

目次

国土交通省は3月3日、「建築物を販売・賃貸する際の省エネ性能の表示ルール」について
のとりまとめを公表した。

令和4年6月に建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）が改正され、建築物の省エネ性能表示制度が強化されたことを受けて、同省では、同年11月に「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会」を設置し、議論を重ねて、第3回検討会までの議論を踏まえ、新たな表示ルールにおける基本的事項をとりまとめたもの。

今回のとりまとめのポイントは、消費者が建築物の省エネ性能を踏まえた物件選択ができるよう、建築物の省エネ性能（一次エネルギー消費量の性能・断熱性能）を多段階に評価した結果を評価時点と併せて表示することとする。

表示の方法は国が様式を定めるラベルを用いて、販売・賃貸時の広告や消費者等がアクセスできるホームページ等に掲載することを、ルールとして告示で定める。

また、広告等に掲載するラベルでは伝えきれない具体的な性能値等は、国がひな形を示す省エネ性能の評価書を用いて消費者等に追加的な情報提供を行うことを、ガイドラインにおいて推奨する。

今後、このとりまとめに基づき、同省において表示ルールを規定する告示・ガイドライン等の作成検討や、制度の施行に向けた環境整備等を進める、としている。

○ LIFULL 「LIFULL HOME'S マーケットレポート 2022年10～12月期」を発表
首都圏の賃貸市場は郊外で掲載賃料が前年比上昇

（株）LIFULLは3月9日、「LIFULL HOME'S マーケットレポート 2022年10～12月期」を発表した。

集計対象データは2022年10月1日～12月31日に、LIFULL HOME'Sで登録・公開された賃貸マンション・アパート、中古区分マンション、中古一戸建て。ユーザーから問合せがあった物件データを四半期・マーケットごとに公開。

それによると、首都圏の賃貸市場は、郊外で掲載賃料が前年比上昇するも、反響賃料は下落傾向。2022年10～12月期の掲載物件平均賃料は、「東京都心6区」が12万1,417円で前年比99.7%、「東京23区その他」が9万585円で同100.2%と、いずれもほぼ横ばい。

郊外では、「東京都下」が6万2,346円で前年比103.0%、「埼玉県」が6万462円で同104.1%、「千葉県」が6万2,596円で同102.9%と、前年と比べて掲載賃料が上昇。

一方、大阪府、兵庫県、京都府の近畿圏の賃貸市場においては、大阪市近郊の賃貸需要の増加傾向が続く。近畿圏の賃貸市場における反響物件のうち、「大阪市その他区」の物件が

占める割合は21.4%となり、前年の18.2%から3.2ポイント増加して2022年は全四半期において前年同期を上回った。

○ アットホーム 「不動産のプロが選ぶ！『2022 年下半年 問合せが多かった条件・設備～賃貸編～』ランキング」を発表

不動産情報サービスのアットホーム（株）はこのほど、2022 年 7 月～12 月の間に賃貸居住用物件を探している顧客を担当した全国のアットホーム加盟店を対象に実施した調査結果をもとに、「不動産のプロが選ぶ！『2022 年下半年問合せが多かった条件・設備～賃貸編～』ランキング」を発表した。

それによると、条件編の 1 位は「通学先・通勤先の近くに引っ越したい」、2 位は「転勤のため引っ越したい」、3 位は「ペット可物件に引っ越したい」で、4～10 位は次の通り。「毎月の家賃を下げたい」「今より部屋数を増やしたい」「今より平米数を広くしたい」「進学のため引っ越したい」「仕事・作業用の部屋がほしい」「設備をグレードアップしたい（例：オートロックにしたい、バス・トイレ別にしたい等）」「防音性を上げたい（例：木造から RC 造にしたい等）」。

一方、設備編の 1 位は「駐車場」、2 位は「インターネット接続料無料」、3 位は「オートロック」で、4～10 位は次の通り。「洗面所独立」「モニタ付インターホン」「温水洗浄便座」「追い焚き機能」「宅配ボックス」「駐輪場」「通信速度の速いインターネット環境（光ファイバーなど）」。

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

[2] 協会からのお知らせ

○ インターネット・セミナー「最高裁令和 4 年 12 月 12 日判決について」追加！

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。

この度、本会オリジナルの研修動画「最高裁令和 4 年 12 月 12 日判決について」を公開いたしました。

最高裁令和4年12月12日判決では、適格消費者団体が家賃債務保証業者に対し、家賃債務保証業者が賃貸人、賃借人等との間で使用している契約書中の条項に、消費者契約法により無効とされるべきものが使用されているとして、その使用の差止等を求め、家賃債務保証業者に対し、契約の差止めや契約書ひな形の廃棄を命じました。

本セミナーでは、判決の内容について、本会顧問である佐藤貴美弁護士に解説いただいております。

是非ともご確認いただきまして、判決内容理解の一助としてご活用いただければと思います。

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】 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、

