



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 2024.5.2



※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

【アップデート】WEB版・賃貸不動産管理業務マニュアルについて

※下記ご参照ください

— 目 次 —

[1] 業界動向・行政動向

- ・ 国立社会保障・人口問題研究所 「日本の世帯数の将来推計（全国推計）2024年推計」を公表、「2030年に5,773万世帯でピークを迎える」
 - ・ アットホーム「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向（2024年3月）を発表
マンションの平均募集家賃は11エリアが全面積帯で前年同月を上回る
 - ・ LIFULL 2024年1～3月まとめ版・2024年3月版の「LIFULL HOME'S マーケットレポート」を発表

[2] 協会からのお知らせ

- ・ 【アップデート】WE B版・賃貸不動産管理業務マニュアルについて
 - ・ 【全国で開催！】令和6年度賃貸不動産経営管理士講習のご案内
 - ・ 新規業務提携商品のご案内
 - ・ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内（5月）
 - ・ 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



国立社会保障・人口問題研究所

「日本の世帯数の将来推計（全国推計）2024年推計」を公表、「2030年に5,773万世帯でピークを迎える」



国立社会保障・人口問題研究所は4月12日、2020年の国勢調査を基に、2020～50年の30年間の「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」を取りまとめ、公表した。

それによると、世帯総数は2020年の5,570万世帯から増加して、2030年に5,773万世帯でピークを迎えるが、その後は減少に転じ、2050年には一転して、2020年より310万世帯少ない5,261万世帯になると予測。

そして、平均世帯人員は、「世帯の単独化」が一層進むことにより、2020年の2.21人から減少を続け、2033年に初めて2人を割り込んで1.99人に、2050年には1.92人になる、としている。

世帯数でみると2020年よりも増加するのは「単独」のみで、2020年の2,115万世帯から2036年に現在より338万世帯多い2,453万世帯まで増加した後減少に転じ、2050年には現在より215万世帯多い2,330万世帯となる。

一方、「夫婦と子」は1,401万世帯から1,130万世帯に、「夫婦のみ」は1,121万世帯から995万世帯に、「ひとり親と子」は503万世帯から485万世帯に、「その他」は430万世帯から320万世帯にそれぞれ減少する。



アットホーム「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向（2024年3月）を発表
-マンションの平均募集家賃は11エリアが全面積帯で前年同月を上回る-



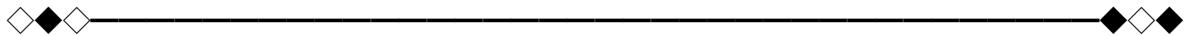
(株)アットホームは4月23日、全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向（2024年3月）を発表した。

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・埼玉県・千葉県・札幌市・仙台市・名古屋市・京都市・大阪市・福岡市の11エリアが全面積帯で前年同月を上回った。

ファミリー向きが5ヵ月連続して全13エリアで前年同月を上回る。中でも、東京都下・神奈川県・千葉県・仙台市・名古屋市・大阪市・広島市の7エリアは2015年1月以降、最高値を更新。

名古屋市のマンションの平均家賃は、全面積帯で前年同月を上回り、前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。カップル向き・ファミリー向きは2ヵ月連続で2015年1月以降、最高値を更新した。

一方アパートは、ファミリー向きが2ヵ月連続して全13エリアで前年同月を上回る。中でも、東京23区・神奈川県・埼玉県・千葉県・名古屋市・神戸市の6エリアは2015年1月以降、最高値を更新。仙台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、前月比は全面積帯で下落した。中でもシングル向きは3ヵ月連続の下落となっている。



LIFULL

2024年1～3月まとめ版・2024年3月版の「LIFULL HOME'S マーケットレポート」を発表



(株) LIFULL は4月25日、2024年1～3月まとめ版と2024年3月版の「LIFULL HOME'S マーケットレポート」を発表した。

それによると、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）、近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府）ともに、ファミリー向け賃貸物件の掲載平均賃料は上昇傾向にあり、2024年1～3月も同様の傾向が継続し、東京23区においては1年間で3.2万円上昇。シングル向き物件でも賃料上昇が発生しており、2024年3月には初めて10万円を超える、前年比8.0%増の10万1,232円となった。

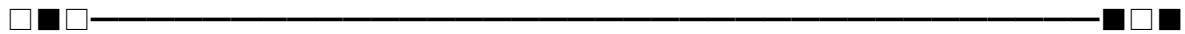
しかしその上昇幅にはグラデーションが見られ、ファミリー向き物件について三大都市圏の各都府県を、前年からの上昇率が高い順（3月基準）に並べると、東京都が最も高く前年比17.0%増、次いで埼玉県の同10.8%増、神奈川県の同10.6%増、千葉県の7.9%増と、首都圏の各県が並ぶ。

以下、京都府の5.7%増、愛知県の5.3%増、大阪府の4.3%増と、近畿2府・愛知県が続き、いずれも引越しシーズンである2024年1～3月には毎月前月を上回るなど続伸。ただし、兵庫県については前年比0.9%増と三大都市圏で唯一顕著な上昇が見られず、2024年1～3月は続落している。

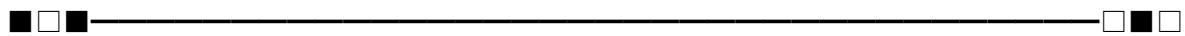
一方、2024年3月の首都圏シングル向き賃貸物件の掲載平均賃料は前月比2.2%増の7万7,566円、反響平均賃料は同0.0%の7万6,414円。近畿圏シングル向き賃貸物件の掲載平均賃料は同0.1%増の5万7,118円、反響平均賃料は同0.1%減の5万8,009円となった。

☆*°　°° *☆*°　°° *☆*°　°° *☆*°　°° *☆*°　°° *☆*°　°° *☆*°　°° *☆*°　°° *☆*°　°°

[2] 協会からのお知らせ



【アップデート】WEB版・賃貸不動産管理業務マニュアルについて



私ども全宅管理は、会員の皆さんに管理業務の基礎をしっかりと身につけて頂く事を目的として、「賃貸管理業務マニュアル」を平成25年に策定し、冊子として頒布してまいりました。

しかし、初版の発行から 10 年以上が経過し、またその間に賃貸住宅管理業法が施行された事などを契機として、掲載内容自体の改訂を進めることになりました。

また、この改訂に伴い、閲覧のしやすさなどを考慮して、従来まで冊子だったものを WEB 版として展開させることとなり、調整を進めてまいりました。

今般その WEB 版・賃貸不動産管理業務マニュアルについて、第 1 章「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」、第 2 章「関係法令」、第 3 章「空室・共用部の巡回と清掃」と題して、全宅管理 HP への反映が済みましたのでご案内いたします。

今後は、第 4 章「貸主への対応（管理受託契約締結）」、第 5 章「借主への対応」と順次 HP への反映を進め、その内容を更に充実させていく予定ですので、引き続きよろしくお願ひいたします。

WEB 版・賃貸不動産管理業務マニュアルへのリンク

<https://chinkan.jp/manual/top>



【全国開催！】令和 6 年度賃貸不動産経営管理士講習のご案内



全宅管理では、今年度の賃貸不動産経営管理士講習の受講申込みを GW 明け 5 月 10 日（金）より開始いたします（10 時予定）。

受講者は、修了年度とその翌年度の賃貸不動産経営管理士試験における試験問題 50 間のうち 5 間が免除されます。

講習は全国 47 都道府県の会場で開催されます。本会ホームページ「賃貸不動産経営管理士 講習」ページより、各会場の日程等をご確認の上、ぜひ受講申込みをご検討ください！

※賃貸不動産経営管理士とは…

賃貸住宅管理業法において、賃貸住宅管理業務を行う上で設置が義務付けられている「業務管理者」の要件を満たす「国家資格」です。

賃貸住宅管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家としてその能力を発揮し、賃貸不動産の管理を適切に行うことを通じて、オーナーの資産の有効活用、賃借人等の安全・安心を確保するといった非常に重要な役割を担っています。

賃貸不動産経営管理士講習ページ（本会 HP 内）：<https://chinkan.jp/lp/training>

※添付ファイル挿入

■ ■ □ ━━━━━━ □ ■ ■

新規業務提携商品のご案内

■ □ ■ ━━━━━━ □ ■ ■

今般、新たな業務提携企業として以下の2社を追加する事となりましたのでご案内いたします。

■ 株式会社インサイト（詳細：<https://www.insite.vc/kanri/item.php>）

毎月指定額の口座振替・送金を行うシンプルな決済サービスです。口座振替用紙を期日までにお送りいただくだけで、口座振替用紙の不備対応や口座変更の賃借人対応なども代行出来るため、気軽に家賃の口座振替をご利用いただけます。

■ 株式会社 BRIDGELIFE（詳細：<https://bridgelife-japan.com/call24/>）

全国2,300社の管理会社で利用されている「外国人コール24」は、外国人専門の不動産管理会社が実務・運営する多言語コールセンターです。これまで言語のハードルや生活習慣の違いなどに不安を感じ、外国人の受け入れを躊躇していた管理会社様やオーナー様にも安心・納得のサービスをご提供します。

今後も更なる業務支援に向けて尽力いたしますので、引き続きよろしくお願いします。

□ ■ □ ━━━━━━ □ ■ ■

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。

- ・世界遺産検定マイスターが伝える 地域のブランド力とは
- ・Z世代との接し方に困っている40代、50代へ 育て方とメンタルを前向きに保つヒント
- ・人生と経営に生かす東洋思想の知恵
- ・金なし・人脈なし・信用なしで創業した話 ～起業は十人十色～

詳細につきましては、下記インターネット・セミナーページをご確認ください。
(<http://www.chinkan.jp/member-page/training/>)





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〕 7日(火)、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>)

◇全室管理 HP「掲示板」稼働中！！

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。

日頃の業務で思ったこと、気になったこと、大変なこと、お悩み事など…

小さなことでも構いません。日頃感じていることを呟いてみませんか？

お悩みの解決や、業者間の関係構築にもつながるかもしれません！

共感できる投稿があれば、ぜひコメントしてみてくださいね♪

まずは、下記 URL より掲示板にアクセス！

全宅管理 揭示板

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