

目次

○ 国土交通省 4月1日～7月1日の地価動向調査「地価 LOOK レポート」発表

国土交通省はこのほど、全国主要都市 100 地区の高度利用地における平成 30 年 4 月 1 日～7 月 1 日の地価動向を調査した「地価 LOOK レポート」を発表した。

それによると、主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が継続し、上昇地区は前期 91 地区から今期 95 地区に拡大している。

上昇地区数の割合が 2 期連続して 9 割を上回り 0～3%の緩やかな上昇の地区が大半で、地方圏では商業系 1 地区(盛岡駅周辺)が横ばいから緩やかな上昇に転じ、東京圏では番町、佃・月島、吉祥寺の住宅系 3 地区が横ばいから緩やかな上昇に転じた。

上昇の主な要因は、空室率の低下等オフィス市況が好調で、再開発事業の進捗により繁華性が向上したこと。また、訪日観光客による消費・宿泊需要の旺盛、利便性の高い地域等での堅調なマンション需要を背景に、オフィス、店舗、ホテル、マンション等に対する投資が引き続き堅調なことなど。

3～6%の比較的高い上昇を示した地区は、札幌市の駅前通、東京区部の渋谷、表参道、横浜市の横浜駅西口、名古屋市の太閤口、伏見、金山、大阪市の心斎橋、なんば、福島、神戸市の三宮駅前、福岡市の博多駅周辺、熊本市の下通周辺。

なお、前期の横ばいから 0～3%上昇変化した地区は、盛岡市の盛岡駅周辺、東京都の番町、佃・月島、吉祥寺。上昇幅が 3～6%から 0～3%縮小したのは名古屋市の名駅駅前、広島市の紙屋町。

○ 総務省

平成 27 年国勢調査の結果から分かる外国人人口の地域分布
「統計地図でみる外国人人口」を公表

総務省はこのほど、平成 27 年国勢調査の結果から分かる外国人人口の地域分布「統計地図でみる外国人人口」を公表した。

それによると、日本に住んでいる外国人人口について、27 年国勢調査の結果では、175 万 2,000 人で総人口に占める割合は 1.4%となり、22 年に比べ 10 万 4,000 人、6.3%増加した。

都道府県別に見ると、総人口の多い首都圏を始めとする 3 大都市圏の都府県で外国人人口が多く、各地域の総人口に占める外国人の割合も大きいことが、28 年 10 月に公表された「人口等基本集計結果」で報告されている。

27 年国勢調査の外国人人口を市区町村別に見ると、外国人人口 2 万人以上の地域が 6 市区

あり、最も多い東京都新宿区の3万506人から江戸川区の2万3,997人、豊島区の2万2,279人、足立区の2万1,563人、江東区の2万1,373人と5番目までが東京都の特別区の地域。次いで6番目が埼玉県の川口市。

全国で最も外国人人口の多い新宿区の中でも外国人の地域分布が濃淡があって、JR大久保駅、JR新大久保駅周辺の地域に外国人の割合が高い地域が集まっている。また、JR高田馬場駅周辺でも高いことが分かる。

大久保駅、新大久保駅の近くには韓国料理や多国籍料理の飲食店が多いことで有名だが、外国人を対象とした日本語教育機関もこれらの地域に多く存在しており、従来から外国人が多く集まる地域であることが知られている。外国人の人口については、統計データにより客観的に把握し、統計地図に表すことにより、地理的な位置関係が一目で分かる。

○ 「最新リフォーム傾向」

最新のI o T機器・AIサービスの導入 社会が求める設備や機能も取り入れる

入居者の入退去が続く賃貸住宅は、どうしても傷みがちとなり、建物の美観、性能を落とさないためにも小まめな補修・修理は欠かせない。建物が古くなり空室が発生してそれがいつまでも続くと、打開策にリフォームの提案が視野に入ってくる。

リフォームをするポイントは、入居者のニーズに的確に応えることはもちろんで、その一つは、「耐震化を図る」こと。二番目は「防犯設備の充実」。

そして三番目が最新のI o T機器・AIサービスの導入。I o Tは物のインターネットと呼ばれ、物がインターネットのようにつながる仕組みで、防犯においてもドア・窓センサー、スマートロックの使用に中心的な役割を果たす。この三つのカテゴリーを整備することで、木造老朽アパートと言えど、付加価値を高め、物件の差別化が達成される。

また、国土交通省が「働き方改革」の一環として公表した「2030年を目途とする今後の不動産のあり方」の中で、「住まい」に対して打ち出したポイントはリフォームをするチェックポイントでもある。

I o T住宅で空調等を最適化、テレワークのための通信環境、働く「場」としての書斎、通信、セキュリティ等の機能確保、マンションの共有部をリノベーションしたワークスペース、スタディールーム、リビングにおけるワークスペースの設置、育住近接、宅配受取ポスト、電気自動車への対応などを挙げている。つまり、これからの社会が求める設備や機能を取り入れていくこともリフォームのキーワードといえる。

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

[2] 協会からのお知らせ

○ 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。

【9月】 10日（月）、18日（火）、25日（火）

【10月】 1日（月）、9日（火）、15日（月）、22日（月）、29日（月）

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/>）

○ 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①をご参照ください。

○ 宅建ファミリー共済のご案内

株式会社宅建ファミリー共済が提供する「住宅用賃貸総合補償保険」のご案内です。

同社は、賃貸物件入居者向けの家財・什器備品補償や借家人賠償保険等を行う少額短期保険業者で、家財、設備・備品類など入居者の資産の万一の事故に備える補償と、オーナーへの賠償責任や水漏れ事故などによる第三者への賠償責任をカバーする補償のご案内をしています。全契約で戸室内での孤独死による「特殊清掃費用」（30 万円程度）に対応した他、「特殊清掃費用」（50 万円まで）と「遺品整理費用」を補償する追加プランもございます。

詳細につきましては、別添チラシ②をご参照ください。

○ 不動産インデックス情報提供サービスのご案内

株式会社リアルプロ・ホールディングスが提供する不動産インデックス情報提供サービスのご案内です。

「リアルプロ不動産インデックス」は、全国の賃貸不動産市場に関する指標データ（インデックス情報）を、会員特別価格で提供するサービスです。

物件オーナーへの新規提案やコンサルティング、空室対策等にインデックス情報をご活用いただければ、貴社の提案の説得力に厚みが増します。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

リアルプロ不動産インデックス

(<https://www.realprohd.jp/%E3%83%AA%E3%82%A2%E3%83%97%E3%83%AD%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A3%E3%82%A4%E3%83%B3%E3%83%87%E3%83%83%E3%82%AF%E3%82%B9/>)

○ 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試験の実施要領について

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試験の実施要領を公開しております。

受験願書の請求は 9 月 25 日（火）12 時迄、受験申し込みは 9 月 28 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。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

賃貸不動産経営管理士 平成 30 年度試験実施要領
（ <https://www.chintakanrishi.jp/exam/summary/> ）

<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。

○ 中古品で思わぬ事故が発生！～誤った使い方や、リコール製品の事故に注意～
（独立行政法人製品評価技術基盤機構(NITE)製品安全センター 平成 30 年 8 月 23 日発表）

近年、家電製品やガス器具といった生活用品の中古品は様々な方法で入手が可能となっています。中古品を使用することで余分な廃棄物の発生を抑制し、限られた資源を有効に活用することにつながりますが、他方で思わぬ事故が発生しています。例えば、使用者が中古品の使用方法や設置方法を知らずに使用したり、入手した中古品がリコール製品と気付かずに使用したりするなどして、事故が発生しています。具体的には、中古品は過去の使用状況や不具合の有無が不明であったり、取扱説明書が添付されていなかったりする場合も多く、さらにはリコール製品かどうかを確認されなかったりすることもあるため、注意が必要です。

平成 25 年度から平成 29 年度の 5 年間に NITE（ナイト）に通知された製品事故情報 12,785 件のうち、中古品の事故が少なくとも 182 件確認されました。このうち 29 件はリコール製品で事故が発生しています。事故の被害状況は、182 件のうち、死亡事故 6 件、重傷事故 7 件発生し、被害者数は死亡 7 人、重傷 8 人に上っています。

これらの中古品の事故は、使用者に取扱説明書や本体表示に記載された正しい使い方など

の情報が確実に届いて、特にリコール製品の場合については使用者の協力が得られ、回収・点検・交換などの対策が行われていれば、未然に防ぐことができた可能性が高い事故です。

賃貸物件においても物件を守るため、事故事例の紹介及びリコール情報の入手方法の紹介（下記 URL 参照）などによって注意喚起を行い、事故を未然に防ぎましょう。

独立行政法人製品評価技術基盤機構（NITE）ホームページ
（ <https://www.nite.go.jp/jiko/chuikanki/press/2018fy/prs180823.html> ）

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

◇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/> ）

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