

※このメールは、全宅管理のメールマガ登録をして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  
建築物の既設の塀（ブロック塀や組積造の塀）の安全点検について
- ・ 国土交通省  
首都圏における『都市のスポンジ化』への対応をテーマに  
平成30年版「首都圏白書」を発表
- ・ 国土交通省  
「平成29年度住宅市場動向調査報告書」に見る「定期借家制度」の最新事情

[2] 協会からのお知らせ

- ・ 第8回定時社員総会を開催、本会スローガン『「住まう」に、寄り添う。』発表！
- ・ 月刊オーナー通信のご案内
- ・ 「CIZ クレジットインフォメーション」及び「CIZ 宅建保証」のご案内
- ・ 全宅管理サインプレート・店頭掲示用フラッグのご案内
- ・ 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 平成30年度賃貸不動産経営管理士講習について

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

[1] 業界動向・行政動向

---

○ 国土交通省

建築物の既設の塀（ブロック塀や組積造の塀）の安全点検について

---

国土交通省は6月21日、大阪府北部を震源とする地震による塀の倒壊被害を受け、塀の安

全対策については学校の塀に限らず、広く一般の建築物を対象に、建築物の既設の塀の安全点検のためのチェックポイントを作成するとともに、特定行政庁に対し、所有者等に向けて以下の2点を注意喚起するよう要請した。

まず一つは、ブロック塀点検のチェックポイントを用いて安全点検を行うこと。次に安全点検の結果、危険性が確認された場合には、付近通行者への速やかな注意表示、補修・撤去等が必要。併せて、国土交通省では関係業界に対し、所有者等からの診断等の依頼に適切に対応するよう依頼している。

#### ▼ブロック塀の点検のチェックポイント

1. 塀は高すぎないか
    - ・塀の高さは地盤から2.2メートル以下か。
  2. 塀の厚さは十分か
    - ・塀の厚さは10センチ以上か。  
(塀の高さが2メートル超2.2メートル以下の場合は15センチ以上)
  3. 控え壁はあるか。(塀の高さが1.2メートル超の場合)
    - ・塀の長さ3.4メートル以下ごとに、塀の高さの1/5以上突出した控え壁があるか。
  4. 基礎があるか。
    - ・コンクリートの基礎があるか。
  5. 塀は健全か。
    - ・塀に傾き、ひび割れはないか。
- <専門家に相談しましょう>
6. 塀に鉄筋は入っているか。
    - ・塀の中に直径9ミリ以上の鉄筋が、縦横とも80センチ間隔以下で配筋されており、縦筋は壁頂部および基礎の横筋に、横筋は縦筋にそれぞれかぎ掛けされているか。
    - ・基礎の根入れ深さは30センチ以上か。(塀の高さが1.2メートル超の場合)

なお、上記チェックポイントの詳細は、同省が下記URLで図解入りで説明している。

建築物の塀（ブロック塀や組積造の塀）の安全点検等について

（<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/blockshei>）

---

#### ○ 国土交通省

首都圏における『都市のスポンジ化』への対応をテーマに  
平成30年版「首都圏白書」を発表

---

国土交通省はこのほど、平成30年版「首都圏白書」を発表した。今年は「首都圏における『都市のスポンジ化』への対応」をテーマとして、空き家等を資源としたまちづくりや不動

産事業者のノウハウを活用した、空き家等の流通促進等の取組みについて報告している。

首都圏では高度成長期以来の人口急増を経て、周辺4県すでに人口減少局面を迎えている。その一方で、総住宅数は世帯数の増加を上回るペースで増加しており、これらを背景に郊外部を中心に空き家等が増加傾向にある。

とくに郊外で計画整備された住宅団地では、開発期に一斉入居した住民の高齢化等により空き家化が更に進むおそれもある。

空き家件数は東京都が微増にとどまる一方、近隣3県、周辺4県は増加幅が大きく、全国の増加率50%増を上回る。

なお、『都市のスポンジ化』への対応については、スポンジの穴のように都市に散在し、なお増加を続ける低未利用地について、都市計画制度の射程を「整備・開発」から「管理」にまで広げることなどを通じて、「穴を埋める」「穴の発生を予防する」方策を指す。

具体的には、空き家・空き店舗を資源としたまちづくりの取組み、不動産事業者のノウハウの活用、多様な機能を導入したニュータウン再生、鉄道沿線の活性化などの推進を挙げている。

---

## ○ 国土交通省

### 「平成29年度住宅市場動向調査報告書」に見る「定期借家制度」の最新事情

---

国土交通省がこのほど発表した「平成29年度住宅市場動向調査報告書」で、定期借家制度の利用者が意外に少ないのが分かった。それによると、賃貸契約の97.5%が普通借家契約で「定期借家制度を利用した借家」の比率は2.3%と、5年前に比べて約半分。通常の普通借家契約が大半となっている。

また、定期借家制度の認知については、三大都市圏の平均で「知っている」という人は17.2%、「名前だけは知っている」という人は、18.5%。知らないが64.2%で、知っている・名前だけは知っているの合計が35.7%と、知名度としても4割を切っている。

定期借家契約は、従来型の借家契約が持つ、貸した建物が返らない、家賃を改定できない、解約にも正当事由と立退き料がいるがどのくらいかかるか分からぬといった不確実性を排除するために、確定的に賃貸借契約が終了する契約形態。賃貸市場の活性化に期待が持たれていたが、スタートして20年近くになるが意外と伸び悩んでいる感じである。

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

## [2] 協会からのお知らせ

### ○ 第8回定時社員総会を開催、本会スローガン『「住まう」に、寄り添う。』発表！

去る平成30年6月29日（金）、東京都内の会場にて本会の第8回定時社員総会を開催いたしました。

議事に先立ち、佐々木正勝会長の挨拶の中で、本会の理念・行動指針の基となるスローガン『「住まう」に、寄り添う。』が発表されました。今後、このスローガンを本会の発行物に記載すること等により、会員の皆様はもとより貸主・借主を含む一般消費者にも周知してまいります。※詳細は添付ファイル①参照。

議事では、「平成29年度事業報告」「平成30年度事業計画」「平成30年度収支予算」について報告が行われ、また、「平成29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。

なお、総会終了後の理事会において、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

### ○ 月刊オーナー通信のご案内

アップライト企画が提供する「月刊オーナー通信」制作代行サービスのご案内です。

管理物件を増やすための有効なツールで、物件オーナーとのコミュニケーション作りに役立ちます。また、オーナーとの関係強化により、さまざまな案件の受注にもつながる可能性もございます。

自社で制作するような手間がかからず、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、この機会に是非ご利用をご検討下さい。

詳細につきましては、別添チラシ②をご参照ください。

### ○ 「CIZ クレジットインフォメーション」及び「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入居者信用照会システムと家賃保証システムのご案内です。

「CIZ クレジットインフォメーション」は、入居審査ツールとして滞納履歴、反社会情報、破産情報、申込者の信用力、滞納リスク等が確認できます。また、「CIZ 宅建保証」はそれら審査情報が確認できる管理業務支援型の家賃保証です。日々の督促業務のアウトソーシングに留まらず、オーナーへのリスクマネージメント提案ツール（入居者信用情報照会レポート）としてもご利用いただけます。

詳細につきましては、別添チラシ③をご参照ください。

---

#### ○ 全宅管理サインプレート・店頭掲示用フラッグのご案内

---

本会の「サインプレート」及び「店頭掲示用フラッグ」のご案内です。

「サインプレート」は、管理物件の設備使用時の注意事項を記載した看板で、「ゴミ捨て場」「駐輪場」「駐車場」の3タイプを用意しております。

「店頭掲示用フラッグ」は、安心と信頼のハトマークをフラッグのセンターへ配置したデザインとなっており、フラッグ用のポールと合わせてご利用いただければ、ハトマーク会員店であることが一般消費者にアピールできます。また、店舗の内外問わず掲示ができ、使い勝手が良いことも大きな特徴です。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

動産社.com ※全宅管理会員様限定商品

( [http://www.dousan.com/index.php?main\\_page=index&cPath=538\\_590](http://www.dousan.com/index.php?main_page=index&cPath=538_590) )

---

#### ○ 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】 9日（月）、17日（火）、23日（月）、31日（火）

【8月】 20日（月）、27日（月） ※6日（月）、13日（月）は休止。

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/> ）

---

#### ○ 賃貸不動産経営管理士協議会 平成30年度賃貸不動産経営管理士講習について

---

賃貸不動産経営管理士協議会では、平成30年度の賃貸不動産経営管理士講習の受講申込みを開始しております。

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、是非ご検討ください。各会場、定員になり次第申込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40問のうち4問が免除されます。本年度修了者の4問免除の適用は、平成30年度及び31年度の試験までです。※但し、全講義（2日間）の受講修了者に限ります。

賃貸不動産経営管理士講習のお申し込み

（ <http://www.chintaikeanrishi.jp/measure/course/entry/> ）

#### ＜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。

※国土交通省「賃貸住宅管理業者登録制度」登録者には、事務所ごとに「管理事務に関し6

年以上の実務経験者」又は「同程度の実務経験者（賃貸不動産経営管理士）」の設置が義務付けられています。

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

◇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

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

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