

※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] お悩み実態調査 Part. 1 アンケート結果報告について

[2] 業界動向・行政動向

- ・ 総務省 平成 30 年住宅・土地統計調査への協力依頼について
- ・ 国土交通省
「2030 年を目途とする今後の不動産のあり方」についての取りまとめを発表
- ・ 国土交通省 「宅配ボックス」普及に本腰 再配達率の削減目標を設定
- ・ 賃貸住宅 IoT や AI の新技術導入相次ぐ

[3] 協会からのお知らせ

- ・ アパート・マンション用宅配ボックスのご案内
- ・ 賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査について（調査御協力をお願い）
- ・ 全宅管理サインプレート・店頭掲示用フラッグのご案内
- ・ 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] お悩み実態調査 Part. 1 アンケート結果報告について

去る 7 月 20 日（金）、メールマガジンのご登録者様を対象に会員ニーズと業界の実態把握を目的としたアンケートの第 1 弾を実施致しました。

本会としてこのような形で会員の皆様のニーズや実態調査を行う事は初の試みでしたが、7 月 31 日（火）現在で 200 件近いご回答を頂く事が出来ました。ご多忙の中、多数のご協力を頂き誠にありがとうございました。

ご回答頂いた内容を集計し取りまとめ致しましたので、ご報告させていただきます。（詳細は添付資料①「アンケート結果報告」をご確認下さい。）

今回ご回答を頂いた内容をもとに既存事業の精査や新規業務提携等の検討を図ってまいります。会員の皆様の業務支援に繋がるような事業を提供出来るよう、今後もメールマガジンにてアンケートを行ってまいりたいと考えておりますので、その際には何卒ご協力のほど宜しくお願い致します。

[2] 業界動向・行政動向

○ 総務省 平成 30 年住宅・土地統計調査への協力依頼について

総務省において、平成 30 年 10 月 1 日現在で、「平成 30 年住宅・土地統計調査」が実施されます。

「住宅・土地統計調査」とは、住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住戸に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を提供するものです。

つきましては、本会を通じてマンション・アパート等の管理会社への周知依頼がきておりますので、詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

協会からのお知らせ

（ <http://www.chinkan.jp/about/info.html#311> ）

○ 国土交通省

「2030 年を目途とする今後の不動産のあり方」についての取りまとめを発表

国土交通省は 7 月 24 日、昨年 12 月に設置した「働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会」における議論を踏まえ、「2030 年を目途とする今後の不動産のあり方」についての取りまとめを発表した。

社会情勢の変化に対応した日本の不動産市場の発展を確保していくためには、社会全体として、これからの日本社会のあるべき方向性を認識し、その実現を支える不動産の形成に努めていくことが重要として、取りまとめたもの。

取りまとめでは、人々が働き、暮らす上で、時間的・場所的制約から解放され、活動し、

休息する人間の1日24時間を充実させる『真に人に優しい不動産』を目指して「オフィス」「住まい」「まち」それぞれが発展していくことを提言している。

また、同省不動産業グループでは『真に人に優しい不動産』の実現に向けて、他の国の機関や自治体のモデルとなるよう初めて職員の固定席をなくしたフリーアドレスを導入した。

フリーアドレスの導入により、「書類が少なくなったことで、書棚等を減らし、打合せスペースをつくることができた」「上司との垣根が少なくなり、コミュニケーションが活発になった」といった効果が出た、としている。

○ 国土交通省 「宅配ボックス」普及に本腰 再配達率の削減目標を設定

ここへきて賃貸住宅に欲しい設備として「宅配ボックス」が急浮上している。「働き方改革」が注目されている時だけに、宅配ボックスは、あれば便利から必要度の高い設備となっている。少し前は、一般的に分譲タイプに備わっている設備で、一見ぜいたく品とも見られていたが、今では設置希望の高い備品となっている。

賃貸住宅入居者が部屋を選ぶ際に欲しい設備に、独立したバス・トイレ、エアコン、温水洗浄便座、都市ガス、追い焚き機能付きバスはよく知られているが、今日では、宅配ボックス、TVモニター付きインターフォン、Wi-Fi、浴室乾燥機などの要望が強い。

中でも宅配ボックスは、ネットで買い物といったeコマースの拡大に伴い、需要は伸びる一方。実際、留守をしている時に宅配物が届いた場合、その荷物を一時的に収納するボックスがあればどれほど便利か、一人暮らしや共働き夫婦の要望がとくに強いのもうなずける。

宅配ボックスの設置は物件の差別化に結びつき、入居者募集にも役立つことから、賃貸住宅の募集サイトでも、「宅配ボックス」付きとして紹介されるケースが増えている。

一方、便利さで宅配便が増えるかたわら、二度足を運ぶ再配達が増え、Co2排出やドライバー負担などの社会問題を引き起こしている。国土交通省が公表した宅配便再配達率は全国平均で15%、都市部で16.4%。およそ6件に1件で再配達されている。

そこで同省では、宅配便再配達率などの問題に対応するため、宅配便の再配達率の削減目標を設定するなど、受け取り方法の多様化の対策を打ち出している。

○ 賃貸住宅 IoTやAIの新技术導入相次ぐ

賃貸住宅の品質向上は広範囲に及んでいるが、とくに IOT(物のインターネット) や AI (人工知能) の新技術を導入した設備やシステムは従来のイメージを一新、画期的な新機能を生んでいる。7 月に入って、ユニークなシステムや賃貸マンションが相次いで公表された。

不動産情報サービスのアットホームは、「不動産情報サイト アットホーム」に公開される物件画像のうち、「人の顔」と「車両のナンバープレート」が映り込んだプライバシー侵害に当たる不適切画像について、AI による自動検出とモザイク、ぼかし処理を行うシステムの運用を 8 月 1 日より開始する、と発表した。

同サイトに公開される月間約 2,000 万枚の画像をチェックし、そこに映り込んだ人の顔、車やバイクのナンバープレートの検出と、モザイクやぼかしの処理を自動で行う、独自システムの運用を開始するもので、これにより、一般消費者に向けて広く公開される物件情報にプライバシー侵害に当たる画像が掲載されるリスクを軽減し、インターネットでの物件情報公開の適正化を図る、としている。

伊藤忠都市開発は新築賃貸マンションで、フルタイムシステムの宅配ボックスを利用して「お掃除ロボット」と「窓拭きロボット」を入居者が無料で利用できるシェアリングサービスを試験導入した。宅配ボックスを荷物の預かり、引取りだけではなく、借りてから返す、そして置場に一部転用することで、無人で 24 時間 365 日入居者同士が家事用品を手軽にシェアできる仕組みを構築したもの。

提供するシェアリング用品は、あると便利だが頻繁には使わない、使ってみたいが高価なのでシェアしたい、宅配ボックスに格納できるサイズの 3 つの観点から、お掃除ロボットと窓拭きロボットを選定。

一方、東急リバブルは自社で開発、所有する賃貸マンションに、顔認証によるエントランスのオートロック解錠システムを導入した。エントランスに設置されたカメラに写った人物と登録済の顔写真のデータベースを同時に照合し、解錠可否を識別して作動する、という優れもの。

顔認証による解錠が可能となることで、IC タグや IC カードの紛失リスクの軽減や、それらを忘れた場合にも対応可能。さらに、両手が荷物でふさがっている時やベビーカーを押しながらも、エントランスの自動ドアに向かうだけで解錠されるため、スムーズな入室が可能になる。

今後は顔認証による宅配ボックスのロック解除や、スマートフォンからの遠隔操作によるカーテンの開閉、風呂の湯張り等、新たな機能の導入も検討している。

[3] 協会からのお知らせ

○ 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、昨今の運送会社に関わる報道もあり、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、別添チラシ②をご参照ください。

○ 賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査について（調査御協力のお願い）

本会より、7月12日付で標記アンケート調査についてのご案内資料を全会員宛に発送しております。

今回のアンケート調査では、会員の皆様の賃貸住宅管理業の実施状況や賃貸住宅管理業者登録制度に対する認識等を伺い、登録制度の見直しの必要性や今後のあり方について検討することを目的としております。

つきましては、調査期間を8月5日まで延長しておりますので、是非ともご協力くださいますようお願い申し上げます。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認いただき、ご不明な点がございましたら、（株）三菱総合研究所（電話：0120-297-409 メール：chintaikanri@ml.mri.co.jp）までお問合せください。

賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査
（<https://research.surece.co.jp/1807chintai/>）

※ログイン ID・パスワードは、7月12日発送のご案内資料「調査票」の表紙に印字されて
おります。

○ 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。

【8月】 20日（月）、27日（月） ※6日（月）、13日（月）は休止。

【9月】 3日（月）、10日（月）、18日（火）、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/> ）

○ 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

