



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 2024.8.19



※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

- ・ 国土交通省 『令和5年度 住宅市場動向調査』結果
新たな調査項目が追加
- ・ 国土交通省 「都市鉄道の混雑率調査」(令和5年度実績) 結果
三大都市圏の平均混雑率が増加
- ・ アットホーム 「不動産のプロに聞いた! 『2024 年上半期 問合せが増えた条件・設備
～賃貸編～』 ランキング」 結果

[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! (18) 自然災害と賃貸不動産の契約・
管理(2)」追加!
- ・ 賃貸不動産経営管理士協議会
令和6年度賃貸不動産経営管理士試験の実施要領及び講習について
- ・ 全宅管理でつながる。新入会員のご紹介
- ・ クラウド賃貸管理ソフト「ES いい物件 One」のご案内
- ・ 家賃集金代行システムのご案内
- ・ 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)

☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° °

[1] 業界動向・行政動向



国土交通省 『令和5年度 住宅市場動向調査』結果
新たな調査項目が追加



住宅政策の企画立案の基礎資料とされている『住宅市場動向調査報告書』令和5年度版が
このほど、国土交通省から公表された。

同調査は、個人の住宅建設に関して影響を受けたことや資金調達方法等についての実態を

把握するため、調査員が訪問して全国規模で年1回実施。調査期間は令和4年4月～5年3月で、令和5年度の調査は「住宅選択にあたり希望順位が最も高かった住宅の種類」「住宅選択にあたり妥協したもの」などが、新たな調査項目として追加されている。

報告書によると、全ての住宅取得世帯で希望通りの種類の住宅を取得している世帯が最も多く、分譲戸建住宅取得世帯については、注文住宅を希望していた世帯が30%にのぼる。

住宅選択に当たり妥協したものでは、全ての住宅で「価格・家賃（予定より高くなった）」が最多。

また、住宅取得等の過程におけるインターネットの活用状況については「オンラインでの住宅ローン審査」「オンラインでの重要事項説明」「電子署名等を活用した電子契約」等と回答した割合が前年度調査から増加している。

国土交通省 「都市鉄道の混雑率調査」（令和5年度実績）結果
三大都市圏の平均混雑率が増加

通勤通学時間帯における鉄道の混雑状況を把握するため、毎年度実施している「都市鉄道の混雑率調査」（国土交通省）結果の令和5年度実績によると、三大都市圏における平均混雑率は、東京圏が136%、大阪圏が115%、名古屋圏が123%となった。前年度比で東京圏が13ポイント、大阪圏が6ポイント、名古屋圏が5ポイントの増加となっている。

肩が触れ合わない程度で、ドア付近の人が多くなる車内の混雑率が「150%」といわれるが、今回の調査で、三大都市圏でそれぞれ混雑率が前年度比増となっているのは、コロナ禍明け後の人流増が影響したもの。

ただ、混雑率は各都市圏ともコロナ禍前の10年間ほぼ横ばいだったのが、コロナ禍で落ち込み、それ以降、戻りつつあるが、今後、在宅勤務の動向次第で、混雑度が左右されると見られる。

アットホーム 「不動産のプロに聞いた！『2024年上半期
問合せが増えた条件・設備～賃貸編～』ランキング」結果

不動産情報サービスのアットホーム（株）はこのほど「不動産のプロに聞いた！『2024年上半期 問合せが増えた条件・設備～賃貸編～』ランキング」の結果を発表した。

それによると、条件編の1位は「毎月の家賃を下げたい」で、2位は「転勤のため引っ越したい」、3位は「通学先、通勤先の近くに引っ越したい」。

4～10位は次の通り。「ペット可物件に引っ越したい」「今より平米数を広くしたい」「今より部屋数を増やしたい」「進学のため引っ越したい」「仕事・作業用の部屋がほしい」「防音性を上げたい（例：木造からRC造にしたい等）」「設備のグレードをアップしたい（例：オートロックにしたい、バス・トイレ別にしたい等）」。

一方、設備編の1位は「インターネット接続料無料」で、2位は「宅配ボックス」、3位は「モニタ付インターホン」。4位から10位は、「通信速度の速いインターネット環境（光ファイバー等）」「オートロック」「駐車場」「洗面所独立」「温水洗浄便座」「追い焚き機能」「防犯カメラ」と続く。

☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° °

[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！（18）自然災害と賃貸不動産の契約・管理（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！（18）自然災害と賃貸不動産の契約・管理（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18弾として、自然災害と賃貸不動産契約および管理について、具体的には「災害発生時の賃貸借関係Q&A（1 契約を継続する場合）」「災害発生時の賃貸借関係Q&A（2 契約を終了する場合）」について、解説しております。

是非ご確認いただきまして、災害時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、下記インターネット・セミナーページをご確認ください。
(<https://chinkan.jp/member-page/edification/training>)



賃貸不動産経営管理士協議会

令和 6 年度賃貸不動産経営管理士試験の実施要領及び講習について



賃貸不動産経営管理士協議会において、「賃貸不動産経営管理士」試験（令和 6 年 11 月 17 日）の受験申込受付が 8 月 1 日(木)から開始しております。

受験をご検討されている方は、下記の賃貸不動産経営管理士協議会ホームページ「令和 6 年度 試験実施要領」ページより内容をご確認ください。

賃貸不動産経営管理士 令和 6 年度試験実施要領

（ <https://www.chintakanrishi.jp/exam/summary/> ）

また、令和 6 年度の賃貸不動産経営管理士講習の受講申込みを引き続き受付中ですので、賃貸不動産経営管理士試験の受験を検討されている方や、管理実務をより体系的に学びたいとお考えの方は、下記 URL より内容をご確認の上、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、申込締切日が迫っている会場もございます。

【会場 残席わずか！】

- | | | |
|------|----------|-------------|
| ・宮城県 | 宮城県不動産会館 | 9 月 20 日（金） |
| ・新潟県 | 新潟テルサ | 9 月 13 日（金） |
| ・滋賀県 | 滋賀県宅建協会 | 9 月 11 日（水） |
| ・奈良県 | 奈良県宅建協会 | 9 月 6 日（金） |

なお、講習の修了者は、全国統一試験を受験した場合、知識を習得した者の証しとして、出題 50 問のうち 5 問が免除されます。※但し、全講義の受講修了者に限ります。

全宅管理 賃貸不動産経営管理士講習ご案内ページ

（ <https://chinkan.jp/lp/training> ）



全宅管理でつながる。新入会員のご紹介



全宅管理には、全国から毎月多くの新規入会会員が入会しています。令和 5 年度末で会員数は 6,800 社を超え、全宅管理の『「住まう」に、寄りそう』の理念は広がりを見せています。

各地で全宅管理を通じたつながりが生まれるよう、今年 7 月に新たに入会した会員様を紹介させていただきます。同じ志を持ってそれぞれの地域で活躍する仲間との交流のきっかけになれば幸いです。

【7月入会会員の皆さま 全27社】

※都道府県毎に入会日順で掲載。商号、所在地を掲載。（敬称略）

青森県：(株)不動産センター十和田（十和田市）、(株)まるしげ不動産（むつ市）、
（有）青い森不動産（弘前市）、（有）ゆうしんサービス（八戸市）、
（株）丸紀三商不動産（八戸市）、鈴や不動産（八戸市）

茨城県：（有）サムソنز（筑西市）

東京都：相互恒産（株）（調布市）、（株）富友不動産（江東区）、
（有）弘原（新宿区）、（株）HBC（千代田区）

神奈川県：ヨコハマ衣食住（株）（横浜市）、（有）日本住宅センター（相模原市）

愛知県：（有）ナンブ地所（岡崎市）

大阪府：日青（株）（大阪市）

兵庫県：（株）フェアマネッジ（芦屋市）

和歌山県：高垣不動産（海南市）

島根県：T・M不動産（大田市）

徳島県：春日宅建（徳島市）、（株）薩摩（徳島市）、（株）中江不動産（小松島市）、
（株）ハッピールーム（鳴門市）、（有）住宅21（徳島市）

高知県：（有）竹村工業（高知市）

福岡県：（同）レジット（福岡市）、貴和不動産（株）（福岡市）

熊本県：（株）地建（熊本市）

また、今回ご入会いただいた会員様にインタビューを実施させていただきました。

ー 全宅管理へのご入会ありがとうございます。国土交通省の賃貸管理業登録はされていない中で、ご入会いただいたきっかけを教えてくださいませんか？

ご担当者様：物件数は多くありませんが、困ったときに電話法律相談で弁護士に相談できる
ところを魅力に感じ入会しました。

ー 全宅管理に期待することはございますか？

ご担当者様：法改正などの情報提供について、内容をかみ砕いたわかりやすい資料を提供し
てもらえると有り難いです。

ー ご協力ありがとうございました！お聞きした内容については今後の参考とさせていただきます。
管理業務に関するお問い合わせや全宅管理提供のサービスなどお聞きしたいことが
ございましたら、お気軽に全宅管理までご連絡ください。今後ともよろしくお願いいたします！



クラウド賃貸管理ソフト「ES いい物件 One」のご案内



株式会社いい生活が提供する「ES いい物件 One」のご案内です。

物件情報、顧客情報、契約情報を一元管理する総合型の業務支援システムで、多くの情報を取り扱う不動産管理・仲介業務を効率化するための機能を搭載、直感的で使いやすいインターフェイスにより、不動産 DX を実現します。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

(株) いい生活 サービスサイト
(<https://www.es-service.net/>)



家賃集金代行システムのご案内



株式会社アプラスが提供する「家賃集金代行システム」のご案内です。

同社が提供する「家賃集金代行システム」は、毎月の家賃回収や滞納者の督促、立て替えで業務効率の向上を図る際に、「確実」で「安心」なシステムです。

入居者からの賃料回収を全国の金融機関からの口座振替で回収でき、賃料未納の場合、最大 24 ヶ月まで同社が入居者に代わり立て替え払いするプランもご案内しております。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

(株) アプラス 家賃サービス
(<https://syukin.aplus.co.jp/rent>)



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。

【8月】26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> ）

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

◇全宅管理ホームページ「お悩み相談コーナー」稼働中！！

本会では、ホームページ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 ）

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