

一 目 | 次 |

- ・ 内閣府 令和3年3月の「景気ウォッチャー調査」結果を公表
前月を7.7ポイント上回り、2ヵ月連続の上昇
- ・ 国土交通省 不動産の売買取引において、ITを活用したオンライン・
重要事項説明の本格運用を開始
- ・ 国土交通省 「令和2年度民間住宅ローンの実態に関する調査」結果を公表
変動金利型の割合が6割強と最も高い

・ 第8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 その2」
株式会社いい生活

- ・ 令和3年度 会費徴収について
- ・ 物件案内における社内ルールを今一度ご確認願います！
- ・ 物件オーナーとの関係強化に！月刊オーナー通信のご案内
- ・ 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）

○ 内閣府 令和3年3月の「景気ウォッチャー調査」結果を公表
前月を7.7ポイント上回り、2ヵ月連続の上昇

内閣府が4月8日に公表した3月の「景気ウォッチャー調査」結果によると、3月の現状判断DI（季節調整値）は前月差7.7ポイント上昇の49.0となった。

3ヵ月前と比較して、景気の現状に対する判断DIは49.0。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7.7ポイント上回り、2ヵ月連続の上昇となった。

2～3ヵ月先の景気の先行きに対する判断DIは49.8で、雇用関連のDIは上昇したものの、家計動向関連、企業動向関連のDIが低下したことから、前月を1.5ポイント下回った。

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る厳しさは残るものの、持ち直している。先行きについては、感染症の動向を懸念しつつも、持ち直しが続くともっている」とまとめられている。

一方、内閣府が4月7日に公表した2月の景気動向指数（CI、平成27年=100）の速報値は、一致指数が前月比1.3ポイント低い89.0、先行指数が99.7で、前月と比較して1.2ポイント上昇し、2ヵ月連続の上昇となった。

○ 国土交通省 不動産の売買取引において、ITを活用したオンライン・重要事項説明の本格運用を開始

国土交通省は3月30日、不動産の売買取引において、テレビ会議等のITを活用したオンラインによる重要事項説明（IT重説）の本格運用を同日より開始する、と発表した。

すでに平成29年10月より、賃貸取引においてIT重説の本格運用が開始されているが、今回新たに売買取引においても、IT重説の本格運用が開始されるもの。

これでIT重説が認められている不動産取引は、賃貸契約及び売買契約の取引で、宅地または建物の取引の売買、交換もしくは売買の代理または媒介、賃借の代理または媒介についてIT重説を行うことができる。

売買取引においてIT重説を実施することにより、遠隔地に所在する顧客の移動や費用等の負担が軽減することや、重要事項説明実施の日程調整の幅が広がるなどの効果が期待されている。

本格運用の開始に当たり、売買取引に係るIT重説を対面による重要事項説明と同様に取り

扱う旨を「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」に追加するとともに、宅地建物取引業者が適正かつ円滑に IT 重説を実施するためのマニュアルを作成した。

IT 重説は、一定の要件の下で実施されたテレビ会議等の IT を活用したオンラインによる重要事項説明を、対面による重要事項説明と同様に取り扱う。当該要件やトラブルを回避する観点から実施することが望ましい対応等については、一定の要件を含めた遵守すべき事項、留意すべき事項、具体的な手順、工夫事例の紹介がマニュアルに記載されている。

※「IT を活用した重要事項説明実施マニュアル」

(http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000046.html)

○ 国土交通省 「令和 2 年度民間住宅ローンの実態に関する調査」結果を公表
変動金利型の割合が 6 割強と最も高い

国土交通省が公表した「令和 2 年度民間住宅ローンの実態に関する調査」結果によると、個人向け住宅ローンの新規貸出における金利タイプ別割合は、引き続き変動金利型の割合が 6 割強と最も高い。賃貸住宅の建設、購入に広く利用されている賃貸住宅向けの「アパートローン」の新規貸出額については、平成 28 年度をピークに引き続き対前年度比 12.5%減と減少傾向となっている。

令和元年度の賃貸住宅向け新規貸出額は 4 万 665 件、2 兆 5,799 億円で、平成 30 年度より 1,203 億円減少し、平成 28 年度より 1 兆 1,035 億円減少。経年集計では、令和元年度の賃貸住宅向け新規貸出額は対前年度比 12.5%減となっている。新規貸出の金融機関の上位は地銀、信金、都銀・信託銀行他、農協。

一方、令和元年度末の賃貸住宅向け貸出残高は 58 万 8,356 件、32 兆 2,417 億円で、平成 30 年度末より 5 万 3,689 件、2 兆 4,692 億円増加し、平成 28 年度より 4 兆 7,251 億円増加。経年集計では令和元年度末の賃貸住宅向け貸出残高は対前年度比 0.5%増となっている。

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

[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 8 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 その 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。

早いもので、今回が弊社担当の最終回でございます。

少しでも皆様のためになるような情報提供ができていれば幸いです。

さて、今回の第8回目のテーマは、「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 その2」になります。

今回は特に申し込み・契約フローについて、ご紹介させていただきます。

以前も一部ご紹介させていただいた、弊社の提案資料「無駄を省く IT 戦略、スマホ時代の IT 戦術」を更新いたしましたので、その中から一部抜粋し記載いたします。

提案資料の本編にご興味ある企業様はお気軽にお問合せください。

以下、①オンライン申し込み、②IT 重説システム、③家賃保証会社審査自動化、④オンライン契約と項目を分けて、それぞれの IT 化について記載させていただきます。

①オンライン申し込み

消費者が気に入った物件に対して、インターネットのシステムを利用して管理会社や仲介会社に申し込みを行う。

申し込みの意思を伝えるために、メールや LINE などを利用して単純にテキストを送信するものや単純なフォームを利用するものから、最近では、申込者や物件等の内容を前後の業務で利用するデータとシステムと連携するもの、ホテルや旅行業界のように在庫管理ができるものまで出てきている。

また、仲介会社が管理会社の同行や鍵の受け取りなしで物件内見できる予約システムも出てきて、スマートロックなどの連携も始まっている。

②IT 重説システム

WEB カメラとマイク、画像共有などの機能があるシステムを用いて、遠隔地の申込者と重要事項説明を行うシステムで、LINE などのフリーのサービスから専門的なシステムまで様々活用されている。

専門的なシステムでは、共有画像や重要事項説明の録画などの保存や、回線を切ることなくそのまま署名できるものもある。

③家賃保証会社審査自動化

家賃債務保証サービスや保険の申込の効率化として、審査に必要な入居申込み者と物件情報を家賃保証会社や保険会社へデジタルデータとして送信するシステム。

店舗にて、入居者にそれぞれのサービス会社の書類を記入してもらうことなく、それまでの業務で利用してきた物件データや申込者のデータを同一フォーマットでサービス会社へ送信することで申込者と現場の効率性を上げるもの。

保証会社側は、審査に必要なデータを直接に審査システムに取り入れることで審査スピードを上げることが可能となる。

④オンライン契約

契約に必要な条件が整った場合、契約に必要な書類・事項の確認と署名をするもの。

そのためには、契約必要事項を網羅したデジタル書面を送付ないしは共有でき、署名が法的に有効となる条件を満たすサービスが必要となる。

この機能は、入居時に入居申込者と管理会社のみならず入居を更新するとき（賃貸借契約の締結と更新）や、管理会社とオーナーとの管理委託契約の締結・更新、社員やアルバイトとの雇用契約、リフォーム業者などへの発注などにも幅広く利用される。

いかがでしょうか？

特に申し込み～契約までの業務フローについては、コロナ禍によって、より一層 IT 化が加速され始めました。

今後も弊社からシステム会社という観点より、情報提供できれば幸いです。

全 8 回のコラム、ご拝読ありがとうございました。

【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

○ 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、引落としの方には3月中旬に送付し、振込みの方には4月中旬に送付いたしました。

※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。

○ 物件案内における社内ルールを今一度ご確認願います！

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ました。

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。

詳細は、株式会社 Tryell(トライエル 電話: 03-5413-3739)まで直接お問合せください。

○ 物件オーナーとの関係強化に！月刊オーナー通信のご案内

アップライト企画が提供する「月刊オーナー通信」制作代行サービスのご案内です。

管理物件を増やすための有効なツールで、物件オーナーとのコミュニケーション作りに役立ちます。また、オーナーとの関係強化により、さまざまな案件の受注にもつながる可能性もございます。

自社で制作するような手間がかからず、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、この機会に是非ご利用をご検討下さい。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

○ 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】 19 日（月）、26 日（月）

【5 月】 10 日（月）、17 日（月）、24 日（月） ※3 日は休止

※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。

