

※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

- ・ 内閣府 10月の景気ウォッチャー調査（街角景気）10月の現状判断DI3ヵ月ぶりの低下
- ・ 国土交通省 平成30年度「不動産証券化の実態調査」
平成30年度の証券化対象不動産の取得額約4.7兆円
- ・ アットホーム 「2019年度版・30歳未満の学生、社会人の部屋探し調査」
住まいを「不動産ポータルアプリ」で探すのは4人に1人
- ・ (再)民間賃貸住宅における入居制限等に関するアンケート調査<全国調査>協力のお願い

[2] 協会からのお知らせ

- ・ 【セミナー案内】賃貸管理業界で今話題の人物の講演が無料で聞ける！
- ・ クラウド賃貸管理ソフト『ReDocS（リドックス）』のご案内
～誰でも簡単に使え利用継続率90%を誇る画期的なシステムです～
- ・ IT重視にも対応！オンライン内見LIVE／VIDEOサービスのご案内
- ・ 全宅管理サインプレート・店頭掲示用フラッグのご案内
- ・ 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 10月の景気ウォッチャー調査（街角景気）10月の現状判断DI3ヵ月ぶりの低下

消費税率引上げに伴い、動向が注目されていた10月の景気ウォッチャー調査（街角景気）結果が、内閣府から11月11日に発表された。それによると10月の現状判断DI（季節調整値）は、前月差10.0ポイント低下の36.7で、家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのDI

が低下したことから、3カ月ぶりの低下となった。

2～3か月先の景気の先行きに対する判断DIは、43.7となった。雇用関連のDIは低下したものの、家計動向関連、企業動向関連のDIが上昇したことから、前月を6.8ポイント上回った。上昇は4カ月ぶり。

こうした景気判断の理由として現状については、消費税増税の影響で受注が前倒しとなった案件もあり、増税後は受注が若干減少している、増税前の特需による反動で、集客が落ちている、台風19号により被害を受けている。

一方、先行きに対しては、年間最大の年末商戦が直近で控えていることから、前回の消費税増税時よりも景気回復のタイミングは早いと思われる、忘年会シーズンになるため、若干景気が上向くと予想される、被害からの復旧工事が進むことにより、入居率の上昇が見込め、冬が近づき空調工事などの受注が増える可能性もある、としている

-
- 国土交通省 平成30年度「不動産証券化の実態調査」
平成30年度の証券化対象不動産の取得額約4.7兆円
-

国土交通省が11月8日に公表した平成30年度の「不動産証券化の実態調査」結果によると平成30年度に不動産証券化の対象として取得された不動産、または信託受益権の資産額は約4.7兆円。証券化ヴィークル等が譲渡した資産額は約4.1兆円であった。

平成30年度に取得された資産をスキーム別にみると、リートが約2.0兆円で全体の約42.4%を占め、不動産特定共同事業が約0.1兆円となった。また、平成30年度に譲渡された資産はリートが約0.3兆円で全体の約7.0%を占め、不動産特定共同事業が約0.1兆円となった。

不動産の証券化とは、不動産の証券化という特別の目的のために設立された法人などが、不動産が生み出す賃料収入などの収益を裏付資産にして証券を発行して、投資家から資金を調達する手法。

不動産証券化の実態調査は、不動産証券化の全体的なボリュームを把握するため、年度内に不動産証券化の対象として、証券化ヴィークル等が取得した不動産、信託受益権の資産額を調査し公表しているもの。

-
- アットホーム 「2019年度版・30歳未満の学生、社会人の部屋探し調査」
住まいを「不動産ポータルアプリ」で探すのは4人に1人

不動産情報サービスのアットホームは11月7日、一人暮らしをしている全国の18~29歳の学生・社会人男女を対象に実施した、現在住んでいる部屋の設備・条件や探した時の方法、重視したことなどについてのアンケート調査結果を次の通り発表した。

現在の部屋の間取りは、学生・社会人ともに「1K」が最も多く、次いで「ワンルーム」。社会人の「1LDK」の割合は16.4%と、12.1%だった2年前の同調査と比べると4.3ポイント増加しており、社会人は広めの物件に住む傾向にある。エリアで比較すると、北海道エリアでは学生のトップが「ワンルーム」で42.3%、社会人のトップが「1LDK」で40.4%と、全国平均との差が顕著。

家賃の平均は、学生男性が4.5万円、学生女性が5.1万円、社会人男性が5.5万円、社会人女性が6.0万円。2年前の同調査と比較すると、学生女性では0.1万円、社会人女性では0.4万円アップしており、女性の家賃平均が増加。一方、学生男性では増減なし、社会人男性では0.2万円ダウンと増加は見られない。

部屋から最寄り駅までの徒歩所要時間は、学生では「15分以内」が17.6%、社会人では「10分以内」が22.0%でトップ。築年数は、学生・社会人ともに「10年以内」がトップで、「新築」は、学生では7.5%、社会人では13.4%と5.9ポイントの差があり、「新築」を選ぶのは社会人の方が多いようだ。

最後まで重視したことは、学生・社会人ともに「通勤・通学に便利」「間取り・広さ」がトップ2。学生女性は「セキュリティー」が36.4%で、学生男性より25.3ポイント多いという結果に。

最後まで重視した設備では、「独立したバス・トイレ」がトップで人気の設備。その他、学生では「インターネット接続料込み」、社会人では「独立洗面台」を重視する。

住まいの探し方では、「スマートフォンで検索する」学生・社会人は79.3%、利用するサイト・アプリは「不動産ポータルサイト」がトップで、「不動産ポータルアプリ」を利用する学生・社会人は26.2%。

問合せした不動産会社数を聞いたところ、学生では32.9%、社会人では35.0%が「1社」と回答。また、訪問した不動産会社数も「1社」が学生・社会人ともに約半数と最多。インターネットで物件をしっかりと調べ絞り込んでから、不動産会社に問合せ・訪問をしているよう。

UNDER30の決済事情・初期費用・家賃を「クレジットカード」で支払いたい学生は50%以上、社会人は75%以上で、初期費用・家賃を「クレジットカード」で支払いたい理由では、

学生の1位が「現金で支払うよりも手間が省けるから」、社会人の1位は「ポイントが付くから」。

○ (再)民間賃貸住宅における入居制限等に関するアンケート調査<<全国調査>>協力のお願い

本メールは、国土交通省による「民間賃貸住宅における入居制限等に関するアンケート調査<<全国調査>>」へご回答いただいた会員事業者並びにご回答がお済みでない会員事業者各位へお送りしております。何卒ご容赦ください。

去る10月25日に依頼しております、国土交通省住宅局安心居住推進課主催のウェブアンケート調査（全国調査）について、ご回答がまだお済みでない場合は、下記のウェブアンケート調査URLにアクセスのうえ、回答期限までにご回答くださいますよう、ご協力をお願ひいたします。

お忙しいところ誠に恐縮ですが、本調査について趣旨をご理解のうえ、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

1. ウェブアンケート回答締切：令和元年11月25日（月）

ウェブアンケート調査 URL : <https://www.net-research.jp/984910/>

※パソコンまたはスマートフォンでご回答ください。

※アンケートのご回答に要する時間の目安は、15分程度です。

※売買のみの事業者様は回答不要です。

2. 注意事項、問い合わせ先

国土交通省からの依頼書をご参照ください。

3. 都道府県宅建協会を通じて、同様のアンケート協力を依頼しております。同じ調査のため、アンケートにご回答済みの場合は、回答不要です。

(※11月1日にお願い致しました「定期借家に関するアンケート」とは別の内容です。)

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

[2] 協会からのお知らせ

○ 【セミナー案内】賃貸管理業界で今話題の人物の講演が無料で聞ける！

2019年12月3日（火）TKP市ヶ谷カンファレンスセンターにて、賃貸管理業界の「今」と「これから」を考える為のセミナーを開催致します。当日は、メディア等で数多く取り上げられている話題の人物お二人による特別講演を行います。

1人目はモクチン企画の連（むらじ）様です。テーマは「少しの予算とちょっとの工夫でたくさんの魅力を生み出す『モクチントレシピ』を使った手軽な空室再生手法」で、活かせる部分を上手く活用する事で最小限の手数料で十分な魅力を空間に持たせる手法について実例を交えてご紹介致します。

2人目はイタンジ株式会社の野口様です。テーマは「仲介・管理のやり取りを自動化し作業時間を1/10に！2万社が利用するイタンジの次世代型業者間流通サイト」で、賃貸管理業務の一元管理化・自動化による業務効率化事例をご紹介致します。借主に選ばれる仲介・管理会社になる為に不可欠な情報が散りばめられた内容となっております。

その他にも全宅管理の提携企業による厳選セミナー・サービス体験会なども催され、1日で賃貸管理業界のトレンドを掴むことが出来る充実の内容となっております。

【開催概要】

日時：2019年12月3日（火）13：00～17：00

会場：TKP市ヶ谷カンファレンスセンター（JR総武線「市ヶ谷駅」から徒歩2分）

定員：300名

費用：無料

セミナー詳細：下記案内をご確認下さい

※参加希望の方は下記案内の裏面に必要事項をご記入の上、FAXにてお申込み頂きますようお願い致します。

-
- クラウド賃貸管理ソフト『ReDocS（リドックス）』のご案内
～誰でも簡単に使え利用継続率90%を誇る画期的なシステムです～
-

世の中には数多くの賃貸管理ソフトがありますが、そのほとんどが初期費用に数十万円、月額費用に数万円以上を要するものばかりで、導入しようとする、慣れるまでに相当の時間が掛かるなど業務を煩雑化させてしまうケースも珍しくありませんでした。

それに対して、このReDocSは「誰でも直ぐにかんたんに使える事」をコンセプトに開発されている為、導入にあたって特別な知識やPC技術は一切必要ありません。

更に、実際に使う人の目線から、募集・集金管理・送金明細発行・解約手続き・・・等の

管理業務の流れに即して必要な機能が全て網羅されています。

月額費用も 2,980 円～と他社製品と比較しても圧倒的な低価格を実現しています。もちろん「安かろう悪かろう」ではなく、様々な利用者から満足の声と高い評価を得ており、その事は ReDocS の利用継続率が 90%以上という数字が証明しています。

「このシステムが使えなければ、世の中のどの賃貸管理システムも使えない」 そう断言できるほど洗礼された賃貸管理ソフトです。ReDocS の詳細は下記リンク先にてご覧頂く事が出来ますので、この機会に是非ご確認下さい。

- ・ ReDocS 詳細ページ : (<https://theredocs.com/>)
-

○ 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、さらに平成 29 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、下記をご参照ください。

○ 全宅管理サインプレート・店頭掲示用フラッグのご案内

本会の「サインプレート」及び「店頭掲示用フラッグ」のご案内です。

「サインプレート」は、管理物件の設備使用時の注意事項を記載した看板で、「ゴミ捨て場」「駐輪場」「駐車場」の 3 タイプを用意しております。

「店頭掲示用フラッグ」は、安心と信頼のハトマークをフラッグのセンターへ配置したデ

ザインとなっており、フラッグ用のポールと合わせてご利用いただければ、ハトマーク会員店であることが一般消費者にアピールできます。また、店舗の内外問わず掲示ができ、使い勝手が良いことも大きな特徴です。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

動産社.com ※全宅管理会員様限定商品

(http://www.dousan.com/index.php?main_page=index&cPath=538_590)

○ 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。

【11月】 25 日（月）

【12月】 2 日（月）、9 日（月）、16 日（月）、23 日（月） ※30 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/>)

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