



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 2024.6.17



※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

- ・ 内閣府 5月の『景気ウォッチャー調査』(街角景気) 公表
　　全てのDIが低下したことから、3ヶ月連続の低下となった
 - ・ 国土交通省 「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」を策定
　　外部管理者方式等の適正な運営に向けた留意事項を整理
 - ・ アットホーム 「同棲カップルの住まい探しに関する調査」を発表
　　理想の間取りの1位は「2LDK」で4割超を占める

[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！（16）賃貸借関係の最近の裁判例（3）」追加！
 - ・ 【全国で開催中！】令和6年度賃貸不動産経営管理士講習のご案内
 - ・ シャープ製エアコンの特価でのご案内について
 - ・ 毎月の送金・入金経費が削減できる！
振込代行サービス「セゾンスマート振込サービス」のご案内
 - ・ 安価で高品質な宅配ボックス「RUSPO」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 5月の『景気ウォッチャー調査』(街角景気) 公表
全てのDIが低下したことから、3ヶ月連続の低下となった



内閣府は6月10日、景気の指標となっている、5月の『景気ウォッチャー調査』(街角景気)を公表した。それによると、5月の現状判断DI(季節調整値)は、前月から1.7ポイント低下の45.7となった。

現状判断 DI の内訳では家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全ての DI が低下したことから、前月を 1.7 ポイント下回り、3 カ月連続の低下となった。

2～3 カ月先の景気の先行きに対する判断 DI は 46.3 で、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、前月を 2.2 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、令和 6 年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。

◆◆◆————◆◆◆
国土交通省 「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」を策定
外部管理者方式等の適正な運営に向けた留意事項を整理
◆◆◆————◆◆◆

国土交通省は 6 月 7 日、マンション管理業者による外部管理者方式（管理業者管理者方式）の適正な運営を担保することなどを目的として、「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」を策定した、と公表した。

管理業者管理者方式を含む外部管理者方式等における留意事項について整理を行い、従来の「外部専門家の活用ガイドライン（平成 29 年 6 月）」を再構成し、「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」として策定したもの。

新しく策定したガイドラインでは、マンション管理の主体は区分所有者で構成される管理組合であることを踏まえ、第 2 章においてマンション管理士等の外部専門家が管理者に就任する場合等における留意事項、第 3 章において管理業者管理者方式における留意事項を整理した。

また、管理業者管理者方式については、以下の事項等について、必要な規定を整備した。

▼ 新しく策定したガイドライン
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

◆◆◆————◆◆◆
アットホーム 「同棲カップルの住まい探しに関する調査」を発表
理想の間取りの 1 位は「2 LDK」で 4 割超を占める
◆◆◆————◆◆◆

不動産情報サービスのアットホーム（株）は 6 月 5 日、19 歳～29 歳の同棲をしているカップルを対象に、同棲の実態をはじめ、お互いが譲れなかった・譲った条件や設備、住まいを

探す上で大変だったことなどを調査した「同棲カップルの住まい探しに関する調査」結果を発表した。

それによると、同棲カップルの住まい実態では、同棲における理想の間取りの1位は「2LDK」で4割超を占め、住まい探しにおける主導権は、男女どちらも「パートナーに譲っている」と認識。

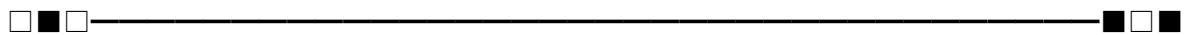
理想の間取りを選んだ理由は「お互いの部屋として活用したい」「個々で仕事や作業できる部屋があると良い」などの回答が見られ、それぞれの時間を過ごすスペースがあると同棲カップルの住まいニーズが満たせそう。

同棲カップルの住まい意向では、譲れなかった設備の1位は、男女ともに「バス・トイレ別」で、「生活用品を買う施設が充実している」エリアは、同棲カップルに人気。

また、同棲カップルの住まい探しについて、住まいを探す上で大変だったこと・困ったことの1位は「費用面のすり合わせ」となっている。

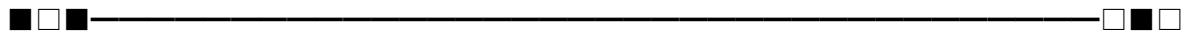
☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。

[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！（16）賃貸借関係の最近の裁判例（3）」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！（16）賃貸借関係の最近の裁判例（3）」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16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

- ・「貸主が原状回復工事を実施せずに第三者に賃貸した場合であっても原状回復義務の履行に代えて支払った金員の返還が認められなかつた事例」
- ・「住宅賃貸借の媒介に当たり、借主から賃料の1か月分の報酬を得ることが否定された事例」
- ・「更新料特約は、消費者契約法10条に該当し無効であるとはいえないとした事例」
- ・「敷引き特約が消費者契約法10条に該当し無効であるとはいえないとした事例」

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/>)

□ ■ □ ━━━━━━ ■ □ ■
【全国開催中！】令和6年度賃貸不動産経営管理士講習のご案内
■ □ ━━━━━━ □ ■ □

全宅管理では、今年度の賃貸不動産経営管理士講習の受講申込を受付中です。

受講者は、修了年度とその翌年度の賃貸不動産経営管理士試験における試験問題50問のうち5問が免除されます。

講習は全国47都道府県の会場で開催されます。本会ホームページ「賃貸不動産経営管理士講習」ページより、各会場の日程等をご確認の上、ぜひ受講をご検討ください！

既に定員に達した会場や定員間近の会場もございます。

【会場 残席わずか！】

- ・岩手県 日建学院 盛岡校 9月2日（月）
- ・秋田県 日建学院 秋田校 8月30日（金）
- ・長野県 長野県不動産会館 8月23日（金）
- ・静岡県 静岡県不動産会館 8月23日（金）
- ・徳島県 日建学院 徳島校 8月23日（金）
- ・愛媛県 愛媛不動産会館 8月9日（金）
- ・高知県 日建学院 高知校 8月30日（金）
- ・佐賀県 佐賀県不動産会館 9月6日（金）

※賃貸不動産経営管理士とは…

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



シャープ製エアコンの特価でのご案内について



ご好評につき、プラズマクラスター搭載のシャープ製エアコンを、会員様のみを対象とした特価という形で今年もご紹介できる運びとなりました。

温暖化による酷暑の影響もあり、エアコンの需要は増すばかりです。空室用だけでなく、既にご入居中の物件内でエアコンに不具合が生じた場合でも迅速な対応が出来るよう、この機会に数台確保しておかれていかがでしょうか？

いずれも小売価格よりも安価でお買い得な商品となっております。購入をご希望の方は、下記添付ファイルにて商品の詳細をご確認の上、注文書をFAXにてお送り下さい。

※添付ファイル挿入



毎月の送金・入金経費が削減できる！

振込代行サービス「セゾンスマート振込サービス」のご案内



振込手数料は必要経費と思われるがちですが、株式会社クレディセゾンが提供する振込代行サービス「セゾンスマート振込サービス」であれば、どの金融機関への振込手数料も一律で286円（税込）となる為、コストダウンに加え、業務効率化を図る事が可能であり、毎月決まった支払先が生じる賃貸不動産管理業との親和性が高い商品です。

お申込み方法やサービスの詳細については、下記よりご案内チラシをご確認いただくか、お問合せ先までご連絡ください。

※添付ファイル

■ 「セゾンスマート振込サービス」導入に関するお問合せ先

セゾンスマート振込サービスデスク

TEL：0570-015-039（10:00～18:00 土・日・祝日、年末年始休み）



安価で高品質な宅配ボックス「RUSPO」のご案内



単身者、ファミリー問わず様々な入居者層から高いニーズを誇っている「宅配ボックス」は、今ではポータルサイトなどでも物件の検索条件にこの宅配ボックスが含まれるようになっており、入居率を上げるには必要不可欠な設備と言えます。

本会では安価で高品質な河村電器産業製の宅配ボックスを会員様向けに提供しており、どこに置いてもサビに強いことが特徴で、品質・耐久性・価格と三拍子そろっていますので、物件価値向上にお役立て下さい。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

(https://chinkan.jp/m/cmn_files/uploads/link/kanri_rusupo.pdf)

※貸主への提案用資料もご用意しております。

(https://chinkan.jp/m/cmn_files/uploads/link/owner_rusupo.pdf)



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。

【6月】24日（月）

【7月】8日（月）、16日（火）、22日（月）、29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「お悩み相談コーナー」稼働中！！

本会では、全宅管理 HP に会員間交流の場として「お悩み相談コーナー」を設置しております。
日頃の業務で思ったこと、気になったこと、大変なこと、お悩み事など...
小さなことでも構いません。日頃感じていることを呟いてみませんか?
お悩みの解決や、業者間の関係構築にもつながるかもしれません!
共感できる投稿があれば、ぜひコメントしてみてくださいね♪

まずは、下記 URL よりアクセス！

全宅管理 お悩み相談コーナー
(https://chinkan.jp/branch/top_bbs)

.....