

※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。

★注目トピックス

【終了間近】ハロー！新しい住まいキャンペーン（3月31日まで）※詳しくは下記ご参照ください

— 目次 —

[1] 業界動向・行政動向

- ・ 中小企業庁 不当な下請代金の減額の防止に係る要請について
- ・ 国土交通省 「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律案」閣議決定
- ・ 国土交通省 WebGIS システム「不動産情報ライブラリ」4月1日より運用開始
- ・ 帝国データバンク 「不動産仲介業」の倒産発生状況の調査・分析結果
2023年に発生した不動産仲介業の倒産は120件

[2] 協会からのお知らせ

- 【キャンペーン実施中！】ハロー！新しい住まいキャンペーン
- ・ ※重要※「住まいのハンドブック」価格改定のお知らせ
- ・ インターネット・セミナー 「教えて佐藤弁護士！（13）賃貸不動産管理業務上のトラブル対応3 迷惑行為関係」追加！
- ・ 管理戸数拡大を強力に支援！オーナーに響く、賃料査定＆空室対策提案ツール「参謀くん」のご紹介
- ・ 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

◇◆◇◆ 小中企業庁 不当な下請代金の減額の防止に係る要請について ◆◇◆◇

表題の件につきまして、国土交通省を通じ、中小企業庁より周知依頼がございましたので

ご案内申し上げます。詳細は下記ご参照ください。

物価上昇を上回る賃上げを中小企業でも実現するため、価格転嫁をはじめとする取引の適正化を進めることが重要です。中小企業庁においては、事業所管省庁と連携しつつ、官民一体となって取組を進めてきたところでございます。

令和6年3月7日、公正取引委員会が、日産自動車株式会社に対し、同社が下請事業者との取引で用いていた「割戻金」の運用について、下請代金支払遅延等防止法（以下「下請法」という。）が規定する「下請代金の減額の禁止」に違反する行為が認められたとして勧告を行い、今後、下請法の遵守体制を整備すること等を求めています。

下請事業者の責に帰すべき理由がないにもかかわらず、親事業者が下請事業者に対して支払う下請代金の額を減じて支払うことは、下請法第4条第1項第3号（下請代金の減額の禁止）の規定に違反するものです。

価格転嫁をはじめとする取引の適正化をサプライチェーン全体で進めている中、こうした事案が生じたことは極めて遺憾です。

中小企業庁としては、公正取引委員会と連携しつつ、引き続きこうした事案に厳正に対処してまいりますところ、貴団体におかれましても、今般の事案を契機に、傘下会員に対し、不当な下請代金の減額に係る下請法に違反する行為の未然防止に努めるよう促すなど、取引適正化に資する取組を一層推進していただくようお願いいたします。

<本件に係るお問い合わせ先>

経済産業省

中小企業庁 取引課

東京都千代田区霞が関 1-3-1

TEL: 03-3501-1669



国土交通省 「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律案」閣議決定



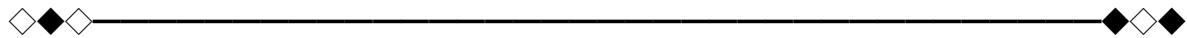
国土交通省は3月8日、高齢者や低額所得者など住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進、その居住の安定の確保を一層図るため、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律案」が、同日、閣議決定された、と公表した。

単身世帯の増加や持ち家率の低下などにより、今後、高齢者や低額所得者などの住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズがさらに高まることが見込まれている一方で、賃貸人の中には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念を持っている人が多い。

この法律案は、こうした状況を踏まえ、要配慮者に対して入居前や入居後の支援を行う居住支援法人などの地域の担い手の協力を得ながら、要配慮者が安心して居住できる環境を整備するため、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）等を改正するもの。

具体的には「大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備」「居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進」「住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化」などが打ち出されている。

なお、同省では目標として、居住サポート住宅の供給戸数を施行後10年間で10万戸、居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率を施行後10年間で9割と設定している。



国土交通省 WebGIS システム「不動産情報ライブラリ」4月1日より運用開始



国土交通省は3月1日、オープンデータ等を活用して、不動産取引の際に参考となる価格、周辺施設、防災、都市計画などの情報を重ね合わせて表示できる、WebGIS システム「不動産情報ライブラリ」の運用を4月1日より開始する、と発表した。

不動産取引の際に参考となる情報の多くは、国や地方自治体などで様々な形式で公開されているが、「不動産情報ライブラリ」ではこれらの情報を集約して、複数のデータを同じ地図表示に重ね合わせて閲覧することが可能。

円滑な不動産取引を促進する観点から、「ライブラリ」の利用に当たっては、特別なソフトを必要とせず、スマートフォンやタブレットからの閲覧にも対応する予定で、掲載情報はAPIで無償公開。

掲載予定の主な情報は、価格（地価公示、都道府県地価調査、不動産取引価格情報、成約価格情報）、周辺施設（学校、小・中学校区、市町村役場等、医療機関、福祉施設等）、防災（洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域等、津波浸水想定等）、都市計画（用途地域、防火・準防火地域、立地適正化区域等）、その他：将来推計人口（500メートル：メッシュ：2050年まで〈5年間隔〉）など。



帝国データバンク 「不動産仲介業」の倒産発生状況の調査・分析結果

-2023年に発生した不動産仲介業の倒産は120件-



(株)帝国データバンクは3月2日、「不動産仲介業」の倒産発生状況について、調査・分析した結果を次の通り発表した。集計期間は2024年1月31日まで、集計対象は負債1,000万円以上法的整理による倒産。

賃貸マンションやアパートの仲介・管理を手がける「街の不動産屋」の倒産が急増している。2023年に発生した不動産仲介業の倒産は120件だった。前年の69件から7割増と大幅に増加したほか、年間の倒産件数として過去最多を更新した。

不動産仲介業で倒産が急増した背景には、主な収入源の一つとなる入居希望者への物件紹介数の減少といった要因があげられる。企業における異動や、大学などへの進学で最も引っ越し需要が発生する各年3月時点の賃貸契約件数をみると、首都圏では23年時点で約2万3,000件と、3万件前後で推移したコロナ前の水準から8割前後にとどまった。

転居の時期を3月に限定しない動きの広がりといった要因もあるものの、在宅勤務の普及や優秀な人材の獲得を目的とした、転居を伴う異動制度の見直しが大企業を中心に進み、法人向け賃貸需要では従前に比べ伸び悩むケースがみられた。

引っ越し代の高騰やアパートなどの建設費用、管理費の上昇による家賃の高止まりから、個人の住み替えニーズも手控え感があり、業況が改善しない要因となった。

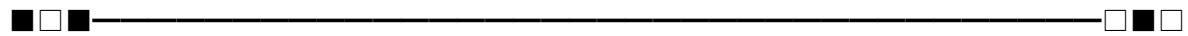
足元では大手仲介業者を中心に、DXを活用した賃貸物件の情報発信やオンライン内見といった先進技術の導入が進むほか、優良な築浅物件等を自社管理物件として囲い込む動きも進んでいる。大手と中小で格差の広がりも想定される中、物件紹介の機会を失った業者の淘汰が進むとみられる。



[2] 協会からのお知らせ



- 【終了間近】ハロー！新しい住まいキャンペーン（3月31日まで）



全宅管理では、会員各社への来店促進の取り組みとして「ハロー！新しい住まいキャンペーン」を実施中です。

お客様にチラシを配布し、簡単なアンケートに答えていただくキャンペーンです。ご回答

いただいたお客様には、抽選で QUO カード Pay1,000 円分が当たるチャンス！

ご来店のお客様に限らず、見込み客、オーナー様等にもご参加いただけますので、チラシをお渡しください。

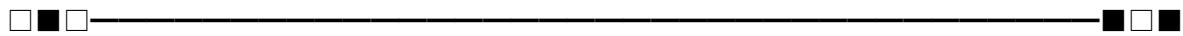
キャンペーンは3月31日までの期間限定となります。この機会にぜひご活用ください。

詳細につきましては、全宅管理ホームページ内キャンペーン特設ページのご確認をお願いいたします。添付のキャンペーンチラシは、同ページからダウンロード可能です。

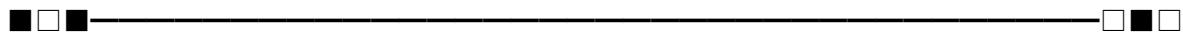
全宅管理会報誌 2023年夏号（7月下旬発送）で同封したのぼり旗も併せてご活用ください。

キャンペーン特設ページ（全宅管理ホームページ内）
(<https://chinkan.jp/lp/hellosumai>)

※添付ファイル挿入



※重要※「住まいのハンドブック」価格改定のお知らせ



本会では、入居者が賃貸住宅に居住する際のルール等を掲載した冊子「住まいのハンドブック」を発行しております。（注文書は下記ご参照ください）

本冊子につきまして、本会 HP でもご案内のとおり、今般、昨今の原油価格高騰、輸送コスト上昇、円安による原料費高騰のため、令和6年6月1日注文分より価格を改定させていただくこととなりましたので、何卒ご理解をいただきたくお願い申し上げます。

改定内容は以下のとおりです。※「注文書」は5月末に変更予定。

【現価格】

1冊(会員) ¥100 1冊(非会員) ¥300

送料(300冊まで) ¥1,100

※送料は300冊以上300冊増ごとに¥1,100 加算

↓

【新価格】

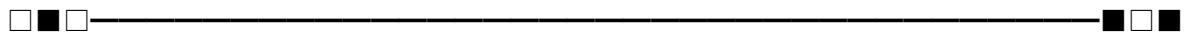
1冊(会員) ¥120 1冊(非会員) ¥320

送料(300冊まで) ¥1,200

※送料は300冊以上300冊増ごとに¥1,200 加算

※記載価格は「税込み」。なお、「名入れ印刷」に係る費用は変更ありません。

※添付ファイル挿入



インターネット・セミナー「教えて佐藤弁護士！（13）賃貸不動産管理業務上のトラブル対応3 迷惑行為関係」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！（13）賃貸不動産管理業務上のトラブル対応3 迷惑行為関係」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13弾として、賃貸不動産管理業務上のトラブル対応の「迷惑行為関係」について、具体的には「迷惑駐車への対応」「自転車撤去対応」「ゴミ出しのルールを守らない入居者への対応」「カスタマーハラスメント対策」について、本会の岡田日出則専務理事とのディスカッション形式で解説しております。

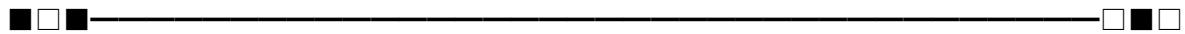
是非ともご確認いただきまして、入居者トラブル解決の一助としてご活用いただければと思います。

詳細につきましては、下記インターネット・セミナーページをご確認ください。
(<http://www.chinkan.jp/member-page/training/>)



管理戸数拡大を協力に支援！

オーナーに響く、賃料査定＆空室対策提案ツール「参謀くん」のご紹介



管理戸数を拡大、既存オーナーへの提案にご活用いただける指標提案ツール「参謀くん」をご紹介いたします。

“管理のプロ”として貸主に客観的で戦略立てられた提案を行う事で、既存貸主との関係をしっかりと継続しつつ、新規顧客開拓にもお役立ていただけます。

他社との差別化を図るのにうってつけなサービスです。

★導入事例についてはコチラ★

全宅管理 SUPPRT：<https://www.chinkan-support.com/?p=453>

■「参謀くん」とは？

- ・管理戸数拡大を強力に加速させる業界初の管理受託営業支援ツールです。
- ・ビッグデータ・AIを駆使し、賃貸住宅ごとに異なる「満室経営戦略レポート」を最短1分で作成できます。
- ・レポートには、賃料査定結果、空室対策案などが含まれており、提案力アップが実現できます。
- ・新規オーナーへの受託営業、既存オーナーへのリーシング提案の双方にて活用できます
- ・貴社のHPやDMなどにレポート作成用のリンクを搭載することで新規オーナーからの反響獲得も実現できます。
- ・月額3万5千円（税抜）から使い放題です（無料トライアルあり・初期費用不要）。

詳細につきましては下記をご参照ください。

「参謀くん」のサービス詳細・資料請求はコチラ <https://www.sambo-kun.com/>

本件に関するお問合せ

Studio LOC（スタジオ エルオーシー）合同会社
東京都台東区浅草5-52-5 TEL: 03-6802-3262 (平日 10:00-17:00)
Mail: info@studio-loc.com HP: <https://studio-loc.com/>

※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。

【3月】25日（月）

【4月】1日（月）、8日（月）、15日（月）、22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」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」を設置しております。

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、返信をもらうことで、お悩みの解決や、業者間の関係構築につながるかもしれません。

直近では賃貸住宅管理業法に基づく立ち入り調査について、全宅管理事務局より情報共有させていただきました。ぜひご覧いただくとともに、会員の皆様からの情報提供もお待ちしております。

まずは、下記 URL より掲示板にアクセス！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 ）

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