

※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3年第4四半期の地価LOOKレポート」公表
主要都市の地価動向は前期と比較して上昇地区数が増加
- ・ 首都圏不動産公正取引協議会 公正競争規約「新表示規約と施行規則」の施行日発表
令和4年9月1日に決定
- ・ アットホーム 全国主要都市の1月の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向
東京23区のマンション平均家賃の前年同月比で、
シングル向き・カップル向きが下落

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理者と孤独・孤立死問題について

- ・ 第1回「孤独死対策サミット2022 報告（前編）」 アイアル少額短期保険株式会社

[3] 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（3月）
- ・ 物件オーナーとの関係強化に！月刊オーナー通信のご案内
- ・ 新規入居者への注意喚起に！「住まいのハンドブック」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）
- ・ 不動産テックに特化したフリーペーパー「不動産テック.BIZ」VOL.4 発行

☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° °

[1] 業界動向・行政動向

- 国土交通省 「令和3年第4四半期の地価LOOKレポート」公表
主要都市の地価動向は前期と比較して上昇地区数が増加

国土交通省は2月22日、「令和3年第4四半期の地価LOOKレポート」の結果を公表した。それによると、主要都市の高度利用地等（全国100地区）における令和3年10月1日～4年1月1日

の地価動向は、前期と比較すると、下落地区数と横ばい地区数が減少し、上昇地区数が増加した。

上昇地区数が40地区から55地区に増加し、横ばい地区数が30地区から28地区に、下落地区数が30地区から17地区に減少。変動率区分は70地区で不変、29地区で上方に移行、1地区で下方に移行した。

住宅地では、上昇地区数が26地区から30地区に増加し、横ばい地区数が6地区から2地区に減少し、商業地では、上昇地区数が14地区から25地区に、横ばい地区数が24地区から26地区に増加し、下落地区数が30地区から17地区に減少した。

こうした結果の主な要因について、住宅地では、マンションの販売状況が堅調で上昇している地区が増加している。商業地では、新型コロナウイルス感染症の影響により下落している地区があるものの、店舗等の収益性が回復傾向にある地区や、法人投資家等による取引の動きが見られる地区で、横ばいまたは上昇に転じた地区がある、としている。

○ 首都圏不動産公正取引協議会 公正競争規約の「新 表示規約と施行規則」の施行日発表
令和4年9月1日に決定

（公社）首都圏不動産公正取引協議会は2月16日、不動産の表示に関する公正競争規約の「新 表示規約と施行規則」の施行日が令和4年9月1日に決まった、と発表した。

主な改正点は、予告広告やシリーズ広告が実施できる物件に、「一棟リノベーションマンション」を新たに認めることとし、「一棟リノベーションマンション」の必要な表示事項を新設することや、予告広告において本広告は予告広告と同一媒体で行うこととしているが、インターネット広告のみでも認めることとするなど12項目に及んでいる。

同協議会では9月1日をもって新しいルールが適用されるので、表示の変更・修正等を忘れないように、と注意を促している。なお、新しい表示規約に対応した規約集、ハンドブック等は7月頃より頒布を開始する予定（規約集のダウンロード版は認定が下り次第、公開）。

※最新の新旧対照表は、下記、不動産公正取引協議会連合会ホームページで閲覧可能。

（<http://www.rftc.jp/koseikyosokiyaku/>）

○ アットホーム 全国主要都市の1月の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向
東京23区のマンション平均家賃の前年同月比で、
シングル向き・カップル向きが下落

不動産情報サービスのアットホーム（株）は2月22日、全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向（2022年1月）を発表した。調査対象は首都圏（東京23区・東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県）、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市の10エリア。

それによると、マンションの平均募集家賃は、東京23区以外の東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県の首都圏エリアが、全面積帯で前年同月を上回り、大型ファミリー向きマンションは全10エリア中、名古屋市を除く9エリアで前年同月を上回る。中でも札幌市はプラス11.0%と2桁の上昇率となった。

東京23区のマンションの平均家賃の前年同月比は、シングル向き・カップル向きが下落、ファミリー向き・大型ファミリー向きが上昇した。大阪市のマンションの平均家賃の前年同月比は、シングル向き・カップル向きが下落、ファミリー向き・大型ファミリー向きが上昇した。

一方、アパートは、神奈川県・千葉県が全面積帯で前年同月を上回る。中でもシングル向き、カップル向きは、両エリアとも2015年1月以降最高値を更新した。

名古屋市のアパートの平均家賃の前年同月比は、カップル向きが上昇し、それ以外の2タイプが下落。前月比はカップル向きが下落、それ以外の2タイプが上昇した。シングル向きは6カ月連続で上昇した。

福岡市のアパートの平均家賃の前年同月比は、ファミリー向きが下落、それ以外の2タイプが上昇した。前月比はカップル向きが下落、それ以外の2タイプが上昇した。

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

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理業者と孤独・孤立死問題について

○ 第1回「孤独死対策サミット2022 報告（前編）」 アイアル少額短期保険株式会社

孤独・孤立死問題につきまして、今回より全6回お話しさせていただきます、アイアル少額短期保険株式会社の安藤です。

第1回目は、私が委員長を務める一般社団法人日本少額短期保険協会(略：少短協会)「孤独死対策委員会」が2月4日に主催した「孤独死対策サミット2022」の報告(前編)についてです。

「孤独死対策委員会」は、約110社の少額短期保険会社が加盟する少短協会内に、2015年に設置した委員会で『孤独死の未然防止と早期発見』をテーマにした活動をしています。今回のサミットは3回目となり、我々がまとめた「孤独死現状レポート」の発表や有識者からの情報発信を目的としています。

■「第6回孤独死現状レポート」(講演：少短協会)

○会員会社が持ち寄った5,000件超の孤独死事故データを集計した結果、孤独死で亡くなった方の平均年齢は61.6歳(男性61.6歳、女性60.7歳)で、日本人の平均寿命からすると男性は20年、女性は27年も若い。

また、本レポートで特徴的となったのは、20代から50代の死亡が40.0%(男性39.3%、女性43.3%)という数字や、70代80代以上の死亡が29.4%なのに対して40代50代が29.3%とほぼ同じであり、孤独死が決して高齢者に限った問題ではないということ。

よって、「自分はまだ元気だと思いがちな40代以上の方」に対する対策が必要であると考えられます。70歳を過ぎると周りも心配してくれますし病院に通うことも増えたりと自然に自分の心と身体に対するリスク意識が高くなるので、むしろ働き盛りの年齢の方が死亡リスクに無防備だということです。

○次に亡くなった方の男女比ですが、男性83%女性17%と男性が圧倒的に多く、前述の年齢データと合わせると、「40代以上の男性」に対する孤独死対策を強化することがポイントになります。

なお、女性の場合は、20代30代の自殺が多いのが特徴です。これは孤独死だけの問題ではなく、若者の自殺率が高いという日本社会全体の悲しい現実です。

○孤独死の発見者と発見されるまでの日数ですが、女性の場合は近親者によって発見される割合が44.5%で、3日以内の発見も50.1%となります。

一方、男性は近親者による発見は34.9%、3日以内の発見も38.4%となります。男性は近親者と疎遠になるだけでなく、友人知人とのコミュニケーション不足等により発見されるまでかなり長期化することも少なくありません。

これも大きな問題で、発見されるまでの日数が長くなればなるほど現場も悲惨な状態となり、それを発見した方や片付ける方も大変衝撃を受けることになります。

よって、人の「死」を予測して防ぐのは無理かもしれませんが、万が一の「死」を迎えたときに早く発見する対策が何よりも重要となります。

○以上の現状を踏まえ、「少短協会」として孤独死未然防止を目的とした「絆アプリ」を提案しました。これは「連絡は途絶えがちだが家族は存在している方」を対象とするスマホアプリを活用した見守りサービスです。

単身者を見守ることはもちろんですが、アプリから得られる単身者の様々な生活情報を集計分析することにより、将来的な孤独死対策につながる有効な手段が見つかる可能性もあります。

参考：<https://www.shougakutanki.jp/general/info/kodokushi/index.html>

(次回後編に続く)

<執筆者プロフィール>

アイアル少額短期保険株式会社（住友生命グループ）

代表取締役社長 安藤 克行

URL：<https://www.air-ins.co.jp/muen/index.html>

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

[3] 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（3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。

今月より、下記の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。

- ・カーボンニュートラルの動向とビジネスチャンス
- ・再生可能エネルギーと持続可能な地域社会を考える
- ・サイバー担当元刑事が教えるあなたの知らないネット犯罪の手口と企業対応
- ・元刑事の社労士が教える！経営者が知るべきハラスメント対策
～刑事事件にもなるハラスメント その壁を知る！～
- ・食への向かい方 メッセージの無いものを料理とは呼ばない（前編）

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/>)

○ 物件オーナーとの関係強化に！月刊オーナー通信のご案内

アップライト企画が提供する「月刊オーナー通信」制作代行サービスのご案内です。

管理物件を増やすための有効なツールで、物件オーナーとのコミュニケーション作りに役立ちます。また、オーナーとの関係強化により、さまざまな案件の受注にもつながる可能性もございます。

自社で制作するような手間がかからず、会員限定の安価な価格での提供も実現しておりますので、この機会に是非ご利用をご検討下さい。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

○ 新規入居者への注意喚起に！「住まいのハンドブック」のご案内

本会では、賃貸住宅で生活する上でのルールや暮らしのヒント等を、イラストメインで分かりやすくまとめた借主向け冊子「住まいのハンドブック」をご用意しております。

賃貸住宅で生活する中では、ゴミ出しや駐輪場の使い方、深夜早朝の騒音、共用部の使用方法など、共同住宅の一員として守っていただかなければならないルールが多くあります。トイレのつまりや水漏れ事故、地震等災害時など、急な対応が必要な場合もあります。そうした事項をコンパクトにまとめたのが本冊子です。入居者同士はもとより、オーナー・管理業者と入居者との良好な関係作りにもお役立ていただけます。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

○ 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。

【3 月】 7 日（月）、14 日（月）、22 日（火）、28 日（月）

※新型コロナウイルス感染症の影響により、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> ）

[PR]
=====

【無料ダウンロード】

不動産テックに特化したフリーペーパー「不動産テック.BIZ」 VOL.4 発刊

=====

住宅新報は“不動産テックに特化”したフリーペーパー「不動産テック.BIZ」VOL.4 を発刊しました。

「不動産テック.BIZ」は、不動産業務の営業支援から、売買仲介、賃貸管理業務を支える不動産テックの最新事例、投資型 CF 事業の集客支援など、DX 時代に求められる多種多様な不動産テックを取り上げています。

今回の巻頭特集では、5 月にせまった不動産取引の電子契約解禁について、制度を所管する「国土交通省井崎不動産課長」と「全宅管理の佐々木会長」「中古住宅流通団体」が集い、電子契約解禁に向けた動きと効果、不動産 DX の未来まで展望しました。

無料ダウンロードは、こちら↓

（ <https://www.jutaku-s.com/realestatetech-biz/> ）

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

