

※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」(2019年7月)公表
- ・ 国土交通省 「令和元年版国土交通白書」を公表
- ・ 国土交通省 平成31年3月・第1四半期分の「不動産価格指数」を公表
- ・ 総務省 全国家計構造調査への協力について

[2] 協会からのお知らせ

- ・ 賃貸住宅フェア 2019in 東京への出展とセミナーのご案内
- ・ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内(7月)
- ・ 外国人専門の生活総合支援サービスのご案内
- ・ 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
- ・ 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」(2019年7月)公表

日本銀行は7月8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」(2019年7月)を公表した。

それによると、各地域の景気の総括判断は、全ての地域で「拡大」または「回復」として

いる。この背景としては、輸出・生産面に海外経済の減速の影響が見られるものの、企業・家計両部門において、所得から支出への前向きな循環が働くもとで、国内需要の増加基調が続いていることを挙げている。

住宅投資については「弱めの動きとなっている」（北海道）、「増加している」（北陸）「横ばい圏内で推移している」（関東甲信越）、「持ち直し傾向にある」（東海、近畿、中国）、「横ばい圏内の動き」（四国）、「低金利環境等を背景に、高水準で推移している」（九州・沖縄）と、多様な動きを見せている。

一方、賃貸住宅関連の投資については、各地域特有の動向を次の通りまとめている。

「金融機関のアパートローンの審査が厳しくなっている。借入可能額が想定を下回ったことから、建設計画を鉄筋コンクリート造から低コストの木造に変更した事例が散見される」（函館）、「貸家については、サブリース契約が社会問題化した昨年夏以降、顧客の投資姿勢や金融機関の貸出しスタンスが慎重化している。このため、進行中の商談はわずかであり先行きも低調に推移する見込み」（甲府）。

「賃貸住宅の需要は引き続き強い。地域によっては賃貸住宅の用地が限られてきたが、好立地では老朽化物件の建て替えを中心に今後も着工の増加が見込まれる」（名古屋）、「相続税の節税対応や資産運用手段としての需要が一巡したことから、貸家の着工は弱めの動きを続けている」（大阪、京都）。

「貸家は、消費増税前の駆け込み需要で一時的に増加した。もっとも、既往の供給過多や金融機関の融資スタンスの慎重化を背景に全体として需要は低調である」（岡山、広島）、「開業予定の新駅周辺への人口流入を見越した賃貸物件の着工や、老朽化物件の建て替え等の需要が引き続きみられている」（高松）、「貸家の着工は、建築費の高騰等による不動産利回りの低下等を背景に弱含んで推移している」（鹿児島、福岡、那覇）。

○ 国土交通省 「令和元年版国土交通白書」を公表

国土交通省はこのほど、「令和元年版国土交通白書」を公表した。

今回の国土交通白書では、「新しい時代に応える国土交通政策」をテーマに、平成時代の技術の進歩や日本人の感性（美意識）の変化などを振り返り、新しい令和時代の「豊かな生活空間」に向けた国土交通政策について展望している。

同省では、これまでの取組みの深化に加え、新技術と一体となった新たな取組み、サイエンスとアートの融合を進め、住空間、公共空間、移動空間の生活空間における利便性や快適

さを高めるとともに、「真の豊かさ」につながる、日本人の感性（美意識）を取り入れた新しい生活空間づくりを目指す、と説明。

こうしたことを前書きとして、住まいについてリノベーションや AI（人工知能）等の新しい技術の活用を通じ、居住者の感性、美意識がより反映される「住空間」の創出に取り組む姿勢を強調している。

なお、不動産業の動向として、平成 29 年度の不動産業は全産業の売上高の 2.8%、法人数の 11.5% を占める重要な産業の一つで、平成 31 年 1 月 1 日時点の地価公示は、平均変動率が全国平均で住宅地は 2 年連続、商業地は 4 年連続、工業地は 3 年連続の上昇となった、としている。

○ 国土交通省 平成 31 年 3 月・第 1 四半期分の「不動産価格指数」を公表

国土交通省がこのほど公表した平成 31 年 3 月・第 1 四半期分の「不動産価格指数」によると、31 年 3 月分の全国の不動産価格指数・住宅総合は、平成 22 年の平均を 100 として前年同月比 1.6% 増の 115.5 で、52 ヶ月連続して前年同月比で上昇した。

住宅地の不動産価格指数は 104.2、戸建住宅は 103.3、マンションの区分所有は 148.6。

一方、平成 31 年第 1 四半期分の全国商業用不動産総合の不動産価格指数は 124.2、店舗は 144.5、オフィスは 138.5、マンション・アパート（一棟）は 136.0。

マンション・アパート（一棟）が 10 年ほどで 36% 上昇しており、店舗、オフィス同様に高い伸び率を見せている。

○ 総務省 全国家計構造調査への協力について

総務省総計局は、本年 10 月から 11 月までの 2 ヶ月間、全国の約 90,000 世帯を対象とした統計法に基づく「2019 年全国家計構造調査」を実施します。本調査は、家計における消費、所得、資産及び負債の実態を総合的に把握し、世帯の所得分布及び消費の水準、構造等を全国的及び地域別に明らかにすることを目的とした調査です。

この度、総務省より本会宛に調査の協力依頼がありましたので、会員の皆様におかれましては、調査の趣旨をご理解のうえ、調査へのご協力よろしくお願いいたします。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

全宅管理ホームページ 協会からのお知らせ
(<http://www.chinkan.jp/about/info.html#369>)

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

[2] 協会からのお知らせ

○ 賃貸住宅フェア 2019in 東京への出展とセミナーのご案内

全国賃貸住宅新聞社が主催する国内最大の賃貸関係のイベントである賃貸住宅フェアに、今年も全宅管理が出展いたします。

当日は現在検討を進めている新たなクラウド型物件管理ソフトを直接操作できるデモコーナーをはじめ、多くの提携商品を展示・紹介いたします。

また、本会の岡田専務理事が講師としてセミナーを担当する事となりました。社会問題や賃貸管理業のトレンドについての内容ですので、是非ご来場ください。セミナー内容の詳細については下記の通りです。

【セミナー①】

日 時：7月30日（火）13：00～13：50

テーマ：空き家問題と住宅確保要配慮者への対応のアンバランスさ

ブース：業界団体向けセミナーブース

内 容：800万戸とも言われる空き家が問題視される一方で、単身高齢者などの住宅確保要配慮者への住まい斡旋が進んでいない現状があります。需要と供給のミスマッチを解決する為に今後必要な事について顧問弁護士と共に解説します。

【セミナー②】

日 時：7月31日（水）11：00～11：50

テーマ：賃貸管理のトレンド ポータルサイトやVR内見・IT重説の実態と今後

ブース：業界団体向けセミナーブース

内 容：人工減少に高齢化、ライフスタイルの変化など目まぐるしく変化する昨今の社会情勢に応じて、不動産業界でも不動産テックが一般化されつつあります。人的リソースが限られている中小企業こそ導入すべき理由や今後の流れについて有識者数名とディスカッションします。

賃貸住宅フェアの概要につきましては、下記 URL よりご確認ください。

賃貸住宅フェア 2019in 東京

(<https://fair2019.zenchin-fair.com/about/tokyo/>)

○ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内（7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。

7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。

- ・950人の村「新庄村」になぜ惹かれるのか ～未来につながる地域の取り組み～
- ・どんぶり勘定の会社はまだまだ伸びる！「小さな会社のお悩み解決」の立役者に聞く
- ・パワーポイントを使ったビジネスプレゼンテーション（2）実践編
～伝わる資料の作り方～

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/>)

○ 外国人専門の生活総合支援サービスのご案内

本会では外国人向けの生活総合サポートサービスを提供している株式会社グローバルトラストネットワークスと業務提携しております。

同社では、英語・韓国語・中国語・ポルトガル語などを母国語とする外国人スタッフが常駐しており、外国人入居者の家賃保証など契約締結時の対応だけでなく、入居中の注意事項の説明や賃料滞納・騒音トラブル等への対応も代行しております。

今後ますます増える事が予測される外国人入居者への対応は欠かすことが出来ないものであり、画期的なサービスです。

お申込み方法やサービスの詳細については、別添チラシ①をご確認いただくか、下記お問合せ先までご連絡ください。

■本件に関するお問合せ先

株式会社グローバルトラストネットワークス営業部

○ 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/> ）

【重要なお知らせ】

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。

