

※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」(2023年4月) 緩やかに持ち直している
- ・ 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3月) 発表  
7エリアが全面積帯で前年同月を上回る
- ・ 東京都 「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」  
ベトナム語版、タガログ語版、ネパール語版を新たに作成

### [2] 協会からのお知らせ

- ・ 会員交流の場として「掲示板」が開設いたしました！
- ・ 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集計結果報告について
- ・ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内(5月)
- ・ クラウド賃貸管理ソフト『ReDocS(リドックス)』のご案内  
～誰でも簡単に使える利用継続率90%を誇る画期的なシステム～
- ・ 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

---

- 日本銀行 地域経済報告「さくらレポート」(2023年4月) 緩やかに持ち直している
- 

日本銀行は4月20日、同日開催の支店長会議に向けて収集した情報をもとに集約した、地

域経済報告『さくらレポート』（2023 年 4 月）を公表した。

それによると、各地域の景気の総括判断は、資源高の影響などを受けつつも、供給制約や感染症の影響が和らぐもと、いずれの地域でも「持ち直している」「緩やかに持ち直している」などとしている。

各地域の住宅投資については、「減少している」（北海道）、「弱い動きとなっている」（東北）、「減少している」（北陸）、「持ち直しつつある」（関東甲信越）、「弱い動きとなっている」（東海）、「緩やかに増加している」（近畿）、「横ばい圏内の動きとなっている」（中国）、「弱めの動きとなっている」（四国）、「横ばい圏内の動きとなっている」（九州・沖縄）とそれぞれ弱い動きの中、横ばいもしくは持ち直し傾向となっている。

賃貸住宅関連の投資について、各地域の関連する企業から次のような声が挙がっている。

「住宅価格の上昇によって、住宅ローン返済額が増す中、家賃対比で割高感が出ており、若年層や低所得者層では貸家に住み続ける人が増えている」（金沢）、「貸家の着工は相続税対策等の需要を背景に増加基調をたどるとみている」（大阪・神戸）、「貸家の着工は、資材価格の高騰による期待利回りの低下を背景に、低調に推移している」（高知）、「資材価格の上昇や金利の先高感が意識され、個人投資家を中心に貸家投資に慎重な姿勢が続いている」（鹿児島）、「半導体関連企業の相次ぐ進出に伴い、賃貸住宅のニーズが高まっているため、着工戸数は高水準で推移する見込み」（熊本）など、地域ごとの多様な展開がみられる。

---

○ 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 3 月）発表  
7 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 4 月 24 日、全国主要都市 10 エリアの「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向（2023 年 3 月）を発表した。

それによると、マンションの平均募集家賃は、東京 23 区・東京都下・神奈川県・千葉県・名古屋市・大阪市・福岡市の 7 エリアが全面積帯で前年同月を上回り、カップル向きが 4 ヶ月連続、ファミリー向きが 3 ヶ月連続して、全 10 エリアで前年同月を上回った。

中でも、東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県・名古屋市・大阪市・福岡市の 7 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 区では、平均家賃は全面積帯で前年同月を上回ったが、前月比ではカップル向きが上昇、それ以外の 3 タイプが下落した。

一方、アパートもカップル向きが 4 ヶ月連続、ファミリー向きが 3 ヶ月連続して、全 10 エ

リアで前年同月を上回る。中でも、東京 23 区・神奈川県・千葉県・福岡市の 4 エリアは両タイプともに 2015 年 1 月以降最高値を更新。札幌市のアパートのシングル向きが 4 ヶ月連続で下落した一方、カップル向きは 3 ヶ月連続で上昇。大阪市は全面積帯で前年同月を上回ったが、前月比は全面積帯で下落した。

---

○ 東京都 「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」

ベトナム語版、タガログ語版、ネパール語版を新たに作成

---

東京都は、外国人向けに賃貸借のルールやマナーについてまとめたリーフレット「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン概要版」の英語、中国語、韓国語版に、新たに「ベトナム語版」「タガログ語版」「ネパール語版」を追加した。

この冊子は賃貸契約のルールや慣習について、イラストを多用して解説しているほか、退去時の原状回復や入居中の修繕に関する基本的な考え方を説明し、トラブル回避のポイントや相談事例、都の相談窓口の紹介なども盛り込んでいる。

ガイドラインは、都のホームページでダウンロード可能で、都庁や都消費生活総合センター、不動産業団体、市区町村の住民登録窓口等で印刷したリーフレット（8 P）が配布されている。

☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° °

[2] 協会からのお知らせ

---

○ 会員交流の場として「掲示板」が開設いたしました！

---

本会会員限定の掲示板を開設いたしました。日頃の業務上のお悩み等について、他の業者さんがどのように対応されているかなど、会員様同士で情報交換いただける場として、ご利用いただければと思います。

活発な書き込みによって、情報が蓄積され、魅力的なコンテンツに成長していくと思いますので、是非とも、皆様にご利用いただければ幸いです。

全宅管理掲示板：[https://chinkan.jp/branch/top\\_bbs](https://chinkan.jp/branch/top_bbs)

(投稿例)

- ・迷惑行為（騒音を発生させる、ゴミ出しルールを守らない等）をくり返す入居者への注意喚起方法は？
- ・原状回復や敷金精算でもめないようにするには？
- ・高齢者入居時に注意することとは？

※上記以外に、業務から派生したことなど幅広く投稿してください。

---

○ 「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」集計結果報告について

---

本会では、2月から3月にかけてにメルマガ登録会員に対して標記アンケートを実施し、居住用物件での管理業者の鍵の保管状況等を調査いたしました。

お忙しい中のご協力いただきまして、誠にありがとうございました。

調査結果のとりまとめは、以下のとおりです。

- ・管理物件（居住用）の鍵（マスターキー）を自社で保管している人が9割を超え、「トラブルは一度もない」と回答した人は約8割。
- ・トラブルはほとんどない状況ではあるものの、「引き続き保管したい」と回答した人は7割まで下がっており、管理業者における鍵の管理業務負担や責任がいかに大きいかを表している。
- ・空室時、内覧の際に、現地キーボックスにおいて鍵を管理している人が7割を超えているが、中には「これまでに暗証番号を変更したことはない」との回答もある。過去に犯罪で利用された事例として、一部業者はキーボックスの暗証番号を全て同じにしていたことで、特殊詐欺に空室が利用されたよう。あらゆる犯罪から物件と入居者を護る上で改めて鍵管理のルールを見直すなど、対応が急務とみられる。
- ・キーボックス等の暗証番号を伝える際の手段としては、「電話」という回答が多く、知り合いの業者であれば、そのまま伝えているようだが、初めての業者であれば、事前にFAX等で名刺をもらうなど、本人確認を行った上で伝えるといった工夫をしているよう。同業務についても、ITを活用することにより業務の効率化が図られるのではないか。
- ・自社保管していない人の約7割の人が「不便なことはない」と回答しており、鍵の預かりに関する意識にも変化が生じ始めていることが窺える。

今後、調査結果やお寄せいただいたご意見・ご要望等を、本会事業に活かしていけるよう検討してまいりますので、引き続きよろしくお願い申し上げます。

調査結果の詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

( <https://chinkan.jp/member-page/about?aid=708&year=2023#708> )

---

○ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内（5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。

- ・持続化補助金セミナー（持続化補助金対応）～経営計画作成のポイント～
- ・ビジネス TikTok で潜在顧客をファン化して売上アップする  
～踊らなくても売上が上がる 縦型・ショート動画の使い方～
- ・小さいお店でもデキる チリツモ節約術（コストダウン）
- ・経営者・管理者が成果を出すための12の原理原則（5）質は量から作られる

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/> )

---

○ クラウド賃貸管理ソフト『ReDocS（リドックス）』のご案内  
～誰でも簡単に使える利用継続率 90%を誇る画期的なシステム～

---

世の中には数多くの賃貸管理ソフトがありますが、そのほとんどが初期費用に数十万円、月額費用に数万円以上を要するものばかりで、導入しようとする慣れるまでに相当の時間が掛かるなど、業務を煩雑化させてしまうケースも珍しくありませんでした。

ReDocS は「誰でもすぐに簡単に使える事」をコンセプトに開発されているため、導入にあたって特別な知識や PC スキルは一切必要ありません。また、実際に使う人の目線から、募集・集金管理・送金明細発行・解約手続き…等、管理業務の流れに即して必要な機能が全て網羅されています。

月額費用も 2,980 円～と他社製品と比較して圧倒的な低価格を実現しています。もちろん「安かろう悪かろう」ではなく、利用者から満足の声と高い評価を得ており、それは利用継続率が 90%以上という数字が証明しています。

詳細につきましては、下記 URL をご確認ください。

ReDocS 詳細ページ

( <https://theredocs.com/> )

---

○ 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](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](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。

【5月】 8日（月）、15日（月）、22日（月）、29日（月）

※弁護士の体調不良等やむを得ない事情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

