

※このメールは、全宅管理のメールマガ登録をして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 賃貸住宅の計画修繕推進セミナーについて
- ・ 総務省 「新成人」の人口を推計
18歳、19歳、20歳が対象となり 341万人
- ・ 国土交通省 令和4年11月の貸家の新設着工戸数
前年同月比 11.4% 増で、21ヶ月連続の増加
- ・ 国土交通省 令和4年9月・令和4年第3四半期分の「不動産価格指数」
マンション・アパート（一棟）は最高水準
- ・ アットホーム 2022年11月の全国主要都市の
「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向

[2] 協会からのお知らせ

- ・ 全宅管理「修繕・原状回復セミナー」の開催について
- ・ PM代行業派遣サービス「PMアシスト」のご案内
- ・ 安価で高品質な宅配ボックス「RUSPO」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 賃貸住宅の計画修繕推進セミナーについて

この度、国土交通省補助事業として、賃貸住宅所有者・賃貸関連事業者の方を対象とした

「賃貸住宅の計画修繕推進セミナー」がオンラインで開催されます。

セミナーでは、計画修繕の投資メリット、長期修繕計画、点検・建物診断の重要性、賃貸管理会社のリアルな計画修繕の取組み、計画修繕の進め方等、リフォーム・リノベーションによるバリューアップ効果をわかりやすく解説します。

下記より詳細をご確認いただきまして、是非ご参加ください。

- ・日程：令和5年1月20日（金）～2月28日（火）
- ・方法：オンライン配信
- ・費用：無料
- ・申込：Web申込（<https://www.jutaku-s.com/page/id/426>）

申込期日：2月20日（月）

※お問合せ先：（株）工業市場研究所 賃貸住宅の計画修繕推進セミナー事務局
TEL03-6459-0265（平日9:00～17:00）

○ 総務省 「新成人」の人口を推計

18歳、19歳、20歳が対象となり 341万人

総務省は令和5年1月1日現在における「新成人」の人口を推計した。それによると、新成人人口は成年年齢を18歳に引き下げる改正法施行の経過措置に伴い、18歳、19歳、20歳が対象となり、合計341万人となっている。

このうち、18歳が112万人で前年に比べ2万人減少し、19歳が113万。各年齢を男女別にみると、18歳の男性は57万人、女性は54万人で、男性が女性より3万人多く人口性比は105.8。20歳の男性は60万人、女性は57万人で、男性が女性より3万人多く、人口性比は105.6となっている。

なお、昨年4月1日に「民法の一部を改正する法律」が施行され、成年年齢が20歳から18歳に引き下げられ、18歳であれば賃貸借契約に親権者同意書が不要となった。

※数値は万人単位に四捨五入してあるので、内訳の合計は必ずしも総数に一致しない。

○ 国土交通省 令和4年11月の貸家の新設着工戸数

前年同月比11.4%増で、21ヵ月連続の増加

国土交通省が公表した令和4年11月の新設住宅着工戸数は、貸家は増加したが持家と分譲

住宅が減少したため、全体で前年同月比 1.4% 減の 7 万 2,372 戸と、2 カ月連続の減少。季節調整済年率換算値では前月比 3.7% の減少となった。

貸家の新設着工戸数は前年同月比 11.4% 増の 2 万 9,873 戸で、21 カ月連続の増加。

民間資金による貸家が 5 カ月連続で増加し、公的資金による貸家も 2 カ月連続で増加したため、貸家全体で増加となった。貸家の令和 4 年 1 月～11 月の新設着工合計は、前年比 7.5% 増の 31 万 8,235 戸。

貸家の 11 月の新設着工で前年同月比プラスとなったのは 1 都 2 府 25 県。地域別では北海道、北陸、中国、四国、沖縄を除いてプラスとなり、都市圏別でも全てでプラスとなっている。

○ 国土交通省 令和 4 年 9 月・令和 4 年第 3 四半期分の「不動産価格指数」
マンション・アパート（一棟）は最高水準

国土交通省が公表した令和 4 年 9 月・令和 4 年第 3 四半期分（10 月～12 月）の「不動産価格指数」によると、住宅総合の季節調整値は、前月比で 0.7% 上昇し、商業用不動産総合の季節調整値も前期比で 0.8% 上昇した。平成 22 年の平均を 100 として算出。

9 月分・季節調整値の全国の住宅総合は前月比 0.7% 増の 133.3 で、住宅地は前月比 0.3% 減の 111.6、戸建住宅は同 0.0% の 117.1、マンション（区分所有）は同 1.8% 増の 186.7。

一方、令和 4 年第 3 四半期分・季節調整値の全国の商業用不動産総合は、前期比 0.8% 増の 133.8。店舗は前期比 9.1% 増の 150.1、オフィスは同 0.6% 減の 155.8、マンション・アパート（一棟）は同 0.6% 増の 156.4 で、過去最高水準。

○ アットホーム 2022 年 11 月の全国主要都市の
「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向

不動産情報サービスのアットホーム（株）はこのほど、2022 年 11 月の全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向を発表した。アットホームラボ（株）に調査・分析を委託し、アットホームが公表するもので、首都圏・札幌市・仙台市・名古屋市・大阪市・福岡市の 10 エリアが調査対象。

それによると、マンションの平均募集家賃は、東京都下・埼玉県・千葉県・札幌市・名古屋市・大阪市の 6 エリアが全面積帯で前年同月を上回る。

ファミリー向きマンションは全 10 エリア中、福岡市を除く 9 エリアで前年同月を上回り、中でも、東京 23 区・東京都下・神奈川県・札幌市の 4 エリアは 2015 年 1 月以降最高値を更新。

一方、アパートはファミリー向きが 4 カ月連続して全 10 エリアで前年同月を上回り、中でも、神奈川県・埼玉県・大阪市の 3 エリアは 2015 年 1 月以降最高値を更新。

☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°

[2] 協会からのお知らせ

○ 全宅管理「修繕・原状回復セミナー」の開催について

本会では、1 月 20 日（金）に「修繕・原状回復セミナー」を開催いたします。

本セミナーでは、これまでオーナー様と管理業者を悩ませていた、住宅設備機器のメーカー保証が切れた後の修繕費用や入居者が退去する際の原状回復費用の負担についてのお悩みを解決する「オーナーズバリューサポート」制度の説明と、修繕・原状回復に関するトラブルを未然に回避するための秘訣やトラブルが発生した際の円満な解決策等について、様々な立場の有識者の経験談から学べる座談会を行います。

基本的にはオンライン配信形式での開催ですが、現地での参加もまだ空きがありますのでお早目のお申込みをお願いいたします。

詳細につきましては、下記 URL をご確認下さい。

全宅管理「修繕・原状回復セミナー」ページ

（ https://chinkan.jp/lp/online_seminar ）

○ PM 代行業派遣サービス「PM アシスト」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～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 をご確認下さい。

PM アシスト 詳細ページ
(<https://pm-assist.jp/>)

○ 安価で高品質な宅配ボックス「RUSPO」のご案内

単身者、ファミリー問わず様々な入居者層から高いニーズを誇っている「宅配ボックス」は、今ではポータルサイトなどでも物件の検索条件にこの宅配ボックスが含まれるようになっており、入居率を上げるには必要不可欠な設備と言えます。

本会では安価で高品質な河村電器産業製の宅配ボックスを会員様向けに提供しており、どこに置いてもサビに強いことが特徴で、品質・耐久性・価格と三拍子そろっていますので、物件価値向上にお役立て下さい。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

(https://chinkan.jp/m/cmn_files/uploads/link/kanri_rusupo.pdf)

※貸主への提案用資料もご用意しております。

(https://chinkan.jp/m/cmn_files/uploads/link/owner_rusupo.pdf)

○ 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。

【 1 月】 23 日（月）、30 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>)

**************

◇全宅管理 HP「支部紹介ページ」内に掲示板開設！！

本会では、全宅管理 HP の会員専用コンテンツ内に「支部紹介ページ」を設置しており、この度、同ページ内に会員間交流の場として掲示板機能を追加いたしました。

掲示板でできること・・・賃貸管理業務上の悩み事（トラブル対応等）、
管理物件内での軽微作業に関するご相談など

上記や派生する事項について、他の賃貸管理業者さんに聞いてみたいことを投稿し返信をもらうことで、問題解決がたり、業者間の繋がりが構築できたりするかもしれません。

まずは、下記 URL よりご自身の所属する支部紹介ページにアクセスしていただき、お気軽に投稿してみてください！

全宅管理 支部紹介ページ
(<https://chinkan.jp/branch/introduction>)

***********