



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 2024.7.1



※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 残置物の処理等に関するモデル契約条項の活用ガイドブックの作成について
  - ・ 国土交通省 「2024年第1四半期（1月1日～4月1日）地価LOOKレポート」  
主要都市の地価は全ての地区で上昇
  - ・ 国土交通省 「2023年度マンション総合調査」結果  
高経年マンションに居住する70歳以上の世帯主が半数以上に
  - ・ 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5月）  
9エリアのマンションの平均募集家賃が2ヵ月連続して、全面積帯で前年同月を上回る

## [2] 協会からのお知らせ

- ・ 第14回定時社員総会及び第2回理事会を開催いたしました！
  - ・ 【全国で開催中！】令和6年度賃貸不動産経営管理士講習のご案内
  - ・ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内（7月）
  - ・ 宅建ファミリー共済のご案内
  - ・ 新規入居者への注意喚起に！「住まいのハンドブック」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 残置物の処理等に関するモデル契約条項の活用ガイドブックの作成について



今般、国土交通省より以下の周知依頼がありましたのでお知らせいたします。

単身高齢者の居住の安定確保を図るために、賃貸住宅において、賃借人死亡後に契約関係及び居室内に残された家財（残置物）を円滑に処理できるように、賃貸借契約の解除及び残置物の処理に関する「残置物の処理等に関するモデル契約条項」（以下「モデル契約条項」という。）を令和3年6月に国土交通省及び法務省にて策定いたしました。また、本年3月4日付

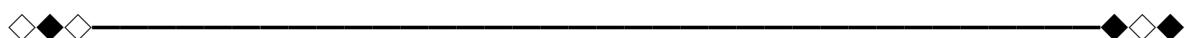
け事務連絡により、モデル契約条項の契約書式の作成のお知らせをしたところです。

さて今般、モデル契約条項の一層の理解と活用を図るため、残置物の処理等に関する契約の締結から残置物への対応までをステップごとに分かりやすく解説した「残置物の処理等に関するモデル契約条項の活用ガイドブック～単身高齢者の賃貸住宅への円滑な入居のために～」を作成しましたので周知いたします。

詳細につきましては、下記 URL をご確認ください。

○国土交通省ホームページ URL

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000101.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html)



国土交通省 「2024 年第 1 四半期（1月 1 日～4 月 1 日）地価 LOOK レポート」  
主要都市の地価は全ての地区で上昇



国土交通省は 6 月 14 日、「2024 年第 1 四半期（1 月 1 日～4 月 1 日）地価 LOOK レポート」を公表した。

それによると、主要都市の高度利用地等における地価動向は、利便性や住環境に優れた地区におけるマンション需要が堅調であることに加え、店舗需要の回復傾向が継続したことでの 2007 年の調査開始以降、初めて住宅地と商業地の全地区において上昇した。

全 80 地区のうち、上昇が 80 地区で、横ばいが 0 地区、下落が 0 地区。上昇地区 80 地区については、変動率区別に見ると、「上昇（3～6 %）」が 6 地区、「上昇（0～3 %）」が 74 地区となっている。

住宅地では、利便性や住環境に優れた地区におけるマンション需要に引き続き堅調さが認められたことから、上昇が継続し、8 期連続で 22 地区全ての地区で上昇となった。

商業地では、店舗需要の回復傾向が継続したほか、オフィス需要が底堅く推移したことなどから、上昇傾向が継続し、今期から初めて 58 地区全ての地区で上昇となった。



国土交通省 「2023 年度マンション総合調査」結果  
高経年マンションに居住する 70 歳以上の世帯主が半数以上に



国土交通省は 6 月 21 日、5 年に一度行っている「2023 年度マンション総合調査」結果を公

表したが、それによると、高経年マンションに居住する 70 歳以上の世帯主が半数以上になった。

マンション管理の実態を把握するため、管理組合や区分所有者を対象とした調査で、マンション居住の状況では、居住者の高齢化が進展し、70 歳以上の割合は 25.9% と前回調査より 3.7% 増となった。完成年次が古いマンションほど 70 歳以上の割合は高く、1984 年以前のマンションにおける 70 歳以上の割合は 55.9%。

賃貸住戸のあるマンションの割合は、前回調査より 3.1% 増の 77.8% で、完成年次が古いマンションほど賃貸住戸のあるマンションの割合が高くなる傾向。空室があるマンションの割合は同 3.3% 減の 34% で、完成年次が古いマンションほど空室がある割合が高くなる傾向が見られる。

また、マンション管理の状況では、長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は 59.8% で、計画上の修繕積立金の積立額に対して現在の修繕積立金の積立額が不足しているマンションの割合は 36.6% となった。

◆◆◆————◆◆◆

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 5 月)

9 エリアのマンションの平均募集家賃が 2 カ月連続して、全面積帶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 6 月 25 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 5 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 2 カ月連続して全面積帶で前年同月を上回った。

ファミリー向きが 7 カ月連続して全 13 エリアで前年同月を上回る。中でも、神奈川県・埼玉県・千葉県・札幌市・仙台市・名古屋市・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は、全面積帶で前年同月を上回り、前月比はカップル向きが下落し、それ以外の 3 タイプが上昇した。シングル向き・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。中でもファミリー向きは 7 カ月連続、大型ファミリー向きは 4 カ月連続の更新となっている。

一方アパートは、ファミリー向きが全 13 エリアで前年同月を上回り、中でも、東京 23 区・

札幌市・大阪市の3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、前月比はシングル向きが下落、それ以外の2タイプが上昇した。シングル向きは5ヵ月連続の下落となっている。

\* \* ° ° ° \* \* ° ° ° \* \* ° ° ° \* \* ° ° ° \* \* ° ° ° \* \* ° ° ° \* \* ° ° °

## [2] 協会からのお知らせ



第14回定時社員総会及び第2回理事会を開催いたしました！



令和6年6月26日（水）、東京にて本会の第14回定時社員総会を開催いたしました。

冒頭、挨拶に立った佐々木正勝会長は、「14回目の総会を迎えることができ、これもひとえに会員各位・宅建協会・国土交通省等の関係機関のご支援の賜物であり、感謝を申し上げたい。会員数は6800を超えて、宅建協会に設置していただいている本会支部は全国で39となつた。各地域で宅建業者・管理業者が活躍できるようにしっかりとサポートをしていく。昨今の社会情勢を含め、不動産業界におけるニーズも大きく変化しており、空き家対策・利活用については、国土交通省でガイドライン等の施策が議論されている。3年前に施行された賃貸住宅管理業法の登録業者数の7割が宅建協会会員となっており、登録業者をはじめとした管理業者が、空き家対策に協力していくと考えている。管理業者は地域の事情を熟知しており、地域守り・資産守り・人守りとして、大手にはできないサービス等を提供できる。我々のスローガン『「住まう」に、寄りそう。』の下、皆様と共に歩んでまいりたい。」と抱負を述べました。

引き続き行われた議事では、報告事項として、令和5年度事業報告・令和6年度事業計画・収支予算、決議事項として、令和5年度収支決算・任期満了に伴う理事・監事の選任と、全ての議案が原案どおり承認されました。

また、定時社員総会終了後に第2回理事会を開催し、下記の新役員が就任いたしましたとともに併せてご報告いたします。

・会長 佐々木 正勝（宮城） ※再任（5期目）



【全国で開催中！】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！】

- ・北海道 道徳会館 9月3日（火）
- ・秋田県 日建学院 秋田校 8月30日（金）
- ・埼玉県 埼玉県宅建会館 8月6日（火）
- ・静岡県 静岡県不動産会館 8月23日（金）
- ・和歌山県 和歌山ビッグ愛 9月2日（月）
- ・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）
- ・高知県 日建学院 高知校 8月30日（金）
- ・佐賀県 佐賀県不動産会館 9月6日（金）
- ・鹿児島県 鹿児島県不動産会館 8月7日（水）

※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>



インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内（7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。

- ・世界を旅して気づいたこと～最近、感謝していますか？～
- ・ここがポイント！就業規則のつくり方 いま会社に必要なルールとは
- ・知って備える防災・減災・BCP 地域と企業と社員を守る

- ・まだ間に合う！対策がまだ人のための電子帳簿保存法対応のポイント  
～令和6年 気を付けておきたいインボイス制度対応のポイントも～ ※9月末まで限定公開
- ・経理担当者向け 経理の基礎 ～財務諸表編～ ※9月末まで限定公開
- ・センペイブラザーズのブランド戦略 ～倒産寸前の煎餅工場を1年で黒字化！～  
※8月末まで限定公開

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/> )



#### 宅建ファミリー共済のご案内



株式会社宅建ファミリー共済が提供する「住宅用賃貸総合補償保険」のご案内です。

同社は、賃貸物件入居者向けの家財・什器備品補償や借家人賠償保険等を行う少額短期保険業者で、家財、設備・備品類など入居者の資産の万一の事故に備える補償と、オーナーへの賠償責任や水漏れ事故などによる第三者への賠償責任をカバーする補償のご案内をしております。全契約で戸室内での孤独死による「特殊清掃費用」(30万円程度)に対応した他、「特殊清掃費用」(50万円まで)と「遺品整理費用」を補償する追加プランもございます。

詳細につきましては、下記をご参照ください。



#### 新規入居者への注意喚起に！「住まいのハンドブック」のご案内



本会では、賃貸住宅で生活する上でのルールや暮らしのヒント等を、イラストメインで分かりやすくまとめた借主向け冊子「住まいのハンドブック」をご用意しております。

賃貸住宅で生活する中では、ゴミ出しや駐輪場の使い方、深夜早朝の騒音、共用部の使用方法など、共同住宅の一員として守っていかなければならぬルールが多くありますしトイレのつまりや水漏れ事故、地震等災害時など、急な対応が必要な場合もあります。そうした事項をコンパクトにまとめたのが本冊子です。入居者同士はもとより、オーナー・管理業者と入居者との良好な関係作りにもお役立ていただけます。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

なお、本冊子につきましては、昨今の原油価格高騰、輸送コスト上昇、円安による原料費高騰のため、令和6年6月1日注文分より価格を改定しておりますので、何卒ご理解をいただきたく

お願い申し上げます（本会 HP でもご案内しております）。

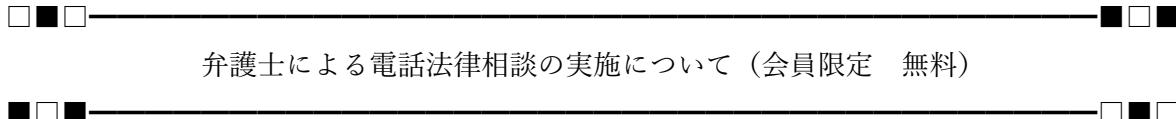
【新価格（令和 6 年 6 月 1 日～）】

1 冊（会員）¥120 1 冊（非会員）¥320

送料（300 冊まで）¥1,200

※送料は 300 冊以上 300 冊増ごとに¥1,200 加算

※記載価格は「税込み」。なお、「名入れ印刷」に係る費用は変更ありません。



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。

【7 月】8 日（月）、16 日（火）、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> ）

\* ..... \* ..... \* ..... \* ..... \* ..... \* ..... \* ..... \* ..... \* ..... \* ..... \* ..... \* ..... \*

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