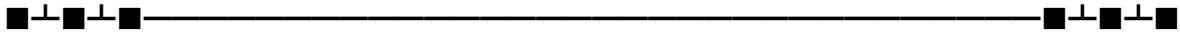




一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会メールマガジン 2024.2.16



※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。

★注目トピックス

【キャンペーン開始！】ハロー！新しい住まいキャンペーン ※詳しくは下記ご参照ください。

— 目 次

[1] 業界動向・行政動向

- ・ 国土交通省 「令和5年の新設住宅着工戸数」公表
賃家の新設着工は3年ぶりの減少
 - ・ 三菱UFJ信託銀行 「2023年度 賃貸住宅市場調査」結果発表
シングル・ファミリーともに昨年調査よりも大きく改善
 - ・ 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12月）を発表
マンションの平均募集家賃は8エリアが全面積帶で前年同月を上回る

[2] 協会からのお知らせ

● 【キャンペーン開始！】ハロー！新しい住まいキャンペーン

- ・ インターネット・セミナー 「教えて佐藤弁護士！（12）賃貸不動産管理業務上のトラブル対応（2）連帯保証関係」追加！
 - ・ 物件オーナーの相続対策に！「オーナーカルテ」のご案内
 - ・ 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



国土交通省 「令和5年の新設住宅着工戸数」公表

-賃家の新設着工は3年ぶりの減少-

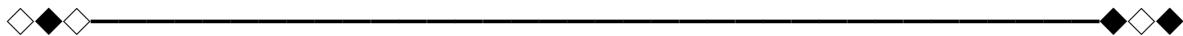


国土交通省が公表した令和5年計の新設住宅着工は、持家、貸家、分譲住宅がともに減少したため、全体で減少。新設住宅着工戸数は81万9,623戸で、前年比4.6%減となり、3年ぶりの減少となった。

このうち、昨年1年間に新設着工された貸家は、前年比0.3%減の34万3,894戸で、令和2年以來、3年ぶりの減少。

貸家の新設の全国的な傾向を見ると、首都圏、近畿圏、中部圏の三大都市圏が前年比で軒並み減少している一方、岩手、香川、長崎、熊本、沖縄、徳島の6県が22.2～64.7%と大きく伸びている。また、前年比で20%台の減少を見せたのは岐阜、鳥取、岡山、高知の4県。

分譲住宅は前年比3.6%減の24万6,299戸で、3年ぶりの減少。分譲マンションは昨年の増加から再びの減少で、前年比0.3%減の10万7,879戸に対して、一戸建住宅は前年比6%減の13万7,286戸で、3年ぶりの減少。持家は前年比11.4%減の22万4,352戸で、2年連続の減少となっている。



三菱UFJ信託銀行 「2023年度 賃貸住宅市場調査」結果発表 -シングル・ファミリーともに昨年調査よりも大きく改善-



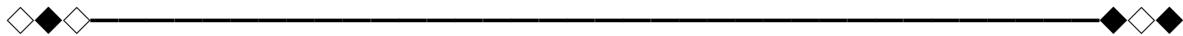
三菱UFJ信託銀行は2月2日、資産運用会社や賃貸管理会社など20社に調査した(回答率50%)、2023年9月時点の『2023年度 賃貸住宅市場調査』結果を発表した。

それによると、首都圏ではシングル・ファミリーともに昨年調査よりも大きく改善し、シングルについては、とくに都区部への転入超過回帰によっていずれの尺度でも改善幅が大きくなっている。ファミリーについては、市場での数の少なさとハイブリッドな働き方の定着で去年にも増して良好な環境。

一方、今後1年間のリーシングマーケット全体に与える影響が大きいと考える項目では、「個人の就業環境や収入の増減」が最上位で、「テレワーク等の働き方の変化」「周辺環境へのこだわり等、個人の考え方の変化」となっている。

アフターコロナで注目すべき変化については、消費者の職住近接志向の高まりと都心での需要拡大、外国人需要の回復などポジティブなニュアンスのコメントが多く、一方で、物価高の影響で消費者の目線が厳しくなっているとの指摘も見られた。

また、環境に配慮された賃貸住宅とそうではない賃貸住宅を比べた際の成約賃料の違いについては、「違いはない」との回答が9割超を占めた、としている。



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12月）を発表
-マンションの平均募集家賃は8エリアが全面積帯で前年同月を上回る-



アットホームはこのほど、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12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エリアが前月に続き全面積帯で前年同月を上回った。

ファミリー向きが12ヵ月連続して全10エリアで前年同月を上回り、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。

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タイプが上昇して、前月比では全面積帯で上昇した。シングル向き・ファミリー向きは2015年1月以降、最高値となった。中でもファミリー向きは2ヵ月連続の更新となっている。

一方アパートは、ファミリー向きが大阪市を除く9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・仙台市・名古屋市・福岡市の7エリアは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、前月比はシングル向きが上昇、それ以外の2タイプが下落した。



[2] 協会からのお知らせ



● 【キャンペーン開始！】ハロー！新しい住まいキャンペーン



全宅管理では、本日2月16日（金）より会員各社への来店促進の取り組みとして「ハロー！新しい住まいキャンペーン」を開始いたしました。

来店したお客様にチラシを配布し、簡単なアンケートに答えていただくキャンペーンです。ご回答いただいたお客様には、抽選でQUOカードPay1,000円分が当たるチャンス！

テレビ番組配信サービスTVerにおいてキャンペーンと連動したCM放映も予定しております

ので、ご期待ください！

詳細につきましては、全宅管理ホームページ内キャンペーン特設ページのご確認をお願いいたします。キャンペーンチラシは、同ページからダウンロード可能です。

また、全宅管理会報誌 2023 年夏号（7 月下旬発送）で同封したのぼり旗も併せてご活用ください。

キャンペーン特設ページ（全宅管理ホームページ内）
(<https://chinkan.jp/lp/hellosumai>)

■■■ インターネット・セミナー 「教えて佐藤弁護士！（12）賃貸不動産管理業務上のトラブル対応（2）連帯保証関係」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、常時 750 タイトル以上の研修動画をご提供しております。

この度、本会オリジナルの研修動画「教えて佐藤弁護士！（12）賃貸不動産管理業務上のトラブル対応 2 連帯保証関係」を公開いたしました。

賃貸管理業務でよく起こる問題や疑問点について、全宅管理の顧問弁護士である佐藤貴美弁護士に解説をいただく動画シリーズで、第 12 弾として、賃貸不動産管理業務上のトラブル対応の「連帯保証関係」について、具体的には「連帯保証人の極度額」「連帯保証人の高齢化」「連帯保証人・身元保証人・緊急連絡先の責任範囲」について、本会の岡田日出則専務理事とのディスカッション形式で解説しております。

是非ともご確認いただきまして、連帯保証関係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、「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/>)

■■■ 物件オーナーの相続対策に！「オーナーカルテ」のご案内

本会発行の「オーナーカルテ」のご案内です。

本冊子は、物件オーナーの所有不動産等を確認するページの他、相続税の計算方法、相続開始後の申告と手続きのスケジュール等のポイントがまとめられており、オーナーとコミュニケーションを取りながら、事前に相続対策ができるツールとなっております。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

※添付ファイル挿入

□ ■ □ ━━━━━━ ■ □ ■
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)

※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)

□ ■ □ ━━━━━━ ■ □ ■
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。

【2月】19日（月）、26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>)

**************

◇書き込んでつながる、全宅管理 HP「掲示板」！！

本会では、全宅管理 HP に会員間交流の場として「掲示板」を設置しております。

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、返信をもらうことで、お悩みの解決や、業者間の関係構築につながるかもしれません。

まずは、下記 URL より掲示板にアクセス！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)

************