

※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] アンケート調査協力依頼（再通知）

- ・ 管理物件の鍵（マスターキー）の保管・取扱に関するアンケートについて

[2] 業界動向・行政動向

- ・ 国土交通省 「令和4年第4四半期地価 LOOK レポート」を公表
主要都市の地価は3年ぶりに全ての地区で上昇または横ばいに
- ・ アットホーム 「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向（2023年1月）発表
マンションの平均募集家賃、
神奈川県を除く9エリアが全面積帯で前年同月を上回る
- ・ LIFULL 「2023年 LIFULL HOME'S みんなが探した！
住みたい街ランキング（首都圏版）」発表
借りて住みたい街ランキングの1位は「本厚木」

[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）
- ・ 物件価値向上・空室対策に！インターネット無料 Wi-Fi のご案内
- ・ 家賃集金代行システムのご案内
- ・ 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] アンケート調査協力依頼（再通知）

-
- 管理物件の鍵（マスターキー）の保管・取扱に関するアンケートについて
-

標記アンケートにつきまして、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

コロナ禍において海外から不正薬物の持ち込みが困難となり、国際郵便で荷物を“空室”に送るといった手口が急増しています。管理業者では空室時の対応として、内覧の際の鍵を事務所で受け渡すことが面倒等の理由から、空室物件のドアにキーボックスやドアジョイナー（ダイヤル式の簡易ドアロック）を設置して対応がなされているケースが多く、その暗証番号を管理業者から様々な手段で入手し、空室を利用した犯罪が行われているようです（従業者が空室を悪用しているケースも耳にします）。

本会では、このような犯罪から会員業者・オーナー・地域住民を守るためにも、現状把握をするべく標記アンケートを実施するものです。

なお、現時点の速報では、鍵を預かっている管理業者は約9割で、鍵を預かっていない管理業者が約1割という状況です。また、空室時における鍵の取扱として約7割の方が現地にキーボックスを設置いただいているというご回答をいただいています。今後の鍵の保管・取扱に関する参考とさせていただきますので、多くの方にご協力をいただきますようお願い申し上げます。

※2月24日（金）に配信したメルマガと同一の内容となります。本メールは既にアンケートにご回答いただいた方にもお送りしています。アンケートにご回答いただいた方につきましてはご協力いただきありがとうございますございました。なお、未回答の方については、是非ともご協力いただきますようお願い申し上げます。

【留意点】

- ・お伺いする調査内容につきましては匿名での回答になります。
- ・アンケート調査への協力は任意です（強制ではございません）。
- ・アンケートの所要時間は5分程度です（回答により設問が分岐いたします）。
- ・アンケート回答期限を3月6日（月）まで延長しました。

以上、ご多忙の中、誠に恐縮ですが本調査にご協力いただきますよう宜しくお願い致します。

アンケートへのご回答はこちら

（ <https://questant.jp/q/K3SYEZI3> ）

回答期限：令和5年3月6日（月）

※本件に関するお問い合わせは、以下にお願いいたします。

《本件に関するお問い合わせ先》

（一社）全国賃貸不動産管理業協会

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

[2] 業界動向・行政動向

- 国土交通省 「令和4年第4四半期地価 LOOK レポート」を公表
主要都市の地価は3年ぶりに全ての地区で上昇または横ばいに
-

国土交通省は2月24日、主要都市の高度利用地等を対象に、四半期毎の地価動向を調査した高度利用地地価動向報告、「令和4年第4四半期（令和4年10月1日～令和5年1月1日）地価 LOOK レポート」を公表した。

調査対象は東京圏35地区、大阪圏19地区、名古屋圏8地区、地方圏18地区の全国80地区。

それによると、主要都市の高度利用地等における地価動向は、ウィズコロナ下でマンション需要の堅調さに加え、店舗需要の回復が進み令和元年第4四半期以来3年ぶりに、全ての地区において上昇または横ばいとなり、下落地区がゼロとなった。

また、変動率区分（上昇・横ばい・下落の区分）は、72地区で不変で、8地区で上方に移行し、上昇地区が65地区から71地区に増加。横ばい地区が14地区から9地区に減少し、下落地区がゼロとなった。

住宅地では、マンション需要に引き続き堅調さが認められたことから、上昇が継続し、23地区全てで上昇が継続。

一方、商業地では、店舗系の地区を中心に人流の回復傾向を受け、店舗需要の回復が見られたことなどから上昇地区が増加し、下落地区がゼロとなった。0～3%の上昇から3～6%の上昇に転じた地区が1地区、横ばいから上昇に転じた地区が6地区、下落から横ばいに転じた地区が1地区あり、下落地区がゼロとなった。

-
- アットホーム 「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向（2023年1月）発表
マンションの平均募集家賃、
神奈川県を除く9エリアが全面積帯で前年同月を上回る
-

不動産情報サービスのアットホーム（株）は2月24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（2023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エリアで、不動産情報サイトアットホームで登録・公開された居住用賃貸マンション・アパート（重複物件はユニーク化）。入居者が1ヵ月に支払う「賃料+管理費・共益費等」を「家賃」としている。

それによると、マンションの平均募集家賃は、神奈川県を除く9エリアが全面積帯で前年同月を上回り、カップル向き・ファミリー向きマンションは全10エリアで前年同月を上回る。

中でも、東京23区・東京都下・埼玉県・名古屋市・大阪市の5エリアは両タイプともに2015年1月以降最高値を更新。東京23区のマンションの平均家賃では、前年同月比・前月比ともに全面積帯で上昇した。

一方、アパートもカップル向き・ファミリー向きが全10エリアで前年同月を上回り、東京23区・神奈川県・千葉県・仙台市の4エリアは両タイプともに2015年1月以降最高値を更新。大阪市、名古屋市のアパートの平均家賃では全面積帯で前年同月を上回った。

-
- LIFULL 「2023年 LIFULL HOME'S みんなが探した！
住みたい街ランキング（首都圏版）」発表
借りて住みたい街ランキングの1位は「本厚木」
-

（株）LIFULL（東京都千代田区）はこのほど、2022年における実際の問合せ数からユーザーの「本気」で住みたい街を算出した、住まい探しの「いま」が分かるランキング「2023年 LIFULL HOME'S みんなが探した！住みたい街ランキング（首都圏版）」を発表した。

それによると、借りて住みたい街ランキングの1位は「本厚木」（小田急小田原線）で、コロナ禍3年連続のトップ。2位が「大宮」（JR京浜東北・根岸線ほか）、3位が「八王子」（JR中央線ほか）、4位が「柏」（JR常磐線ほか）、5位が「三鷹」（JR中央線ほか）など、都心の人気も徐々に回復傾向。相対的に賃料が安価なエリアに注目が集まる。

上位にランクインしている準近郊・郊外エリアの駅の共通点は、都心方面に鉄道の乗り換えなしでダイレクトアクセスが可能なことや、郊外ならではの手頃な家賃相場、落ち着いた居住環境・集権環境などが挙げられる。

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

[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。

- ・NHK 大河ドラマにみる戦国武将の先見力と決断力 ～「家康」天下統一までの道のり～
- ・常識にとらわれない居酒屋の挑戦 ～ピンチをチャンスに変える～
- ・芸能マネージャーが語るハラスメント対策
～日頃のコミュニケーションと関係性が肝～
- ・経営者・管理者が成果を出すための12の原理原則
(3) 自責と他責が未来の成果の分かれ道
- ・会社を護れ！ 様々な労働問題にズバリお答えします
【3.ハラスメント・労災について】

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/>)

○ 物件価値向上・空室対策に！インターネット無料 Wi-Fi のご案内

株式会社アーチ・コミュニケーションズが提供するインターネット無料 Wi-Fi のご案内です。

様々なアンケート等で、賃貸住宅入居者の人気設備として必ず上位にランクしている「インターネット無料」ですが、既存の物件には導入が困難であったり、コスト面も踏まえて、導入を見送ってきたオーナー様も多いかと思います。

今回ご紹介するインターネット無料 Wi-Fi は、コンセント型を採用しており、主にリビン

グにある情報コンセントに Wi-Fi 機器を設置することで快適な Wi-Fi 環境を実現します。LAN 配線を敷設する配管さえあれば、工事が完了できますので、「導入が簡単で安い」というのも大きな特徴です。

木造及び軽量鉄骨造が対象となりますが、短期間で高品質・低価格に導入が可能ですので賃貸住宅の入居率及び資産価値向上のため、是非ご検討ください。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

○ 家賃集金代行システムのご案内

株式会社アプラスが提供する「家賃集金代行システム」のご案内です。

同社が提供する「家賃集金代行システム」は、毎月の家賃回収や滞納者の督促、立て替えで業務効率の向上を図る際に、「確実」で「安心」なシステムです。

入居者からの賃料回収を全国の金融機関からの口座振替で回収でき、賃料未納の場合、最大 24 ヶ月まで同社が入居者に代わり立て替え払いするプランもご案内しております。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

(株) アプラス 家賃サービス
(<https://syukin.aplus.co.jp/rent>)

○ 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】 6 日（月）、13 日（月）、20 日（月）、27 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できたり、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>)

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