

※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

- ・ 内閣府 10月の『景気ウォッチャー調査』(街角景気) 公表
先行きについて、緩やかな回復が続くとみている
- ・ アットホーム 「マンション売却に関する実態調査」
売出・成約価格の乖離率は平均-4.5%
- ・ 帝国データバンク 10月調査の「TDB景気動向調査(全国)」
不動産DIは前月比0.2ポイント増の48.7
- ・ 警視庁 飲酒運転の防止に向けた周知依頼について

[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！（9）契約期間中の修繕」追加！
- ・ IT重視に対応！オンライン内見LIVE／VIDEOサービスのご案内
- ・ 外国人専門の生活総合支援サービスのご案内
- ・ 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

- 内閣府 10月の『景気ウォッチャー調査』(街角景気) 公表
先行きについて、緩やかな回復が続くとみている
-

内閣府が11月9日に公表した、景気の指標となっている、10月の『景気ウォッチャー調査』(街角景気)によると、3ヵ月前と比較しての景気の現状に対する判断DIは、49.5となつた。企業動向関連、雇用関連のDIが低下し、家計動向関連が変わらなかつたことから、前月差0.4ポイント低下の49.5と、3ヵ月連続の低下となつた。

2～3ヵ月先の景気の先行きに対する判断DIは48.4で、雇用関連のDIは上昇し、企業動向関連のDIは変わらなかつたものの、家計動向関連のDIが低下したことから、前月を1.1ポイント下回つた。

こうしたことから景気ウォッチャーは、「景気は、緩やかな回復基調が続いているもの、一服感がみられる。先行きについては、価格上昇の影響等を懸念しつつも、緩やかな回復が続くとみている」とまとめている。

○ アットホーム 「マンション売却に関する実態調査」
売出・成約価格の乖離率は平均-4.5%

不動産情報サービスのアットホーム（株）は11月9日、2018年7月以降、住替えのために国内のマンションを売却したことがある30～69歳の男女を対象に実施した、不動産会社選びや不動産会社とのコミュニケーション、売却価格に関する調査結果を発表した。

それによると、売却理由は「住む場所を変えたかったから」が最多で、不動産会社を見つけた経緯は「次に住む物件を購入・借りる際に利用する予定の会社だった」が18.8%を占め、不動産会社選びは「実績が豊富なこと」を重視。

不動産会社に教えてもらつて良かったことは「売却にかかる諸費用」が約半数。売却の手続きの中で、「不便だ」「面倒だ」と感じたことは「必要な書類を用意すること」がトップ。また、査定から成約までの売出・成約価格の乖離率は平均-4.5%で、査定額の根拠は「同じマンションの成約情報」が最多。

○ 帝国データバンク 10月調査の「TDB景気動向調査（全国）」
不動産DIは前月比0.2ポイント増の48.7

(株)帝国データバンクは11月6日、10月の「TDB景気動向調査（全国）」結果を発表し

た。調査対象 2 万 7,052 社、有効回答 1 万 1,506 社。

それによると、10 月の景気 DI は前月比 0.3 ポイント増の 44.7 となり、3 カ月ぶりに改善した。業界別で不動産 DI は、前月比 0.2 ポイント増の 48.7。

国内景気は、活発な各種イベントやインバウンド需要に加えて半導体関連などがプラス材料となり、小幅ながら上向いた。今後の国内景気は、海外情勢のリスクを抱えつつも、個人消費と設備投資が下支えし、横ばいで推移すると見込まれる。

現在（10 月）の景況感に対する企業の声として、「賃貸はやや動きが鈍いが、売買は投資用物件に関して円安と低金利による旺盛な外需で堅調である」（貸家）、「材料高が価格に転嫁され顧客の予算を超過してきた」（不動産代理業・仲介）、と捉えている。

また、先行きに対して、「不動産価格はピークを迎えたが、レバレッジと相続対策での引き合いは続く見通し」（不動産管理）、「地域開発が進んできている。新たな人の流れが景気に好影響を与えてくれることを期待している」（貸事務所）といった声が挙がっている。

○ 警視庁 飲酒運転の防止に向けた周知依頼について

令和 5 年 12 月 1 日より、安全運転管理者に対するアルコール検知器を活用した酒気帯びの有無の確認等の義務に係る規定の適用が開始されます。

この度、国土交通省を通じて、安全運転管理者の業務の拡充や安全運転管理者の選任をはじめとする義務の遵守について、業務に使用する自動車の使用者をはじめ広く国民に周知するため、警視庁から周知依頼がありましたので、ご案内いたします。

詳細につきましては、添付ファイルをご確認ください。

※添付ファイル挿入

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

[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！（9）契約期間中の修繕」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！（9）契約期間中の修繕」を開いたしました。

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 9 弾として、緊急性が高くオーナー様や入居者とのやり取りも多い「修繕」について、具体的には「修繕の基本的な取扱い」「修繕に係る特約について」「修繕をしない場合の借主側の対抗手段」「実務上の留意点」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、契約期間中の修繕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/>)

○ IT 重説に対応！オンライン内見 LIVE／VIDEO サービスのご案内

株式会社 Tryell が提供する「オンライン内見 LIVE／VIDEO」サービスのご案内です。

「オンライン内見」は、宅建業者向けに提供しているインターネットを利用した内見サービスです。

LIVE 機能とは、ライブチャットの仕組みを応用した技術により、インターネットを通じて PC やスマートフォン等での内見を可能にするサービスであり、仲介業務においては、遠隔地の顧客が直接現地に訪れることなく室内の様子や周辺環境を案内することが可能で、さらに 2017 年 10 月より運用が開始された IT 重説にも対応しております。管理業務においてもオーナーに対する物件の現地確認や補修指示等をリアルタイムで状況報告することが可能です。

また、VIDEO 機能は、物件情報に係る動画をクラウド上のサーバーに保管できるサービスであり、撮影された物件動画等を簡単に保存等ができるサービスです。

会員特別価格でのご利用が可能となっておりますので、是非ご検討ください。

詳細につきましては、下記をご参照いただきまして、お問合せの際は「全宅管理会員」である旨をお伝えください。

オンライン内見

(<https://www.online-naiken.com/>)

○ 外国人専門の生活総合支援サービスのご案内

本会では外国人向けの生活総合サポートサービスを提供している株式会社グローバルトラストネットワークスと業務提携しております。

同社では、英語・韓国語・中国語・ポルトガル語などを母国語とする外国人スタッフが常駐しており、外国人入居者の家賃保証など契約締結時の対応だけでなく、入居中の注意事項の説明や賃料滞納・騒音トラブル等への対応も代行しております。

今後ますます増える事が予測される外国人入居者への対応は欠かすことが出来ないものであり、画期的なサービスです。

お申込み方法やサービスの詳細については、下記リンク先よりチラシをご確認いただくか下記お問合せ先までご連絡ください。

■本件に関するお問合せ先

株式会社グローバルトラストネットワークス営業部
TEL : 03-5956-4111 Mail : sales@gtn.co.jp

※添付ファイル挿入

○ 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。

【11月】 20日（月）、27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>)

* * * * * * * * * * *

◇業務上のお悩みはありませんか？全宅管理 HP「掲示板」絶賛稼働中！！

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)

* * * * * * * * *