

\_\_\_\_\_

## [1] 業界動向・行政動向

- 内閣府が5月10日に公表した、景気の指標となっている、4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、47.4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 が低下したことから、前月差 2.4 ポイント低下の 47.4 と、2 ヶ月連続の低下となった。

2～3 ヶ月先の景気の先行きに対する判断 DI は 48.5 で、雇用関連の DI は上昇したものの、家計動向関連、企業動向関連の DI が低下したことから、前月を 2.7 ポイント下回った。

こうしたことから景気ウォッチャーは、「景気は、緩やかな回復基調が続いているものの、このところ弱さがみられる。また、能登半島地震の影響もみられる。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。



総務省 「令和 5 年住宅・土地統計調査」の住宅数概数集計（速報集計）結果公表、  
総住宅数は過去最多



総務省は 4 月 30 日、「令和 5 年住宅・土地統計調査」の住宅数概数集計（速報集計）結果を公表した。

1948 年年以来 5 年ごとに実施している統計調査で、今回で 16 回目。今年 9 月頃に公表予定の確定値に先駆けて概数集計を公表。

それによると、2023 年 10 月 1 日現在におけるわが国の総住宅数は 6,502 万戸と、2018 年と比べ、261 万戸、4.2%の増加。総住宅数はこれまで一貫して増加が続いており、過去最多となっている。

総住宅数を都道府県別にみると、東京都が 820 万戸と最も多く、次いで大阪府が 493 万戸、神奈川県が 477 万戸。2018 年からの総住宅数の増加率を都道府県別にみると、沖縄県が 7.2%と最も高く、次いで東京都が 6.9%、神奈川県及び滋賀県が 5.9%となっている。

総住宅数のうち、空き家は 900 万戸と、2018 年の 849 万戸と比べ、51 万戸の増加で過去最多となっており、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は 13.8%と、2018 年の 13.6%から 0.2 ポイント上昇し、過去最高。

空き家数の推移をみると、これまで一貫して増加が続いており、1993 年から 2023 年までの 30 年間で約 2 倍。空き家数のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は 385 万戸と、2018 年の 349 万戸と比べ 37 万戸の増加で、総住宅数に占める割合は 5.9%となっている。

空き家率を都道府県別にみると、和歌山県及び徳島県が 21.2%と最も高く、次いで山梨県が 20.5%。

また、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率」を都道府県別にみると、鹿児島県

が13.6%と最も高く、次いで高知県が12.9%、徳島県及び愛媛県が12.2%となっており、西日本で高い傾向となっている。



#### 国土交通省 2023 年度の新設住宅着工戸数を公表

-持家、貸家、分譲住宅が減少したため、2年連続の減少



国土交通省が公表した2023年度の新設住宅着工戸数によると、持家、貸家及び分譲住宅が減少したため、前年度比7.0%減少の80万176戸で、2年連続の減少となった。

2023年度の新設住宅着工の総戸数は、持家、貸家及び分譲住宅が減少したため、前年度比7.0%減少の80万176戸で、2年連続の減少。

貸家の新設着工は、前年度比2.0%減の34万395戸で、3年ぶりの減少。持家は同11.5%減の21万9,622戸で、2年連続の減少。分譲住宅は同9.4%減の23万5,041戸で、3年ぶりの減少。

地域別に見ると首都圏、中部圏、近畿圏、その他地域ともに、総戸数が前年度比減少となっている。貸家についても中部圏が前年度比0.7%増となっているが、他地域は全て減少している。



#### 内閣府 障害者差別解消法に係る説明会のご案内



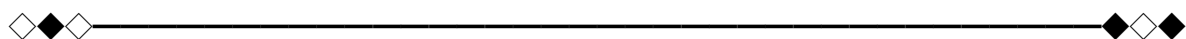
内閣府主催の障害者差別解消法に係る事業者向け説明会につきまして、国土交通省より周知の依頼がございましたので、ご案内申し上げます。

詳細は下記ご参照ください。

#### 障害者差別解消法に係る説明会

- ・日程：6月4日（火）～6月6日（木）
- ・申込み〆切：5月27日（月）
- ・開催方法：オンライン

#### ※添付ファイル挿入



総務省 令和6年度に統計調査員が調査票の配布・収集等のため共同住宅内の建物内への立ち入りを予定している統計調査について



総務省より表題の件につき周知依頼がございましたのでお知らせいたします。

このような中、令和５年３月２８日に閣議決定された「公的統計の整備に関する基本的な計画」において、統計調査の環境整備、国民全体の統計に対する理解増進の方策の一つとして、総務省は、共同住宅内における統計調査を円滑に実施するため、関係府省の協力を得て、地方公共団体とも連携しつつ、マンション管理関係団体等との連携強化を図ることとされたところです。

資料をご提供させていただきますので、詳細は下記をご確認いただけますと幸いです。









賃貸住宅管理業法において、賃貸住宅管理業務を行う上で設置が義務付けられている「業務管理者」の要件を満たす「国家資格」です。

賃貸住宅管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家としてその能力を発揮し、賃貸不動産の管理を適切に行うことを通じて、オーナーの資産の有効活用、賃借人等の安全・安心を確保するといった非常に重要な役割を担っています。

賃貸不動産経営管理士講習ページ（本会 HP 内）：<https://chinkan.jp/lp/training>

※添付ファイル挿入

□ ■ □ ————— ■ □ ■

「みんなで考えるこれからの高齢者入居セミナー」アーカイブ動画の公開について

■ □ ■ ————— □ ■ □

本会ではこの度、4月12日（金）から26日（金）まで期間限定公開しておりました「みんなで考えるこれからの高齢者入居セミナー」のアーカイブ動画を公開いたしました。

セミナー動画は、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内容となっており、具体的には「高齢者の分類と定義」「なぜ高齢者の受け入れが困難なのか」「仲介時によく起こる問題」「入居中によく起こる問題」「行方不明時の問題」「入居中の死亡から告知までの間の問題」等について、ディスカッションしております。ぜひご覧ください！

詳細につきましては、「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/>）

□ ■ □ ————— ■ □ ■

新規業務提携商品のご案内

■ □ ■ ————— □ ■ □

今般、新たな業務提携企業として以下の2社を追加する事となりましたのでご案内いたします。

■株式会社インサイト（詳細：<https://www.insite.vc/kanri/item.php>）

毎月指定額の口座振替・送金を行うシンプルな決済サービスです。口座振替用紙を期日までにお送りいただくだけで、口座振替用紙の不備対応や口座変更の賃借人対応なども代行出来るため、気軽に家賃の口座振替をご利用いただけます。

■株式会社 BRIDGELIFE（詳細：<https://bridgelife-japan.com/call24/>）

全国2,300社の管理会社で利用されている「外国人コール24」は、外国人専門の不動産管理会社が実務・運営する多言語コールセンターです。これまで言語のハードルや生活習慣の違いなどに不安を感じ、外国人の受け入れを躊躇していた管理会社様やオーナー様にも安心・納得のサービスをご提供します。

今後も更なる業務支援に向けて尽力いたしますので、引き続きよろしくお願いいたします。



インターネット・セミナー

「教えて佐藤弁護士！（15）賃貸借関係の最近の裁判例（2）」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！（15）賃貸借関係の最近の裁判例（2）」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 15 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

- ・「貸室をゴミ屋敷にして異臭を発生させる等の迷惑行為があった借主に対する契約解除が認められた事例」
- ・「賃料の一部不払いを継続している借主に対し、更新拒絶が認められた事例」
- ・「承諾なく共用部分を使用していた借主に対し、更新拒絶が認められた事例」
- ・「家賃債務保証業が借主等との間で使用している契約書の条項が消費者契約法 10 条に該当するとして、当該条項が含まれている契約書の使用の差し止め等が命じられた判決」
- ・「ペット飼育可の物件につき、ペット飼育による損耗補修分を敷金償却として支払う特約が有効とされた事例」

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/> ）



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。

