5,797戸で、首都圏のシェアは5年連続で50%を下回っている。

2020 年のマンション平均分譲価格は全国平均で 4,971 万円。2019 年の平均価格 4,787 万円に比べて 184 万円、3.8%のアップ。平方メートル単価は全国平均で 75.8 万円となり、2019 年の 72.6 万円に比べて、4.4%のアップ。平均価格が対前年比でアップしたのは 4 年連続で、平方メートル単価がアップしたのは 8 年連続。平均価格、単価ともに 4 年連続で最高値を更新している。

なお、2021 年の発売見込みは、全国で約 6.9 万戸と 2020 年に比べると約 0.9 万戸、15.2%増の見込み。

○ アットホーム（株） 全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」
募集家賃動向（2021 年 1 月）

不動産情報サービスのアットホーム（株）は 2 月 22 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（2021 年 1 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、神奈川県、名古屋市が全面積帯で前年同月を上回り、シングル向き物件の平均家賃の上昇傾向が顕著で、マンションでは神奈川県、千葉県、アパートでは東京 23 区、神奈川県、埼玉県、千葉県、名古屋市、福岡市で 2015 年 1 月以降の最高値を更新。また、神奈川県の大型ファミリー向きマンションは 5 ヶ月連続で前年同月比 10%超になった。

各地の主だった傾向は次の通り。

東京 23 区のマンションの平均家賃はシングル向きが 4 ヶ月連続で前年同月割れ、それ以外の 3 タイプは前年同月を上回った。アパートの平均家賃は全面積帯で前年同月を上回った。前月比はファミリー向きが下落するも、シングル向き・カップル向きは上昇し、2 タイプともに 2015 年 1 月以降、最高値を 2 ヶ月連続で更新した。

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った。中でも大型ファミリー向きは 5 ヶ月連続の 10%超えとなった。前月比はシングル向き・カップル向きが上昇、ファミリー向き・大型ファミリー向きが下落した。

埼玉県のマンションの平均家賃は、前年同月比でシングル向き・カップル向きが上昇、ファミリー向き・大型ファミリー向きが下落した。前月比はシングル向き・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。

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・ファミリー向きが下落、カップル向き・大型ファミリー向きが上昇した。アパートの平均家賃の前年同月比はカップル向きが下落、それ以外の2タイプが上昇した。前月比は全面積帯で上昇。

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り、前月比は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。

大阪市のマンションの平均家賃は、前年同月比でカップル向きが上昇、それ以外の3タイプが下落した。前月比はカップル向きが横ばい、大型ファミリー向きが下落、それ以外の2タイプが上昇。アパートの平均家賃の前年同月比はカップル向きが下落、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、前年同月比でシングル向きが下落、それ以外の3タイプが上昇。アパートの平均家賃は全面積帯で前年同月を上回った。前月比も全面積帯で上昇した。

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

[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5回「管理会社と入居者とのコミュニケーションについてパート2」 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5回目のテーマは「管理会社と入居者とのコミュニケーションについてパート2」になります。

2021年1・2月に入り、弊社でもより一層入居者アプリ（pocketposthome）のご相談が増えました。

コロナ禍において、管理会社・仲介会社様も非対面接客ということで、システムを通じて色々な手段を設けているのかと思います。

今回は少しでも他企業様の声をお届けし、お役立ちできればと思い、急遽、管理会社と入居者とのコミュニケーションについてパート2としてコラムを配信させていただきます！

■ご紹介企業：富士物産株式会社 不動産統括本部 部長 西田 行宏 様
静岡、浜松を拠点に約 6,000 戸強の管理を手掛けている管理会社様

以下、弊社が富士物産株式会社様へインタビューした内容を記載いたします。

①入居者アプリをご導入いただく前に抱えていた課題について、教えてください。

→まず、管理している物件の入居者様から連絡をいただく方法として、圧倒的に電話が多かったんです。

例えば修繕の連絡をいただいても、折返しがつながらなかったり、更に折り返しをいただいたタイミングで担当者が居なかったり…というタイムラグがあり困っていました。こういったタイムラグが発生すると、それを原因とした二次クレームが発生する可能性があり、電話以外のコミュニケーションツールがあればと以前から思っていました。

②導入前後の業務内容・フローの変化はありましたか？

→新規の入居者様には必ず案内をして、導入してもらっています。

入居してすぐの初期の設備不良等の連絡は結構あるので、クレーム対応のスピードは上がったと思います。

また、例えば入居者様から電話で連絡を受けて、我々が修理業者宛に「入居者様に連絡してください」と依頼しても、連絡してくれてないケース（入居者様の希望している対応のスピード感とのズレがある場合）がある。

そういったケースでは、お客様側からすると「不動産会社に対応してくれてないんじゃないか」と二次クレームになる事もたまにありました。

入居者アプリを利用し始めてからは、受け付けた旨の連絡、業者依頼したという内容の連絡もチャットで行えるので、入居者様に安心していただけるのか、そういった二次クレームが起きにくくなっています。

③入居者アプリを活用していくために、取り組んでいる事はありますか？

→今は入居者様宛に連絡（コロナの影響での営業時間短縮、長期休暇等をお知らせ）する際、現地に張り紙をしに行くのではなく掲示板代わりとして活用しています。

今後、より活用していく案として、更新などの手続きも入居者アプリ上でできたら良いなと思っています。

電子契約の仕組みと組み合わせて、こういった形式が良いかを検討していきたいです。

いかがでしょうか？

新しいシステム導入のハードは高く、システム会社が言うのも・・・ですが、手間になることもあります。導入後のメリットもあると思いますので、ぜひ、積極的にトライしていただければ幸いです。

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 home」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/home/>)

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

次回はコロナ禍の状況などについて、色々と弊社でもまとめていることもございますので新しい情報を発信したいと考えております。

次回も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

※2/17 リリース「いい物件 Square」(いい生活の業者間サービス)

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

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

[3] 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 (3 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。

- ・コロナ後の日本経済の行方
- ・渋沢栄一に学ぶ「論語と算盤」

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/>)

-
- 毎月の送金・入金経費が削減できる！
振込代行サービス「セゾンスmart振込サービス」のご案内
-

本会は、株式会社クレディセゾンと業務提携しております。

振込手数料は必要経費と思われがちですが、同社が提供する振込代行サービス「セゾンスmart振込サービス」であれば、どの金融機関への振込手数料も一律で286円（税込）となる為、コストダウンに加え、業務効率化を図る事が可能であり、毎月決まった支払先が生じる賃貸不動産管理業との親和性が高い商品です。

お申込み方法やサービスの詳細については、下記よりご案内チラシをご確認いただくか、お問合せ先までご連絡ください。

※添付ファイル

- 「セゾンスmart振込サービス」導入に関するお問合せ先
セゾンスmart振込サービスデスク
TEL：0570-015-039（10:00～18:00 土・日・祝日、年末年始休み）

-
- 新規入居者への注意喚起に！「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かなければならないルールが多くあります。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。

-
- 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）
-

