

※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

- ・ 国土交通省 令和5年版「土地白書」を公表
土地に関する動向、デジタル技術の活用について報告
- ・ 国土交通省 「令和5年第1四半期 地価LOOKレポート」を公表
全ての地区において上昇、または横ばい
- ・ アットホーム 地場の不動産仲介業における景況感調査(2023年1~3月期)結果を発表
行動制限のない繁忙期を迎える、業況は大幅に改善

[2] 協会からのお知らせ

- ・ 第13回定期社員総会を開催いたしました！
- ・ インターネット・セミナー「リーシング戦略と仲介会社とのネットワーク構築方法」
追加！
- ・ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内（7月）
- ・ 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
- ・ 入居申込者の滞納リスク等が確認できる！「CIZ 宅建保証」のご案内
- ・ 毎月の送金・入金経費が削減できる！
振込代行サービス「セゾンスマート振込サービス」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 令和5年版「土地白書」を公表

国土交通省は6月13日、令和5年版の「土地白書」を公表した。

白書は第1部から第3部で構成。第1部では、令和4年度における地価をはじめとする土地に関する動向、土地問題に関する国民の意識調査結果、適正な土地の利用・管理及び円滑な取引に向けたデジタル技術の活用について報告。

第2部では、令和4年度に政府が土地に関して講じた基本的施策について、第3部では、令和5年度に政府が土地に関して講じようとする基本的施策について報告している。

令和4年度の土地に関する動向については、地価公示は全国全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大。コロナ前への回復傾向が顕著。

土地取引件数はほぼ横ばいで、3年前の水準で推移し、「土地は預貯金や株式などに比べて資産として有利」とする割合が低下傾向。オフィス（東京都心5区）の賃料は、下落幅が鈍化、空室率はほぼ横ばい。物流施設（東京ベイエリア）の賃料は高水準、空室率は低水準としている。

また、不動産DXについて、ITやAI等を用いて不動産業の新たなサービスを提供する不動産テックが普及し、物件情報の発信等の不動産の流通ステージに応じた様々なサービスが提供されている、と捉えている。

-
- 国土交通省 「令和5年第1四半期 地価LOOKレポート」を公表
全ての地区において上昇、または横ばい
-

国土交通省が公表した、「令和5年第1四半期（1月1日～4月1日）地価LOOKレポート」によると、主要都市の高度利用地等における地価動向は、ウィズコロナの下で、マンション需要の堅調さに加え、店舗需要の回復が継続し、前期に引き続き、全ての地区において上昇、または横ばいとなった。住宅地では23地区全てで上昇が継続した。

上昇・横ばい・下落の区分の変動率区分は、75地区が不变で、4地区が上方に移行し、1地区が下方に移行した。上昇地区が71地区から73地区に増加し、横ばい地区が9地区から7地区となった。下落地区は、2期連続でゼロとなった。

住宅地では、「3～6%の上昇」から「6%～の上昇」に移行した地区が1地区あった。「6%～の上昇」が見られたのは、令和元年第4四半期以来。商業地では、「0～3%の上

昇」から「3～6%の上昇」に移行した地区が1地区、「横ばい」から「0～3%の上昇」に転じた地区が2地区、「3～6%の上昇」から「0～3%の上昇」に移行した地区が1地区あった。

住宅地では、マンション需要に引き続き堅調さが認められたことから上昇が継続し、商業地では、人流の回復傾向を受け、店舗需要の回復が見られたことなどから上昇傾向が継続したもの。

○ アットホーム 地場の不動産仲介業における景況感調査（2023年1～3月期）結果を発表
行動制限のない繁忙期を迎え、業況は大幅に改善

不動産情報サービスのアットホーム（株）はこのほど、地場の不動産仲介業における景況感調査（2023年1～3月期）結果を発表した。

アットホーム加盟店を対象に、全国13都道府県14エリアの居住用不動産流通市場の景気動向について、四半期ごとにアンケート調査を実施しているもので、分析はアットホームラボ（株）に委託。

それによると、2020年のコロナ禍以降3年ぶりに行動制限のない繁忙期を迎え、業況は大幅改善し、学生や社会人、留学生を含む外国人の動きが戻ってきているのが特徴。

賃貸仲介の今期業況DIは、首都圏・近畿圏ともに大幅上昇し、2014年の調査開始以来最高値に。首都圏では初めてDI=50を上回り、近畿圏も同プラス7.6ポイントの49.2と大幅上昇し、2期連続のプラス。両エリアとも調査開始以来の最高値で、前年同期比でも首都圏で8期連続、近畿圏では4期連続のプラスとなり、回復傾向を維持している。

来期（2023年4～6月期）については、首都圏が今期比マイナス4.0ポイントの50.8、近畿圏が同マイナス0.2ポイントの49.0と、両エリアとともに下落が見込まれている。

一方、売買仲介の業況DIは、首都圏・近畿圏ともに小幅な動きが継続し、堅調さを維持。物価上昇の影響により、家賃を値上げしたいオーナー、管理会社が増加しており、リフォーム代や光熱費高騰が主な理由とみられる。

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

○ 第13回定時社員総会を開催いたしました！

去る令和5年6月28日（水）、東京都内の会場にて本会の第13回定時社員総会を開催いたしました。

議事に先立ち、佐々木正勝会長は「皆様のご協力のおかげで、昨年は400社を超える新たな仲間にご入会いただき、会員数は6700社を超えた。会員各社の積み重ねによって、日本の賃貸物件の管理戸数において、大きな割合を占めるまでに成長した。これからも、きめ細やかなサービスを通じて各地域に貢献していきたい。コロナ以降、変化した生活様式により、賃貸住宅をめぐる紛争も増加している中で、入居者・物件オーナー・地域の調整役として、地域の歴史を知る我々の存在が改めてクローズアップされていると感じる。DX・IT化が進んでも、最後は現場の実務者の人間力。人間力を高めていけるような研修事業・ツールの作成を進めていきたい」と挨拶いたしました。

議事では「令和4年度事業報告」「令和5年度事業計画」「令和5年度収支予算」について報告が行われ、また、「令和4度収支決算報告承認の件」「理事の補欠選任に関する件」について審議が行われ、すべての議案が原案どおりに承認されましたことをご報告いたします。

○ インターネット・セミナー「リーシング戦略と仲介会社とのネットワーク構築方法」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750タイトル以上の研修動画をご提供しております。

この度、本会オリジナルの研修動画「リーシング戦略と仲介会社とのネットワーク構築方法」を公開いたしました。

リーシング戦略（空室対策等）を行う上で重要な仲介会社との関係性構築について解説するセミナーで、仲介会社と密に付き合うことが空室対策につながり、その結果、物件オーナーとの関係性も強固になっていくということについて、具体的には「不動産オーナーが管理会社を選ぶ基準とは？」「リーシング戦略の共有と報告体制の確立」「仲介会社とのネットワーク構築方法とは？」等について、南総合研究所の南智仁氏に解説いただいております。

是非ともご確認いただきまして、空室対策及び管理業務円滑化の一助としてご活用いただければと思います。

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」をご確認ください。

インターネット・セミナー
(<http://www.chinkan.jp/member-page/training/>)

○ 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。

- ・待ったなしの資金繰り対策
- ・基礎からわかる「インボイス制度の概要と電子帳簿保存法のポイント」
令和5年度制度改正対応版
- ・インボイス制度実務対応のポイント～インボイス発行事業者登録が完了した方向け～
- ・全ての経営者必見！未来を切り開く DX 入門
- ・DX セミナー（1）入門編
- ・経営者・管理者が成果を出すための 12 の原理原則（7）
人は説得で動くのではなく、納得で動く

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/>)

○ 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しております。

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。

既に定員に達した会場や定員間近の会場、申込締切日が迫っている会場もございます。

【会場 残席わずか！】

- ・秋田県 日建学院秋田校 8月 18 日（金）

- ・群馬県 群馬県不動産会館 9月6日（水）
- ・富山県 富山県不動産会館 9月5日（火）
- ・静岡県 静岡県不動産会館 8月18日（金）
- ・鳥取県 日建学院鳥取校 9月8日（金）
- ・佐賀県 日建学院佐賀校 8月18日（金）
- ・大分県 大分県不動産会館 8月9日（水）

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>)

○ 入居申込者の滞納リスク等が確認できる！「CIZ 宅建保証」のご案内

株式会社アークシステムテクノロジーズが提供する「CIZ 宅建保証」のご案内です。

「CIZ 宅建保証」は、賃貸物件の入居募集に際し、滞納履歴、反社会情報、破産情報等、申込者の信用力、滞納リスク等が確認できる管理業務支援型の家賃保証です。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

○ 毎月の送金・入金経費が削減できる！
振込代行サービス「セゾンスマート振込サービス」のご案内

振込手数料は必要経費と思われるがちですが、株式会社クレディセゾンが提供する振込代行サービス「セゾンスマート振込サービス」であれば、どの金融機関への振込手数料も一律で286円（税込）となる為、コストダウンに加え、業務効率化を図る事が可能であり、毎月決まった支払先が生じる賃貸不動産管理業との親和性が高い商品です。

お申込み方法やサービスの詳細については、下記よりご案内チラシをご確認いただくか、お問合せ先までご連絡ください。

■ 「セゾンスマート振込サービス」導入に関するお問合せ先
セゾンスマート振込サービスデスク
TEL：0570-015-039（10:00～18:00 土・日・祝日、年末年始休み）

○ 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】 10日(月)、18日(火)、24日(月)、31日(月)

※弁護士の体調不良等やむを得ない事情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「掲示板」開設！！

本会では、全宅管理 HP に会員間交流の場として「掲示板」を設置いたしました。

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、他の賃貸管理業者同士で聞いてみたいことを投稿し返信をもらうことで、問題解決がたり、業者間の繋がりが構築がたりするかもしれません。

まずは、下記 URL より掲示板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 揭示板

(https://chinkan.jp/branch/top_bbs)

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