

目次

(株)帝国データバンク（TDB）はこのほど、2月調査の「TDB 景気動向調査（全国）」結果を次の通り発表した。調査対象2万3,031社、有効回答9,701社。

2月の景気DIは前月比0.9ポイント減の47.2となり、3ヵ月連続で悪化した。国内景気は中国向け輸出の減速や自動車関連の低迷に加え、人手不足やコスト負担増も悪影響を及ぼし後退局面入りの兆しがみられている。今後の国内景気は、設備投資や個人消費が下支えする一方、消費税率引上げ後の消費落ち込みや海外リスクの高まりが懸念され、不透明感が一層強まっている。

業界別（不動産）の景況感企業の声では、「倉庫の空き物件が相変わらず少なく、引き合いに応じきれない」（貸事務所）、「都心部は不動産価格・建築費ともに高止まりし購入を先送りしている」（貸事務所）、「銀行の融資姿勢が硬くなり、以前と比べ物件の流通が減った」（不動産賃貸）、「閑散期とはいえ、例年に比べても売上げが伸びてこない」（貸事務所）。

また、不動産の景況感の「先行き」については、「建設中の工場が年内に次々と稼働する見通し」（不動産管理）、「シェアビジネスの拡大に期待」（不動産賃貸）、「事業用賃貸は堅調だが、住居系賃貸は供給過剰で大苦戦と予想」（貸事務所）、「価格が高くなりすぎており、東京五輪前に不動産価格の下落がいつ始まるか様子見状態が長く続いているため、流通が悪くなりつつある」（貸事務所）、と捉えている。

○ アットホーム 1都3県の首都圏における1月期の居住用賃貸物件・市場動向を発表

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、1都3県の首都圏における1月期の居住用賃貸物件・市場動向を発表した。

1月の首都圏の居住用賃貸物件成約数は2万227件で、前年同月比2.1%減少し、2ヵ月連続のマイナスに。23区・都下・千葉県のマイナスは続いているが、緩やかに回復。

一方、18年第4四半期からプラスに転じた神奈川県はアパートが牽引し、全体では同4ヵ月連続のプラスを維持。また昨夏から回復傾向にあった埼玉県も微増となった。なお、首都圏のアパートは23区の増加などにより、再びプラスに。

成約物件の1戸当たりの平均成約賃料は、マンションが8万7,200円で、前年同月比0.7%のマイナスとなり反転下落。アパートは6万4,700円で同1.4%のプラスとなり4ヵ月ぶりに上昇した。なお、平均賃料の前年同月比はマンションは新築が反転上昇、中古は3ヵ月ぶり下落、アパートは新築が4ヵ月連続下落、中古は2ヵ月連続上昇となっている。

また、成約物件の1戸当たり賃料指数の首都圏平均は、マンションは新築が前月比2ヵ月連続低下、中古は同5ヵ月ぶり低下、アパートは新築が同3ヵ月ぶり低下、中古は同2ヵ月連続上昇。

○ リクルート住まいカンパニー 「SUUMO 住みたい街ランキング 2019 関東版」を発表

リクルート住まいカンパニーはこのほど、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県・茨城県の関東に居住している人を対象に実施した WEB アンケート「SUUMO 住みたい街ランキング 2019 関東版」の集計結果を次の通り発表した。

住みたい街（駅）の総合ランキングは、1 位「横浜」2 位「恵比寿」3 位「吉祥寺」4 位「大宮」5 位「新宿」。TOP10 には東京都から 5 駅、神奈川県から 3 駅、埼玉県から 2 駅がランクイン。山手線の駅が TOP10 のうち 4 駅を占めた。

「大宮」が 9 位から 4 位、「浦和」が 10 位から 8 位、「さいたま新都心」が 29 位から 23 位「武蔵浦和」が 83 位から 67 位と、さいたま市の中核駅が上昇。

「新宿」が 7 位から 5 位に、「三鷹」は 38 位から 16 位に「立川」は 22 位から 18 位と中央線の中核駅も上昇。

「柏の葉キャンパス」は圏外から 90 位、「守谷」は 68 位から 51 位、「研究学園」は 56 位から 46 位、「つくば」は 51 位から 35 位、「流山おおたかの森」は 46 位から 41 位と、つくばエクスプレスで開発の進む駅が上昇。

穴場だと思いう街（駅）ランキングは、2 年連続で 1 位は「北千住」、2 位は「赤羽」、3 位は「和光市」。この 3 駅は総合ランキングでも 20 位、32 位、33 位と上位。「和光市」「大宮」などの始発駅や、「駒込」「田端」「池袋」など山手線の中では家賃の安い北側エリアの駅が上位にきている傾向がある。「中野」「海老名」「新宿」が去年と比較して大幅にランクアップ。

○ 経済産業省 賃貸アパート等における埋設ガス管等の耐震化の推進について

経済産業省より、本会宛に「賃貸アパート等における埋設ガス管等の耐震化の推進について」協力要請の依頼がありました。

30 年程度経過した古いガス管は、地震等により火災や爆発の恐れがあることから、建物等の耐震化の推進並びに耐震性に優れたポリエチレン管に更新する等、対応方よろしく願いいたします。

詳細につきましては、下記 URL をご参照ください。

賃貸アパート等における埋設ガス管等の耐震化の推進について
(http://www.chinkan.jp/system/up_info/info_file1_343.pdf)

○ 10 連休のゴールデンウィーク 今のうちにご確認を！

今年のゴールデンウィークは、新天皇の即位によって 10 連休となります。具体的には、4 月 27 日（土）～5 月 6 日（月）までとなりますが、管理会社としては前もって確認すべき点もあるかと思えます。

例えば、家賃が口座引落しの場合、一部の金融機関はゴールデンウィーク明けの 5 月 7 日（火）が引落日となるようです。よって、借主への連絡のほか、貸主に対する家賃送金日についても現行通りで可能か、社内の確認が必要になるかと思えます。

また、ゴミの収集についても、地域によっては祝日に行わない地域もあるようです（祝日も収集するエリアもありますので、各地域の役所へご確認ください）。

その他、連休間際になって慌てないように、確認・準備を始めておきましょう。

管理会社がお休みとなる場合は、ゴールデンウィーク中の問合せをどのようにするか、ご検討されてはいかがでしょうか。本会では、(株)TOKAI の「夜間・休日サポートシステム」を紹介しておりますので、下記をご参照ください。

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

[2] 協会からのお知らせ

○ 2019 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。

2019 年度会費徴収につきましてのご案内を、引落日の方は 3 月中旬頃、振込みの方は 4 月上旬頃に送付させていただきます。

来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、宜しく願い申し上げます。

○ 外国人専門の生活総合支援サービスのご案内

本会では外国人向けの生活総合サポートサービスを提供している株式会社グローバルトラストネットワークスと業務提携しております。

同社では、英語・韓国語・中国語・ポルトガル語などを母国語とする外国人スタッフが常駐しており、外国人入居者の家賃保証など契約締結時の対応だけでなく、入居中の注意事項の説明や賃料滞納・騒音トラブル等への対応も代行しております。

今後ますます増える事が予測される外国人入居者への対応は欠かすことが出来ないものであり、画期的なサービスです。

お申込み方法やサービスの詳細については、別添チラシ①をご確認いただくか、下記お問合せ先までご連絡ください。

■本件に関するお問合せ先

株式会社グローバルトラストネットワークス営業部

TEL：03-5956-4111 Mail：sales@gtn.co.jp

○ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内（3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。

3月より、下記の3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。

- ・小規模事業者持続化補助金対応 経営計画作成セミナー ～平成30年度補正～
- ・人手不足時代だからこそ知っておきたい 外国人雇用のための人事労務
- ・改元小噺 変わるもの変わらないもの

また、以下の本会オリジナル動画も近日中に公開予定です。

- ・築古賃貸物件ワンポイント改修メソッド 繁忙期に知っておくとよい改修テクニック

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。

築古賃貸物件ワンポイント改修メソッド PR 動画

（ <https://www.youtube.com/watch?v=hmB1VqCN6Hk&feature=youtu.be> ）

インターネット・セミナー

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

○ IT 重説にも対応！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、さらに平成 29 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②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。

【3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/>）

......*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*