

※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

- ・ 内閣府 令和4年9月の「景気ウォッチャー調査」景気は持ち直しの動きがみられる
- ・ 日本銀行 地域経済報告「さくらレポート」(2022年10月)
多くの地域で、緩やかに持ち直している
- ・ 国土交通省 令和4年6月・令和4年第2四半期分の「不動産価格指数」公表
マンション・アパート(一棟)は前期比0.4%増
- ・ 日本電機工業会 洗濯機に関する安全啓発の周知について

[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6回(最終回)「コロナで賃貸はどう変わった?⑥ 賃貸市場はこれからどうなる?」
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(10月)
- ・ <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
- ・ 全宅管理版 賃貸借契約書【表紙】のご案内
- ・ IT重説に対応!オンライン内見LIVE/VIDEO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

- 内閣府 令和4年9月の「景気ウォッチャー調査」景気は持ち直しの動きがみられる
-

内閣府が10月11日に公表した令和4年9月の「景気ウォッチャー調査」の結果によると、9月の現状判断DI（季節調整値）は、企業動向関連、雇用関連のDIが低下したものの、家計動向関連のDIが上昇したことから、前月を2.9ポイント上回る48.4で、2ヵ月連続の上昇となった。家計動向関連のうち、住宅関連は前月差4.7ポイント上昇の44.1。

2～3ヵ月先の景気の先行きに対する判断DIは、家計動向関連DIは上昇したものの、企業動向関連、雇用関連のDIが低下したことから前月を0.2ポイント下回った。

景気ウォッチャーの見方は、「景気は持ち直しの動きがみられる。先行きについては、価格上昇の影響等を懸念しつつも、持ち直しへの期待がみられる」とまとめている。

○ 日本銀行 地域経済報告「さくらレポート」（2022年10月）
多くの地域で、緩やかに持ち直している

日本銀行は10月6日、同日開催の支店長会議に向けて収集した情報をもとに集約した、地域経済報告「さくらレポート」（2022年10月）を公表した。

それによると、各地域の景気の総括判断は、供給制約の影響が和らぎ、感染抑制と経済活動の両立も進むもとで、多くの地域で『緩やかに持ち直している』としている。

各地域の住宅投資については、
「減少している」（北海道）、
「持ち直しの動きが鈍化している」（東北）、
「弱めの動きがみられる」（北陸）、
「持ち直しつつある」（関東甲信越）、
「弱い動きとなっている」（東海、近畿）、
「貸家・分譲を中心に持ち直している」（中国）、
「横ばい圏内の動きとなっている」（四国）、
「持ち直している」（九州・沖縄）
と、それぞれ弱い動きの中、持ち直し傾向となっている。

賃貸住宅関連の投資について、各地域の関連する企業から次のような声が挙がっている。

「エレベーター等の住宅設備の入手困難化による納期長期化、地価上昇、資材価格上昇などから、投資利回りが悪化しており、賃貸アパートの投資需要が減少している」（札幌、釧路、函館）、「貸家や分譲は持ち直しているものの、住宅価格の上昇を受けて持家の受注は弱含んでいる」（仙台）、「資材価格の高騰による建設費用の高まりから採算性が悪化して

おり、貸家の受注は減少している」（金沢）。

「貸家の着工は、節税需要が底堅いものの、金融機関の厳格な審査目線もあり、引き続き低位で推移している」（名古屋）、「相続税対策として貸家を建設して土地活用する動きは、引き続き堅調。もっとも、資材価格高騰に伴う建設コストの増加を眺めて、投資タイミングを見極めようとする動きもみられている」（京都）、「持家の成約件数は、コロナ禍を踏まえた賃貸住宅等からの住み替えニーズ一巡に加え、資材価格高騰に伴う販売価格引き上げの影響もあり、前年を下回っている」（広島）。

「建築コスト上昇を受けた不動産投資の期待利回り低下により、投資目的による貸家の着工は低調に推移している」（高知）、「建設コストが上昇する一方、競合により家賃の引き上げが難しく貸家の投資利回りが低下しているため、投資家のマインドが慎重化している」（那覇）など、地域ごとの多様な展開がみられる。

○ 国土交通省 令和４年６月・令和４年第２四半期分の「不動産価格指数」公表
マンション・アパート（一棟）は前期比 0.4%増

国土交通省が９月３０日に公表した令和４年６月・令和４年第２四半期分の「不動産価格指数」によると、住宅総合の季節調整値は、前月比で 0.1%下落し、商業用不動産総合の季節調整値は前期比で 3.7%上昇した。平成 22 年の平均が 100。

６月分・季節調整値の全国の住宅総合は、前月比 0.1%減の 130.7 で、住宅地は前月比 0.1%減の 108.4、戸建住宅は同 0.1%減の 114.9、マンション（区分所有）は同 1.4%減の 180.1。

一方、令和４年第２四半期分・季節調整値の全国の商業用不動産総合は、前期比 3.7%増の 133.0。店舗は前期比 2.0%減の 139.8、オフィスは同 4.1%増の 156.9、マンション・アパート（一棟）は同 3.0%増の 156.0。

○ 日本電機工業会 洗濯機に関する安全啓発の周知について

一般社団法人日本電機工業会より、以下の周知依頼がありましたので、お知らせします。

洗濯機をご使用になる際に防水パンなどで洗濯機をかさ上げすると、洗濯機と床面に隙間ができるため、手や足などが入りやすくなり、けがをするおそれがあります。

取扱説明書の記載内容を守るとともに、特に小さなお子様がいらっしゃるご家庭では、洗

洗濯機を使用されていない時にも、お子様が洗濯機の下に「絶対に手や足を入れないよう」ご説明をお願いします。

洗濯機をご使用になる際のご注意

(https://www.jema-net.or.jp/Japanese/ha/sentakuki/pdf/se_anzen02.pdf)

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

[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6回（最終回）「コロナで賃貸はどう変わった？⑥ 賃貸市場はこれからどうなる？」 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。

全6回にわたり賃貸市場の動向について解説してきた連載コラムも最終回となりました。
今回は、最新のトレンド調査の結果をもとに消費者のニーズを探り、賃貸市場はこれからどうなるのか見ていきましょう。

.....
2022 年上半期 問合せが多かった条件の1位は「家賃を下げたい」
.....

不動産情報サービスのアットホームが、全国の不動産店を対象に調査を行った『不動産のプロが選ぶ！「2022 年上半期 問合せが多かった条件・設備～賃貸編」ランキング』によると、2022 年1月～6月の間に賃貸居住用物件を探している消費者の中で多かった問合せ内容・条件のランキングは、

- 1 位「毎月の家賃を下げたい」
- 2 位「今より部屋数を増やしたい」
- 3 位「転勤のために引っ越したい」

という結果になりました。

「毎月の家賃を下げたい」は2021 年下半期に続いて1 位となり、回答した不動産店からは「部屋が狭くなるなど、少し希望から離れていても家賃を下げたいという要望が多い」等のコメントがあがっています。

家賃をできるだけ抑えたいというのは定番のニーズですが、最近では生活必需品の値上がりが続いていることも影響し、この傾向がより強まったと思われます。その一方で、在宅時間が長くなったことから「家賃が高くなっても、きれいで快適な物件に住みたい」という需要も多く、住まいへのお金のかけ方も二極化しています。

.....
2 位は「部屋数を増やしたい」、3 位は「転勤のため引っ越したい」
.....

ランキングの 2 位は「今より部屋数を増やしたい」でした。これはコロナ禍以降、テレワークをする人が急増したことが一因です。また「単身者でもリビングと寝室を分けたい人が増えた」といった声も寄せられました。

よく似た条件で「今より平米数を増やしたい(5 位)」、「仕事・作業用の部屋がほしい(7 位)」も含めると、広さに関する問合せが多く、長くなった在宅時間を快適に過ごしたいというニーズが表れています。

3 位には「転勤のため引っ越したい」がランクインしました。一見、当たり前の動機ですが、コロナが感染拡大し始めた頃は多くの企業が転勤や異動を取りやめ、それが賃貸の業況にも大打撃を与えていました。今こうして「転勤」が上位に入ったことは人の動きの回復を象徴しており、前向きな結果だと私は受け止めています。

ランキングの詳細はこちら

<https://athome-inc.jp/wp-content/themes/news/pdf/pro-ranking01-202209/pro-ranking01-202209.pdf>

.....
これからの賃貸市場、ウィズコロナの加速に期待
.....

この連載ではデータと現場の声を交えて市場動向をご紹介します。

コロナの感染拡大以降、賃貸業界にとって厳しい時期が続きましたが、今では同じ「コロナ」というキーワードも前向きな発言で使われる機会が増えました。最近も不動産店の方から「ウィズコロナが浸透し役職者の転勤が増え始めた」「諸外国のようなウィズコロナの経済活動に期待している」などの話を聞きました。

賃貸の業況も前年より良くなることを期待していますが、一方で値上げラッシュなど消費者の生活を取り巻く環境は厳しい面もあります。

住まいに対する価値観も多様化していますので、お客様それぞれのニーズに耳を傾け、寄り添った対応をすることが求められていると感じています。

ご清覧ありがとうございました。またの機会を心待ちにしております。

└ 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（10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。

- ・これからの企業ブランディング
～SDGs とパーパス（存在意義）とコミュニケーションデザイン
- ・地方創生に向けた SDGs 推進 ～カギとなるメディエーターとは～
- ・労働問題で足をすくわれない経営を目指して
- ・メンタリスト日本チャンピオンが教える！！ビジネスで役立つ「人の心のつかみ方」
- ・社労士が考える 円滑な人間関係を築くためのコミュニケーション術
- ・新型コロナウイルスの現状と今後について ～ワクチン接種と収束の行方～

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/> ）

○ <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】 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。

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

