

※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 賃貸住宅管理業者と特定転貸事業者向け「全国一斉立入検査」
106社に対して是正指導
- 国土交通省 LPガスの商慣行是正に向けた制度見直しの周知について
- アットホーム 「賃貸マンション・アパートの募集家賃動向」(2024年4月)発表
マンションの平均募集家賃は、東京23区などの9エリアが全面積帯で
前年同月を上回る
- アットホーム 「地場の不動産仲介業における景況感調査」(2024年1～3月期)
賃貸仲介における今期業況DIは全14エリア中、13エリアで前期比上昇
- LIFULL 2024年4月版の「LIFULL HOME'S マーケットレポート」
首都圏、近畿圏で賃貸物件の掲載賃料の上昇が続く

[2] 協会からのお知らせ

- ヤマト運輸の「クロネコ見守りサービス ハローライト訪問プラン」の推進について
- インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内(6月)
- 【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
- 毎月の送金・入金経費が削減できる!
振込代行サービス「セゾンスmart振込サービス」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 賃貸住宅管理業者と特定転貸事業者向け「全国一斉立入検査」
106社に対して是正指導

国土交通省は5月15日、令和5年度の賃貸住宅管理業者と特定転貸事業者への「全国一斉

立入検査」の結果を公表した。

令和5年6月から6年3月にかけて、全国179社の「賃貸住宅管理業者等」への立入検査結果。

それによると、106社に対して是正指導を行った。是正指導の割合は4年度より減少したものの、一部の賃貸住宅管理業者等において法に対する理解不足がみられる結果となった。

是正指導事項の内訳は、管理受託契約の締結時の書面の交付義務違反が57件、賃貸住宅管理業者の帳簿の備付け等義務違反が37件、管理受託契約の締結前の書面の交付が26件、特定転貸事業者の書類の閲覧義務違反が24件など。なお、106社全てにおいて是正等がなされたことが確認されている。

同省として、引き続き立入検査等を通じた指導を行い、悪質な法違反に対しては、法に基づき厳正かつ適正に対処し、関係団体に対しても、研修活動等を通じて、賃貸住宅管理業者等の業務の適正化に向けた取り組みを進めるよう要請する、としている。



国土交通省 LPガスの商慣行是正に向けた制度見直しの周知について



令和6年4月に「液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令」が公布され、LPガスの商慣行是正に向けた制度見直しが図られました。

①「過大な営業行為の制限」（2024年7月2日施行）により、LPガス事業者が行ういわゆる無償貸与や無償での配管工事の請負、紹介料の支払い等の利益供与をはじめとする過大な営業行為が禁止となることを踏まえ、そのような営業行為には応じないこと、もしくは、LPガス事業者に対してそのような利益供与を求めないこと。

また、問題行為に接した場合、資源エネルギー庁が開設した「LPガス商慣行通報フォーム（<https://mm-enquete-cnt.meti.go.jp/form/pub/shigen-nenryo/tsuhoform>）」に情報提供すること。

②「LPガス料金等の情報提供」（2024年7月2日施行）により、本年2月29日付けの周知内容（消費者が賃貸借契約を締結する前にLPガス料金の多寡を知った上での入居を可能とするという仕組み）が法定化され、LPガス事業者から、LPガス料金表等の情報があらかじめ提供されていることが前提となることを踏まえ、賃貸借契約を締結する前の消費者に対し、当該LPガス料金表等の情報を適切に提供すること。（なお、LPガス料金表等の情報があらかじめLPガス事業者から提供されていない場合においては、賃貸借契約を締結する前の消費者に対し、LPガス事業者に直接要請を行うことによりLPガス料金表等の情報の提示を受けることができる旨を、情報提供することが考えられる。）

③「三部料金制の徹底（設備費用の外出し表示・計上禁止）」（2025年4月2日施行）によ

り、LP ガス事業者は、消費者が負担する LP ガス料金に係る新規契約においては設備費用の計上をしないことが求められるだけでなく既存契約（施行時点で締結済みの LP ガス消費に係る販売契約）についても設備費用の外出し表示を求められること等を踏まえ、LP ガス事業者からの三部料金制の施行に向けた相談があった場合には対応すること。

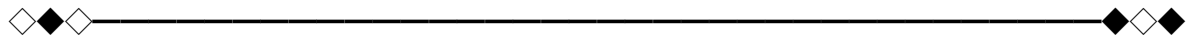
なお、資源エネルギー庁 HP にてエネルギー政策を紹介する「エネこれ」に今回の LP ガス商慣行と法制度改正について、記事が掲載されておりますので、参考にご覧ください。

【前編】LP ガス料金に影響？訴訟になるリスクも？知っておきたい、「LP ガス」の商慣行

https://www.enecho.meti.go.jp/about/special/johoteikyo/lpgas_business_practice.html

【後編】LP ガスの契約を透明化！私たちにも影響する、法制度改正の中身とは？

https://www.enecho.meti.go.jp/about/special/johoteikyo/lpgas_business_practice_02.html



アットホーム 「賃貸マンション・アパートの募集家賃動向」（2024 年 4 月）発表

マンションの平均募集家賃は、東京 23 区などの 9 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 5 月 27 日、全国主要都市の「賃貸マンション・アパートの募集家賃動向」（2024 年 4 月）を発表した。

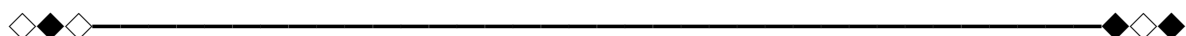
それによると、マンションの平均募集家賃は、東京 23 区・東京都下・神奈川県・埼玉県・札幌市・仙台市・名古屋市・大阪市・福岡市の 9 エリアが全面積帯で前年同月を上回った。

ファミリー向きが 6 ヶ月連続して全 13 エリアで前年同月を上回る。中でも、神奈川県・仙台市・京都市・大阪市・神戸市・福岡市の 6 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は、前年同月比で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・カップルが上昇して、ファミリー向き・大型ファミリー向きが下落。カップル向きは 6 ヶ月連続で 2015 年 1 月以降、最高値を更新した。

一方アパートは、ファミリー向きが広島市を除く 12 エリアで前年同月を上回る。中でも、東京 23 区・京都市・大阪市の 3 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の前年同月比はカップル向きが下落し、それ以外の 2 タイプが上昇。前月比は全面積帯で下落した。中でもシングル向きは 4 ヶ月連続の下落となっている。



アットホーム 「地場の不動産仲介業における景況感調査」(2024年1～3月期)

賃貸仲介における今期業況DIは全14エリア中、13エリアで前期比上昇



不動産情報サービスのアットホーム(株)は5月24日、「地場の不動産仲介業における景況感調査」(2024年1～3月期)結果を発表した。

アットホーム加盟店を対象に、北海道、宮城県、首都圏、静岡県、愛知県、近畿圏、広島県、福岡県の全国13都道府県14エリアの居住用不動産流通市場の景気動向について、四半期ごとにアンケート調査しているもの。調査期間は2024年3月12日～3月25日で、有効回答数は1,857店。

それによると、賃貸仲介における今期(2024年1～3月期)業況DIは、全14エリア中、13エリアで前期比上昇。首都圏で2期連続上昇し、55.0と2014年1～3月期の調査開始以来、最高値を更新。前年同期比は0.2ポイントのプラスで、来期(2024年4～6月期)の見通しは48.5と下落。なお、コロナ5類移行後初の繁忙期は单身者の住替え需要が回復。

一方、売買の業況DIは上昇エリア多数だが、首都圏・近畿圏では依然狭い範囲内の動き。

また、5年前と比較した单身者の部屋探しに関する調査では、学生で『減った』との回答が4割超で、予算感は、学生が『下がった』、社会人が『上がった』が優勢となっている。



LIFULL 2024年4月版の「LIFULL HOME'S マーケットレポート」

首都圏、近畿圏で賃貸物件の掲載賃料の上昇が続く



(株)LIFULLは5月20日、2024年4月版の「LIFULL HOME'S マーケットレポート」を発表した。

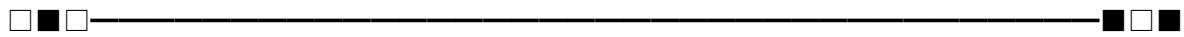
それによると、首都圏、近畿圏で賃貸物件の掲載賃料の上昇が続き、ファミリー向き、シングル向きともに最高値を更新。

首都圏シングル向き賃貸物件で、反響賃料が最高値を記録するが、ファミリー向きでは反響賃料の上昇は限定的。

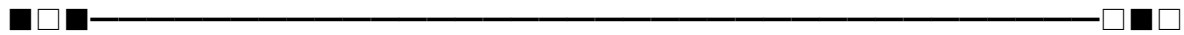
また、首都圏売買物件で掲載価格の下落が続き、ファミリー向き中古マンションは10ヵ月連続、中古一戸建ては8ヵ月連続前年同月を下回る。

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

[2] 協会からのお知らせ



ヤマト運輸の「クロネコ見守りサービス ハローライト訪問プラン」の推進について



日本政府は先日、今年1月～3月に自宅で亡くなった一人暮らしの方が2.2万人弱、そのうち、65歳以上の高齢者が1.7万人であったことを明らかにしました。

全宅管理においては、私たちのスローガン『「住まう」に、寄りそう。』のもと、高齢者が安心して入居できる環境、貸主の不安を少しでも取り除くための情報提供等を引き続き実施してまいります。その一環として、今般ヤマト運輸株式会社が提供している「クロネコ見守りサービス ハローライト訪問プラン」を高齢入居者の利用拡大に向けて、同社と共同推進することとなりました。

ご自宅の電球を専用のLED電球「ハローライト」に交換するだけで始められる見守りサービスであり、24時間電球のON/OFFがないと異常を検知し、事前にご登録のある通知先にメールでご連絡、ご依頼をいただければヤマト運輸のスタッフが代理訪問することもできる充実したサービスを月額1,078円（税込）から始めることが可能です。

詳細は下記リンク先よりご確認ください。

■サービス概要

クロネコ見守りサービス ハローライト訪問プラン

【一般向けサイト】<https://nekosapo-order2.kuronekoyamato.co.jp/mimamori.html>

【法人向けサイト】<https://nekosapo-order2.kuronekoyamato.co.jp/mimamori-biz.html>

■お問い合わせ先

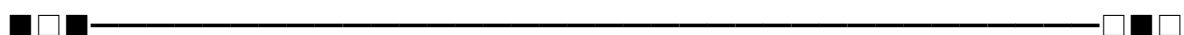
ヤマト運輸株式会社 クロネコ見守りサービスお問合せ窓口 TEL：0120-86-2220

クロネコ見守りサービス ハローライト訪問プラン お問い合わせフォーム

URL：<https://nekosapo-order2.kuronekoyamato.co.jp/contact/>



インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内（6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。

- ・経験者が語る本当の事業承継 ?継ぎ方・継がせ方?
- ・小規模事業者持続化補助金セミナー ?経営計画作成のポイント?
- ・経理担当者向け 経理入門 ※8月末まで限定公開
- ・徳川幕府の経済政策 ?日本経済復活のヒントを探る?(3)
現代の経済政策を左右する「荻原重秀・新井白石の対立」

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/>)



【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を受付中です。

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 問のうち 5 問が免除されます。

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、ぜひ受講をご検討ください！

既に定員に達した会場や定員間近の会場もございます。

【会場 残席わずか！】

- ・岩手県 日建学院 盛岡校 9月2日(月)
- ・秋田県 日建学院 秋田校 8月30日(金)
- ・三重県 三重県不動産会館 8月9日(金)
- ・徳島県 日建学院 徳島校 8月23日(金)
- ・愛媛県 愛媛不動産会館 8月9日(金)
- ・長崎県 長崎県不動産会館 9月12日(木)

※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



毎月の送金・入金経費が削減できる！
振込代行サービス「セゾンスmart振込サービス」のご案内



振込手数料は必要経費と思われがちですが、株式会社クレディセゾンが提供する振込代行サービス「セゾンスmart振込サービス」であれば、どの金融機関への振込手数料も一律で286円（税込）となる為、コストダウンに加え、業務効率化を図る事が可能であり、毎月決まった支払先が生じる賃貸不動産管理業との親和性が高い商品です。

お申込み方法やサービスの詳細については、下記よりご案内チラシをご確認いただくか、お問合せ先までご連絡ください。

※添付ファイル

■「セゾンスmart振込サービス」導入に関するお問合せ先
セゾンスmart振込サービスデスク
TEL：0570-015-039（10:00～18:00 土・日・祝日、年末年始休み）



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 ）





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。

【6月】10日（月）、17日（月）、24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「お悩み相談コーナー」稼働中！！

本会では、全宅管理 HP に会員間交流の場として「お悩み相談コーナー」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 よりアクセス！

全宅管理 お悩み相談コーナー

（https://chinkan.jp/branch/top_bbs）

...... *...*... *...*... *...*... *...*... *...*... *...*... *...*... *...*... *...*... *