

※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 令和元年第2四半期の「地価LOOKレポート」発表
- ・ 国土交通省 建設労働需給調査結果、主要建設資材需給・価格動向調査結果
- ・ 矢野経済研究所 個人向け不動産（居住用住宅）賃貸仲介市場の分析結果を公表
- ・ 経済産業省 住宅塗装工事等におけるガス機器の給気・排気部の閉塞による一酸化炭素中毒事故の防止について

[2] 協会からのお知らせ

- ・ インターネット・セミナー 全宅管理×モクチン企画
「築古賃貸物件ワンポイント改修メソッド（3）」を追加！
- ・ クラウド型管理ソフト「ReDocS（リドックス）」の提供を9月中旬より開始します
- ・ 月刊オーナー通信のご案内
- ・ 間取り図面作成ソフト及び販売・流通図面作成ソフトのご案内
- ・ 賃貸不動産経営管理士協議会
令和元年度賃貸不動産経営管理士試験の実施要領について
- ・ 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 令和元年第2四半期の「地価LOOKレポート」発表

国土交通省は8月23日、主要都市・全国100地区の高度利用地等における令和元年4月1日～7月1日の地価動向を調査した、令和元年第2四半期の「地価LOOKレポート」の結果を

発表したが、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、上昇地区数は引き続き 97 地区となった。

上昇地区数の割合が 6 期連続して 9 割を上回り、0 ~ 3 % の緩やかな上昇の地区が 69 地区で最多。大阪市の商業系 3 地区の西梅田、茶屋町、新大阪で上昇幅が拡大し、6 % 以上の上昇となった。

こうした上昇の主な要因は、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、賃料の上昇等堅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・賑わいの創出などが見られる。

また、訪日外国人の増加による旺盛な店舗、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。

なお、3 ~ 6 % の上昇を見せたのは宮の森、駅前通（札幌市）、錦町、中央 1 丁目（仙台市）、千葉駅前（千葉市）、歌舞伎町、渋谷（東京都）、太閤口、伏見、久屋大通駅周辺、金山（名古屋市）、京都駅周辺、河原町、烏丸（京都市）、中之島西、北浜、心斎橋、なんば、福島、天王寺、江坂（大阪府）、三宮駅前（神戸市）、博多駅周辺（福岡市）、下通周辺（熊本市）、沖縄県庁前（那覇市）の 25 地区。

○ 国土交通省 建設労働需給調査結果、主要建設資材需給・価格動向調査結果

国土交通省は 8 月 26 日、令和元年 7 月調査の建設労働需給調査結果と建設資材モニター調査の主要建設資材需給・価格動向調査結果を発表した。

それによると、全国の 8 職種の過不足率は、6 月が 1.0 % の不足、7 月が 1.3 % の不足となり、0.3 ポイント不足幅が拡大した。とくに左官で 4.5 % の不足率が大きい。東北地域の 8 職種の過不足率は、6 月は 0.8 % の不足、7 月は 1.4 % の不足となり、0.6 ポイント不足幅が拡大した。

8 職種の今後の労働者の確保に関する見通しについては、全国、東北地域とも「普通」となっている。

一方、主要建設資材需給・価格動向調査結果は 8 月 1 ~ 5 日に生コン、鋼材、木材など 7 資材 13 品目について、価格、需給、在庫等の動向を調査したもので、全国における建設資材の価格動向は全ての資材が「横ばい」、需給動向は全ての資材が「均衡」、在庫状況では全ての資材が「普通」となっている。

岩手県、宮城県、福島県の被災3県における建設資材の価格動向については、全ての資材が「横ばい」、需給動向では全ての資材が「均衡」、在庫状況は骨材（再生碎石）のみ「やや品不足」でそれ以外の資材は「普通」。

このように10月の消費税増税を前に、主要建設資材需給・価格動向は落ち着きを見せ、建設労働需給については継続的な人手不足以外、とくに増税を前にした過敏な反応を見せていない。

○ 矢野経済研究所 個人向け不動産（居住用住宅）賃貸仲介市場の分析結果を公表

矢野経済研究所は8月20日、2018年の個人向け不動産（居住用住宅）賃貸仲介市場の分析結果を次の通り公表した。

・市場概況

2018年の個人向け不動産（居住用住宅）賃貸仲介市場は、近年大きな変動はなく、堅調に推移している。大手賃貸住宅事業者における都市型戦略が進んでおり、人口流入が続く都市部における個人向け居住用賃貸物件に対する入居ニーズは拡大している。

IT重視が始まるなど賃貸仲介業務の電子化は進行しており、今後の業務効率化へ向けた動きには期待が高まる。

・注目トピック

不動産仲介業務においては、顧客需要を第一義としたサービス水準の向上に注力している。

不動産仲介事業者は各種取次サービス内容の充実を図るといった付加価値サービスを提供するのみならず、実務的な仲介業務の業務品質を上げること、例えばWEB上で公開する物件情報の内容の充実や見せ方を工夫し、顧客にわかりやすく物件情報を提供するなど、情報発信のサービス水準を上げていくことで、すべての顧客に対して高い品質のサービスを提供することが重要であるものと考える。

・将来展望

個人向け不動産（居住用住宅）賃貸仲介市場は、概ね堅調な推移が続いていることから、人口の動きのある都市部を中心とした市場形成が今後も続くとみる。

○ 経済産業省 住宅塗装工事等におけるガス機器の給気・排気部の閉塞による一酸化炭素中

毒事故の防止について

住宅塗装工事におけるガス機器の給気・排気部の閉塞による不完全燃焼や異常燃焼に伴う一酸化炭素中毒やガス機器の破損等のガス事故は、平成 25 年から平成 29 年の 5 年間で計 125 件発生し、平成 30 年は 13 件の事故が発生しています。

そのため、経済産業省産業保安グループガス安全室では、平成 31 年 2 月 6 日付けで、国土交通省に対し、塗装工事業者等に対する注意喚起を求める協力要請を行っています。

賃貸管理業者においても、管理物件の外壁塗装工事・外壁清掃工事・増改築工事を依頼する工事業者に対し、工事の際にやむを得ず排気筒・換気扇・給排気口・屋外式給湯器をビニール等で覆う場合、入居者の方にガスの使用禁止をお願いするようご連絡ください。

経済産業省

(https://www.meti.go.jp/policy/safety_security/industrial_safety/oshirase/2019/2/310226-02.html)

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

[2] 協会からのお知らせ

- インターネット・セミナー 全宅管理×モクチン企画
「築古賃貸物件ワンポイント改修メソッド（3）」を追加！

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、常時 500 タイトル以上の研修動画をご提供しております。

この度、NPO 法人モクチン企画とのコラボレーション企画として、「築古賃貸物件ワンポイント改修メソッド」の第 3 弾「間取りのタイプ別に徹底解説。再生事例紹介」動画をインターネット・セミナーページにおいて公開いたしました。

新しい研修動画は、モクチン企画の開発したモクチンレシピを軸に、築古賃貸物件の空室対策に関するアイデアを紹介・解説する動画セミナーで、今回の動画では「ワンルームのアパート改修：ワンポイントをプラス、1K のアパート改修：ポイントはメリハリ、ロフト付アパートの改修：高さを活かす」についてお伝えしております。

是非とも閲覧していただきまして、皆様が日頃管理を受託されている物件の空室対策やオーナー様との信頼関係強化にお役立て下さい。

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/>)

○ クラウド型管理ソフト『ReDocS（リドックス）』の提供を9月中旬より開始します

皆様からのご要望にお応えし、”だれでも簡単に直ぐに使えて便利”な賃貸管理ソフト『ReDocS（リドックス）』の提供を9月中旬より開始いたします。

クラウド型のシステムなので、インターネットが繋がっていればどこのPCからでもご利用いただく事が可能です。

ご利用を検討頂くために無料体験期間が30日間設けられており、この無料体験を経験した方の90%が有料プランへと移行するほどの画期的なシステムです。

無料体験の申込を含めて、受付は9月中旬以降を予定しておりますが、システムの概要は下記のリンク先からご覧いただく事が出来ますので、この機会には是非ご確認ください。

ReDocS 紹介ページ
(<http://www.chinkan.jp/lp/redocs/>)

○ 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①をご参照ください。

○ 間取り図面作成ソフト及び販売・流通図面作成ソフトのご案内

株式会社ピーシーコネクトが提供する、間取り図面作成ソフト及び販売・流通図面作成ソフトのご案内です。

多彩な機能を活用して表現力豊かな平面図をすばやく快適に作成できる間取り図面作成ソフト「間取りクラウド」及び、Excel の画像編集機能を最大限活用して販売流通図面を作成できる販売・流通図面作成ソフト「ひな形 Bank」が、会員特別価格でご利用いただけます。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

(株) ピーシーコネクト
(<https://www.madori.jp>)

○ 賃貸不動産経営管理士協議会 令和元年度賃貸不動産経営管理士試験の実施要領について

賃貸不動産経営管理士協議会では、令和元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、8月16日（金）～9月24日（火）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。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

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

【重要なお知らせ】

2020 年度より試験問題数が 50 問、試験時間が 120 分となります（今年度まで 40 問 90 分）。
(<https://www.chintaikanrishi.jp/topics/entry/00123/>)

<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きている中、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。

- 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】 9日(月)、17日(火)、24日(火)、30日(月)

【10月】 7日(月)、15日(火)、21日(月)、28日(月)

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/>)