

※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、金融庁、消費者庁連携  
アパート等のサブリース契約に関連する注意点を作成
- ・ 東日本レインズ 1都3県の首都圏における平成30年7～9月期の不動産流通市場動向
- ・ RSC 「不動産情報サイト利用者意識アンケート」調査結果

### [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について
- ・ 【約500タイトル増でアクセス急増！】本会HP「Web研修」ページが生まれ変わりました
- ・ 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

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

### [1] 業界動向・行政動向

---

#### ○ 国土交通省、金融庁、消費者庁連携

アパート等のサブリース契約に関連する注意点を作成

---

国土交通省はこのほど、金融庁、消費者庁と連携し、最近の投資用不動産向け融資に関するトラブル等を踏まえ、サブリース契約を検討している人やサブリース住宅に入居する人に対する注意喚起のため、アパート等のサブリース契約に関連する注意点等を改めて作成した

と公表した。

建物所有者からアパートなどの賃貸住宅を一括して借り上げて入居者に転貸する、いわゆるサブリースにおいて、賃料減額をめぐるトラブルなどが発生している。

このため今年3月、消費者庁と国土交通省が連携し、サブリースに関するトラブルの防止に向けて、サブリース契約を検討している人やサブリース住宅に入居する人に対して、サブリース契約に関する主な注意点、消費者ホットラインに寄せられた相談事例、賃貸住宅に関する相談窓口を掲載した注意喚起を公表した。

今回は、アパート・マンションやシェアハウス等を対象とした投資用不動産向け融資について、顧客保護等の観点から問題のある事例が確認されていることから、新たにローンを借りる際の注意点を加えるなどの拡充を行い、金融庁、消費者庁、国土交通省が連携して改めて注意喚起を図るもの。

#### ▼参考

- ・「アパート等のサブリース契約を検討されている方は契約後のトラブルにご注意ください」：( <http://www.mlit.go.jp/common/001258496.pdf> )
- ・「サブリース住宅に入居する方はオーナーとサブリース業者の契約内容を確認しましょう」：( <http://www.mlit.go.jp/common/001258497.pdf> )

---

#### ○ 東日本レイنز 1都3県の首都圏における平成30年7～9月期の不動産流通市場動向

---

(公財)東日本不動産流通機構(東日本レイنز)が発表した、1都3県の首都圏における平成30年7～9月期の不動産流通市場動向によると、7～9月期の首都圏の中古マンション成約件数は、8,686件で前年比で1.2%減少し、4期連続で前年同期を下回った。

成約平方メートル単価は51.85万円で、前年比で3.3%上昇し、平成25年1～3月期から23期連続で前年同期を上回った。

成約価格は3,324万円で前年比3.7%上昇し、24年10～12月期から24期連続で前年同期を上回った。専有積は64.11平方メートルで、前年比プラス0.4%とほぼ横ばい。

地域別の成約件数では多摩と神奈川県他を除く各地域が減少し、東京都区部は4期連続、千葉県は3期連続で前年同期を下回った。

成約平方メートル単価は全地域が前年比で上昇し、東京都区部は25年1～3月期から23期連続、埼玉県は26年7～9月期から17期連続、横浜・川崎市は11期連続で前年同期を上回っ

た。

なお 10 月度については、首都圏の成約件数は 3,096 件で前年比マイナス 0.2%と、ほぼ横ばいながら 3 ヶ月ぶりに前年同月を下回った。地域別で見ても東京都区部と多摩、千葉県の前年同月成約件数が前年比で減少し、東京都区部と多摩は 9 月に続いて前年同月を下回った。

---

## ○ RSC 「不動産情報サイト利用者意識アンケート」調査結果

---

不動産情報サイト（アットホーム、SUUMO、LIFULL HOME'S など）を運営する事業者の不動産情報サイト事業者連絡協議会（RSC）はこのほど、16 回目の「不動産情報サイト利用者意識アンケート」結果を次の通り発表した。有効回答者数 1,651 人。

それによると、物件を売買もしくは賃貸で「契約した人」が問い合わせた不動産会社数は平均 3.4 社で、前年比 0.6 社の増加。売買では 1.1 社増で、価格上昇により慎重なユーザーが増えている。

問い合わせた物件数は平均 5.5 物件で、前年比 0.6 物件増加。男性は売買契約者の割合が上昇して、前年を 1.5 物件増加。訪問した不動産会社数は「1 社」が 29.6%で、平均は同 0.5 社増の 2.6 社。賃貸の平均は 2.8 社。

問い合わせや訪問をする不動産会社を選ぶ時のポイントは、売買の 7 割、賃貸の 8 割が「写真の点数が多い」と回答。問い合わせから契約までにかかった期間の最多回答は、前年と同様、売買物件契約者が「1 ヶ月～3 ヶ月未満」（35.5%）、賃貸物件契約者では「1 週間～1 ヶ月未満」（42.6%）となった。

必要な情報の上位に様々な「写真」がランクインし、「設備・構造・条件等の文字情報」が全種目で大幅にランクアップし、ユーザーニーズに変化も見られる。

また、物件を「契約した人」の不動産会社に求めるものは、売買・賃貸ともに「正確な物件情報の提供」「物件に対する詳細な説明」が不動のトップ 2。

不満の最多回答は「説明・知識不足」で、前年トップだった「物件に関する情報不足」は 3 位に後退。情報が充実した今、知識の差が契約に繋がるかも。

一方、「物件を検索した人」で、ユーザーニーズが増加傾向にある人気の設備の 1 位は、売買が「追い焚き風呂」、賃貸は「独立洗面台」。賃貸では「インターネット無料」が 2 年で約 10 ポイント増。

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

## [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）」を提供しており、本システムに関する機能を実際に体験できるキャンペーンを実施しております。

お陰様でキャンペーン開始後、約1カ月で既に100社を超える会員の皆様からお申し込みをいただいておりますが、キャンペーンは先着順で期間限定のものでありますので、ご利用をご検討の際はお早めにお申し込みください。

その際は、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ますようお願いいたします。

#### 【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 「契約管理プラン」の利用料が無料（年額24,000円相当）
3. 制 限 ・会員様1社につき1ID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/>）

---

### ○ 【約500タイトル増でアクセス急増！】本会HP「Web研修」ページが生まれ変わりました！

---

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。

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】 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> )

\* ..... \*

## ◇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/> )

\* ..... \*