

※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

- ・ 住宅金融支援機構 旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の賃貸借契約に係る制限事項について
 - ・ 内閣府 「改正障害者差別解消法に係る説明会」の開催について
 - ・ 日本銀行 地域経済報告「さくらレポート」(2023年10月)
景気は緩やかに回復している
 - ・ 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9月) 発表
マンションの平均募集家賃は、7エリアで全面積帯が前年同月を上回る
 - ・ LIFULL 「宅配ボックスあり」物件の市況の調査結果
9月には直近1年で最高となる41.1%

[2] 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（11月）
 - ・ IT重視に対応！オンライン内見 LIVE／VIDEOサービスのご案内
 - ・ 外国人専門の生活総合支援サービスのご案内
 - ・ 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

○ 住宅金融支援機構 旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の賃貸借契約に係る制限事項について

平成18年度以前に旧住宅金融公庫にお借入れのお申込みをされて融資を受け、建設された賃貸住宅につきましては、融資金のご返済期間中、入居者と締結する賃貸借契約の内容に関する制限事項が定められております。

今般、住宅金融支援機構より周知依頼がございましたので、ご案内申し上げます。

詳細につきましては、下記をご確認ください。

※添付ファイル挿入

○ 内閣府 「改正障害者差別解消法に係る説明会」の開催について

この度、国土交通省より「改正障害者差別解消法に係る説明会」の開催について周知依頼がありましたので、お知らせいたします。

令和6年4月1日から改正障害者差別解消法が施行され、事業者による合理的配慮の提供が義務化されます。

これを踏まえ、内閣府が、改正障害者差別解消法の施行に向け、事業者に求められる取組や考え方などをお伝えする「改正障害者差別解消法に係る説明会」を開催します。

詳細につきましては、下記をご確認ください。

内閣府 HP : <https://www8.cao.go.jp/shougai/suishin/sabekai/jigyousya/index.html>

※添付ファイル挿入

○ 日本銀行 地域経済報告「さくらレポート」(2023年10月) 景気は緩やかに回復している

日本銀行は10月19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10月)を公表した。

それによると、各地域の景気の総括判断は、「海外経済の回復ペース鈍化や物価上昇の影響を受けつつも、すべての地域で、景気は持ち直し、ないし、緩やかに回復している」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)、「弱めの動きとなっている」(関東甲信越)、「弱い動きとなっている」(東海)、「横ばい圏内で推移している」(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。

「資材価格の高止まりや共用光熱費の上昇により投資利回りが悪化していることから、足もとの貸家着工ペースは鈍化している」（金沢）、「貸家では、賃貸需要は横ばい圏内の動きが続いているものの、建築コスト上昇分の家賃への反映が難しいため、着工に二の足を踏む地主等が増えている」（京都）、「貸家の受注については、法人・個人（資産家）からの相続や税金対策の需要をコンスタントに獲得している」（岡山）、「半導体関連企業関係者の賃貸住宅への入居が増加しており、管理戸数が大きく増えている中でも、高水準の入居率を維持。貸家需要の増加は当面続くとみており、新たな賃貸物件の建設を進めていく」（熊本）など、地域ごとの多様な展開が見られる。

- 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9月）発表
マンションの平均募集家賃は、7エリアで全面積帯が前年同月を上回る
-

不動産情報サービスのアットホーム（株）は10月25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9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・埼玉県・仙台市・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る。

ファミリー向きが9カ月連続して全10エリアで前年同月を上回った。中でも、東京都下・埼玉県・仙台市・名古屋市・福岡市の5エリアは2015年1月以降、最高値を更新。

神奈川県のマンションの平均家賃の前年同月比は、大型ファミリー向きが下落し、それ以外の3タイプが上昇。前月比はシングル向きが上昇、それ以外の3タイプが下落した。

一方、アパートはファミリー向きが3カ月連続して全エリアで前年同月を上回る。なお、カップル向きは東京23区・神奈川県・埼玉県・千葉県・仙台市・福岡市の6エリアで、ファミリー向きは神奈川県・仙台市・名古屋市・福岡市の4エリアで2015年1月以降、最高値を更新。

札幌市のアパートの平均家賃は、全面積帯で前年同月を上回り、前月比はカップル向きが上昇、それ以外の2タイプが下落した。カップル向きは4カ月連続の上昇となっている。福岡市の平均家賃は、前年同月比・前月比ともに全面積帯で上昇し、カップル向き・ファミリー向きは2015年1月以降、最高値となった。中でもカップル向きは5カ月連続の更新となっている。

- LIFULL 「宅配ボックスあり」物件の市況の調査結果
9月には直近1年で最高となる41.1%
-

(株) LIFULL が 10 月 20 日に発表した、1 都 3 県の賃貸マンション・アパートの中で「宅配ボックスあり」物件の現在のニーズや賃料差異についての調査によると、「宅配ボックスあり」物件の割合は 2023 年 3 月以降、緩やかに増加し、9 月には直近 1 年で最高となる 41.1% となった。

調査は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の 1 都 3 県の LIFULL HOME'S に掲載された築 40 年以内、駅徒歩 20 分以内、15 平方メートル以上 40 平方メートル未満の居住用賃貸物件を対象に、2022 年 10 月～2023 年 9 月の期間、調査したもので、家賃相場は月額賃料の中央値。

物件を探す際に、「宅配ボックスあり」が「必須」選択された割合では、2023 年 6 月以降伸びが大きく、直近では 6 割近くが「必須」選択をしている。「宅配ボックスあり」物件の割合は 4 割程度だったのに対し、「必須」としている人は 6 割近く、ニーズに対して供給はまだ足りていないよう。

1 都 3 県における「設備条件なし」と「宅配ボックスあり」の家賃相場を出したところ、「設備条件なし」は 7 万円だったのに対し、「宅配ボックスあり」は 8 万 3,000 円。月額で 1 万 3,000 円、年間では 15 万 6,000 円の差。一方で、今後実施される置き配のポイント還元や再配達を依頼する手間、配達時間に在宅していなければという心理的負荷を考えれば、今後も「宅配ボックスあり」物件の人気は続くと見られる。

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

[2] 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（11 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。

- ・テレビ局から取材がくる！アナウンサー直伝！攻めの広報セミナー
- ・DX セミナー（2）実践編 経営指導員や導入担当者が知っておくべきこと
- ・経営者・管理者が成果を出すための 12 の原理原則（11）
お客様を満たすのは、機能だけでなく心理

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/>)

○ IT 重説に対応！オンライン内見 LIVE／VIDEO サービスのご案内

株式会社 Tryell が提供する「オンライン内見 LIVE／VIDEO」サービスのご案内です。

「オンライン内見」は、宅建業者向けに提供しているインターネットを利用した内見サービスです。

LIVE 機能とは、ライブチャットの仕組みを応用した技術により、インターネットを通じて PC やスマートフォン等での内見を可能にするサービスであり、仲介業務においては、遠隔地の顧客が直接現地に訪れることなく室内の様子や周辺環境を案内することが可能で、さらに 2017 年 10 月より運用が開始された IT 重説にも対応しております。管理業務においてもオーナーに対する物件の現地確認や補修指示等をリアルタイムで状況報告することが可能です。

また、VIDEO 機能は、物件情報に係る動画をクラウド上のサーバーに保管できるサービスであり、撮影された物件動画等を簡単に保存等ができるサービスです。

会員特別価格でのご利用が可能となっておりますので、是非ご検討ください。

詳細につきましては、下記をご参照いただきまして、お問合せの際は「全宅管理会員」である旨をお伝えください。

オンライン内見
(<https://www.online-naiken.com/>)

○ 外国人専門の生活総合支援サービスのご案内

本会では外国人向けの生活総合サポートサービスを提供している株式会社グローバルトラストネットワークスと業務提携しております。

同社では、英語・韓国語・中国語・ポルトガル語などを母国語とする外国人スタッフが常駐しており、外国人入居者の家賃保証など契約締結時の対応だけでなく、入居中の注意事項の説明や賃料滞納・騒音トラブル等への対応も代行しております。

今後ますます増える事が予測される外国人入居者への対応は欠かすことが出来ないものであり、画期的なサービスです。

お申込み方法やサービスの詳細については、下記リンク先よりチラシをご確認いただくか
下記お問合せ先までご連絡ください。

■本件に関するお問合せ先

株式会社グローバルトラストネットワークス営業部

TEL : 03-5956-4111 Mail : sales@gtn.co.jp

※添付ファイル挿入

- 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。

【11月】 6日（月）、13日（月）、20日（月）、27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「掲示板」開設！！

本会では、全宅管理HPに会員間交流の場として「掲示板」を設置いたしました。

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、他の賃貸管理業者同士で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 より掲示板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 掲示板

(https://chinkan.jp/branch/top_bbs)

* * * * * * * * * * *