

目次

○ 厚生労働省 令和4年公的年金加入状況等調査について

厚生労働省では、令和4年公的年金加入状況等調査を10月25日から11月14日までの間実施します。

本調査は、国民年金法に基づき、事務の一部を日本年金機構に委託することとしており、日本年金機構が契約した調査員が、上記期間の間に調査世帯を訪問して行います。

近年、プライバシー意識の高まりとともに、調査員の集合住宅への立入りが困難な場合が生じていることから、会員各位におかれましては、管理物件への調査員の立入りに際し、ご理解、ご協力いただければと思います。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

○ 国土交通省 「令和4年都道府県地価調査」

地価動向は全国平均で住宅地・商業地ともに上昇に転じる

国土交通省は9月20日、「令和4年都道府県地価調査」を発表したが、それによると、全国2万1,444地点を対象に令和4年7月1日時点の価格を調査した結果、全国の全用途平均が3年ぶりに0.3%、住宅地が31年ぶりに0.1%、商業地が3年ぶりに0.5%とそれぞれ上昇に転じた。

経済活動の正常化が進む中で、新型コロナウイルス感染症の影響等により弱含んでいた住宅・店舗等の需要は回復傾向にあり、地価動向は全国平均で住宅地・商業地ともに上昇に転じたもの。

圏域別では、三大都市圏は住宅地が東京圏、名古屋圏で2年連続上昇し、上昇率が拡大。大阪圏では3年ぶりに下落から上昇に転じた。商業地は東京圏、名古屋圏で上昇が継続し、上昇率が拡大。大阪圏では2年ぶりに下落から上昇に転じた。

また、東京圏、大阪圏、名古屋圏以外の地方圏は全用途平均・住宅地の下落が継続しているが、下落率は縮小。商業地は3年連続で下落しているが、下落率は縮小した。

○ 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（2022年8月）

不動産情報サービスのアットホーム（株）が9月22日に発表した、全国主要都市の「賃貸

マンション・アパート」募集家賃動向（2022年8月）によると、マンションの平均募集家賃は、東京都下・埼玉県・千葉県・大阪市の4エリアが、4ヵ月連続全面積帯で前年同月を上回った。

カップル向きマンションは、全10エリアで前年同月を上回る。中でも、東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県の4エリアは2015年1月以降最高値を更新。

また、アパートはカップル向き・ファミリー向きが、全エリアで前年同月を上回り、カップル向きは、東京23区・東京都下・神奈川県・名古屋市・福岡市の5エリアで2015年1月以降最高値を更新した。

○ リクルート 「首都圏における賃貸契約者の動向」結果
平均見学物件数の減少は底を打つ

（株）リクルートは9月15日、同社の住まい領域の調査研究機関、SUUMO リサーチセンターが、2021年度に賃貸住宅へ入居した人の動向を調査した「首都圏における賃貸契約者の動向」の結果を発表した。

それによると、平均見学物件数の減少は底を打ち、2017年度調査と同水準の2.9件。近年減少傾向にあった平均見学物件数は、19年度と20年度の2.7件を0.2件上回った。

オンライン内見は計27.5%と、前回調査から7.8ポイント増加。内訳は「オンライン内見のみ実施者」が20.6%、「オンライン内見・対面での内見併用者」が6.8%、とくに増加したのは「オンライン内見のみ実施者」で、前回調査よりプラス7.1ポイント。

見学スタイル別の内見数は、「オンライン内見・対面での内見併用者」で平均4.4件。「オンライン内見・対面での内見併用者」の4割が「4～5件」、約2割が「6件以上」見学。一方、「オンライン内見のみ実施者」の4割超が「1件」の見学だった。

設備満足度は「宅配ボックス」「非接触キー」「遮音性能の高い窓」の順位がアップ。「24時間出せるゴミ置き場」が6年連続1位。「宅配ボックス」「非接触キー」「遮音性能の高い窓」は、前回から満足度の順位が5ランク以上アップした。

なお、魅力を感じるコンセプト賃貸住宅は、「防災賃貸住宅」が1位。2位は「デザイナーズ賃貸住宅」、3位の「子育て世帯向け」はファミリー世帯の過半数が支持。

[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5回「コロナで賃貸はどう変わった？⑤ 貸店舗・貸事務所の最近の業況は？」

アットホームラボ株式会社

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5回目のテーマは貸店舗・貸事務所の業況等についてです。

先般アットホームから公表された「地場の不動産仲介業における景況感調査」では、特別企画として事業用賃貸の業況や求められる条件などについても調査しました。

調査したのは2022年6月で、有効回答数は、貸店舗1,412店、貸事務所1,406店です。居住用とは異なる業況の特徴を詳しく見ていきましょう。

.....
業況は全国的に貸店舗の方が貸事務所よりも良い傾向
.....

貸店舗・貸事務所の最近の業況を5段階で尋ね、「良い=5、やや良い=4、前年並み=3、やや悪い=2、悪い=1」として加重平均で算出したところ、貸店舗の平均は2.90、貸事務所の平均は2.81と、ともに前年並みを下回る結果となりました。

調査対象全14エリアではいずれも貸店舗の業況が貸事務所を上回っており、不動産店からは「コロナで空室となった居抜き物件を探している(東京都)」「感染拡大で閉店が相次ぎ賃料が下がった物件を探して店舗数拡大を図る経営者が多い(神奈川県)」など、貸店舗についてはコロナ禍ならではのニーズが高まっているようでした。

一方、貸事務所は「オフィスの仲介は少かった(大阪府)」など、店舗と比べるとニーズが少ないようです。

.....
探す理由は「起業・開業」が最多。貸店舗で積極的な動機が目立つ
.....

事業用物件を探している理由で最近目立ったものを聞いたところ、貸店舗は「起業・開業」が最多で6割超でした。

次いで「拠点追加」「より適した立地に移転」が多く、積極的な動機が上位を占めています。

貸事務所も最多は「起業・開業」でしたが、次に「賃料を下げたい」が多く、貸店舗よりも消極的な動機が多いようです。

.....
貸店舗を探す際の条件トップは「飲食店可」
.....

最後に、貸店舗を探す際によく求められる条件を最大3つまで選んでもらったところ「飲食店可」が6割を超え最多でした。次いで集客しやすい「1階・路面店」が2位、初期費用を軽減でき業務開始がスムーズな「居抜き」が3位にそれぞれランクインしました。

不動産店からは最近の傾向として「10～20坪の小規模な飲食店の開業ニーズがある(東京都)」「飲食店の新規開業が増加(神奈川県)」などの声がありました。

コロナ禍以降、テイクアウトや宅配サービスが台頭し飲食店の形も様変わりしています。今後どのように需要が変化していくのか引き続き注視していきたいと思っています。

その他調査項目も含めた景況感調査の詳細はこちらをご覧ください。

<https://athome-inc.jp/wp-content/themes/news/pdf/keikyoukan-2022-secondquarter/keikyoukan-2022-secondquarter.pdf>

次回のコラムでは、今後の賃貸市場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

○ 全宅管理「登録業者向けオンラインセミナー」アーカイブ動画を公開いたしました！

本会が9月6日（火）に開催いたしました「登録業者向けオンラインセミナー」のアーカイ

ブ動画を公開いたしました。

講演内容は、第1部が国土交通省・峰村参事官による「管理業法の現状について」、第2部が熊谷弁護士による「個人情報保護法の改正と不動産実務への影響について」、第3部が実務者たちのパネルディスカッション形式による「不動産業界の今後と課題」といった構成になっております。

当日参加できなかった方や、もう一度内容を確認されたい方は、下記リンク先からご確認ください。なお、アーカイブの公開時期は11月中旬頃までを予定しておりますのでお早めにご視聴ください。

アーカイブ視聴：<https://www.youtube.com/watch?v=gfoVGKERJUU>

○ ＜会員限定＞賃貸不動産経営管理士 資格取得対策講座のご案内

日建学院では、賃貸不動産経営管理士資格取得対策講座「短期集中 web コース」を開講しております。

この度、上記講座の受講料が一般 88,000 円（税込）のところ、全宅管理会員特別受講料として 66,000 円（税込）でご案内いただけることとなりましたので、賃貸不動産経営管理士の資格取得を目指している方は、申込ページのリンクが設置されております本会 HP「会員限定のお知らせ」より詳細をご確認いただきまして、11月20日の試験に向けて是非ともご検討ください。

※賃貸不動産経営管理士試験の5問免除講習とは異なりますので、お間違えの無いようご注意ください。

全宅管理 会員限定のお知らせ

（<https://chinkan.jp/member-page/about?aid=663&year=2022#663>）

○ 全宅管理版 賃貸借契約書【表紙】のご案内

全宅管理版の賃貸借契約書【表紙】のご案内です。

ハトマークロゴの他、本会スローガン『「住まう」に、寄りそう。』が盛り込まれている賃貸借契約書式の表紙です。中面には名刺を挟み込むための切込みが入っており、高級感の

あるデザインですので、大切な契約書を入居者にお渡しする際に他社との差別化を図ることができますので、是非ご検討ください。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

○ IT 重説に対応！オンライン内見 LIVE／VIDEO サービスのご案内

株式会社 Tryell が提供する「オンライン内見 LIVE／VIDEO」サービスのご案内です。

「オンライン内見」は、宅建業者向けに提供しているインターネットを利用した内見サービスです。

LIVE 機能とは、ライブチャットの仕組みを応用した技術により、インターネットを通じて PC やスマートフォン等での内見を可能にするサービスであり、仲介業務においては、遠隔地の顧客が直接現地に訪れることなく室内の様子や周辺環境を案内することが可能で、さらに 2017 年 10 月より運用が開始された IT 重説にも対応しております。管理業務においてもオーナーに対する物件の現地確認や補修指示等をリアルタイムで状況報告することが可能です。

また、VIDEO 機能は、物件情報に係る動画をクラウド上のサーバーに保管できるサービスであり、撮影された物件動画等を簡単に保存等ができるサービスです。

会員特別価格でのご利用が可能となっておりますので、是非ご検討ください。

詳細につきましては、下記をご参照いただきまして、お問合せの際は「全宅管理会員」である旨をお伝えください。

オンライン内見

(<https://www.online-naiken.com/>)

○ 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。

【10 月】 11 日（火）、17 日（月）、24 日（月）、31 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。

