



一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会メールマガジン 2024.1.5

新春のお喜びを申し上げます。今年も旧年同様よろしくお願いいたします。  
本年が皆様にとって幸多き年となりますようお祈り申し上げます。



※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

- ・ 国土交通省 令和6年度の税制改正大綱を発表  
住宅ローン減税の制度内容が変更
- ・ 国立社会保障・人口問題研究所（厚生労働省）『日本の地域別将来推計人口（令和5年推計）』を発表 2050年の65歳以上人口が2020年を下回る市区町村が全体の約70%
- ・ 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11月）発表  
マンションの平均募集家賃は、8エリアで全面積帯が前年同月を上回る
- ・ ☆【回答期間延長】 国土交通省「残置物の処理等に関するモデル契約条項の認知度等に関するアンケート調査」ご協力のお願い（再送）

### [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（1月）
- ・ OA機器等無料回収サービスのご案内
- ・ 夜間・休日サポートシステムのご案内
- ・ 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）
- ・ 令和5年度国土交通省補助事業 「賃貸住宅の計画修繕推進セミナー」のご案内

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

### [1] 業界動向・行政動向



国土交通省 令和6年度の税制改正大綱を発表  
-住宅ローン減税の制度内容が変更-



国土交通省は令和5年12月22日、同日、閣議決定された令和6年度税制改正の大綱に、住

宅ローン減税の制度変更等が盛り込まれた、と公表した。

大綱には子育て世帯への支援強化の必要性や、現下の急激な住宅価格の上昇等の状況を踏まえ、住宅ローン減税の制度変更等が盛り込まれた。

税制改正案の要点は、「住宅ローン減税の借入限度額及び床面積要件の維持」（所得税・個人住民税）、「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の延長」（贈与税・相続税）、「既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充・延長」（所得税）等。

なお、今回の措置は、今後の国会で関連税制法が成立することが前提となる。



国立社会保障・人口問題研究所（厚生労働省）

『日本の地域別将来推計人口（令和5年推計）』を発表

-2050年の65歳以上人口が2020年を下回る市区町村が全体の約70%-



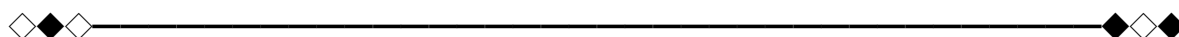
厚生労働省の国立社会保障・人口問題研究所は2023年12月22日、『日本の地域別将来推計人口（令和5年推計）』を発表した。

これは、将来の人口を都道府県別・市区町村別にまとめたもので、令和2（2020）年の国勢調査を基に、令和32（2050）年までの5年ごと30年間について、男女・5歳階級別に推計したもの。

それによると、都道府県別の将来推計人口は、11県では2020年と比較して2050年の総人口が30%以上減少し、25道県では2050年に65歳以上人口割合が40%を超える。

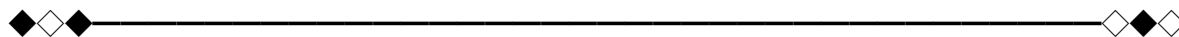
2050年の総人口は、東京都を除いた全ての道府県で2020年を下回り、秋田県など11県では30%以上減少。全国推計においては総人口の減少率が前回推計より緩和したものの、2045年時点の総人口が前回推計を上回る都道府県は、東京圏に属する都県のほか25にとどまる。

また、市区町村別の将来推計人口では、2050年の総人口が2020年の半数未満となる市区町村は約20%に達し、2050年には、65歳以上人口が総人口の半数以上を占める市区町村が30%を超える一方で、2050年の65歳以上人口が2020年を下回る市区町村は約70%に達する。



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11月）発表

-マンションの平均募集家賃は、8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2023年12月21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11月）を発表した。

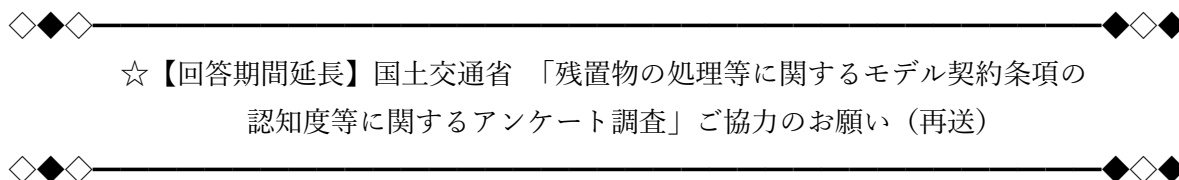
それによると、マンションの平均募集家賃は、東京23区・東京都下・埼玉県・千葉県・仙台市・名古屋市・大阪市・福岡市の8エリアが全面積帯で前年同月を上回る。

ファミリー向きが11ヵ月連続して全10エリアで前年同月を上回った。中でも、東京23区・東京都下・神奈川県・千葉県・札幌市・仙台市・大阪市・福岡市の8エリアは2015年1月以降、最高値を更新。

千葉県のマンションの平均家賃の前年同月比は、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、最高値を更新した。また、仙台市の平均家賃は、前年同月比・前月比ともに全面積帯で上昇。ファミリー向き・大型ファミリー向きは、2015年1月以降、最高値となった。中でも大型ファミリー向きは4ヵ月連続の更新となっている。

一方、アパートはファミリー向きが札幌市・大阪市を除く8エリアで前年同月を上回る。中でも、神奈川県・埼玉県・千葉県・仙台市・名古屋市・福岡市の6エリアは2015年1月以降、最高値を更新。

名古屋市のアパートの平均家賃の前年同月比は、ファミリー向きが上昇し、それ以外の2タイプが下落。前月比は全面積帯で上昇した。ファミリー向きは5ヵ月連続で2015年1月以降、最高値を更新した。大阪市の平均家賃の前年同月比はシングル向きが上昇、それ以外の2タイプが下落した。カップル向きは21ヵ月ぶり、ファミリー向きは35ヵ月ぶりの前年割れとなった。前月比はファミリー向きが上昇、それ以外の2タイプが下落した。



国土交通省より、標記のアンケート調査につき、回答期限が延長となった旨ご案内がございましたので、下記のとおり改めてご案内申し上げます。詳細は添付ファイルをご確認ください。

※標記のアンケートは12月11日及び18日配信のメールマガジンでご案内したものと同一内容です。度重なるご案内で恐れ入りますが、すでにご回答いただいている場合、再度のご回答は不要です。

アンケートへのご回答はこちら⇒（<https://questant.jp/q/S0TCWRHA>）

回答期限：令和6年1月15日（月）（回答期限が延長されました）

アンケート調査に関するお問い合わせ等は、以下にお願いいたします。

<調査実施機関>

株式会社 社会空間研究所 担当：山西、永野

〒151-0064 東京都渋谷区上原 3-1-16

TEL：03-3465-9401 FAX：03-3485-2751 Email：yamanishi@shaku-ken.co.jp

本調査は国土交通省補助事業（住宅セーフティネット機能強化・推進事業）の一環として補助事業の交付を受けた、（株）社会空間研究所が実施するものです。

<国土交通省補助事業担当>

国土交通省 住宅局 参事官（マンション・賃貸住宅担当）付 担当：筒井

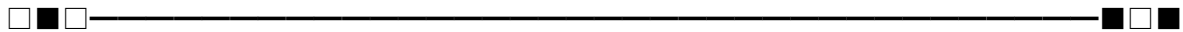
〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-3

TEL：03-5253-8111（内線番号 39944）

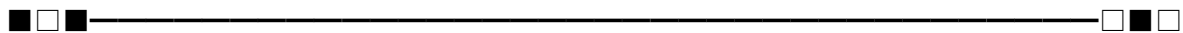
※添付ファイル挿入

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

[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（1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。

- ・ どうなる 2024 年の日本経済
- ・ 小さな会社のための 改正電子帳簿保存法対応セミナー
- ・ 写真写りが劇的によくなる撮られ方&自撮りテクニック
- ・ 知れば安心！老後のマネー術

金持ち老後、貧乏老後 あなたはどっち？

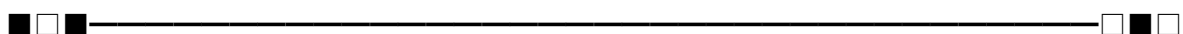
詳細につきましては、下記 URL より「インターネット・セミナー」ページをご確認いただければと思います。

インターネット・セミナー

（ <http://www.chinkan.jp/member-page/training/> ）



OA 機器等無料回収サービスのご案内



皆さまの事務所や事業用物件で不要になった OA 機器・パソコン等はありませんか？全宅管理の提携企業である永輝商事なら、貴社の不用品を有価物として販売ができるため、今まで不用品廃棄にかかっていたコストを大幅に削減できるかもしれません。

是非一度この機会にコストの見直しをしてみたいはいかがでしょうか。

永輝商事は創業当初から OA 機器・パソコンの買取・販売事業を手掛けており、この事業について 20 年以上の実績を有しているだけでなく中古パソコンの輸出を国内でいち早く開始した企業でもあります。

また、パソコンなどの情報通信機器を取り扱う上では、機密情報を取り扱うための万全な体制が不可欠ですが、永輝商事は ISMS（情報セキュリティマネジメントシステム）規格の東西リサイクルセンター（川崎・大阪）を有し、お客様から回収した機器のデータ消去を確実にを行うとともに、お客様先でデータ消去を行うオンサイトサービスの拡充も進めている企業ですので、安心してご利用頂く事ができます。

サービスの詳細については、下記 URL からご確認頂けますので、この機会に是非ご利用をご検討ください。

関連ページ：<https://www.eikishoji.co.jp/recycle.php>

#### 【お問合せ先】

メール：[sales@eikishoji.co.jp](mailto:sales@eikishoji.co.jp)

※初動の問合せについてはメールにてお願いしております。確認上お電話が必要になった際には永輝商事より会員様にご連絡させていただきます。



#### 夜間・休日サポートシステムのご案内



「夜間・休日に水漏れで困った！」「水が出ないから至急点検してほしい！」

このような入居者からの夜間・休日のお問合せやクレームに対して、貴社に代わってコールセンターの専門スタッフが受付を行い、迅速・確実に対応いたします。

本会会員限定価格（1 戸あたり月額 40 円＋税）でご提供いただいておりますので、少ない管理戸数でもご利用いただきやすくなっております。

長期休業中の入居者からの問合せ対応に役立つサービスですので、下記 URL より詳細をご確認の上、是非ご検討ください。

株式会社 TOKAI リセプションサービス  
( <https://www.tokai-tatemonokanri.jp/reception/> )

□ ■ □

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】9日（火）、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> )

[PR] =====

令和5年度国土交通省補助事業 「賃貸住宅の計画修繕推進セミナー」のご案内

=====

住宅新報より、令和5年度国土交通省補助事業「賃貸住宅の計画修繕推進セミナー」のご案内です。

今年度は「1/17(水)大阪・1/18(木)名古屋」の会場聴講と1/22からオンライン配信の併催。

- ・計画修繕の必要性と基礎知識
- ・大規模修繕の実務と賃貸管理会社の役割
- ・賃貸管理会社における計画修繕の取り組み など

賃貸住宅所有者様と管理会社様必見の内容です。

