

※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 平成 30 年 10 月 1 日～31 年 1 月 1 日の「地価 LOOK レポート」を公表
- ・ アットホーム 2018 年 1 年間の首都圏における賃貸物件の成約数・成約賃料発表
- ・ 不動産経済研究所 2018 年の「全国マンション市場動向」を発表

[2] 協会からのお知らせ

- ・ 全宅管理 賃貸管理セミナー開催のご案内（3 月 6 日）
- ・ 月刊オーナー通信のご案内
- ・ IT 重視にも対応！オンライン内見 LIVE／VIDEO サービスのご案内
- ・ 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）

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

[1] 業界動向・行政動向

○ 国土交通省 平成 30 年 10 月 1 日～31 年 1 月 1 日の「地価 LOOK レポート」を公表

国土交通省はこのほど、主要都市の高度利用地等における平成 30 年 10 月 1 日～31 年 1 月 1 日の地価動向を調査した「地価 LOOK レポート」を公表した。調査対象は東京圏 43 地区、大阪圏 25 地区、名古屋圏 9 地区、地方圏 23 地区の全国 100 地区（住宅系地区 32 地区、商業系地区 68 地区）。

それによると、主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が継続し、上昇地区数は前

期 96 地区から今期 97 地区と、上昇地区数の割合が 4 期連続して 9 割を上回った。

ただし、0～3 % の緩やかな上昇の地区が 70 地区。地方圏の商業系 1 地区（長野駅前）が横ばいから緩やかな上昇に転じ、京都市の京都駅周辺、河原町や大阪市の西梅田、茶屋町、中之島西をはじめとする 13 地区で上昇幅が拡大し、3～6 % の比較的高い上昇となった。上昇幅が縮小したのは東京都の新宿三丁目。

このような地価上昇の主な要因としては、景気回復、雇用・所得環境の改善、低金利環境の下で、空室率の低下、賃料の上昇等好調なオフィス市況や再開発事業の進展による魅力的な空間・賑わいの創出がある。

さらに、訪日観光客の増加に対応した旺盛な店舗、ホテル需要、利便性の高い地域等での堅調なマンション需要などによって、オフィス、店舗、ホテル、マンション等に対する不動産投資が引き続き堅調なことが挙げられる。

○ アットホーム 2018 年 1 年間の首都圏における賃貸物件の成約数・成約賃料発表

不動産情報サービスのアットホームはこのほど、同社の全国不動産情報ネットワークに登録、成約した、2018 年 1 年間の首都圏（1 都 3 県）における賃貸物件の成約数・成約賃料を次の通り発表した。

2018 年 1 年間の首都圏の居住用賃貸物件成約数は合計 22 万 4,483 件で、前年比 4.2% 減少し 3 年連続のマイナス。2017 年はプラスだった 23 区は下半期のシングル向き物件の不調等から千葉県も夏以降の不調によりそれぞれ減少した。

一方、神奈川県では、シングル向き中古物件を中心に第 4 四半期に回復。年初から前年同月比 20% 前後のマイナスが続いていた埼玉県も、7 月を底に改善、成約物件数の推移はエリアにより対照的となった。

1 戸当たり成約賃料（首都圏平均）は、マンションが 8.79 万円で前年比 0.1% 下落し、再びマイナス、アパートは 6.32 万円で同 0.5% 下落し、6 年ぶりにマイナス。1 戸当たり賃料指数の首都圏平均はマンションの新築が 99.8（前年比 0.8 ポイント上昇）、中古が 91.2（同変動なし）、アパートの新築が 97.4（同 3.5 ポイント低下）、中古が 98.3（同 0.2 ポイント上昇）に。

また、平均成約賃料の前年比は、新築マンションが 2 年連続、中古アパートは 4 年連続で上昇したが、新築アパートは再び下落した。

○ 不動産経済研究所 2018 年の「全国マンション市場動向」を発表

不動産経済研究所はこのほど、2018 年 1 年間の「全国マンション市場動向」を次の通り発表した。

2018 年 1 ~12 月のマンション発売戸数は 8 万 256 戸で、前年の 7 万 7,363 戸に比べて 2,893 戸、3.7% の増加。対前年比で増加となるのは 2 年連続で 8 万戸台となるのは 2014 年以来。首都圏、近畿圏、東海・中京圏といった大都市圏のほか、東北、九州が増加している。ちなみに、過去最多は 1994 年実績の 18 万 8,343 戸。

首都圏の都県別発売戸数は、東京都 1 万 9,623 戸、神奈川県 8,212 戸、埼玉県 4,294 戸、千葉県 5,003 戸。近畿圏の府県別発売戸数は、大阪府 1 万 3,882 戸、兵庫県 4,552 戸、京都府 1,341 戸、奈良県 301 戸、滋賀県 808 戸、和歌山県 74 戸。

マンション平均分譲価格は全国平均で 4,759 万円。2017 年の平均価格に比べて 0.4% のアップで、平方メートル単価は全国平均で 71.3 万円となり、2017 年に比べて 2.4% のアップであった。

2019 年における発売見込みは全国で約 8.0 万戸と 2018 年に比べると約 0.02 万戸、0.3% 減の見込みである。

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

[2] 協会からのお知らせ

○ 全宅管理 賃貸管理セミナー開催のご案内（3 月 6 日）

全宅管理ではこの度、賃貸管理業務の標準化と平準化を目指す取り組みの一環として、セミナー『「住まう」に、寄りそう。』を開催いたします。

当日は、本会役員による「適正な賃貸管理業のあり方について」の対談を行うほか、2 つの特別講演を予定しております。

①「外国人入居の現状と、市場変化への対策」

（株）グローバルトラストネットワークス 代表取締役社長 後藤 裕幸 氏

入管法の改正により、今後ますます増える事が予測される外国人入居希望者にいかに対応するかについて、ご講演いただきます。

- ②「高齢入居者の住まい探しの現実と課題解決策」 (株)R65 代表取締役 山本 遼 氏
セーフティネット法改正を受けた「自立した高齢者の誰もが容易に部屋が借りられる社会」の実現に向けての取組み等について、ご講演いただきます。

また、その他にも本会の主要な提携商品の詳細をご確認いただけるブースをご用意しております。

セミナー詳細につきましては、下記及び別添チラシ①からご確認いただけますので、是非ご予約のうえご来場ください。

開催日：2019年3月6日（水）

時 間：13時～17時（受付開始：12時半）

会 場：TKP市ヶ谷カンファレンスセンター4階

参加費：無 料

○ 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、この機会には是非ご利用をご検討下さい。

詳細につきましては、別添チラシ②をご参照ください。

○ IT重視にも対応！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、さらに昨年 10 月より運用が開始された IT 重説にも対応いたしました。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、別添チラシ③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います。

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。

【3月】 4 日（月）、11 日（月）、18 日（月）、25 日（月）

【4月】 1 日（月）、8 日（月）、15 日（月）、22 日（月） ※29 日は休止。

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

（ <http://www.chinkan.jp/reserve/> ）

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

◇会報誌「全宅管理」バックナンバー HP掲載中！！

本会では、業界動向や賃貸不動産管理実務に直結する内容を掲載している会報誌を定期的に発行し、会員の皆様に無料配布しています。

また、本会ホームページ上でもバックナンバーを掲載しており、いつでも閲覧できるようになっておりますので、是非ご確認ください！

会報誌バックナンバー掲載

（ <http://www.chinkan.jp/member-page/report/> ）

* * * * * * * * * * *