



一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会メールマガジン 2024.4.16



※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

【セミナー配信中】みんなで考える高齢者～実務家と全宅管理顧問弁護士が解説します！～
※詳しくは下記ご参照ください

— 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』(2024年4月) 公表
「景気は一部に弱めの動きもみられるが、緩やかに回復」
 - ・ 国土交通省 令和5年度「民間住宅ローンの実態に関する調査」結果を公表
令和4年度の賃貸住宅向け新規貸出額は3兆1,615億円
 - ・ 「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」が開始、「省エネ性能ラベル」の表示などの対応策を実施 新聞・雑誌・インターネット広告・チラシなどが対象

[2] 協会からのお知らせ

●【セミナー配信中】みんなで考える高齢者～実務家と全宅管理顧問弁護士が解説します！～

- ・ 令和6年度 会費徴収について
 - ・ インターネット・セミナー「教えて佐藤弁護士！（14）賃貸借関係の最近の裁判例（1）」追加！
 - ・ 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
 - ・ 休暇中の入居者問合せ対応に！夜間・休日サポートシステムのご案内
 - ・ 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）
 - ・ [PR] 不動産テックに特化したフリーペーパー「不動産テック.BIZ」 VOL.10 発刊

* * ° ° ° * * ° ° ° * * ° ° ° * * ° ° ° * * ° ° ° * * ° ° °

[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』(2024年4月) 公表

- 「景気は一部に弱めの動きもみられるが、緩やかに回復」 -



日本銀行は4月4日、同日開催の支店長会議に向けて収集された情報をもとに、支店等地域経済担当部署からの報告を集約した地域経済報告の『さくらレポート』(2024年4月)を公表した。

それによると、各地域の景気の総括判断を「北陸を除く8地域では、景気は一部に弱めの動きもみられるが、『緩やかに回復』『持ち直し』『緩やかに持ち直し』としている。北陸では、地震の影響による下押しが一部にみられるものの、『持ち直しの動きがみられている』」とまとめている。

各地域の住宅投資については、「減少している」(北海道)、「弱い動きとなっている」(東北・東海)、「先行きは復旧需要等が見込まれるもの、足もとは減少」(北陸)、「弱めの動きとなっている」(関東甲信越・中国・四国)、「横ばい圏内で推移している」(近畿)、「弱含んでいる」(九州・沖縄)とし、1月の前回に比べて大きな変化は見られない。

住宅関連の投資について、各地域の関連する企業から次のような声が挙がっている。

「貸家は、住宅購入を控える動きもあって高い入居率が期待されることから、建設コスト上昇により利回りが低下するもとでも緩やかに持ち直している」(札幌)。「貸家では、建築コストの高まりによる投資利回りの低下に加え、能登半島地震により被害が生じた既存物件の修繕を優先せざるを得ない状況にあるため、新規物件への投資マインドが弱まっている」(金沢)。

「建築コストの高騰に加え、金融機関からの借入金利が上昇していることから、投資利回りが低下しており、貸家に対する投資家のスタンスはこのところ慎重化している」(広島)、「半導体関連企業の集積地域では賃貸物件への旺盛な入居需要がみられており、2024年度も高水準の賃貸物件の新設を進めるが、土地価格高騰や土地不足などを背景に、2023年度を上回るペースでの建設は難しいとみている」(熊本)など、地域ごとの事情を反映している。

国土交通省 令和5年度「民間住宅ローンの実態に関する調査」結果を公表
-令和4年度の賃貸住宅向け新規貸出額は3兆1,615億円-

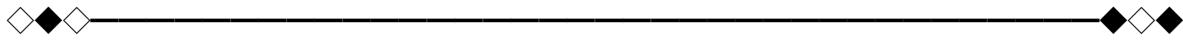
国土交通省はこのほど、令和5年度「民間住宅ローンの実態に関する調査」結果を公表した。

民間住宅ローンの供給状況の実態について把握することを目的として、民間金融機関1,223機関（国内銀行、信用金庫、信用組合、農協等）を対象に調査しているもの。回答率93.0%。

それによると、賃貸住宅の建設・購入に係る融資（アパートローン）の実績において、令和4年度の賃貸住宅向け新規貸出額は3兆1,615億円（4万3,132件）で、前年度より4,915億円、3,814件増加している。経年集計では、令和4年度の賃貸住宅向け新規貸出額は対前年度比14.2%増となっている。

賃貸住宅向け新規貸出額の金融機関の内訳は、地銀が1兆287億円（1万493件）で全体の33%を占め、次いで、信金が8,025億円（1万425件）、都銀・信託銀行他が5,103億円（9,188件）、農協3,374億円（4,080件）、信組1,425億円（2,293件）、第2地銀1,283億円（1,440件）、生保1,033億円（1,105件）、モーゲージバンク等1,061億円（3,994件）となっている。

一方、令和4年度末の賃貸住宅向け貸出残高は36兆5,255億円で、前年度末より1兆4,212億円増加。経年集計では、令和4年度末の賃貸住宅向け貸出残高は対前年度比1.3%増となっている。



「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」が開始、「省エネ性能ラベル」の表示などの対応策を実施 新聞・雑誌・インターネット広告・チラシなどが対象



「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」が2024年4月から開始されたことから、「省エネ性能ラベル」の表示などの対応策を実施する不動産物件・情報のポータルサイトが相次いでいる。

2025年4月の改正建築物省エネ法施行により、全ての新築住宅及び非住宅建築物に対し、省エネ基準への適合が義務付けられる。これに先立ち、2024年4月から建築物の販売、賃貸の広告等において、省エネ性能の表示が努力義務となることから各社においても対応しているもの。

2024年4月以降、事業者は新築建築物の販売・賃貸の新聞・雑誌広告、チラシ、パンフレット、インターネット等の広告において、省エネ性能の表示ラベルを表示することが必要となる。なお、新築以外の既存建築物の表示は推奨されるが、表示しない場合の勧告等の対象とはならない。

消費者は物件を探す際に、住宅のエネルギー消費量や断熱性能などが表示される「省エネ性能ラベル」や「省エネ性能表示に関する項目」をチェックすることで、希望物件の省エネ性能の把握や比較ができるようになる、と見られている。

※「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」

特設サイト：<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/>

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

[2] 協会からのお知らせ



【セミナー配信中】みんなで考える高齢者～実務家と全宅管理顧問弁護士が解説します！～



全宅管理では、標記セミナー動画をホームページ上で、期間限定で公開いたします。

人口減少や少子高齢化が進み、賃貸物件の空室率が上がっていく中で、高齢者入居の経験が豊富な実務家と全宅管理顧問弁護士と共に、高齢入居者受け入れについて考えていくセミナーです。

賃貸管理業者、仲介業者、オーナー等、どなたでもご視聴いただけますので、是非ご確認ください。

【セミナー概要】

- ・視聴期間：2024年4月12日（金）13:00～4月26日（金）13:00
- ・視聴方法：Youtubeによるオンライン配信（以下URLからアクセス可）
- ・対象：賃貸管理業者、仲介業者、オーナー等
- ・参加費用：無料
- ・登壇者：
パネリスト：伊部尚子氏（株）ハウスメイトマネジメント
熊切伸英氏（株）ベルデホーム 代表取締役
佐藤貴美弁護士 本会顧問
岡田日出則 本会専務理事
ファシリテーター：吉松こころ氏（株）HelloNews 代表取締役

【セミナー特設ページ】

(https://chinkan.jp/lp/online_seminar)



令和6年度 会費徴収について



平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

令和6年度会費徴収につきましてのご案内を、引落しの方は既に3月中旬に送付し、振込みの方は4月中旬頃に送付させていただきます。

※引落し日：4月30日（火）

振込み締切日：4月30日（火）

※石川県の会員業者様

能登半島地震による被害の復旧に向けた対応が続いている最中であると存じますので、年会費の請求を延期させていただき、6月頃を目安に改めてご案内をさせていただきます。

今年度も引き続き会員支援事業を実施してまいりますので、宜しくお願い申し上げます。



インターネット・セミナー

「教えて佐藤弁護士！（14）賃貸借関係の最近の裁判例（1）」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！（14）賃貸借関係の最近の裁判例（1）」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14弾として、賃貸借関係の最近の裁判例について、具体的には

- ・「契約締結直前に契約締結を断った賃借申込人に対し、契約締結上の過失による損害賠償が認められた事例」
- ・「契約更新がない旨の事前書面による説明がなかったことから、定期借家契約とは認められなかった事例」
- ・「借主による保証委託契約の解除等により賃貸借契約の解除が認められた事例」
- ・「雨漏りを理由に賃料を支払わない借主に対する契約解除が認められた事例」
- ・「雨漏り調査のための立ち入りを拒否している借主に対する損害賠償請求が認められた事例」

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、裁判例理解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/>）



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。

※添付ファイル

休暇中の入居者問合せ対応に！夜間・休日サポートシステムのご案内

「夜間・休日に水漏れで困った！」「水が出ないから至急点検してほしい！」

このような入居者からの夜間・休日のお問合せやクレームに対して、貴社に代わってコールセンターの専門スタッフが受付を行い、迅速・確実に対応いたします。

本会会員限定価格（1戸あたり月額 40 円+税）でご提供いただいておりますので、少ない管理戸数でもご利用いただきやすくなっています。

休暇中の入居者からの問合せ対応に役立つサービスですので、下記 URL より詳細をご確認の上、是非ご検討ください。

株式会社 TOKAI リセプションサービス
(<https://www.tokai-tatemonokanri.jp/reception/>)

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。

【4月】22日（月）

【5月】7日（火）、13日（月）、20日（月）、27日（月）

※4月30日（火）は休止です。

※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>）

[PR] =====

【無料ダウンロード】

不動産テックに特化したフリーペーパー「不動産テック.BIZ」 VOL.10 発刊

=====

住宅新報は“不動産テックに特化”したフリーペーパー「不動産テック.BIZ」最新VOL.10を発刊しました。

「不動産テック.BIZ」は、不動産業務の営業支援から、売買仲介、賃貸管理業務を支える不動産テックの最新事例や集客支援など、DX時代に求められる多種多様な不動産テックを取り上げています。

日本が長年抱える人口減少、少子高齢化という課題に加え、働き手不足が同時多発的に住宅・不動産業界へも影響を及ぼしています。その解決策として注目を集めるのがDXへの取組み。今号では中堅・中小企業の「DX認定制度」に関わる経済産業省のDX担当部門に、本制度の主旨を語っていただきました。

▼不動産テック BIZ_無料ダウンロードはこちら▼

<https://www.jutaku-s.com/realestatetech-biz/>

* * * * * * * * * * * *

◇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。

★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 揭示板

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