

今年も本メールマガジンをご愛読いただきまして、ありがとうございました。
次号は来年1月6日（月）配信予定です。

※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 「安心R住宅」の実施状況を公表、制度開始以降の累計は1,953件
- ・ 国土交通省 令和元年8月・第2四半期分の「不動産価格指数」を公表
住宅の不動産価格指数は57ヵ月連続上昇
- ・ アットホーム 「中古住宅のリノベーション」アンケート調査結果
中古住宅に対するイメージやリノベーションの実態
- ・ マイボイスコム 「住宅設備メーカーのブランドイメージ」調査結果

[2] 協会からのお知らせ

- ・ インターネット・セミナー
「管理戸数はこうして増やす！管理部スタートアップ基礎編・応用編①」等を追加！
- ・ 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
- ・ 23日が年内最後の相談日！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 「安心R住宅」の実施状況を公表、制度開始以降の累計は1,953件
-

国土交通省は12月4日、平成31年4月1日から令和元年9月30日において687件が「安心

R住宅」として、広告に標章が使用されて流通していることが確認できた、と発表した。

これは、平成30年4月1日より、不安、汚い、わからないといった「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、既存住宅の流通を促進するため、消費者が安心して購入できる物件にロゴマークの使用を認める「安心R住宅」制度の最新の運用状況。

耐震性があり、インスペクション（建物状況調査）済み、リフォーム等について情報提供が行われた既存住宅に対し、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認めるもので、このほど登録事業者団体の実施状況を調査したところ、687件が「安心R住宅」として流通していることを確認。制度開始以降の累計は1,953件。

同省では引き続き、安心して購入できる既存住宅の流通促進に向け、「安心R住宅」制度の周知に努める、としている。

○ 国土交通省 令和元年8月・第2四半期分の「不動産価格指数」を公表
住宅の不動産価格指数は57ヵ月連続上昇

国土交通省がこのほど公表した令和元年8月・第2四半期分の「不動産価格指数」によると、住宅の不動産価格指数は57ヵ月連続して前年同月比で上昇した。平成22年平均＝100。

8月分の全国の住宅総合は、前年同月比0.7%増の112.9で、57ヵ月連続して上昇。住宅地は99.9、戸建住宅は100.9、マンション（区分所有）は147.8となった。

一方、令和元年第2四半期分の全国の商業用不動産総合は122。店舗は146.3、オフィスは151.1、マンション・アパート（一棟）は132.3。

平成22年をベースにここ9年間に、マンション・アパート1棟の価格指数が32.3%増になったことを示している。ちなみに、過去10年で最も高いのは平成29年の第3四半期（10～12月）の136.3。

○ アットホーム 「中古住宅のリノベーション」アンケート調査結果
中古住宅に対するイメージやリノベーションの実態

不動産情報サービスのアットホームは12月9日、中古住宅のリノベーションを経験した人を対象に実施した、中古住宅に対するイメージやリノベーションの実態についてのアンケート調査「中古住宅のリノベーション」の結果を次の通り発表した。

それによると、住宅を購入する際、最初に検討したのは「中古」が68.9%と過半数を占め「新築」を検討していた人は12.3%。77%がリノベーション前提で中古住宅を購入した、という結果から、新築を諦めて中古を選んだのではなく、最初からリノベーションを視野に入れ中古住宅を購入していることが分かった。

購入を検討し始めた当初の中古住宅へのイメージでは、「価格が手頃」が83.8%、次いで「立地が良い」が54%と、最初からポジティブなイメージを持っている人が多いことが分かった。ネガティブなイメージでは、「見えない瑕疵がありそう」41.1%、「耐震性がきちんとしているか不安」39.2%と、見えない部分が気になるよう。

リノベーションに踏み切った理由については、「内装を自分好みに変えたかったから」が65%と過半数を占め、内装をカスタマイズできる点に引かれてリノベーションに踏み切り、中古マンション購入者にとくにその傾向が強く、70.4%にのぼる。

また、リノベーションをする際に新しくした内装は、「壁紙を変えた」が最多で73.5%、次いで「床の素材を変えた」が58.3%と過半数。住宅タイプ別にみると、中古マンション購入者は65.7%が「床の素材を変えた」と回答しており、中古一戸建て購入者に比べ、16.4ポイント高いという結果。

リノベーションをして良かったかでは、95.5%が「良かったと思う」と回答。住宅タイプ別にみても差はなく、リノベーションに満足している様子が窺える。

住宅購入費とリノベーションにかかった費用の総額については、中古マンション購入者は平均2,857万円、中古一戸建て購入者は平均2,507万円。実際にかかった費用は総予算より、中古マンション購入者で446万円、中古一戸建て購入者で367万円多く、当初の予算より金をかけてリノベーションする傾向にある。

○ マイボイスコム 「住宅設備メーカーのブランドイメージ」調査結果

インターネットリサーチによるアンケート調査のマイボイスコムはこのほど、4回目の「住宅設備メーカーのブランドイメージ」調査結果を発表した。回答は1万222件。それぞれ複数回答。

それによると、「住宅設備メーカーの認知」は、TOTO、LIXIL、パナソニック、リンナイ、クリナップが上位5社で7～9割。不二サッシ、文化シャッターは男性高年代層、サンゲツは女性で比率が高くなっており、クリナップ、タカラスタANDARD、ノーリツは、女性高年代層で高い傾向。

「信頼性・安心感がある」は、TOTO が 64.5%、パナソニック、LIXIL が各 40% 台、YKK AP リンナイ、クリナップ、タカラスタANDARD が 3 割前後。2013 年以降、LIXIL は増加傾向。
「品質・技術が優れている」は、TOTO が 59.1% で最も多く、パナソニック、LIXIL が 4 割前後、YKK AP、リンナイが各 20% 台。

また、「独自性がある」では、TOTO が 32.8%、LIXIL、パナソニックが 2 割前後、YKK AP タカラスタANDARD が各 1 割強で、「いずれもない」が 4 割強。「革新的・先進的である」は、TOTO が 30.7%、LIXIL、パナソニックが各 2 割強、YKK AP が 1 割強。「いずれもない」が 5 割弱。「親近感がある」は、TOTO が 49.6% と高く、パナソニック、LIXIL が 3 割前後、YKK AP、リンナイ、パロマ、クリナップ、タカラスタANDARD が各 10% 台。

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

[2] 協会からのお知らせ

○ インターネット・セミナー

「管理戸数はこうして増やす！管理部スタートアップ基礎編・応用編①」等を追加！

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、本会オリジナル研修動画として「管理戸数はこうして増やす！管理部スタートアップ基礎編 受託営業のために準備する 5 項目」、「…応用編① 地主系オーナー受託営業ノウハウ」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、少ない管理戸数の拡大もしくは 0 から管理業務を始める場合の考え方等を解説する動画セミナーで、基礎編では「仲介営業とは違う管理の収益構造とは？、管理エリアとターゲット物件の設定、管理受託に必要な信頼感をプロデュース、オーナーの重い腰を上げる他社との差別化、営業開始！投資家オーナーと地主オーナー」について、応用編①では「紹介を待たない攻めの受託営業とは？、オーナーリスト活用ノウハウ（見込みオーナーリスト作成、ニュースレターの継続送付・作成代行会社の活用）、相続時に管理離脱を避ける 既存オーナーのグリップキーワードは事業承継、会社独自の管理メニューを作ること他社との差別化を実現し管理を受託する」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

オーナー様との信頼関係強化にお役立て下さい。

その他、下記の3タイトルのセミナーも追加いたしましたので、ご案内いたします。

- ・価格表示対策で選ばれるお店になる！ ～軽減税率対応 正しい価格の表示方法～
- ・ビジネスでもプライベートでも使える Google 活用講座 ～アンケート作成編（1）～
- ・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（4）
～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/>)

○ 23 日が年内最後の相談日！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】 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/>)

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