

※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 「平成 30 年住生活総合調査」の調査結果（確報）を発表
住宅・居住環境に対して不満のある世帯の割合は堅調に低下
- ・ 国土交通省 マンション管理業者への全国一斉立入検査結果（令和元年度）
145 社のうち 61 社に是正指導
- ・ 国土交通省 4 月・令和 2 年第 1 四半期分の「不動産価格指数」を公表
全国の住宅総合は前月比 0.9%増

[2] 協会からのお知らせ

- ・ 第 10 回定時社員総会及び第 3 回理事会を開催いたしました！
- ・ 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
- ・ 入居申込者の滞納リスク等が確認できる！「CIZ 宅建保証」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）
- ・ 賃貸不動産経営管理士協議会
令和 2 年度賃貸不動産経営管理士試験の実施要領及び講習について

☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° °

[1] 業界動向・行政動向

- 国土交通省 「平成 30 年住生活総合調査」の調査結果（確報）を発表
住宅・居住環境に対して不満のある世帯の割合は堅調に低下
-

国土交通省は 8 月 7 日、「平成 30 年住生活総合調査」の調査結果（確報）を発表した。

住宅、居住環境に対する居住者の満足度や今後の住まい方の意向等を総合的に調査し、住生活基本法に基づく住生活の安定・向上に係る総合的な施策を推進する上で必要となる基礎資料を得ることを目的としたもので、5年周期で実施。対象世帯数9万3,586のうち、回収世帯数は4万7,898。

調査結果の主なポイントとして、住宅・居住環境に対して不満のある世帯の割合(不満率)は堅調に低下。住宅に対する不満率は20年前と比較して半減し、住宅に対する不満率は、持ち家で約2割、借家で約3割。持ち家・借家のいずれも共同住宅が一戸建ての不満率を下回っている。

また、住宅・居住環境の個別要素の重要度について、「全世帯」では「治安」「日常の買物などの利便」、「子育て世帯」では「治安」「通勤・通学の利便」、「高齢者世帯」では「日常の買物などの利便」「地震時の安全性」等を重視。重要度の高い項目の不満率は総じて低い傾向にあるが、「全世帯」の「地震時の安全性」、「子育て世帯」の「収納の多さ、使い勝手」、「高齢者世帯」の「高齢者への配慮」等については不満率が高い。

※調査結果の詳細は、以下の国土交通省ホームページに掲載。

(https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&toukei=00600650&result_page=1)

○ 国土交通省 マンション管理業者への全国一斉立入検査結果（令和元年度）
145社のうち61社に是正指導

国土交通省はこのほど、昨年10月から概ね3ヵ月かけて実施した、全国145社のマンション管理業者への全国一斉立入検査の結果（令和元年度）を公表したが、それによると、145社のうち61社に是正指導を行い、引き続き立入検査等を通じてマンション管理業全般の適正化に向けた指導等を行う方針。

全般的な傾向としては、是正指導社の割合は昨年度より減少したものの、適正化法の各条項に対する理解不足が依然として見られた。

今年度の指導率は42.1%で、昨年度との比較で1.1ポイント下回ったものの、過去5年間の平均40.9%と比較して1.2ポイント上回り、重要事項の説明等の適正化法の各条項に対する理解不足が依然として見られる結果となった。

是正指導事項別の指導業者件数は「重要事項の説明等」が最も多く、次いで「契約の成立時の書面の交付」「管理事務の報告」「財産の分別管理」「管理業務主任者の設置」の順となっている。

同省としては引き続き、立入検査等による指導体制の強化を図るとともに、悪質な適正化法違反に対しては、適正化法に基づき厳正かつ適正に対処する、としている。

また、関係団体に対しても、研修活動等を通じて、マンション管理業全般の適正化に向けた指導等を図るよう要請した。

○ 国土交通省 4月・令和2年第1四半期分の「不動産価格指数」を公表
全国の住宅総合は前月比0.9%増

国土交通省はこのほど、4月と令和2年第1四半期分の「不動産価格指数」を次の通り公表したが、それによると、住宅総合の季節調整値は、前月比で0.9%上昇（2ヵ月ぶり）し、商業用不動産総合の季節調整値は前期比で0.5%下落（2四半期連続）した。

- ・不動産価格指数（住宅）（4月分・季節調整値）
全国の住宅総合は前月比0.9%増の114.9（前年同月比1.4%増）。
住宅地は前月比1.0%増の99.8、戸建住宅は同0.9%増の102.7、マンション（区分所有）は同0.6%増の152.7。
- ・不動産価格指数（商業用不動産）（令和2年第1四半期分・季節調整値）
全国の商業用不動産総合は前期比0.5%減の121.2（前年同期比1.4%減）。
店舗は前期比0.4%減の141.9、オフィスは同4.2%増の145.0、マンション・アパート（一棟）は同2.4%減の131.4。

※平成22年平均＝100

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

[2] 協会からのお知らせ

○ 第10回定時社員総会及び第3回理事会を開催いたしました！

去る令和2年7月29日（水）、東京都内の会場にて本会の第10回定時社員総会を開催いたしました。

議事に先立ち、佐々木正勝会長は「全宅管理の前身である賃管協設立当初からの悲願であ

った『賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律』が6月12日に成立いたしました。法律により適正な管理が行われることで、物件自体の価値上昇からその地域の価値上昇にもつながっていくものと考えております。また、コロナ禍で賃貸物件の入居者の生活も、テレワーク等による在宅時間の増加等激変し、これまでにないようなトラブルも発生しております。そのような時こそ、我々中小業者にしかできないきめ細やかな血の通ったサービスが実現できるのではないかと、ピンチはチャンスと考えていきたい」と挨拶いたしました。

議事では、「令和元年度事業報告」「令和2年度事業計画」「令和2年度収支予算」について報告が行われ、また、「令和元年度収支決算報告承認の件」「任期満了に伴う理事・監事の選任に関する件」について審議が行われ、すべての議案が原案どおりに承認されましたことをご報告いたします。

また、総会終了後の8月6日（木）開催の第3回理事会において、下記の新役員が就任いたしましたので、ご報告いたします。

- ・会 長 佐々木 正 勝（宮 城） ※再 任
- ・副会長 山 下 健 治（福 井） ※新 任
- 泉 藤 博（滋 賀） ※新 任
- 宮 崎 教 生（大 分） ※新 任
- ・専務理事 岡 田 日出則（神奈川） ※再 任

なお、本会各委員会の委員長は下記の役員が就任いたしました。

- ・総務財務委員長 横須賀 忠 行（茨 城）
- ・事業運営委員長 小 林 喜久雄（岡 山）
- ・業務企画委員長 岩 崎 和 夫（東 京）

○ 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ただかなければならないルールが多くあります。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。

○ 入居申込者の滞納リスク等が確認できる！「CIZ 宅建保証」のご案内

株式会社アークシステムテクノロジーズが提供する「CIZ 宅建保証」のご案内です。

「CIZ 宅建保証」は、賃貸物件の入居募集に際し、滞納履歴、反社会情報、破産情報等、申込者の信用力、滞納リスク等が確認できる管理業務支援型の家賃保証です。

2020 年 4 月施行の改正民法に対応したプランもご用意しております。

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。

【8 月】 24 日（月）、31 日（月）

※新型コロナウイルス感染症の影響により、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> ）

○ 賃貸不動産経営管理士協議会

令和 2 年度賃貸不動産経営管理士試験の実施要領及び講習について

賃貸不動産経営管理士協議会では、令和元年度の賃貸不動産経営管理士講習の実施要領を公開しております。

受験願書の請求は、8月17日（月）～9月18日（金）迄となります。本年の受験をご希望される方はお忘れのないようご注意ください。

賃貸不動産経営管理士 令和2年度試験実施要領
（<https://www.chintaikanrishi.jp/exam/summary/>）

また、令和2年度の賃貸不動産経営管理士講習の受講申込みを引き続き受付中です。（定員により締切の会場もございます。）

賃貸不動産経営管理士試験の受験を検討されている方や、管理実務をより体系的に学びたいとお考えの方は、下記URLより内容をご確認の上、ご検討ください。各会場、定員になり次第申込みを締め切りますので予めご了承ください。

なお、講習の修了者は、全国統一試験を受験した場合、知識を習得した者の証しとして、出題50問のうち5問が免除されます。※但し、全講義の受講修了者に限ります。

全宅管理 賃貸不動産経営管理士講習ご案内ページ
（<https://chinkan.jp/lp/training>）

<賃貸不動産経営管理士資格とは>

国土交通省が掲げる「ストック重視の住宅政策への転換の時代」において、不動産管理の重要性が高まってきている中、社会的に必要とされる資格です！

賃貸不動産経営管理士は、主に賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家です。

賃貸住宅は、人々にとって重要な住居形態であり、その建物を適正に維持・管理することは人々の安心できる生活環境に直結します。そのため、継続的かつ安定的で良質な管理サービスに対する社会的な期待や要望は多く、賃貸不動産の管理業務にかかわる幅広い知識を有する賃貸不動産経営管理士の活躍が期待されています。

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

◇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

(<https://chinkan.jp/member-page/infomation/report>)

[illegible]