

※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

- ・ 日本銀行 「地域経済報告～さくらレポート～」10月分
- ・ 国土交通省 「新たな住宅セーフティネット制度」の浸透を図る
- ・ 観光庁 住宅宿泊仲介業者の取扱物件の適法性の確認結果、住宅宿泊事業の宿泊実績

[2] 協会からのお知らせ

- ・ 【約500タイトル増！】11月より本会HP「Web研修」ページが生まれ変わります！
- ・ 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）
- ・ 間取り図面作成ソフト及び販売・流通図面作成ソフトのご案内
- ・ 家賃集金代行システムのご案内
- ・ 安全な暮らしを高齢者と共に～事故を防ぐ注意ポイントを紹介～
（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 発表）

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

[1] 業界動向・行政動向

○ 日本銀行 「地域経済報告～さくらレポート～」10月分

日本銀行が3ヵ月に一度開催する支店長会議に合わせて公表する「地域経済報告～さくらレポート～」の10月分によると、各地域の景気の総括判断では、全ての地域で「拡大」または「回復」としているが、2018年7月時点の前回と比較すると、北海道と中国では、地震や豪雨など自然災害の影響を踏まえ、判断を引き下げている。

一方、近畿では、台風の影響がみられるとしているものの、「緩やかに拡大している」との判断に変更はないとしている。それ以外の東北、北陸、関東甲信越、東海、四国、九州・沖縄の6地域では、前回の判断から変更はないとしている。

各地域の賃貸住宅の投資動向とその背景は次の通り。

「札幌市内の貸家は、地価上昇などによる投資利回りの低下と供給過剰による入居率の低下がみられている。このため、札幌市に比べて投資利回りが高く、安定した入居需要が見込まれる札幌市の周辺地域への投資がみられている」（札幌）。

「貸家は、製造業の従業員向けや原発再稼働等に伴う作業員向けの着工もみられるが、相続税の節税を目的とした着工の一巡から弱含んでいる」（金沢）。

「貸家受注は、静岡や浜松の中心部で持ち直しつつあり、減少傾向に歯止めがかかっている」（静岡）。

「駅前の再開発によって利便性が高まっている地域では、マンションやアパートの需要が増えている」（名古屋）。

「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から、貸家の着工は弱めの動きを続けている」（大阪、神戸）。

「貸家は市内中心部でも供給過剰気味となっており、着工が低迷している」（松江）。

「貸家の受注は、相続税の節税対応等の一巡から減少している。この間、市内中心部では貸家の供給過剰を背景に、築古物件で空室率が高まりつつある」（松山）。

「貸家は、相続税の節税対応の需要が一巡した影響や、金融機関の貸出態度が慎重化した影響などを受けて、着工戸数が減少している」（鹿児島、長崎）。

○ 国土交通省 「新たな住宅セーフティネット制度」の浸透を図る

国土交通省は、昨年10月に施行した「新たな住宅セーフティネット制度」の浸透を図るために、説明会や補助事業の推進を呼びかけている。

まず、10月29日より全国9都市で各地域の取組み状況に係る説明会を開催する。制度概要や取組み状況を、国土交通省と厚生労働省の担当官が説明する。主な内容は、新たな住宅セーフティネット制度の概要、新たな住宅セーフティネット制度に係る各地域の取組み状況、

新たな住宅セーフティネット制度に係る国の取組み状況等。参加費は無料。

また、合わせて住宅確保要配慮者の入居及び居住支援を目的とした、「居住支援法人」の活動に対する補助事業の第二次公募を開始。住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への入居の円滑化に係る活動を行う住宅確保要配慮者居住支援法人に対して、国がその活動に要する費用の一部を補助。

昨年 10 月 25 日より高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度やマッチング・入居支援など、民間賃貸住宅や空き家を活用する「新たな住宅セーフティネット制度」が本格的に始まったが、制度の一般的な反応が鈍いことから普及に力を入れているもの。

<問合わせ先>

◆新たな住宅セーフティネット制度に関する説明会・受付窓口

HP：(<https://krs.bz/koushuu-setsumeikai/m/30safetynet>)

FAX：0120-222-156 TEL：0120-222-081

◆事務局「居住支援活動推進事業室」

HP：(<http://snj-sw.jp/ksk.html>)

FAX：03-6268-9029 TEL：03-6265-4905

E-Mail：ksk@swrc.co.jp

○ 観光庁 住宅宿泊仲介業者の取扱物件の適法性の確認結果、住宅宿泊事業の宿泊実績

話題を集めた民泊事業が今年 6 月、本格的にスタートしたことから、国土交通省の観光庁は、住宅宿泊仲介業者・37 社に対し、6 月 15 日時点の住宅宿泊事業法の施行日における取扱い物件について、適法性の確認を調査した結果をこのほど発表した。

それによると、37 社の取扱い物件数の合計は 2 万 4,938 件。うち適法物件は 1 万 9,680 件、適法と確認できなかった物件は 4,916 件と、全体の約 2 割を不適格物件が占めている。同庁は仲介業者に対して、適法と確認できなかった物件については削除するよう指導している。

民泊新法スタート時の調査で、4 ヶ月経過した現在では様子がまた違っているかもしれないが、マーケットが落ち着くまでしばらくは、玉石混淆といった状態が続くのではないだろうか。

また、同庁が公表した 6～7 月の住宅宿泊事業の宿泊実績によると、6～7 月分の全国における延べ宿泊者数の合計は 22 万 3,113 人泊で、届出住宅当たりでみると 44 人泊。都道府県

別では、東京都が9万1,933人泊で最も多く、次いで北海道が6万4,522人泊、大阪府が1万1,433人泊。

届出住宅当たりの延べ宿泊者数を都道府県別にみると、北海道が63.1人泊で最も多く、次いで愛知県が57.4人泊、東京都が50.8人泊。一人当たりの宿泊日数（延べ宿泊者数÷宿泊者数）でみると、東京都が3.6泊で最も多く、次いで埼玉県・京都府が3泊。

☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° °

[2] 協会からのお知らせ

○ 【約500タイトル増！】11月より本会HP「Web研修」ページが生まれ変わります！

本会では、会員の皆様が見たい時に見たい場所で研修動画を閲覧できるよう「Web研修」ページを本会ホームページに開設しております。

これまで「オーナーカルテ活用術」「賃貸管理に係わる民法（債権法）改正のポイント」「賃貸物件写真撮影 基本のき」の3テーマの動画を公開しておりましたが、本日11月1日より「Web研修」ページを「インターネット・セミナー」ページに刷新し、研修動画を約500タイトル追加いたしました。

これにより、これまでの不動産関連のテーマのみならず、「経営」「事業承継」「人材育成」「労務」「税務」等、会員アンケートでも要望の多かったテーマの研修動画が閲覧できるようになりました。

詳細につきましては、下記URLより「インターネット・セミナー」ページをご確認いただければと思います。

全宅管理 インターネット・セミナー
(<http://www.chinkan.jp/member-page/training/>)

○ 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。

【11月】 5日（月）、12日（月）、20日（火）、26日（月）

【12月】 3日（月）、10日（月）、17日（月）、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/>）

○ 間取り図面作成ソフト及び販売・流通図面作成ソフトのご案内

株式会社ピーシーコネクトが提供する、間取り図面作成ソフト及び販売・流通図面作成ソフトのご案内です。

多彩な機能を活用して表現力豊かな平面図をすばやく快適に作成できる間取り図面作成ソフト「間取りクラウド」及び、Excelの画像編集機能を最大限活用して販売流通図面を作成できる販売・流通図面作成ソフト「ひな形 Bank」が、会員特別価格でご利用いただけます。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

（株）ピーシーコネクト

（<https://www.madori.jp>）

○ 家賃集金代行システムのご案内

株式会社アプラスが提供する「家賃集金代行システム」のご案内です。

同社が提供する「家賃集金代行システム」は、毎月の家賃回収や滞納者の督促、立て替えで業務効率の向上を図る際に、「確実」で「安心」なシステムです。

入居者からの賃料回収を全国の金融機関からの口座振替で回収でき、賃料未納の場合、最

大 24 ヶ月まで同社が入居者に代わり立て替え払いするプランもご案内しております。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

(株) アプラス 家賃サービス

(<https://syukin.aplus.co.jp/rent>)

-
- 安全な暮らしを高齢者と共に～事故を防ぐ注意ポイントを紹介～
(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 発表)
-

NITE (ナイト) が収集した、2013 年度から 2017 年度の製品事故情報のうち、高齢者の事故は 1237 件ありました。このうち、高齢者の死亡及び重傷事故は 290 件報告されています。年代別の死亡事故を比較したところ、全年齢の死亡事故 173 件のうち、65 歳未満が 48 件に対して、高齢者は 125 件と約 2.6 倍です。高齢者の事故は「石油・電気ストーブ」「介護ベッド及び関連製品」「電動車いす」などで多く発生しています。

高齢者の死亡及び重傷事故は、事故の原因が製品の使い方によるものが半数を超えています。特に介護ベッド及び関連製品の事故は、介護者が使い方を誤ったり、目を離したりした際に発生した事故もあります。事故の防止には、使用者本人だけでなく家族や周囲の方々の注意や使い方への理解も重要です。

安全に生活を送るため、高齢者の事故を防ぐためのポイントを紹介します。

高齢者の死亡事故が最も多い製品はストーブです。ストーブの誤った使い方、慣れによる油断は禁物です。心配な場合は、給油口キャップが閉まったことを確認しやすく改良された製品への買い換えを検討しましょう。

介護ベッド及び関連製品による死亡・重傷事故で最も多いのが、ベッド周りの隙間に頭や首など身体を挟まれる事故です。介護者は介護ベッドの手すりなどの隙間に細心の注意を払いましょう。

高齢者は、機器が不調でも使い方が変わることを敬遠するなどの理由から、家電やガス・石油機器などを古くなっても買い替えず、壊れるまで使い続けてしまう傾向があります。今後高齢者世帯数の増加に伴い、家電などの経年劣化による火災事故などの発生も増加していくことが懸念されています。

賃貸物件においても物件を守るため、高齢借主が使用する製品に対して、本人はもとより家族や周囲の方々にも注意喚起を行い、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/prs180913.html>)

