

※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

- ・ 日本銀行 地域経済報告「さくらレポート」(2022年7月)  
多くの地域で、緩やかに持ち直している
- ・ 国土交通省 令和4年3月(住宅)と令和4年第1四半期分  
(商業用不動産)の不動産価格指数を公表
- ・ アットホーム 物件購入、賃貸契約時に「不動産会社に求ること」  
に関する意識調査結果

[2] 協会からのお知らせ

- ・ 第3回理事会を開催いたしました！
- ・ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内(7月)
- ・ 【特別対談 全宅管理×いい生活】コロナ禍を経ても変わらない住まいにかける想い
- ・ 試験問題5問免除のメリット！賃貸不動産経営管理士講習について
- ・ 物件価値向上・空室対策に！インターネット無料Wi-Fiのご案内
- ・ 家賃集金代行システムのご案内
- ・ 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

---

- 日本銀行 地域経済報告「さくらレポート」(2022年7月)  
多くの地域で、緩やかに持ち直している

日本銀行は7月11日、同日開催の支店長会議に向けて収集した情報をもとに集約した、地域経済報告「さくらレポート」(2022年7月)を公表した。

それによると、各地域の景気の総括判断は、「中国でのロックダウンもあって供給制約の影響がみられているものの、個人消費への感染症の影響が和らぐもとで、多くの地域で『緩やかに持ち直している』」としている。

各地域の住宅投資については、

「減少している」(北海道)、「持ち直している」(東北)、  
「持ち直しの動きがみられる」(北陸)、「持ち直しつつある」(関東甲信越)、  
「横ばい圏内となっている」(東海)、「弱い動きとなっている」(近畿)、  
「持ち直しつつある」(中国)、「横ばい圏内の動きとなっている」(四国)、  
「持ち直している」(九州・沖縄)と、それぞれ持ち直し傾向となっている。

賃貸住宅関連の投資について、企業から次のような声が挙がっている。

「土地や資材価格の高騰により建築コストが上昇しているものの、仙台市中心部等の家賃が高い物件は収益物件としての採算性が良く、引き合いが強い」(仙台)、

「県内大手企業の業容拡大等による貸家需要の増加を踏まえ、当該地域において貸家の建設が相次いでいる」(金沢)。

「貸家の着工は、節税需要が底堅いものの、金融機関の厳格な審査目線もあり、低位で推移」(名古屋)、

「貸家の着工は、投資適地が少なく奪い合いもみられており、着工したくてもできない状況」(大阪)、

「建築費上昇によって不動産投資の期待利回りが低下しているため、地主の投資意欲が減退しており、貸家の着工数は低水準となっている」(高知)など、地域ごとの多様な展開がみられる。

---

○ 国土交通省 令和4年3月(住宅)と令和4年第1四半期分  
(商業用不動産)の不動産価格指数を公表

---

国土交通省は6月30日、令和4年3月(住宅)と令和4年第1四半期分(商業用不動産)の「不動産価格指数」を公表した。平成22年の平均を100として算出。

それによると、全国の住宅総合の季節調整値は、前月比で0.6%上昇し、128.6。種別では住宅地が前月比1.6%増の108.2、戸建住宅が同1.1%減の112.0、マンション(区分所有)が同0.2%増の178.1となった。

一方、商業用不動産の季節調整値は、全国の商業用不動産総合が前期比 0.3% 減の 126.8。種別では、店舗が前期比 2.4% 減の 141.9、オフィスが同 1.3% 増の 151.9、マンション・アパート（一棟）が同 2.8% 増の 151.5 となっている。

---

## ○ アットホーム 物件購入、賃貸契約時に「不動産会社に求めること」に関する意識調査結果

---

不動産情報サービスのアットホーム（株）（東京都大田区）は 6 月 29 日、物件購入、賃貸契約時に「不動産会社に求めること」に関する意識調査結果を次の通り発表した。

2020 年 4 月以降に、不動産会社を通して一戸建て・マンションを購入、または賃貸物件を契約した全国の 19～59 歳を対象に、問い合わせや契約、内見、アフターフォローなどの接客シーンにおいて、購入・賃貸とそれぞれ不動産会社に求めることについて調査したもの。

不動産会社を知ったきっかけ・選ぶ基準については、購入、賃貸とともに、不動産会社を知ったきっかけは「不動産ポータルサイト」がトップで、購入、賃貸ともに約 1 割は、不動産会社の SNS（YouTube、Twitter など）で物件を検索している。契約した不動産会社の決め手は、「条件に合う物件情報の提供をしていた」が購入、賃貸ともにトップ。

不動産会社に求める情報や対応では、賃貸は「条件に当てはまる物件はたくさん紹介してほしい」が 60.7% で、購入と比べて 8 ポイント上回り、購入時に、物件情報以外にあったら嬉しい情報は「物件価格の相場情報」が 75.0%。

不動産会社とのコミュニケーションツールについては、不動産会社とのやり取りで、最も多く利用されているツールは賃貸、購入ともに「電話」がトップで、マンションやアパートの管理会社との連絡では、スマートフォンなど気軽にやり取りできるツールが求められる傾向。

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

## [2] 協会からのお知らせ

---

### ○ 第 3 回理事会を開催いたしました！

---

去る令和4年7月15日（金）、東京都の会場にて本会の第3回理事会を開催いたしました。議事では、「副会長（代表理事）選任」「専務理事（業務執行理事）選任」「令和4・5年度の専門委員会構成」について審議が行われ、すべての議案が承認されましたことをご報告いたします。

上記決議及び第2回理事会決議により、下記の新役員が就任いたしましたので、ご報告いたします。

- ・会長 佐々木 正勝（宮城）
- ・副会長 二村 伝治（愛知）
  - 菅沼 正浩（大阪）
  - 平野 実（佐賀）
- ・専務理事 岡田 日出則（神奈川）
- ・総務財務委員長 藤原 美知（島根）
- ・事業運営委員長 小林 喜久雄（岡山）
- ・業務企画委員長 岩崎 和夫（東京）

---

#### ○ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内（7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。

今月より、下記の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。

- ・参院選と、その後の政局を読む～日本政治の舞台裏～
- ・机まわりスッキリ改革講座
- ・小さく決めて自分の人生を手に入れる～「自分の人生を生きる」レッスン～
- ・中小企業がSDGsに取り組む多数のメリット
- ・良好な信頼関係を築く 叱る側、叱られる側の心構え（後編）
- ・仕事の生産性、効率性を高める方法！ロジカルシンキング
- ・刑事メンタルでピンチをチャンスに（5）ヤクザ担当刑事はなぜヤクザっぽいのか？
- ・インボイス制度 まるわかり講習会～今知っておきたいポイントを徹底解説！～

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/> )

---

○ 【特別対談企画 全宅管理×いい生活】コロナ禍を経ても変わらない住まいにかける想い

---

全宅管理といい生活は、業界の発展や DX 化の促進という共通した目的・理念を持つ事から業務提携を締結し、2022 年 2 月よりクラウド型の基幹システム「いい物件 One」を会員様各位に推奨紹介しております。

この度、全宅管理の佐々木正勝会長と、いい生活代表取締役 COO の北澤弘貴氏によるトップ対談が実現し、賃貸管理業務のあるべき姿と不動産 DX を含めた業界の今後について、両者の熱い想いを語っていただきました。

その対談の様子を動画で公開いたしますので、ぜひご覧ください！

動画視聴はコチラ（ <https://www.es-service.net/es-seminar/chinkan/> ）

---

○ 試験問題 5 問免除のメリット！賃貸不動産経営管理士講習について

---

本会では、今年度の賃貸不動産経営管理士講習の受講申込を開始いたしました。

賃貸不動産経営管理士試験の受験を検討されている方や、管理実務をより体系的に学びたいとお考えの方は、下記 URL より内容をご確認の上、ご検討ください。各会場、定員になり次第申込を締め切りますので予めご了承ください。

なお、講習の修了者は、全国統一試験を受験した場合、知識を習得した者の証しとして、出題 50 問のうち 5 問が免除されます。※但し、全講義の受講修了者に限ります。

全宅管理 賃貸不動産経営管理士講習ご案内ページ  
( <https://chinkan.jp/lp/training> )

<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。

※賃貸不動産経営管理士は賃貸住宅管理業法上の「業務管理者」の要件を満たす資格です。

---

## ○ 物件価値向上・空室対策に！インターネット無料 Wi-Fi のご案内

---

株式会社アーチ・コミュニケーションズが提供するインターネット無料 Wi-Fi のご案内です。

様々なアンケート等で、賃貸住宅入居者の人気設備として必ず上位にランクしている「インターネット無料」ですが、既存の物件には導入が困難であったり、コスト面も踏まえて、導入を見送ってきたオーナー様も多いかと思います。

今回ご紹介するインターネット無料 Wi-Fi は、コンセント型を採用しており、主にリビングにある情報コンセントに Wi-Fi 機器を設置することで快適な Wi-Fi 環境を実現します。LAN 配線を敷設する配管さえあれば、工事が完了できますので、「導入が簡単で安い」というのも大きな特徴です。

木造及び軽量鉄骨造が対象となります、短期間で高品質・低価格に導入が可能ですので賃貸住宅の入居率及び資産価値向上のため、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。

---

## ○ 家賃集金代行システムのご案内

---

株式会社アプラスが提供する「家賃集金代行システム」のご案内です。

同社が提供する「家賃集金代行システム」は、毎月の家賃回収や滞納者の督促、立て替えで業務効率の向上を図る際に、「確実」で「安心」なシステムです。

入居者からの賃料回収を全国の金融機関からの口座振替で回収でき、賃料未納の場合、最大 24 ヶ月まで同社が入居者に代わり立て替え払いするプランもご案内しております。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

(株)アプラス 家賃サービス  
( <https://syukin.aplus.co.jp/rent> )

○ 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。

【7月】 25日(月)

【8月】 1日(月)、8日(月)、22日(月)、29日(月) ■15日は休止。

※新型コロナウイルス感染症の影響により、急遽中止となる場合がございます。

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

( <https://chinkan.jp/member-page/support/reserve> )

◇全宅管理 HP「支部紹介ページ」内に掲示板開設！！

本会では、全宅管理 HP の会員専用コンテンツ内に「支部紹介ページ」を設置しており、この度、同ページ内に会員間交流の場として掲示板機能を追加いたしました。

掲示板でできること・・・賃貸管理業務上の悩み事（トラブル対応等）、

## 管理物件内での軽微作業に関するご相談など

上記や派生する事項について、他の賃貸管理業者さんに聞いてみたいことを投稿し返信をもらうことで、問題解決ができたり、業者間の繋がりが構築できたりするかもしれません。

まずは、下記 URL よりご自身の所属する支部紹介ページにアクセスしていただき、お気軽に投稿してみてください！

## 全宅管理 支部紹介ページ

( <https://chinkan.jp/branch/introduction> )