

※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 「主要建設資材需給・価格動向調査」
8月の主要建設資材の需給動向は均衡
- ・ 国土交通省 令和4年第2四半期の「地価LOOKレポート」公表
商業地において上昇地区数が増加
- ・ アットホーム 「2022年4~6月期 地場の不動産仲介業における景況感調査」
賃貸仲介の業況DIはとくに首都圏で順調

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理業者と賃貸市況について

- ・ 第3回「コロナで賃貸はどう変わった？③ 人気物件と空室対策」

アットホームラボ株式会社

[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（9月）
- ・ 賃貸不動産経営管理士協議会
令和4年度賃貸不動産経営管理士試験の実施要領及び講習について
- ・ 毎月の送金・入金経費が削減できる！
振込代行サービス「セゾンスマート振込サービス」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

- 国土交通省 「主要建設資材需給・価格動向調査」

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

8月の主要建設資材の需給動向は均衡

国土交通省は8月25日、令和4年8月1~5日現在の「主要建設資材需給・価格動向調査」の結果を公表した。

それによると、生コン、鋼材、木材など7資材13品目の価格動向は、セメント、生コン、アスファルト合材（新材・再生材）、H形鋼、木材（型枠用合板）が「やや上昇」し、それ以外の資材は「横ばい」となった。

また、需給動向は調査対象資材において「均衡」で、在庫状況は木材（型枠用合板）が「やや品不足」、それ以外の資材は「普通」となった。

-
- 国土交通省 令和4年第2四半期の「地価LOOKレポート」公表
商業地において上昇地区数が増加
-

国土交通省は8月24日、令和4年第2四半期（令和4年4月1日～7月1日）主要都市の高度利用

地価動向報告「地価LOOKレポート」を公表した。

3大都市圏、地方中心都市等において、とくに地価動向を把握する必要性の高い地区が調査対象。それによると、経済活動正常化への期待感による投資需要等を受け、前期と比較すると、とくに商業地において横ばい・下落地区数が減少し、上昇地区数が増加した。

上昇・横ばい・下落の変動率区分は、19地区で上方に移行し、61地区で変わらず。上昇地区数が46地区から58地区に増加、横ばい地区数が21地区から17地区に減少し、下落地区数が13地区から5地区に減少した。

住宅地では変動率区分が1地区で上方に移行したこと、23地区全てで上昇となり、商業地では下落・横ばいから上昇に転じたのが11地区、下落から横ばいに転じたのが7地区。

こうした傾向の主な要因は、住宅地ではマンション市場の堅調さが際立ったことから、引き続き上昇を維持し、商業地では主に地方圏において新型コロナウイルス感染症の影響等により下落している地区が残るもの、経済活動正常化への期待感や低金利環境の継続等による好調な投資需要等から多くの地区で上昇、横ばいに移行したこと。

-
- アットホーム 「2022年4~6月期 地場の不動産仲介業における景況感調査」

賃貸仲介の業況 DI はとくに首都圏で順調

不動産情報サービスのアットホーム（株）は8月24日、「2022年4～6月期 地場の不動産仲介業における景況感調査」結果を発表した。

全国13都道府県14エリアの居住用不動産流通市場の景気動向について、四半期ごとにアンケート調査を実施したもの。

それによると、賃貸仲介の業況DIは、新型コロナウイルス感染対策の制限緩和に伴い、とくに首都圏で順調な回復傾向で、賃貸仲介における首都圏の今期業況DIは46.3と3期連続で上昇し、前年同期比もプラス4.1ポイントであった。来期については首都圏、近畿圏両エリアともに上昇が見込まれている。

売買仲介における今期業況DIは首都圏45.3、近畿圏42.4とどちらも2期ぶりに上昇した。来期の見通しDIも首都圏で45.5、近畿圏で42.6と横ばいが見込まれている。

また、今期業況は賃貸において、首都圏の全エリアで前期比プラスとなるなど、改善傾向が顕著な一方、売買は小幅な動きで、ここ1年を通じて横ばい傾向が続く。

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

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理業者と賃貸市況について

- 第3回「コロナで賃貸はどう変わった？③ 人気物件と空室対策」

アットホームラボ株式会社

こんにちは。アットホームラボの磐前淳子(いわさき じゅんこ)です。

賃貸市場の動向について解説していく連載コラム第3回目のテーマは「人気物件と空室対策」です。

最近の人気物件の傾向と、空室対策の事例についてご紹介します。

広いリビングや防音性能は人気

今、広い物件、中でもリビングが広い物件に人気が集まっています。

コロナ禍以降、おうち時間の過ごし方にも変化がありました。家族で一緒にゲームを楽しんだり、その逆で同じリビングにいてもそれぞれが別々のことをして過ごす家族も多いようです。

また、最近では宅トレ(自宅でトレーニング)する人も増えていますね。リビングが広い物件はそんな様々なライフスタイルに対応できるため成約が早いと言われています。

もう一つ注目したいのが、防音性能です。

在宅時間が増えたことで、物音に関するトラブルが増えています。前述のリビングでの宅トレやゲームも、熱中のあまり他の入居者の迷惑となることもあります。

防音性能の高い物件が人気なのはコロナ禍ならではの傾向と言えます。

.....

インターネット無料は依然人気。通信速度も重要！

.....

設備面では、インターネット無料の物件が相変わらず人気です。

消費者にとって、自分でネットの契約をしなくてよい手軽さに加え、最近ではテレワークやオンライン授業、動画の視聴など、コロナ禍で更にニーズが広がりました。

人気設備でありながら、工事も比較的手軽なので、新築以外の物件にも追加しやすいというメリットがあります。

最近では、ネットが付いているだけでなく、web会議などをストレスなく行うために、通信速度を求める傾向もありますので、その点は注意が必要です。

.....

23区ではフリーレント率が上昇。

.....

初期の家賃を無料にするフリーレントも人気があります。

消費者は、少しでも初期費用を安く抑えたいので、不動産情報サイトでフリーレントを条件に検索するケースも多いです。

また、不動産情報サイト アットホームで公開された、東京23区のシングル向きマンションにおけるフリーレント率は、コロナ前の2019年には3.7%だったのに対し、2022年は14.6%と大きく伸びています(いずれも2月の比較)。

これは、初めの1~2カ月分の家賃が入らなくても、その先2年間の入居者を確保できることをメリットと捉えて、フリーレントを実施する不動産店も多いという表れだと思います。

物件の長所は必ず「登録」、集客のきっかけに。

今回は物件の設備や仕様、フリーレントなどのサービスから空室対策についてご紹介しましたが、これらの情報はネット広告を出す際にぜひ「登録」してください。

今、いわゆる飛び込みのお客様は少なくなり、消費者の多くがネットで事前に情報を絞り込んでから来店しています。

物件の特徴はもれなく登録し、検索条件に止まるようにしてください。この小さな手間が集客につながります。

次回は、景況感調査についてお伝えします。

|著|者

— —

アットホームラボ株式会社

データマーケティング部 部長

磐前 淳子（いわさき じゅんこ）

（<https://www.athomelab.co.jp/>）

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

[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（9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。

- ・インボイス制度と電子帳簿保存法改正について
- ・人手不足をあきらめない！ 小さな会社の人材確保法

- ・茶道は最強のビジネスツール
- ・心理学を通した伝え方でコミュニケーションを考える

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/>)

○ 賃貸不動産経営管理士協議会
令和 4 年度賃貸不動産経営管理士試験の実施要領及び講習について

賃貸不動産経営管理士協議会では、令和 4 年度の賃貸不動産経営管理士講習の実施要領を公開しております。

受験願書の請求は、9 月 22 日（木）12 時迄となります。本年の受験をご希望される方はお忘れのないようご注意ください。

賃貸不動産経営管理士 令和 4 年度試験実施要領
(<https://www.chintaikanrishi.jp/exam/summary/>)

また、令和 4 年度の賃貸不動産経営管理士講習の受講申込みを引き続き受付中です。（定員により締切の会場もございます。）

賃貸不動産経営管理士試験の受験を検討されている方や、管理実務をより体系的に学びたいとお考えの方は、下記 URL より内容をご確認の上、ご検討ください。各会場、定員になり次第申込を締め切れますので予めご了承ください。

なお、講習の修了者は、全国統一試験を受験した場合、知識を習得した者の証しとして、出題 50 間のうち 5 間が免除されます。※但し、全講義の受講修了者に限ります。

全宅管理 賃貸不動産経営管理士講習ご案内ページ
(<https://chinkan.jp/lp/training>)

<賃貸不動産経営管理士資格とは>

国土交通省が掲げる「ストック重視の住宅政策への転換の時代」において、不動産管理の重要性が高まっている中、社会的に必要とされる資格です！

賃貸不動産経営管理士は、主に賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家です。

賃貸住宅は、人々にとって重要な住居形態であり、その建物を適正に維持・管理すること

は人々の安心できる生活環境に直結します。そのため、継続的かつ安定的で良質な管理サービスに対する社会的な期待や要望は多く、賃貸不動産の管理業務にかかる幅広い知識を有する賃貸不動産経営管理士の活躍が期待されています。

※賃貸不動産経営管理士は賃貸住宅管理業法上の「業務管理者」の要件を満たす資格です。

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

振込手数料は必要経費と思われがちですが、株式会社クレディセゾンが提供する振込代行サービス「セゾンスマート振込サービス」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

- 「セゾンスマート振込サービス」導入に関するお問合せ先
セゾンスマート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）
-

- 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。

【9月】 5日（月）、12日（月）、20日（火）、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>)

* * * * * * * * * * * *

◇全宅管理 HP 「支部紹介ページ」 内に掲示板開設！！

本会では、全宅管理 HP の会員専用コンテンツ内に「支部紹介ページ」を設置しており、この度、同ページ内に会員間交流の場として掲示板機能を追加いたしました。

掲示板でできること・・・賃貸管理業務上の悩み事（トラブル対応等）、
管理物件内での軽微作業に関するご相談など

上記や派生する事項について、他の賃貸管理業者さんに聞いてみたいことを投稿し返信をもらうことで、問題解決がたり、業者間の繋がりが構築できたりするかもしれません。

まずは、下記 URL よりご自身の所属する支部紹介ページにアクセスしていただき、お気軽に投稿してみてください！

全宅管理 支部紹介ページ
(<https://chinkan.jp/branch/introduction>)

* * * * * * * * * *