

※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 改正差別解消法対応指針および対応要領の改定案に関する意見募集
(パブリックコメント) の開始について
- ・ 内閣府 7月の『景気ウォッチャー調査』(街角景気) 公表
景気は緩やかに回復している
- ・ 不動産経済研究所 2023 年上期と 2022 年年間の首都圏投資用マンション市場動向
2023 年上期の供給、前年同期比 23.3%減の 2,820 戸
- ・ アットホーム 「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向(2023 年 6 月) 発表
マンションの平均募集家賃は、8 エリアが全面積帯で前年同月を上回る
- ・ 国土交通省 「令和 5 年度民間賃貸住宅の管理業務に関するアンケート調査」
へのご協力のお願い

[2] 協会からのお知らせ

- ・ インターネット・セミナー「教えて佐藤弁護士! (6) 原状回復ガイドラインの再確認
(前編)」追加!
- ・ 全宅管理は TVer (ティーバー) で CM 放映実施! 「のぼり旗」を全会員配布!!
- ・ 賃貸不動産経営管理士協議会
令和 5 年度賃貸不動産経営管理士試験の実施要領及び講習について
- ・ クラウド賃貸管理ソフト「ES いい物件 One」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

○ 国土交通省 改正差別解消法対応指針および対応要領の改定案に関する意見募集 (パブリックコメント) の開始について

国土交通省より、改正差別解消法対応指針および対応要領の改定案に関する意見募集（パブコメ）の開始について、周知の依頼がございましたのでご案内申し上げます。

「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」（平成 25 年法律第 65 号）においては、主務大臣は所管事業者における取組に資するための対応指針を策定することとされており、国土交通省等は対応要領を定めることとされております。

この度、事業者による合理的配慮の提供の義務化等を改正内容とする、「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律の一部を改正する法律」（令和 3 年法律第 56 号）の令和 6 年 4 月 1 日施行に向け、令和 5 年 3 月に閣議決定された「障害を理由とする差別の解消の推進に関する基本方針」（令和 5 年 3 月 14 日閣議決定）も鑑み、「障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針」（対応指針）及び「障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応要領」（対応要領）についても改正されることとなりました。

今般、本件に係るパブリックコメント(意見募集)が開始されておりますので、詳細につきましては、下記 URL をご確認ください。

パブリックコメント

(<https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155230110&Mode=0>)

○ 内閣府 7 月の『景気ウォッチャー調査』（街角景気）公表 景気は緩やかに回復している

内閣府が 8 月 8 日公表した、景気の指標となっている、直近 7 月の『景気ウォッチャー調査』（街角景気）によると、3 ヶ月前と比較しての景気の現状に対する判断 DI は、54.4 となった。家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全ての DI が上昇したことから、前月を 0.8 ポイント上回り、2 ヶ月ぶりの上昇となった。

2～3 ヶ月先の景気の先行きに対する判断 DI は、54.1 で、家計動向関連、雇用関連の DI は上昇し、企業動向関連の DI は変わらなかったことから、前月を 1.3 ポイント上回った。

こうしたことから景気ウォッチャーは、「景気は、緩やかに回復している。先行きについても、緩やかな回復が続くとみている」とまとめている。

○ 不動産経済研究所 2023 年上期と 2022 年間の首都圏投資用マンション市場動向
2023 年上期の供給、前年同期比 23.3%減の 2,820 戸

(株) 不動産経済研究所は 8 月 8 日、2023 年上期と 2022 年間の首都圏投資用マンション市場動向を次の通り発表した。

2023 年上期（1～6 月）に供給された投資用マンションは前年同期比 33.3%減の 56 物件、戸数は同 23.3%減の 2,820 戸。平均価格は同 1.7%の下落の 3,182 万円、平方メートル単価は同値の 121.3 万円であった。

一方、2022 年一年間に発売された投資用マンションは 131 物件、5,961 戸で、2021 年の 130 物件、6,028 戸と比べると、物件数は 1 物件増加した一方、戸数は 67 戸の減少となった。1 物件当たりの平均戸数は 45.5 戸で、21 年の 46.4 戸と比べて 0.9 戸縮小している。

2022 年発売の投資用マンションの平均価格は 3,284 万円、平方メートル単価は 121.4 万円で前年の 3,132 万円、116.9 万円に比べ、戸当たりは 152 万円、平方メートル単価も 4.5 万円上昇している。

○ アットホーム 「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向（2023 年 6 月）発表
マンションの平均募集家賃は、8 エリアが全面積帯で前年同月を上回る

不動産情報サービスのアットホーム（株）はこのほど、全国主要都市 10 エリアの「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向（2023 年 6 月）を発表した。

それによると、マンションの平均募集家賃は、東京 23 区・東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県・名古屋市・大阪市・福岡市の 8 エリアが全面積帯で前年同月を上回り、カップル向きが 7 ヶ月連続、ファミリー向きが 6 ヶ月連続して全 10 エリアで前年同月を上回る。

中でも、東京 23 区・仙台市・大阪市・福岡市の 4 エリアは、両タイプともに 2015 年 1 月以降、最高値を更新。

東京都下の平均家賃は、全面積帯で前年同月を上回り、前月比はファミリー向き・大型ファミリー向きが下落し、シングル向き・カップル向きが上昇した。シングル向きは 2 ヶ月

連続で上昇し、2015 年 1 月以降、最高値を更新した。

一方、アパートはカップル向きが札幌市・名古屋市を除く 8 エリア、ファミリー向きが札幌市を除く 9 エリアで前年同月を上回る。東京都下・埼玉県の 2 エリアは両タイプともに 2015 年 1 月以降、最高値を更新。

神奈川県の前年同月比はファミリー向きが下落しそれ以外の 2 タイプが上昇。シングル向き・カップル向きは 2015 年 1 月以降、最高値を更新。

○ 国土交通省 「令和 5 年度民間賃貸住宅の管理業務に関するアンケート調査」
へのご協力をお願い

8 月 23 日（水）付で、国土交通省の「令和 5 年度民間賃貸住宅の管理業務に関するアンケート調査」資料を、全宅管理の全会員宛に郵送いたしますので、到着いたしましたら、9 月 15 日（金）までにご回答いただければと思います。

アンケート調査へご協力のほど、何卒宜しくお願い申し上げます。

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

[2] 協会からのお知らせ

○ インターネット・セミナー「教えて佐藤弁護士！（6）原状回復ガイドラインの再確認（前編）」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「教えて佐藤弁護士！（6）原状回復ガイドラインの再確認（前編）」を公開いたしました。

賃貸管理業務でよく起こる問題や疑問点について、全宅管理の顧問弁護士である佐藤貴美弁護士に解説をいただく動画シリーズで、第 6 弾として、本会への相談件数が多く、セミナー希望テーマとしての要望も多い「原状回復」について、国土交通省の原状回復をめぐるト

ラブルとガイドライン及び参考資料を軸に、具体的には「賃貸借契約における原状回復義務／民法の規定／原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」「原状回復の定義」経過年数の考慮」「原状回復の負担対象」「特約の問題」「手続き面・運用面での対応」について解説しております。

是非ともご確認いただきまして、原状回復対応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/>)

○ 全宅管理は TVer (ティーバー) で CM 放映実施! 「のぼり旗」を全会員配布!!

本会では、全宅管理の認知度等の向上のため、TVer での CM 放映や「のぼり旗」を制作するなど、プロモーション活動を行っております。

■TVer で女優の小雪さん出演の CM 放映

「中小企業からニッポンを元気にプロジェクト」公式アンバサダーの小雪さんが出演する CM を制作し、民放公式テレビサイト TVer (ティーバー) で、7 月下旬から 8 月中旬にかけて放映いたしました。

■全宅管理会員店の目印「のぼり旗」

TVer での CM でも紹介されましたが、全宅管理のプロモーションツール「のぼり旗」を制作し、会報誌 (2023 夏号) に同封して、会員の皆様に配布しております。

全宅管理の会員店であることや、賃貸管理を積極的に行っていることを、賃貸経営されているオーナー様に一目で認識してもらうデザインで制作いたしました。

賃貸管理の相談ができる全国 6,700 社の不動産管理業者の目印となりますので、是非とも店頭や店内の目立つ場所に「のぼり旗」を設置していただければと思います。

「のぼり旗」の使用方法等の詳細につきましては、会報誌 (2023 夏号) の P8-9 をご確認ください。

会報誌 バックナンバー

(<https://chinkan.jp/member-page/infomation/report>)

※のぼり旗の追加購入はこちらから

(https://chinkan.jp/public_info)

○ 賃貸不動産経営管理士協議会

令和 5 年度賃貸不動産経営管理士試験の実施要領及び講習について

賃貸不動産経営管理士協議会において、「賃貸不動産経営管理士」試験（令和 5 年 11 月 19 日）の受験申込受付が 8 月 1 日(火)から開始しております。

受験をご検討されている方は、下記の賃貸不動産経営管理士協議会ホームページ「令和 5 年度 試験実施要領」ページより内容をご確認ください。

賃貸不動産経営管理士 令和 5 年度試験実施要領

(<https://www.chintakanrishi.jp/exam/summary/>)

また、令和 5 年度の賃貸不動産経営管理士講習の受講申込みを引き続き受付中ですので、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！】

- ・宮城県 宮城県不動産会館 9 月 14・15 日（木・金）
- ・山形県 山形ビッグウイング 9 月 20 日（水）
- ・広島県 広島県不動産会館 9 月 13 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>)

○ クラウド賃貸管理ソフト「ES いい物件 One」のご案内

株式会社いい生活が提供する「ES いい物件 One」のご案内です。

物件情報、顧客情報、契約情報を一元管理する総合型の業務支援システムで、多くの情報を取り扱う不動産管理・仲介業務を効率化するための機能を搭載、直感的で使いやすいインターフェイスにより、不動産 DX を実現します。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

(株) いい生活 サービスサイト
(<https://www.es-service.net/>)

○ 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。

【8 月】 21 日（月）、28 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 掲示板
(https://chinkan.jp/branch/top_bbs)

[illegible]