

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ひいたします。
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 「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査」結果
「業者に任せず、全て自ら管理している」が2割程度
- ・ 総務省 「平成30年住宅・土地統計調査」の集計結果の確報値
1ヵ月当たりの家賃・間代は全国平均で5万5,695円
- ・ 首都圏不動産公正取引協議会 「インターネット賃貸広告の一斉調査報告」(第6回)
調査対象事業者24社のうち17社に「おとり広告」

[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)
- ・ 入居者とのコミュニケーションツール「住まいのハンドブック」のご案内
- ・ アパート・マンション用宅配ボックスのご案内
- ・ 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 「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査」結果
「業者に任せず、全て自ら管理している」が2割程度
-

国土交通省は令和元年12月18日、「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査」の結果を

公表した。それによると、家主が所有している賃貸住宅の管理方法としては、「業者に任せず、全て自ら管理している」が2割程度にとどまる一方、「入居者募集から契約などの管理業務の全てまたは一部を業者に委託している」が8割程度を占めているのが分かった。

この調査は、賃貸住宅の所有者の家主から委託を受けて賃貸住宅の管理を行う「受託管理」、家主から賃貸住宅を借り上げて入居者に転貸する「サブリース」における実態を把握するため、賃貸住宅管理業者・家主・入居者それぞれに対して実施したもの。

調査結果の主なポイントは次の通り。

- ・賃貸住宅管理業者が実施する管理業務としては、受託管理・サブリースいずれの場合においても、「苦情対応」「敷金精算・原状回復」「契約更新」が8～9割程度を占めている。
- ・家主が受託管理業者との間で経験したトラブルとしては、「賃料・敷金等が管理業者から入金されるまでに時間を要するまたは入金されないことがある」「管理業務の内容に関する認識が管理業者との間で異なっており、期待する対応がなされない」「管理業者から管理業務に関する報告がなく、適切に対応がなされているか把握できていない」等が多く合わせて5割程度。
- ・入居者が経験したトラブルとしては、「水漏れや設備の故障等修繕の必要性が生じた際、対応に著しく時間がかかった」「入居者同士でのトラブルが発生した」が2～3割程度。
- ・サブリース業者が契約締結時に家主に対して説明している契約内容としては、「将来の家賃変動の条件」「賃料の固定期間・改定時期」「空室のリスク」「賃料減額のリスク」が多いが、いずれも6割程度にとどまっている。家主に対する調査結果も同様の状況となっている。
- ・家主がサブリース物件を取得する際に受けた営業（勧誘）状況としては、8割程度が営業（勧誘）を受けており、そのうち、「サブリース業者」のみの営業（勧誘）の割合は1割にとどまり、「不動産業者」または「建設会社」が関与する営業（勧誘）の割合は6割程度となっている。

-
- 総務省 「平成30年住宅・土地統計調査」の集計結果の確報値
1カ月当たりの家賃・間代は全国平均で5万5,695円
-

総務省統計局は令和元年12月20日、平成30年10月1日に実施した「平成30年住宅・土地統

計調査」の集計結果の確報値を公表した。

それによると、借家（専用住宅）の1ヵ月当たりの家賃・間代は、全国平均で5万5,695円となっている。都道府県では、東京都が8万1,001円と最も高く、最も低い鹿児島県の3万7,863円の2.1倍。

1畳当たりに換算すると東京都は5,128円で、やはり全国的に最も高く、最も低い青森県の1,882円と比べて2.7倍の価格となっている。

1ヵ月当たりの家賃・間代で全国平均より高いのは、東京都のほか、埼玉県の5万9,358円、千葉県の5万7,421円、神奈川県の6万8,100円と、1都3県となっている。それに次ぐのが、大阪府の5万5,636円、兵庫県の5万5,337円、京都府の5万4,605円。

-
- 首都圏不動産公正取引協議会 「インターネット賃貸広告の一斉調査報告」（第6回）
調査対象事業者24社のうち17社に「おとり広告」
-

令和元年9月から11月にかけて、「at home」（運営会社：アットホーム）、「CHINTAI」（同CHINTAI）、「LIFULL HOME'S」（同LIFULL）、「SUUMO」（同リクルート住まいカンパニー）の4サイトに掲載されていた賃貸住宅のうち、一定のロジックに基づき、契約済みの「おとり広告」の可能性が極めて高い物件、256物件を抽出し、これらの物件を掲載している事業者24社・27店舗を調査としたもの。

それによると違反事業者は、調査対象事業者24社のうち70.8%の17社、及び店舗別では、調査対象店舗27店舗のうち63%の17店舗の広告にそれぞれ「おとり広告」が認められた。

また、違反物件数調査対象256物件のうち、15.6%の40物件が「おとり広告」と認められた。

違反に対する処理として、違反が認められた17社については、その内容に応じて一定の措置を講ずることとする、としている。

☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°

[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。

1月より、下記の5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。

- ・本能寺の変の真相と 部下を明智光秀にしない会社（前編）
- ・令和の新時代 2020年の世界経済と景気の見通し
- ・ビジネスでもプライベートでも使える Google 活用講座 アンケート作成編（2）
- ・怒りで人間関係を壊さないアンガーマネジメント
～前向き志向になるための感情コントロール法～
- ・職場における管理職の登用と育成の「3つの壁」

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/>)

○ 入居者とのコミュニケーションツール「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ない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。こ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。

○ アパート・マンション用宅配ボックスのご案内

株式会社プロボックスが提供するアパート・マンション用宅配ボックスのご案内です。

今や賃貸住宅の必需品となった宅配ボックス。民間会社が調査した賃貸物件の設備に係るランキングにおいて宅配ボックスは上位であり、昨今のネットショッピング利用の高まりもあり、更に需要が高まってきております。

本会が紹介する宅配ボックスは、独立型のタイプで電気工事が不要、防雨型のタイプもご用意しておりますので、屋内外問わず物件の状況に応じて設置することができます。会員限定の安価な価格での提供も実現しておりますので、賃貸住宅の入居率及び資産価値の向上のため、是非ご検討ください。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

○ 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】 14日（火）、20日（月）、27日（月）

【2月】 3日（月）、10日（月）、17日（月）、25日（火）

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

（<http://www.chinkan.jp/reserve/>）

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

◇会報誌「全宅管理」バックナンバー HP掲載中！！

本会では、業界動向や賃貸不動産管理実務に直結する内容を掲載している会報誌を定期的に発行し、会員の皆様に無料配布しています。

また、本会ホームページ上でもバックナンバーを掲載しており、いつでも閲覧できるよう
になっておりますので、是非ご確認ください！

会報誌バックナンバー掲載

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

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