

※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

- ・ 国税庁 平成 30 年分「路線価」公表
- ・ 日本銀行 地域経済報告「さくらレポート」公表
- ・ 国土交通省 セーフティネット住宅の申請手続き簡素化により登録の促進を図る

[2] 協会からのお知らせ

- ・ 全宅管理 佐々木正勝会長就任のご挨拶
- ・ IT 重説にも対応！オンライン内見 LIVE／VIDEO サービスのご案内
- ・ 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

○ 国税庁 平成 30 年分「路線価」公表

相続税や贈与税計算の算定基礎となる土地価額の「路線価」の平成 30 年分が国税庁から公表された。

路線価は相続税や贈与税の財産を評価する場合に適用するもので、市街地の路線（道路）に面する土地の 1 平方メートル当たりの単価（標準評価額）。公示価格の 80%程度。一般的に路線価と公示価格は、市場で取引される実勢価格の目安になる。

今年の傾向は全国約 32 万 4,000 地点の標準宅地は、前年と比べて 0.7%のプラスと、3 年連続で上昇している。都道府県庁所在都市の 1 平方メートル当たりの最高路線価で 33 年連続日本一になったのは、東京都中央区銀座 5 丁目の「鳩居堂」前の 4,432 万円で、前年比 9.9%上昇し、過去最高を更新。

2 位は大阪市北区角田町御堂筋で 1 平方メートル当たり 1,256 万円（前年比 6.8%上昇）、3 位は横浜市西区南幸 1 丁目横浜駅西口バスターミナル前通りで同 1,024 万円（同 13.3%上昇）、4 位は名古屋市中村区名駅 1 丁目名駅通りで同 1,000 万円（同 13.6%上昇）、5 位は福岡市中央区天神 2 丁目渡辺通りで同 700 万円（同 11.1%上昇）。上位 10 都市のうち、7 都市が 2 桁上昇。

都市部を中心に上昇傾向が広がり、都道府県別では東京、愛知、大阪など 18 都道府県が上昇。上昇率が目立つのは沖縄県の 5.0%、次いで東京都 4.0%、宮城県 3.7%、福岡県 2.6%、京都府 2.2%など。

なお、相続で取得した土地の税金がいくらになるかの評価方法として、路線価方式と倍率方式がある。路線価方式は、道路ごとに 1 平方メートル当たりの路線価が定められており、土地の面積をかけると評価額が決まる。

○ 日本銀行 地域経済報告「さくらレポート」公表

日本銀行は 7 月 9 日、四半期ごとに開催される支店長会議に向けて収集された情報をもとに、支店等地域経済担当部署からの報告を集約した、地域経済報告「さくらレポート」（平成 30 年 7 月）を公表した。

それによると、各地域の景気の総括判断は、北陸、関東甲信越、東海、近畿、中国、九州・沖縄の 6 地域で、「拡大している」「緩やかに拡大している」としたほか、北海道、東北四国の 3 地域では、「緩やかな回復を続けている」としている。

こうした背景を海外経済の着実な成長に伴い、輸出が増加基調にある中で、労働需給が着実に引き締まりを続け、個人消費が改善するなど、所得から支出への前向きな循環が続いていることが挙げられる、としている。

前回の平成 30 年 4 月時点と比較すると、総ての地域で総括判断に変更はないとしており、この間、近畿では「一部に地震の影響がみられるものの、緩やかに拡大している」としている一方、西日本の豪雨災害の影響は報告に盛り込まれていない。

なお、各地域の住宅投資動向で、貸家関連について次の通りまとめている。

- ・貸家需給が悪化し始めたことを背景に、金融機関の与信審査がより厳格化した印象であり貸家の新規着工は落ち着きつつある（釧路）。
- ・貸家の着工は、相続税の節税を目的としたアパートの建設需要に一服感がみられていることや、建築コストの上昇により採算が悪化していることから、弱含んでいる（名古屋、静岡）。
- ・相続税の節税対応や資産運用手段としての需要が一巡したこと、貸家の着工は弱めの動きを続けている（大阪、京都、神戸）。

○ 国土交通省 セーフティネット住宅の申請手続き簡素化により登録の促進を図る

国土交通省は7月9日、「新たな住宅セーフティネット制度」におけるセーフティネット住宅の登録をやり易くするため、7月10日公布・施行の施行規則の改正等により、申請書の記載事項や添付書類等を大幅に削減し、セーフティネット住宅のさらなる登録促進を図る、と発表した。

平成 29 年 10 月に、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律が施行され、都道府県等がセーフティネット住宅を登録する制度等を創設。

同省では、セーフティネット住宅のさらなる登録の促進に向けて、不動産関係団体や地方公共団体等と意見交換を重ねた結果、セーフティネット住宅の登録の際に、申請者の事務的な負担が大きいこと等の課題が明らかになった。

そこで、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則を改正して、申請書の記載事項や添付書類等を大幅に簡素化するとともに、セーフティネット住宅情報提供システムのうち登録申請に係る部分の改修を行ったもの。

施行規則の改正及びシステム改修の概要は、申請書の記載事項について、管理委託契約に関する具体的な内容等を削除し、添付書類について、付近見取図、配置図、各階平面図、建物の登記事項証明書、法人の登記事項証明書、検査済証等を原則不要とする。また、システムの必須入力項目とされていた、最寄り駅からの所要時間等を任意入力項目とし、申請書及び添付書類について、地方公共団体にシステム上で電子データを提出できることとして郵送を不要とした。

[2] 協会からのお知らせ

○ 全宅管理 佐々木正勝会長就任のご挨拶

平成 30 年 6 月 29 日に開催されました本会の第 8 回定時社員総会において、本会会長に宮城県宅建協会の佐々木正勝氏が再任いたしました。

会長就任のご挨拶を申し上げますので、添付ファイル①をご確認ください。

○ IT 重説にも対応！オンライン内見 LIVE／VIDEO サービスのご案内

株式会社 Tryell が提供する「オンライン内見 LIVE／VIDEO」サービスのご案内です。

「オンライン内見」は、宅建業者向けに提供しているインターネットを利用した内見サービスです。

LIVE 機能とは、ライブチャットの仕組みを応用した技術により、インターネットを通じて PC やスマートフォン等での内見を可能にするサービスであり、仲介業務においては、遠隔地の顧客が直接現地に訪れることなく室内の様子や周辺環境を案内することが可能で、さらに昨年 10 月より運用が開始された IT 重説にも対応いたしました。管理業務においても、オーナーに対する物件の現地確認や補修指示等をリアルタイムで状況報告することが可能です。

また、VIDEO 機能は、物件情報に係る動画をクラウド上のサーバーに保管できるサービスであり、撮影された物件動画等を簡単に保存等ができるサービスです。

会員特別価格でのご利用が可能となっておりますので、是非ご検討ください。

詳細につきましては、別添チラシ②をご参照ください。

○ 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)

○ 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】 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.chintaikanrishi.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。

※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/> ）

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