

※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

- ・ 国土交通省 新たな時代における住宅政策の指針「住生活基本計画」を閣議決定
- ・ 国土交通省 「令和3年地価公示」を公表 全国全用途、平均で6年ぶりに下落
- ・ 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（2021年2月）を発表

[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7回「賃貸実務と各業務・フェーズにおける不動産テックの関わりについて」
株式会社いい生活

[3] 協会からのお知らせ

- ・ 物件案内における社内ルールを今一度ご確認願います！
- ・ 令和3年度 会費徴収について
- ・ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内（4月）
- ・ 連休中の入居者問合せ対応に！夜間・休日サポートシステムのご案内
- ・ 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

- 国土交通省 新たな時代における住宅政策の指針「住生活基本計画」を閣議決定
-

国土交通省は3月19日、令和の新たな時代における住宅政策の指針として、「住生活基本

計画（全国計画）」（計画期間：令和３年度～令和１２年度）を閣議決定した、と発表した。

同計画は法の基本理念を踏まえ、令和の新たな時代における住宅政策の目標を、「３つの視点」及び「８つの目標」として示したものである。

「３つの視点」とは、「社会環境の変化」「居住者・コミュニティ」「住宅ストック・産業」を指し、次に、「８つの目標」を設定し、施策を総合的に推進するもの。その内容は、新たな日常、DXの推進等、安全な住宅・住宅地の形成等、子どもを産み育てやすい住まい、高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等、セーフティネット機能の整備、住宅循環システムの構築等、空き家の管理・除却・利活用、住生活産業の発展。

また、社会環境の変化を踏まえ、新たな日常や豪雨災害等に対応した施策の方向性が記載され、２地域居住等の住まいの多様化・柔軟化の推進、安全な住宅・住宅地の形成、被災者の住まいの早急な確保などを取り上げている。

さらに、２０５０年カーボンニュートラルの実現に向けた施策の方向性が記載され、長期優良住宅やZEHストックの拡充、LCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅の普及を推進し、住宅の省エネ基準の義務付けや省エネ性能表示に関する規制など、さらなる規制の強化を打ち出している。

同省では、今後は同計画に基づき関係行政機関と連携し、一人ひとりが真に豊かさを実感できる住生活の実現に向けて取り組む、としている。

○ 国土交通省 「令和３年地価公示」を公表 全国全用途、平均で６年ぶりに下落

令和３年の「地価公示」が国土交通省から、３月２３日に公表されたが、それによると、令和３年地価公示は、全国平均が全用途で６年ぶりに、住宅地で５年ぶりに、商業地で７年ぶりに下落した。

新型コロナウイルス感染症の影響等により、地価は全体的に弱含みとなっているが、地価動向の変化の程度は、用途や地域によって異なる。

昭和４５年の調査開始以来、今回で５２回目を迎えた令和３年地価公示は、全国２万６,０００地点を対象に実施し、令和３年１月１日時点の地価動向として、次のような結果となった。

三大都市圏では、全用途平均・商業地が各圏域のいずれも８年ぶりに下落に転じ、住宅地は東京圏が８年ぶりに、大阪圏が７年ぶりに、名古屋圏が９年ぶりに下落に転じた。

一方、地方圏は、全用途平均・商業地が４年ぶりに、住宅地は３年ぶりに下落に転じ、地方

四市（札幌・仙台・広島・福岡）では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇を継続したが上昇率が縮小した。

なお、新型コロナウイルス感染症の影響により、需要者が価格に慎重な態度となっていること等を背景に、全体的に弱含みとなっているが、訪問客増加により上昇してきた地域や飲食店が集積する地域で比較的大きな下落が見られるなど、地価動向の変化の程度は用途や地域により異なっている。

○ 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（2021 年 2 月）を発表

不動産情報サービスのアットホーム（株）は 3 月 24 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 2 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、千葉県はマンション、アパートとも全面積帯で前年同月を上回り、上昇が目立ち、神奈川県の大規模ファミリー向きマンションは、6 ヶ月連続で前年同月比プラス 10%超となり、2015 年 1 月以降の最高値を更新。シングル向きアパートは、仙台市を除く 8 エリアで前年同月を上回った。

各地域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 5 ヶ月連続で前年同月割れ、カップル向きは横ばい、それ以外の 2 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り、前月比は全面積帯で下落した。

神奈川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横ばい、それ以外の 3 タイプが上昇した。中でも、大規模ファミリー向きは 6 ヶ月連続で 10%を超える上昇率となった。

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し、ファミリー向き・大規模ファミリー向きが下落した。

千葉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。前月比はシングル向きが下落、それ以外の 3 タイプが上昇した。中でもカップル向きは 4 ヶ月連続で上昇。

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・大規模ファミリー向きが下

①不動産会社は、過去 40 年にわたり、FAX、ワープロ専用機、PC、タブレット、スマートフォン（スマホ）という通信端末の導入をし、管理システム、不動産ポータル媒体への物件情報連動、ホームページ運用、FB（送金）など 会社の規模や意識の違いこそあれ、部署や業務に必要なシステムやソフトを入れてきた。

(部分最適化の IT 活用)

- ②消費者は、PC やタブレットなどを仕事や学業、趣味などで利用し始め、今ではスマホというカラーモニター、マイク・スピーカー付きの通信端末を、常に電源が入っている状態で持ち運び活用している。

その結果、消費者が情報を見るとき、特に投資・金融商品や旅行商品（ホテルの空室、航空券）、レストランの予約、商品の売買など、情報の質と量と時間（在庫）の正確性を当たり前のように求めてきている。

そして、その要望に応えた産業では、インターネットを介して受発注、契約ができる状態になった。

(情報のリアルタイム性)

- ③消費者が情報に対して正確性とスピードに敏感になってきたために、不動産会社も他業界同様に、情報の正確性と鮮度を高める必要性に迫られてきている。

複数のサイト等への物件情報の適時掲載・非掲載処理、画像や動画の追加のみならず VR やパノラマの導入で質の向上、問い合わせに対して効率的な返信、コンタクト履歴管理から申込や契約のオンライン対応と、書類や帳票の自動生成から入居者やオーナーとのやりとりまで、かつての郵送、FAX、電話という通信方法から、インターネットを介する仕組みを検討・導入し始めた。

(業界の対応加速)

- ④このように、消費者やオーナーとの情報のやりとりの正確性と適時性の向上のために、不動産会社がとる IT 化の施策は、導入する不動産会社の状況に正しく適した場合、結果として、業務の効率化につながり、特に、コロナ禍においては安全対策にもなってきた。また、働き方改革の推進にもなっている。

- ⑤消費者（オーナー含む）の求める情報の質の向上、正確性・鮮度への要求に応えるためには、不動産業に従事する会社（管理会社、仲介会社、家賃保証会社など）は業務のスピードアップを行う必要がある。

その実現に際しての課題としては、業界関係各社独自の業務フローの存在、契約書等で各社オリジナルのものやカスタマイズされたフォーマットの存在、物件情報の統一マスターの不在、システムベンダー独自のデータフォーマットや通信方法などが存在し、業務間や関連するサービスとのデータ共有のスピードアップや精度向上の障害として顕在化してきたことが挙げられる。

これらのデータの整理は、業務の効率性向上と情報の正確性と適時性において、同一物件が様々な場所で複数出ていたり、すでに募集していない物件が掲載され続けたりする不都合の解消につながることも考えられる。

不動産業界としては、データの整理に加え、世の中のインターネット環境と技術の絶え間ない進化、業法や制度の改革などに迅速に対応するために、各社の体制や規模に合わせたシステム対策をする必要がある。

(オンプレ、レガシーシステム、カスタマイズ、クラウド SaaS 型)

いかがでしょうか？

消費者および不動産事業者においても様々な変化があり、コロナ禍によって一層 IT 化が加速され始めました。

次回のコラムについては、各業務フローにおいて、より詳細な変化について、記載させていただきます。

引き続き、宜しくお願い致します。

【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

○ 物件案内における社内ルールを今一度ご確認ください！

3 月 30 日、東京都江戸川区にて、物件案内中の女性従業員を内覧客を装った男女が刃物で脅し、キャッシュカードなどを奪って逃走する事件が発生しております。周辺では、3 月 19 日にも同様の事件があり、警視庁が関連を調べています。

従業員の方がこのような被害に遭わないためにも、物件案内における社内ルールを今一度確認してください。

○対応例

- ・ 内覧希望者には、身分証明書を提示してもらい本人確認を行う
- ・ 女性従業員ひとりでの物件案内は極力避ける
- ・ 物件案内時は、玄関のドアは開けっ放しにしておく
- ・ 物件到着時、移動時等、こまめに会社へ報告を入れる

なお、全宅管理では、インターネットを活用した「オンライン内見」等が利用できるシステムを会員価格にて紹介しています。詳しくは、株式会社 Tryell(トライエル)まで直接お問い合わせください（電話：03-5413-3739）。

○ 令和３年度 会費徴収について

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

令和３年度会費徴収につきましてのご案内を、引落としの方は既に３月中旬に送付し、振込みの方は４月中旬頃に送付させていただきます。

※引落日 ：４月 27 日（火）

振込み締切日：４月 30 日（金）

今年度も引き続き会員支援事業を実施してまいりますので、宜しくお願い申し上げます。

○ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内（４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。

- ・日本を取り巻く国際情勢
- ・困難を乗り越える 非常事態時のリーダーシップ（1）講演編～東日本大震災から 10 年～
- ・今、求められる「五方よし」の経営と“人財育成”！（前編）
～“新経営手法”！ホスピタリティ（おもてなし）を企業経営に活かす！～
- ・持続化補助金申請のための経営計画作成セミナー～評価される計画書のポイントとは～

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/> ）

○ 連休中の入居者問合せ対応に！夜間・休日サポートシステムのご案内

「夜間・休日に水漏れで困った！」「水が出ないから至急点検してほしい！」

このような入居者からの夜間・休日のお問合せやクレームに対して、貴社に代わってコールセンターの専門スタッフが受付を行い、迅速・確実に対応いたします。

本会会員限定価格（1戸あたり月額 40 円＋税）でご提供いただいておりますので、少ない管理戸数でもご利用いただきやすくなっております。

長期休業中の入居者からの問合せ対応に役立つサービスですので、下記 URL より詳細をご確認の上、是非ご検討ください。

株式会社 TOKAI リセプションサービス
（ <https://www.tokai-tatemonokanri.jp/reception/> ）

○ 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。

【4 月】 5 日（月）、12 日（月）、19 日（月）、26 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> ）

