

# ウィル・ビー新聞





▶ 今年の関東甲信越の梅雨明けは平年並みの7月18日の予想ですが、梅雨明け後は猛暑日が続く熱い夏になるようです。最近は色々な熱中症対策のグッズが販売されてますね。私たちも熱中症対策を万全に暑い夏を乗り切りたいと思います。さて今月もお役に立つ情報とお知らせしたいことをお送りします!

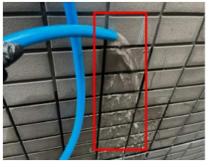
#### 梅雨が怖い…雨漏りについて



梅雨の時期に入り入天井および壁からの雨漏り相談が多く寄せられています。漏水の原因は主に建築漏水による雨漏りです。

屋上防水の塗装切れ・劣化、外壁タイル等の割れ、窓枠・サッシ部分の防水シール・コーキング切れ等、雨風などにさらされることによって防水の機能が低下し、劣化した箇所から建物内に水が入り込んでしまいます。

雨漏りが発生した場合、まずは被害が拡大しないように、養生等を施し、漏水の原因箇所を特定しなければなりません。



漏水箇所特定、散水試験

緊急 応急処置対応

しかし、原因箇所をピンポイントで特定することはとても難 しく、原因箇所をある程度予想した上で、改めて散水し、水の 浸透を確認する調査をおこないます。

雨漏りは建物の内装や借主の家財等に影響を及ぼすため、普段 から雨漏りを発生させない予防と備えが必要になります。

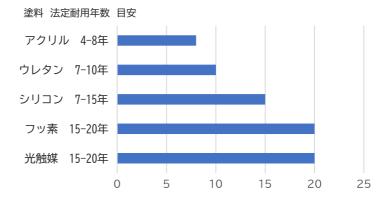
予防・備えとは『**大規模修繕計画**』を立て**実施する**ことです。





大規模修繕の様子







国土交通省の指針では, 12年周期での計画的な大規模 修繕の実施を推奨しています が、建物に使用されている防 水塗装や外壁材の耐用年数、 外的な影響による劣化具合等 によっては周期の長短は変化 します。

大規模修繕を実施するには一定の期間と一時的に多くの 支出が発生する為、事前に計画を立てると良いでしょう。

10年や20年等の周期で建物の状況調査と診断を行い、現 状を把握していくこともお勧めです。

修繕計画の立てていない、どのタイミングで修繕工事を行えばよいかわからないオーナー様もいらっしゃるかと思います。お気軽にご連絡ください。

#### 賃貸市場と売買市場の微妙な乖離

2022年上半期より2023年上半期の不動産市場を振り返ると、 好調な売買市場が不動産価格を下支えした一方、一部の賃貸 市場では需給が緩まった状態が継続しました。

賃貸市場について振り返ると、リモートワークの定着が進む東京などの都市においてオフィスの空室率が高止まりし、 賃料も下落しました。

コロナ禍が開けて少しずつ戻る基調はありますが、リモートワーク定着前と比べるとまだまだと言えます。



札幌や福岡ではオフィス賃料が上昇しており、住宅については、一部地域におけるワンルームマンションでは空室が埋まりにくい状況もありますが、総じて見れば賃料は底堅いといえます。

売買市場の好調さは、地価の回復等にあらわれています。 コロナ禍による地価上昇の停滞感は2022年を通じてかなり 払拭されました。

新築マンションや中古マンションの価格も上昇基調を保っています。プロの投資家層による物件取得意欲も強く、日本不動産研究所が2022年10月に実施した「不動産投資家調査®」によると、今後1年間の不動産投資に対する考え方として、95%の市場関係者が「新規投資を積極的に行う」と回答しています。

上記市況感より、まだまだ出せば売れる(もちろん相場にあった価格という前提はありますが)という状況は継続していくと考えます。

このタイミングで一度売却をお考えの方、または参考まで に査定のみでも結構です。その際は廣瀬までお声掛けくだ さい。

## オンラインシステム ITANDI BB 導入しました

大手不動産管理会社含め現在1,600社が導入し、WEB申込のシェア率75%の【ITANDI BB+申込受付くん】を当社も導入いたしました。

24時間365日、空室物件の確認一内見一お申込みまでを一元管理できるシステムです。このシステムの導入により業者間での空室確認、内見予約、お申込みに関する電話を含めたやり取りが大幅に削減されました。仲介会社からも好評で益々お申し込みが増えそうです。



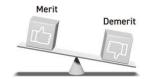


2022年5月に宅建業法が改正されて以降、重要事項説明の非対面化および書類の電子交付ができるようになりました。今後オンライン契約を導入することで、場所や時間を気にせず、契約を締結できることで入居者の満足度向上にもつながると考えています。

また電子契約を希望のオーナー様もいらっしゃいますので、 今後はパソコンや携帯で契約書を確認し押印、契約書の捺印 や返送のひと手間をなくせるよう電子契約の準備も進めてお ります。もうまもなく開始できるようになりますので、もう しばらくお待ちください! 今年に入り、自主管理(管理会社に任せずご自身で物件 管理をすること)オーナー様より募集の依頼をいただくこ とが増えています。理由は空室の長期化によるものです。 募集形態も「一般媒介募集」で複数の仲介会社へ募集の依頼(媒介)をしているのですが、なかなか空室が埋まらない ためご来社されるケースです。

一般媒介募集は複数の会社から募集が出せるため、早く入居者がみつかるのではないかと考える方もいますが、複数の仲介会社から募集することで、空室状況・詳細情報の正確性に欠け、仲介会社が紹介しづらくなるため、結果的にお部屋探しのお客様へ情報が届きにくくなります。

### 一般媒介募集とは?



専任媒介については、

上記のリスクを回避し、1社からの募集情報を全ての仲介 会社とお客様へ正確に届けることができます。

また専任媒介の場合には、法令上の募集報告や業者間物件 データベース (REINS) への登録義務がありますので、オ ーナー様としても安心です。

弊社管理物件は、引き続きデメリットが少ない専任媒介募 集をさせていただいておりますので、早期成約のために動 いて参ります。

空室で困っているというお知り合いの方がいらっしゃいま したら、ぜひご紹介をお願いいたします。

INF0



定休日:毎週水曜日と日曜日 夏期休業:8月13日(日)〜16日(水) よろしくお願いします