

目次

国土交通省がこのほど公表した主要都市・全国 100 地区の高度利用地等における平成 31 年 1 月 1 日～4 月 1 日の地価動向調査「令和元年第 1 四半期の地価 LOOK レポート」によると、主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が継続し、上昇地区数は引き続き 97 地区。上昇地区数の割合が 5 期連続して 9 割を上回り、0～3%の緩やかな上昇の地区が 68 地区とな

った。

住宅系では宮の森（札幌市）、天王寺（大阪市）の2地区で上昇幅が拡大し、3～6%の比較的高い上昇となった。

また、3～6%の比較的高い上昇を示した地区は、札幌市の駅前通、宮の森、仙台市の錦町、中央1丁目など29地区。

この他、千葉駅前（千葉市）、歌舞伎町、渋谷（東京都）、横浜駅西口（横浜市）、太閤口、伏見、久屋大通駅周辺、金山（名古屋市）、京都駅周辺、河原町、烏丸（京都市）、西梅田、茶屋町、中之島西、北浜、心斎橋、なんば、新大阪、福島、江坂、天王寺（大阪市）三宮駅前（神戸市）、博多駅周辺（福岡市）、下通周辺（熊本市）、沖縄県庁前（那覇市）など。

こうした上昇の主な要因は、景気回復、雇用・所得環境の改善、低金利環境の下での空室率の低下、賃料の上昇等堅調なオフィス市況や再開発事業の進展による魅力的な空間・賑わいの創出などの他、訪日外国人の増加による旺盛な店舗やホテル需要、利便性の高い地域等での堅調なマンション需要によって、オフィス、店舗、ホテル、マンション等に対する不動産投資が引き続き堅調なことが挙げられる。

○ 総務省統計局 「統計が語る平成のあゆみ」（統計トピックス）公表

「平成」が終わり、新時代「令和」が始まったが、これに合わせ、総務省統計局では、平成30年間の世の中の変化を様々な統計データで振り返り、「統計が語る平成のあゆみ」（統計トピックス）として公表した。人口減少社会、非正規雇用、女性活躍、デフレ、ネット社会など平成の特徴について、分かりやすく解説している。

例えば、「人口減少社会」について次の通り解説。

現在、日本は「人口減少社会」といわれていますが、それは、いつからなのでしょう？人口減少社会「元年」は、平成何年なのでしょう？

日本の人口はある年を境に単純に増加から減少に転じたわけではありません。一貫して増加した後、減少したり増加したりする時期があり、その後に一貫した減少となったのです。一貫して減少するようになった最初の年を人口減少社会の始まりと考えると、人口減少社会「元年」は、平成23年です。日本の人口は、17年に戦後初めて減少した後、22年までは増加する年もあったのですが、23年以降は増加する年はなく、毎年、20万人前後の減少が続いているのです。

このように、「平成」は、日本の社会が「人口減少社会」へと転じた時代でした。この要因は、少子高齢化による出生減少と死亡増加です。子どもの人口（15歳未満人口）の割合は平成9年に65歳以上の人口を下回り、平成27年には75歳以上の人口を下回りました。

○ 矢野経済研究所 住宅リフォーム市場の短期的な市場トレンド調査
「2019年第1四半期の市場規模」（速報値）を発表

矢野経済研究所はこのほど、今年1月～3月に実施した住宅リフォーム市場の短期的な市場トレンド調査「2019年第1四半期の市場規模」（速報値）の結果を次の通り発表した。

2019年第1四半期の住宅リフォーム市場規模は1兆2,716億円（速報値）、前年同期比で5.8%増と推計。消費税増税前の駆け込み需要により大幅増となった2014年第1四半期以降の4年間の平均値とほぼ同規模であることから、順調なスタートといえる。

住宅リフォーム市場規模を年度ベースで算出すると2018年度は6兆2,865億円（速報値）前年度比で1.6%増と推計。上期は2017年度後半より低調な推移であったが、下期は比較的好調に推移した。

2019年の市場トレンドは、消費税率引上げが2019年10月に予定されていることから、それに向けて住宅リフォームの駆け込み需要がある程度見込まれるが、税率引上げ後の対策として国土交通省の実施する「次世代住宅ポイント制度」があること、また景気全体がやや低調気味であることを考慮すると、概して増税前に起こる需要の集中はある程度回避されるものと考えられる。

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

[2] 協会からのお知らせ

○ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内！（6月）

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ます。

6月より、下記の3タイトルのセミナーを追加いたしましたので、ご案内いたします。

・心を届けるビジネスメールの基礎知識

～ことばを通して良好なコミュニケーション力をつける～

- ・紙芝居で学ぶ社員研修セミナー
- ・地域土着スーパー「やまと」の教訓

詳細につきましては、下記 URL より「インターネット・セミナー」ページをご確認いただければと思います。

インターネット・セミナー

(<http://www.chinkan.jp/member-page/training/>)

○ 全宅管理版 賃貸借契約書【表紙】のご案内

全宅管理版の賃貸借契約書【表紙】のご案内です。

ハトマークロゴの他、本会スローガン『「住まう」に、寄りそう。』が盛り込まれている賃貸借契約書式の表紙です。中面には名刺を挟み込むための切込みが入っており、高級感のあるデザインですので、大切な契約書を入居者にお渡しする際に他社との差別化を図ることができますので、是非ご検討ください。

詳細につきましては、別添チラシ①をご参照ください。

○ 宅建ファミリー共済のご案内

株式会社宅建ファミリー共済が提供する「住宅用賃貸総合補償保険」のご案内です。

同社は、賃貸物件入居者向けの家財・什器備品補償や借家人賠償保険等を行う少額短期保険業者で、家財、設備・備品類など入居者の資産の万一の事故に備える補償と、オーナーへの賠償責任や水漏れ事故などによる第三者への賠償責任をカバーする補償のご案内をしています。全契約で戸室内での孤独死による「特殊清掃費用」(30万円程度)に対応した他、「特殊清掃費用」(50万円まで)と「遺品整理費用」を補償する追加プランもございます。

詳細につきましては、別添チラシ②をご参照ください。

○ 試験問題4問免除のメリット！賃貸不動産経営管理士講習について

賃貸不動産経営管理士協議会では、今年度の賃貸不動産経営管理士講習の受講申込みを開始しております。

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。各会場、定員になり次第申込みを締め切りますので予めご了承ください。

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 40 問のうち 4 問が免除されます。※但し、全講義（2 日間）の受講修了者に限ります。

賃貸不動産経営管理士講習のお申し込み

（ <http://www.chinkan.jp/lp/business-manager/> ）

【速報】

2020 年度より試験問題数が 50 問、試験時間が 120 分となります（今年度まで 40 問 90 分）。
（ <https://www.chintakanrishi.jp/topics/entry/00123/> ）

<賃貸不動産経営管理士資格とは>

国土交通省が掲げる「ストック重視の住宅政策への転換の時代」において、不動産管理の重要性が高まってきている中、社会的に必要とされる資格です！

賃貸不動産経営管理士は、主に賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家です。

賃貸住宅は、人々にとって重要な住居形態であり、その建物を適正に維持・管理することは人々の安心できる生活環境に直結します。そのため、継続的かつ安定的で良質な管理サービスに対する社会的な期待や要望は多く、賃貸不動産の管理業務にかかわる幅広い知識を有する賃貸不動産経営管理士の活躍が期待されています。

○ 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】 1 日（月）、8 日（月）、16 日（火）、22 日（月）、29 日（月）

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

