

※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

- ・ 国土交通省 「土地取引動向調査」発表
土地取引状況の企業の景況判断、東京で引き続き後退
- ・ 国土交通省 主要都市の地価「地価 LOOK レポート」公表
全体として緩やかな上昇基調が継続
- ・ アットホーム 10 月期の首都圏における賃貸物件の成約数・成約賃料
首都圏の成約数、前年同月比 11 ヶ月連続マイナス

[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！
- ・ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内（11 月）
- ・ クラウド防犯カメラ「Safie」のご案内
- ・ 年末年始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 「土地取引動向調査」発表

土地取引状況の企業の景況判断、東京で引き続き後退

国土交通省は 11 月 22 日、「土地取引動向調査」（令和元年 8 月調査）の結果を発表した。
上場企業 3,376 社、資本金 10 億円以上の非上場企業 2,610 社の計 5,986 社が調査対象。有効回
答率は 1,739 社、29.1%。

これは土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業を対象として、土地取引などに関する短期的な意向を把握・整理し、簡潔で分かりやすい「先行指標」の作成・提供をするため、令和元年8月実施の調査結果を取りまとめたもの。

それによると、「現在の土地取引状況の判断」についてのDI（「活発である」－「不活発である」）は、「東京」は平成31年1月の前回調査に比べ5.4ポイントの減少でプラス28.9ポイント、「大阪」は3.5ポイントの増加でプラス23ポイント、「その他の地域」は13.1ポイント増加でプラス9.5ポイントとなった。

また、「1年後の土地取引状況の予想」については、「東京」は13.5ポイントの減少でプラス7.0ポイント、「大阪」は7.2ポイントの減少でマイナス0.7ポイント、「その他の地域」は6.1ポイント増加でマイナス4.7ポイントとなった。

○ 国土交通省 主要都市の地価「地価LOOKレポート」公表
全体として緩やかな上昇基調が継続

国土交通省が11月15日に公表した、主要都市の高度利用地等における「地価LOOKレポート」によると、令和元年7月1日～10月1日の全国100地区・主要都市の地価は、景気回復、雇用・所得環境の改善、低金利環境の下、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地区となっている。

上昇地区数の割合が7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。前期から変化した地区として、上昇幅が3～6%から6%以上拡大したのは那覇市の沖縄県庁前。上昇幅が0～3%から3～6%拡大したのは東京都中野駅周辺、上昇幅が3～6%から0%～3%縮小したのは札幌市の宮の森。

なお、3～6%の比較的高い上昇を見せた地区は、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、中野駅周辺（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）の24地区。

地価が上昇している主な要因は、ここ数年来見られる空室率の低下、賃料の上昇等の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。そして、訪日観光客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などが挙げられ、オフィス、店舗、ホテル、マンション等に対する投資が引き続き堅調なことが背景にある。

○ アットホーム 10 月期の首都圏における賃貸物件の成約数・成約賃料
首都圏の成約数、前年同月比 11 ヶ月連続マイナス

不動産情報サービスのアットホームは 11 月 25 日、同社の全国不動産情報ネットワークに登録、成約された、10 月期の 1 都 3 県・首都圏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。

10 月の首都圏の居住用賃貸物件成約数は 1 万 3,111 件で、前年同月比 20.4%減少し 11 ヶ月連続のマイナス。全エリアでのマイナスは 6 ヶ月連続となり、前月に 1 桁となっていた首都圏のマイナス幅は再び 2 桁となった。

エリア別では埼玉県のアパートが全体ではわずかにマイナスとなったものの、カップル向き物件がプラスに転じたことでやや回復傾向が見られたほか、東京 23 区の新築マンションは微増ながらプラスを維持し 3 ヶ月連続のプラス。

1 戸当たりの成約賃料の首都圏平均は、マンションが 8.92 万円で前年同月比 0.7%下落、2 ヶ月ぶりにマイナス。アパートは 6.13 万円で同 3.9%下落、9 ヶ月連続のマイナス。

成約物件の 1 平方メートル当たり賃料指数の前月比は、マンションは東京 23 区・埼玉県・千葉県がプラスとなり、首都圏全体では 3 ヶ月連続のプラス、アパートは神奈川県・千葉県がプラスとなり、首都圏全体では 4 ヶ月ぶりにプラス。

また、1 戸当たり成約賃料指数の首都圏平均は、マンション新築が前月比で 3 ヶ月ぶりに低下、中古は同 2 ヶ月連続の上昇、アパートは新築・中古ともに同 2 ヶ月連続で上昇した。

☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° °

[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した工夫でたくさんの魅力を生み出す『モクチンレシピ』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、Web申込フォームよりお申込み頂きますようお願い致します。

Web申込フォーム：<https://forms.gle/SSPirPuXRYVv2rMT8>

○ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内（11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。

11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。

- ・キャッシュレス超入門 概要と消費者還元事業について
- ・ビジネスでもプライベートでも使える Google 活用講座
アカウント取得編・Google ドライブ編
- ・事業承継をスムーズに行うための思いや理念の浸透と承継のステップ（3）
～誰もが幸せな会社であり続けるために～

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/>)

○ クラウド防犯カメラ「Safie」のご案内

セーフィー株式会社が提供するクラウド型のセキュリティサービスのご案内です。

自宅のパソコンやスマートフォンから、物件オーナーと管理会社がマンション・アパートの状況を手軽に高画質のライブ映像と録画映像で遠隔確認することができ、物件の防犯対策等に活用できます。

防犯対策のされた物件は、入居者の安心につながり空室対策も実現できます。賃貸物件の入居率及び資産価値の向上のため、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。

○ 年末年始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。

【12月】 9日（月）、16日（月）、23日（月） ※30日は休止

【1月】 14日（火）、20日（月）、27日（月） ※6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/>）

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