

※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 31 年地価公示を発表
- ・ 国土交通省 「平成 30 年度民間住宅ローンの実態に関する調査」の結果公表
- ・ 都市再生機構 「平成世代と昭和世代の暮らし意識調査」の結果発表
- ・ 10 連休のゴールデンウィーク 今のうちにご確認を！

[2] 協会からのお知らせ

- ・ 2019 年度 会費徴収について
- ・ 「全宅管理サポーター制度」始まりました！！
- ・ インターネット・セミナー 全宅管理×モクチン企画
「築古賃貸物件ワンポイント改修メソッド（１）」を追加！
- ・ 外国人専門の生活総合支援サービスのご案内
- ・ IT 重説にも対応！オンライン内見 LIVE／VIDEO サービスのご案内
- ・ 連休中の入居者問合せ対応に！夜間・休日サポートシステムのご案内
- ・ 試験問題 4 問免除のメリット！賃貸不動産経営管理士講習について
- ・ 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）

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

[1] 業界動向・行政動向

- 国土交通省 平成 31 年地価公示を発表
-

国土交通省はこのほど、全国 26,000 地点を対象に実施した平成 31 年 1 月 1 日時点の地価公

示を発表した。

平成 30 年 1 月以降 1 年間の地価変動率は、全用途平均で 1.2% 上昇（前年 0.7% 上昇）と、2 年連続での上昇となった。住宅地は 0.6% 上昇（同 0.3% 上昇）で 2 年連続、商業地は 2.8% 上昇（同 1.9% 上昇）で 4 年連続の上昇となった。三大都市圏でも全用途平均・住宅地・商業地のいずれもが上昇を継続している。地方圏では住宅地が平成 4 年以来 27 年ぶりに上昇に転じた。商業地は地方四市（札幌・仙台・広島・長崎）を除いた地域でも、平成 5 年から下落が続いていたが横ばいに回復している。

背景としては景気回復、雇用や所得環境の改善。そして、住宅地では低金利環境の下で、交通利便性に優れた地域を中心に需要が堅調であること。また、商業地では主要都市におけるオフィス空室率の改善・賃料上昇、外国人観光客の増加によるホテル・店舗の需要拡大、インフラ整備・再開発事業の進展などが挙げられる。

都道府県別の地価変動率は、住宅地で変動率がプラスとなったのは 18 都道府県、1% 以上のマイナスだったのは 7 県だった。商業地は変動率がプラスとなったのが 22 都道府県で、1% 以上の下落率を示したのは 8 県だった。

○ 国土交通省 「平成 30 年度民間住宅ローンの実態に関する調査」の結果公表

国土交通省はこのほど、「平成 30 年度民間住宅ローンの実態に関する調査」の結果を公表した。調査期間は平成 30 年 10 月～平成 30 年 12 月で、1,351 機関（国内銀行、信用金庫、信用組合、農協等）を対象に実施。1,303 機関（うち住宅ローン取扱機関数：1,239 機関）より回答を得た。

それによると、賃貸住宅の建設・購入に係る融資（アパートローン）の実績は平成 29 年度の賃貸住宅向け新規貸出件数が 59,555 件で、金額が 3 兆 828,2 億円。前年の平成 28 年度より件数で 2,361 件、金額で 1,448 億円の増加となっている。但し、経年集計では 3 兆 2,467 億円から 2 兆 9,230 億円へと対前年度比 10.0% 減となっている（※経年集計は平成 26 年度から平成 29 年度までの全ての年度において回答があった機関につき集計したもの）。

業態別で見ると、地銀が最も多く 1 兆 5,911 億円で全体の 4 割以上を占めている。次いで信金が 1 兆 6 億円、都銀・信託銀行他が 4,452 億円、農協が 2,390 億円、第二地銀が 1,877 億円、モーゲージバンク等が 1,439 億円、信組が 1,016 億円、生保が 961 億円、損保が 175 億円。

一方、同年度の賃貸住宅向け貸出残高は 576,653 件、3 兆 1,149 億円で、こちらも前年より 3,632 億円増加している。金額を業態別で見ると、貸出と同じく地銀が最も多く 1 兆 1,431 億円。次いで都銀・信託銀行他が 6,945 億円、信金が 5,817 億円、農協が 3,398 億円、第二地銀

が1,451億円、生保が854億円、信組が684億円、モーゲージバンク等が404億円、損保が162億円となっている。

○ 都市再生機構 「平成世代と昭和世代の暮らし意識調査」の結果発表

都市再生機構は、4月1日の新元号発表、5月1日改元を前にして、「平成世代」と「昭和世代」の住まいや地域との関わりといった「暮らし」への意識の違いを明らかにすることを目的とした「平成世代と昭和世代の暮らし意識調査」の結果を、このほど発表した。

調査方法はインターネットで、実施期間は2019年2月11日～2月13日。調査対象は平成世代（16～29歳）、昭和世代（30～59歳）の1,000名（10～50代の各年代において、男性100名、女性100名の計200人）。

調査の結果によると、平成世代は、昭和世代より職住近接を重視し、さらに「まちのブランド」にこだわる一面がある。そして、お金に現実的だが、SNS映えする「おしゃれさ」も重視している。

平成世代は、挨拶程度の関わりを好む一方、昭和世代は平成世代より人付き合いに苦手意識を持っている。両世代とも地域への関わりへの意向は同程度で、社会奉仕活動への参加意向は平成世代の方がある。また、平成世代は昭和世代よりシェアサービスに対して積極的。そして、平成世代は今の平成の元号に対して思い入れを持っており、新元号にも期待を高めている一方で、昭和世代は改元を冷静に受け止めている人が多い。

○ 10連休のゴールデンウィーク 今のうちにご確認を！

今年のゴールデンウィークは、新天皇の即位によって10連休となります。具体的には、4月27日（土）～5月6日（月）までとなりますが、管理会社としては前もって確認すべき点もあるかと思えます。

例えば、家賃が口座引落しの場合、一部の金融機関はゴールデンウィーク明けの5月7日（火）が引落日となるようです。よって、借主への連絡のほか、貸主に対する家賃送金日についても現行通りで可能か、社内の確認が必要になるかと思えます。

また、ゴミの収集についても、地域によっては祝日に行わない地域もあるようです（祝日も収集するエリアもありますので、各地域の役所へご確認ください）。

その他、連休間際になって慌てないように、確認・準備を始めておきましょう。

管理会社がお休みとなる場合は、ゴールデンウィーク中の問合せをどのようにするか、ご検討されてはいかがでしょうか。本会では、(株)TOKAIの「夜間・休日サポートシステム」を紹介しておりますので、下記をご参照ください。

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

[2] 協会からのお知らせ

○ 2019 年度 会費徴収について

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

2019 年度会費徴収につきましてのご案内を、引落としの方は既に 3 月中旬に送付し、振込みの方は 4 月上旬頃に送付させていただきます。

※引落日 : 5 月 7 日 (火)

振込み締切日: 4 月 26 日 (金)

来年度も引き続き会員支援事業を実施してまいりますので、宜しく願い申し上げます。

○ 「全宅管理サポーター制度」始まりました！！

本会では昨年 6 月開催の総会において私たちのスローガン『「住まう」に、寄りそう。』を公表し、全会員宛にステッカーを送付する等、スローガンに込めた理念を含め周知展開を実施しております。

全宅管理会員の皆様におかれましても、スローガンを一緒に共有できる宅建協会会員に呼びかけていただき、全宅管理に入会していただくことで、組織基盤の強化や賃貸不動産管理業の標準化、適正化につながるものと思われまます。

つきましては、「全宅管理サポーター制度」を導入し、より一層の入会促進を図っていくこととなりましたので、下記のとおりご案内いたします。

「全宅管理サポーター制度」

期 間: 2019 年 4 月 1 日～2020 年 3 月 31 日

概 要: 全宅管理会員が、本会が定める書式(下記 URL 参照)に基づき新規入会会員を紹介した場合、新規入会会員の入会金 2 万円を免除するもの

制度 URL: (http://www.chinkan.jp/member-page/info/#js_archive_347)

○ インターネット・セミナー 全宅管理×モクチン企画
「築古賃貸物件ワンポイント改修メソッド（１）」を追加！

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「インターネット・セミナー」ページを本会ホームページに開設しており、常時 500 タイトル以上の研修動画をご提供しております。

この度、NPO 法人モクチン企画とのコラボレーション企画として、「築古賃貸物件ワンポイント改修メソッド」の第 1 弾「繁忙期に知っておくとよい改修テクニック」動画をインターネット・セミナーページにおいて公開いたしました。

新しい研修動画は、モクチン企画の開発したモクチンレシピを軸に、築古賃貸物件の空室対策に関するアイデアを紹介・解説する動画セミナーで、今回の動画では「基本の考え方」「シルバーを上手に使おう」「照明の工夫」についてお伝えしております。

是非とも閲覧していただきまして、皆様が日頃管理を受託されている物件の空室対策やオーナー様との信頼関係強化にお役立て下さい。

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/>)

○ 外国人専門の生活総合支援サービスのご案内

本会では外国人向けの生活総合サポートサービスを提供している株式会社グローバルトラストネットワークスと業務提携しております。

同社では、英語・韓国語・中国語・ポルトガル語などを母国語とする外国人スタッフが常駐しており、外国人入居者の家賃保証など契約締結時の対応だけでなく、入居中の注意事項の説明や賃料滞納・騒音トラブル等への対応も代行しております。

今後ますます増える事が予測される外国人入居者への対応は欠かすことが出来ないものであり、画期的なサービスです。

お申込み方法やサービスの詳細については、別添チラシ①をご確認いただくか、下記お問合せ先までご連絡ください。

■ 本件に関するお問合せ先

株式会社グローバルトラストネットワークス営業部

TEL：03-5956-4111 Mail：sales@gtn.co.jp

○ 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、さらに平成 29 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、下記 URL をご参照ください。

オンライン内見

(<http://www.chinkan.jp/member-page/download/membersonly/online-naiken/>)

○ 連休中の入居者問合せ対応に！夜間・休日サポートシステムのご案内

「夜間・休日に水漏れで困った！」「水が出ないから至急点検してほしい！」

このような入居者からの夜間・休日のお問合せやクレームに対して、貴社に代わってコールセンターの専門スタッフが受付を行い、迅速・確実に対応いたします。

本会会員限定価格（1戸あたり月額 40 円＋税）でご提供いただいておりますので、少ない管理戸数でもご利用いただきやすくなっております。

長期休業中の入居者からの問合せ対応に役立つサービスですので、下記 URL より詳細をご確認の上、是非ご検討ください。

株式会社 TOKAI リセプションサービス

(<https://www.tokai-tatemonokanri.jp/reception/>)

○ 試験問題 4 問免除のメリット！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、今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 及び別添チラシ②より内容をご確認の上、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。※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

(<https://www.chintaikanrishi.jp/measure/course/entry/>)

【速報】

2020 年度より試験問題数が 50 問、試験時間が 120 分となります（今年度まで 40 問 90 分）。

(<https://www.chintaikanrishi.jp/topics/entry/00123/>)

<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。

○ 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。

