

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 「マンション・賃貸住宅担当」参事官等を新設
快適な住生活環境の整備のための体制強化
- ・ 消費者庁 「賃貸住宅経営（サブリース方式）の契約を検討する方」
向けの注意喚起資料を公表
- ・ 国土交通省 「グリーン住宅ポイント制度」を創設
落ち込んだ経済の回復を図ることが目的

[2] 連載コラム タイトル：賃貸不動産管理と不動産テックについて

- ・ 第1回 「システム会社から見た直近不動産市場と弊社の紹介」 株式会社いい生活

[3] 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）
- ・ 物件価値向上・空室対策に！インターネット無料 Wi-Fi 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 「マンション・賃貸住宅担当」参事官等を新設

快適な住生活環境の整備のための体制強化

国土交通省は12月21日、令和3年度予算案の閣議決定を受け、組織・定員決定の概要を公表した。

豊かで活力ある地方の形成と多核連携型の国づくりを目指し、安心して暮らせる住まいの確保と快適な住生活環境の整備のための体制強化として、住宅局に「マンション・賃貸住宅担当」と「建築企画担当」の参事官を新設するもの。

また、新型コロナウイルス感染症拡大防止等に係る体制強化、及び防災・減災、国土強靭化の取組等の体制強化などを図るため、1,592人を新規増員する。

○ 消費者庁 「賃貸住宅経営（サブリース方式）の契約を検討する方」 向けの注意喚起資料を公表

消費者庁は12月9日、国土交通省と金融庁との連名で「賃貸住宅経営（サブリース方式）の契約を検討する方」向けの注意喚起資料を公表した。

12月15日施行の「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（サブリース規制法）」では、マスターリース契約（特定賃貸借契約）について、オーナーになろうとする者が契約内容を正しく理解した上で、適切なリスク判断の下、契約を締結できる環境を整えるため、適切な広告・勧誘や契約締結前の「重要事項」の書面交付及び説明を義務付けている。

こうしたことを踏まえ同庁では、賃貸住宅経営の契約をする前にチェックするべき点として、

- (1)契約期間中や契約更新の際、賃料が減額される可能性があることを知っていますか
- (2)契約期間中でも、契約が解約される可能性があることを知っていますか
- (3)原状回復費用や大規模修繕費用は原則、オーナー負担であることを知っていますか
- (4)契約締結前に重要事項の説明、契約締結時には書面の交付があることを知っていますか

の4項目をまとめた注意喚起資料を公表したもの。

▼アパート等のサブリース契約を検討されている方への注意喚起

（ https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_policy/caution/caution_011/assets/consumer_policy_cms102_201209_01.pdf ）

- 国土交通省 「グリーン住宅ポイント制度」を創設
落ち込んだ経済の回復を図ることが目的

国土交通省は12月15日、新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ経済の回復を図るため、一定の省エネ性能を有する住宅の新築やリフォーム等に対して、新築は最大40万円相当、リフォームは最大30万円相当の商品や追加工事と交換できるポイントを付与する「グリーン住宅ポイント制度」を創設した、と公表した。

同日閣議決定された令和2年度第3次補正予算案に「グリーン住宅ポイント制度」が盛り込まれたもので、実施は同予算の成立が前提。令和2年12月15日から3年10月31日までに、契約

を締結等した一定の性能を満たす注文住宅の新築や新築分譲住宅の購入、一定の要件を満たす既存住宅の購入、対象工事を実施するリフォーム、及び一定の性能を満たす賃貸住宅の新築が対象。

ポストコロナに向け、経済の持ち直しの動きを確かなものとし、民需主導の成長軌道に戻すための新たな経済対策として決定されたもの。グリーン社会の実現、地域における民需主導の好循環の実現等に資する住宅投資の喚起を通じて、新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ経済の回復を図ることを目的としている。

「グリーン住宅ポイント制度」の詳しい内容は、国土交通省の制度公表ホームページ(※)に紹介されている。

(※)https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000181.html

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

[2] 連載コラム タイトル：賃貸不動産管理と不動産テックについて

- 第1回 「システム会社から見た直近不動産市場と弊社の紹介」 株式会社いい生活

皆様、こんにちは！

今月から連載コラムを担当させていただきます、株式会社いい生活と申します。

マーケティング部の佐藤がコラムを担当させていただき、皆様へ直近の不動産テック市場について、システム会社という視点にて色々と情報提供をさせていただきたいと思います。

最初のコラムですので、簡単に弊社の紹介をさせていただきます！

弊社は不動産業に特化した、クラウドで提供するデータベースシステムをメインとして提供しているシステム会社になります。

全4店舗（東京本社、名古屋・大阪・福岡支店）で、全国1,400社・4,000店舗以上の不動産会社様とお付き合いをさせていただいており、データベースのシステムを中心として、近年だと入居者・オーナー向けアプリ、WEB申込み等々、様々な業務フローにて一元管理を目指して提供している状況でございます。

と、これ以上は企業PRだけになってしましますので、本題に入らせていただきます。

今回はコラム第1回目ということで、弊社代表の北澤（※紹介は下記に記載）が全国を回らせていただいた際にヒアリングした、コロナ禍の不動産会社様の状況をまとめたものを共有させていただきます。

ある社長「今までの貴社の説得より、今回のコロナの一撃、コロナの一押しが強かった」

上記は、北澤がお客様より実際に言われて、インパクト受けたセリフです。

外的圧力であるコロナに対する必要性が、効率化のための投資にスイッチオンしていることを表した一言です。

以下は、コロナ禍において弊社北澤が感じたことを北澤視点でまとめさせていただいたものです。

- (1) 不動産会社様のITリテラシーは実はすごく高い。（WEB会議、セミナーに抵抗なし）
- (2) 3~5月は現場も事務も皆焦って、非対面・リモートのシステムに一気に問い合わせ、検討開始。
- (3) 各社（主に管理会社）、今はなんとかやっていけると確信できた様子。
- (4) 3月末から5月中旬までのマイナスを取り戻して大きく前進。
- (5) IT会社やメディアがはやし立てる内容通りにはならない、しない、してはいけない。
- (6) コロナ禍前とコロナ禍中（後）では、営業手法やアピールポイントが変わる。
(対オーナー、対入居希望者、対採用市場)
- (7) 寡占化、強いものと弱いものの格差の拡大が加速しそう。
- (8) 訪問は大都市・中核都市は可能だが、地方は東京からの訪問はやめてほしいと思っている。
- (9) ネット回線のスピードが維持できる物件にはそれなりに入居者が入るようになる。
- (10) リアルの交流、セミナーも復活。WEBもミックスしてくる。
- (11) BCPについて真剣に考えるようになった。
(対オーナー、対システム会社※止まつたら困る)

コロナによってIT化が進んだ、いや、進まざるを得なかったというのは本音ベースかと思
います。

では、不動産業界が、コロナ禍によって今後どうなるか？

予想される急激な変化について、次回のコラムにてご紹介させていただきます！

全8回のコラム、宜しくお願ひいたします！

【株式会社いい生活】

東京都港区南麻布5丁目2番32号 興和広尾ビル3F

相談窓口：マーケティング部 佐藤

Tel : 03-03-5423-7820

Mail : sales.marketing@e-seikatsu.co.jp

【北澤 弘貴（きたざわ ひろよし）経歴】

1991年：早稲田大学理学部電気工学科 卒業

1991年：ゴールドマン・サックス証券会社 株式部

1991年：ゴールドマン・サックス証券会社 外国株式部

1994年：ゴールドマン・サックス証券会社 金融法人部

2000年：株式会社いい生活 代表取締役副社長

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

[3] 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。

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。

- ・ 2021年、コロナ危機を乗り越え日本経済は必ず復活する！
- ・ 働きやすい「しくみ」の事例や考え方
　ちょうど良い働き方改革 女性が多い職場の取り組み事例
- ・ コロナ禍に向き合う 銀座のママに学ぶ接遇・おもてなし講座

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/>)

○ 物件価値向上・空室対策に！インターネット無料 Wi-Fi のご案内

株式会社アーチ・コミュニケーションズが提供するインターネット無料 Wi-Fi のご案内です。

様々なアンケート等で、賃貸住宅入居者の人気設備として必ず上位にランクしている「インターネット無料」ですが、既存の物件には導入が困難であったり、コスト面も踏まえて、導入を見送ってきたオーナー様も多いかと思います。

今回ご紹介するインターネット無料 Wi-Fi は、共用部工事のみで「導入が容易」(居室内の工事は一切不要)。木造及び軽量鉄骨造が対象となります、短期間で高品質・低価格に導入が可能ですので、賃貸住宅の入居率及び資産価値向上のため、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。

○ 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】 12日(火)、18日(月)、25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>)

◇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/information/report>)