

※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 「平成 30 年地価調査」結果を公表
- ・ 国土交通省 終身建物賃貸借事業の申請手続きの簡素化及び基準の緩和
- ・ 「新 4 K 8 K 衛星放送」12 月 1 日スタート 総務省、「悪質商法」に注意促す

[2] 協会からのお知らせ

- ・ クラウド型賃貸管理システム「全宅管理業務支援システム」
無料体験キャンペーン受付開始について
- ・ 全宅連 安心 R 住宅 10 月 1 日より事業開始
- ・ 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）
- ・ 「オーナーカルテ」のご案内
- ・ 宅建ファミリー共済のご案内

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

[1] 業界動向・行政動向

○ 国土交通省 「平成 30 年地価調査」結果を公表

国土交通省がこのほど公表した「平成 30 年地価調査」の結果によると、全国約 2 万 2,000 地点を対象に実施した 7 月 1 日時点の地価動向は、全国の全用途平均が平成 3 年以来 27 年ぶりに下落から上昇に転じ、三大都市圏以外の地方圏でも地価の回復傾向が広がりつつある。

全国平均は、全用途平均が平成 3 年以来 27 年ぶりに下落から上昇に転じた。住宅地は下落

率の縮小傾向が継続、商業地は、2年連続で上昇。

三大都市圏では、各圏域で住宅地・商業地ともに、上昇基調を強め、大阪圏の住宅地も4年ぶりに横ばいから上昇に転じた。一方、地方圏は、地方4市で住宅地・商業地とも三大都市圏を上回る上昇。その他の地域では、下落幅が縮小。

背景として、全国的に雇用・所得環境が改善する中で、交通利便性や住環境の優れた地域を中心に住宅需要が堅調であること、外国人観光客の増加による店舗・ホテル需要の高まりや再開発事業等の進展等を背景に、投資需要が拡大していること、が挙げられている。

○ 国土交通省 終身建物賃貸借事業の申請手続きの簡素化及び基準の緩和

国土交通省はこのほど、高齢者が死亡するまで賃貸住宅に住み続けられる「終身建物賃貸借事業」を活用しやすくするため、省令改正等により添付書類の削減や既存の建物を活用する場合のバリアフリー基準の緩和等を行う、と発表した。公布・施行は平成30年9月10日。

終身建物賃貸借制度は、高齢者が死亡するまで住み続けられる賃貸住宅について都道府県知事が認可する制度。賃貸人にとっては賃借権が相続人に相続されないため無用な借家契約の長期化を避けることができる、賃借人にとっては前払い金の保全措置が講じられている、仮入居が可能、同居していた高齢者は継続居住が可能、礼金等がかからない等のメリットが挙げられる。

平成28年度末時点で193事業者が9,733戸を提供しているが、大半がサービス付き高齢者向け住宅で、申請者の事務的な負担が大きいといった課題があって、一般の賃貸住宅における活用が進んでいないのが現状。

そこで、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則を改正し、事業認可の申請手続きを簡素化するため、付近見取図、配置図、建物の登記事項証明書、法人の登記事項証明書等の添付書類を不要にする、セーフティネット住宅において終身建物賃貸借の活用を促進するため、9平方メートル以上のシェアハウス型住宅について、セーフティネット住宅と同様、終身建物賃貸借事業に活用できる、既存の建物の活用に伴うバリアフリー化等の改修コストの軽減を図るため、段差や階段の寸法に関するバリアフリー基準の削除等を行った。

同省ではこの改正により、広く一般の賃貸住宅における終身建物賃貸借事業の活用が図られるとともに、セーフティネット住宅にも登録する物件が増えることを期待している。

○ 「新4K8K衛星放送」12月1日スタート 総務省、「悪質商法」に注意促す

今年の12月1日から、4K放送・8K放送である「新4K8K衛星放送」が始まる。4K・8Kとは次世代の映像規格で、現行ハイビジョンを超える超高画質の映像。4Kは現行ハイビジョンの4倍の画素数の高精細で、臨場感のある映像を実現。

ハイビジョン放送よりもっと臨場感あふれる、きめ細かな超高画質の映像、スーパーハイビジョン放送の新4K8K衛星放送を視聴するには、新しい規格に対応した受信機（テレビ、チューナー等）が必要。ほかにもアンテナ、ブースターなどの機器や配線の交換が必要になることがある。

アパート・マンションなどの集合住宅で新4K8K衛星放送を見るには、BS・110度CSアンテナやブースターなど共同受信設備の改修が必要となる場合がある。今のところ新4K8K衛星放送の認知度は低いですが、2020年の東京オリンピックを前に急速な広がりが予想されており、「新4K8K衛星放送が見られる部屋」として、物件の差別化に役立つと考えられている。

なお、総務省は新4K8K衛星放送の工事業者を装う「悪質商法」に注意するように告知しており、不審なことがあれば、新4K8K衛星放送コールセンター（TEL.0570-048-001）に問い合わせるように呼びかけている。

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

[2] 協会からのお知らせ

- クラウド型賃貸管理システム「全宅管理業務支援システム」
無料体験キャンペーン受付開始について
-

本会では賃貸不動産管理の業務に係る標準化及び平準化を図る観点から、会員向けのクラウド型賃貸管理システム「全宅管理業務支援システム（以下、本システム）」の提供を、平成28年6月1日より開始していましたが、ご利用をご検討いただくに際し、本システムを体験できる機能が欲しいとのご要望を多数いただいていた事を受け、平成30年10月1日より本システムの基本プランである「契約管理プラン（年額換算：24,000円相当分）」が無料で体験できるキャンペーンを実施する運びとなりましたのでご案内いたします。

ご希望の方は、下記URLより注意事項をご確認いただいたうえで、別添①キャンペーン利用申込書を本会までFAX（03-5821-7330）にてご送付ください。

【無料体験キャンペーン概要】

1. 期 間 平成 30 年 10 月 1 日～平成 31 年 3 月 31 日
2. 内 容 業務支援システム「契約管理プラン」の利用料が無料
3. 制 限 ・会員様 1 社につき 1 ID のみ
・利用期間中はサポートセンターの利用は不可
・収支管理、クレーム管理プランとの同時利用は不可

全宅管理業務支援システムについて

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

○ 全宅連 安心 R 住宅 10 月 1 日より事業開始

全宅連は既存住宅の流通活性化への取り組みとして、国土交通省告示による「特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度（安心 R 住宅制度）」に事業者団体として登録しておりますが、これに係る事業を 10 月 1 日より開始いたしますのでご案内申し上げます。

なお、各宅建協会会員の登録手続き等につきましては所属の宅建協会を通じて行っていただきますが、受付体制等の状況につきましては各宅建協会によって異なりますので、全宅連会員専用ページにてご確認ください。所属宅建協会へお問合せいただきますようよろしくお願い申し上げます。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

全宅連 安心 R 住宅事業について

(<https://www.zentaku.or.jp/anshin-r/>)

○ 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。

【10 月】 9 日（火）、15 日（月）、22 日（月）、29 日（月）

【11 月】 5 日（月）、12 日（月）、20 日（火）、26 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/>）

○ 「オーナーカルテ」のご案内

本会発行の「オーナーカルテ」のご案内です。

本冊子は、貸主とのコミュニケーションツールとして作成いたしまして、貸主の所有不動産等を確認するページの他、相続税の計算方法、相続開始後の申告と手続きのスケジュール等のポイントがまとめられております。

ご購入のお申込みにつきましては、別添チラシ②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おります。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③をご参照ください。

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

◇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

