



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 2024.10.17



※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

- ・ 日本銀行 地域経済報告『さくらレポート』（2024 年 10 月）公表
全体に弱含みの住宅投資
- ・ 首都圏不動産公正取引協議会 「インターネット賃貸広告の一斉調査報告」（第 13 回）
を公表 調査対象 532 物件のうち 28 物件が「おとり広告」
- ・ 国土交通省 令和 5 年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果を発表
宅地建物取引業者数は 10 年連続で増加
- ・ 住宅金融支援機構 旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の賃貸借契約に係る制限事項について

[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！（20）住宅セーフティネット法の改正」追加！
- ・ 全宅管理でつながる。新入会員のご紹介
- ・ PM 代行業派遣サービス「ギグベース・不動産ソリューション」のご案内
- ・ 間取り図面作成ソフト及び販売・流通図面作成ソフトのご案内
- ・ 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



日本銀行 地域経済報告『さくらレポート』（2024 年 10 月）公表
全体に弱含みの住宅投資



日本銀行は 10 月 7 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『さくらレポート』（2024 年 10 月）を公表した。

それによると、各地域の景気の総括判断を「一部に弱めの動きもみられるが、すべての地

域で、景気は『緩やかに回復』『持ち直し』『緩やかに持ち直し』としている。

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、前回の7月の同レポート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は、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。

「市場金利の上昇を受け、アパートローン金利への影響を警戒した不動産投資家が、賃貸住宅の新規着工を様子見する動きがみられ始めている」（釧路）、「建築コストの上昇を受けて、貸家の着工は、高い入居率が見込めるターミナル駅周辺に絞って行っている」（仙台）。

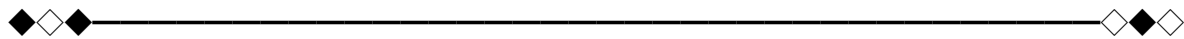
「建設コストの上昇等を背景に分譲マンションの価格は今後も値上がりが続くとの見方が世間に広がり需要を押し上げている」（京都）、「半導体関連企業の進出に伴う貸家の入居需要が根強い中、工場周辺の土地不足や不動産価格高騰を受けて、貸家の着工が周辺地域へと広がっている」（熊本）など、地域ごとの事情を反映している。



首都圏不動産公正取引協議会

「インターネット賃貸広告の一斉調査報告」（第13回）を公表

調査対象 532 物件のうち 28 物件が「おとり広告」



公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会は10月1日、「インターネット賃貸広告の一斉調査報告」（第13回）を公表した。それによると、調査対象 532 物件のうち 5.3%にあたる 28 物件が「おとり広告」と認められた。

2024 年 5 月から 6 月にかけて下記 5 サイトに掲載されていた賃貸共同住宅のうち、一定のロジックに基づき、契約済みの「おとり広告」の可能性が極めて高いと考えられる 532 物件を抽出し、これらの物件を掲載している事業者 72 社（91 店舗）を調査対象としたもの。

調査対象サイトは、ポータルサイト広告適正化部会の構成会社の 5 社が運営する「at home」（アットホーム）、「CHINTAI」（CHINTAI）、「LIFULL HOME'S」（LIFULL）、「Yahoo!不動産」（LINE ヤフー）、「SUUMO」（リクルート）の不動産情報サイト。

違反事業者数は、72 社のうち 16 社（22.2%）に「おとり広告」が認められ、店舗別では、91 店舗のうち 18 店舗（19.8%）に「おとり広告」が認められた。

協議会では違反が認められた 16 社について、その内容に応じて一定の措置を講じる、とし

ている。



国土交通省 令和5年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果を発表
宅地建物取引業者数は10年連続で増加



国土交通省が発表した、令和5年度宅地建物取引業法の施行状況の調査結果によると、宅地建物取引業者数は10年連続で増加。監督処分件数、勧告等の行政指導件数はともに減少傾向であったが、令和5年度において増加に転じ、宅地建物取引士の新規登録者数は、近年増加傾向で、総登録者数は約118万人。

調査は、令和5年度における宅地建物取引業法に基づき、国土交通大臣及び都道府県知事による免許・立入調査・監督処分・行政指導の実施状況と、都道府県知事による宅地建物取引士登録者数についてとりまとめたもの。

宅地建物取引業者の状況は、令和5年度末現在の宅地建物取引業者数13万583業者（大臣免許が3,047業者、知事免許が12万7,536業者）。対前年度比では、大臣免許が125業者（4.3%）、知事免許が854業者（0.7%）増加し（全体では979業者、0.8%の増加）、10年連続の増加となっている。

監督処分・行政指導の実施状況については、免許取消97件（前年度比54%増）、業務停止33件（同13.2%減）、指示37件（同2.6%減）の合計167件（同20.1%増）。行政指導531件（同0.6%増）。



住宅金融支援機構 旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の賃貸借契約に係る制限事項について



平成18年度以前に旧住宅金融公庫にお借入れのお申込みをされて融資を受け、建設された賃貸住宅につきましては、融資金のご返済期間中、入居者と締結する賃貸借契約の内容に関する制限事項が定められております。

今般、住宅金融支援機構より周知依頼がございましたので、ご案内申し上げます。
詳細につきましては、下記URLをご確認ください。

（ <https://chinkan.jp/about/info?aid=856&year=2024#856> ）

[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！（20）住宅セーフティネット法の改正」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！（20）住宅セーフティネット法の改正」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 20 弾として、住宅セーフティネット法の改正について、具体的には「改正の経緯と概要」「終身建物賃貸借の利用の促進のための改正～認可要件の変更」「居住支援法人による残置物処理の推進」「家賃債務保証業者の認定制度の創設」「居住サポート住宅事業の認定制度の創設」等について、解説しております。

是非ご確認くださいまして、法改正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。

（ <https://chinkan.jp/member-page/edification/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 9 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。

【9 月入会会員の皆さま 全 26 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）アサヒ燃料商会（青森市）、（株）トラストエージェント（青森市）、
（有）エリア不動産（青森市）、（株）あおい不動産（青森市）、

(有) あおもりホームセンター (青森市)、(株) 太陽不動産 (青森市)、
(株) 不動産ナカガワ (青森市)
茨城県：(株) ウィンテート (牛久市)
東京都：(株) アルテコーポレーション (豊島区)、(株) ナカメルオフィス (目黒区)、
(株) U S プロパティーズ (品川区)
神奈川県：住まいる (株) (小田原市)、(株) アサノ (伊勢原市)、
(株) グランジュテ (川崎市)
新潟県：マルヒロ不動産 (株) (新潟市)
長野県：カントリーハウス 2 1 (上田市)、鈴木土地 (株) (長野市)
愛知県：(同) カンジルマーケティングジャパン (あま市)、(株) ウエステート (名古屋市)
京都府：(株) V E N Z A I T E N M A N A G E M E N T (京都市)
大阪府：(株) a a a t h (大阪市)
広島県：エクセルホーム (株) (広島市)
徳島県：C L S (有) (鳴門市)
愛媛県：(株) さくら不動産 (宇和島市)
熊本県：(株) アース (玉名市)

また、今回は 8 月にご入会いただいた東京都文京区の「富士不動産株式会社」ご担当者様にインタビューを実施させていただきました。

— 全宅管理へのご入会ありがとうございます。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：元々全宅管理のことを知らなかったのですが、賃貸住宅管理業登録にあたって色々と調べているうちに辿り着きました。書式のひな形が豊富なところが 1 番の理由で、業界団体に加入していることで信頼度が上がり営業しやすいのも加入理由の一つです。

— 御社で力を入れていることはございますか？

ご担当者様：トックトック内見とキーホルダー割引という企画で、好評をいただいております。土地柄、道が狭く、車を出すのも駐車場を探すのも大変。坂道が多く、徒歩で案内するのも難しいため、トックトック内見を導入しました。キーホルダー割引は、当店の仲介・管理物件の入居者へキーホルダーをお渡しして、そのキーホルダーを飲食店等の対象店に持って行くと割引などが受けられるというサービスです。家を借りる方に近隣のおすすめ店を聞かれることが多かったのと、商店街の活動に力を入れているので、地域の貢献にも繋がります。その土地で商売する不動産会社としての役目だと思っています。

また、看板犬のハナちゃんをインスタグラムで紹介しており、とても人気です。住宅地なので犬好きのお客様は多く、私自身も犬好きなのもあり、犬繋がりでお客を紹介してもらって、契約していただいたこともあります。ハナのおかげでより深い関係が築けました。

— 全宅管理の「住まいのハンドブック」を早速ご購入いただきありがとうございます。どのように活用されていますか？

ご担当者様：賃貸、売買ともにお取引いただいた方に配っています。管理物件に住んでいる方は学生も多く、日常生活を送る上での常識は人によって差があるので、改めて確認してもらうために配慮しています。

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、お気軽にご連絡ください。今後ともよろしくお願いいたします！

今回インタビューにご快諾いただいた富士不動産株式会社様のホームページ
(<https://fujifudosan.com/>)

全宅管理会員店紹介
(https://chinkan.jp/shop/area_search)

■ ■ ■ ————— ■ ■ ■
PM 代行業派遣サービス「ギグベース・不動産ソリューション」のご案内
■ ■ ■ ————— ■ ■ ■

ギグベース（株）が提供する PM 代行業派遣サービスのご案内です。

アパート・マンションの清掃・点検・写真撮影等の現地作業を、不動産管理業者&オーナー様に代わって行います。

全国 25,000 人以上の豊富なタレントネットワークを活用し、研修や業務改善の取り組みを行うことで、広範囲にワンストップでリーズナブルな価格設定を実現しています。

点在するエリアの現地作業が一定水準・一定価格で、1 件からでもご依頼可能ですので、規模に関係なく、コストと手間の削減等にご利用ください。

詳細につきましては、下記 URL をご確認ください。

ギグベース（株） ギグベース・不動産ソリューション
(<https://solution.gigbase.jp/>)

■ ■ ■ ————— ■ ■ ■
間取り図面作成ソフト及び販売・流通図面作成ソフトのご案内
■ ■ ■ ————— ■ ■ ■

株式会社ピーシーコネクトが提供する、間取り図面作成ソフト及び販売・流通図面作成ソフトのご案内です。

多彩な機能を活用して表現力豊かな平面図をすばやく快適に作成できる間取り図面作成ソフト「間取りクラウド」及び、Excel の画像編集機能を最大限活用して販売流通図面を作成できる販売・流通図面作成ソフト「ひな形 Bank」が、会員特別価格でご利用いただけます。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

(株) ピーシーコネクト 間取り図面作成ソフト及び販売・流通図面作成ソフト
(<https://www.madori.jp>)

□ ■ □ ————— ■ □ ■

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。

【10 月】21 日（月）、28 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)

[illegible]