

※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」(2019年4月)公表
- ・ 国土交通省 平成30年12月・第4四半期分の「不動産価格指数」
不動産価格指数は49ヵ月連続して前年同月比で上昇
- ・ 全宅連・全宅保証 「住まい方の意識トレンド調査」
- ・ 10連休のゴールデンウィーク 確認はお済みですか？

[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・セミナー研修動画 全宅管理×GTN「外国人に寄りそう」、
全宅管理×R65「高齢者に寄りそう」を追加！
- ・ 毎月の送金・入金経費が削減できる！
振込代行サービス「セゾンスmart振込サービス」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）
- ・ 賃貸住宅フェア 2019in 東北に全宅管理宮城県支部が出展します！（東北地方の方必見）

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

[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」(2019年4月)公表
-

日本銀行は4月8日、同日開催の支店長会議に向けて収集された情報をもとに、支店等地域経済担当部署からの報告を集約した地域経済報告「さくらレポート」(2019年4月)を公表した。

それによると、各地域の景気の総括判断は引き続き全ての地域で「拡大」または「回復」としている。2019年1月時点の前回と比較すると、輸出・生産面で海外経済の減速の影響が指摘される中、東北、北陸、九州・沖縄の3地域が判断を引き下げる一方、関東甲信越、東海、近畿、中国、四国の5地域が判断を据え置いている。また北海道は、地震の下押し圧力が解消したことから判断を引き上げている。

一方、住宅投資については「横ばい圏内の動きとなっている。新設住宅着工戸数をみると貸家は緩やかに減少している」(北海道地域)、「高水準ながらも震災復興需要がピークアウトしているため減少している」(東北地域)、「緩やかに増加している」(北陸地域)、「横ばい圏内で推移している」(関東甲信越地域)、「持ち直し傾向にある」(東海地域)、「持ち直している」(近畿地域)、「持ち直している」(中国地域)、「貸家を中心に減少してきたが、このところ下げ止まっている」(四国地域)、「低金利環境等を背景に、高水準で推移している」(九州・沖縄地域)と捉えている。

○ 国土交通省 平成30年12月・第4四半期分の「不動産価格指数」
不動産価格指数は49ヵ月連続して前年同月比で上昇

国土交通省がこのほど発表した平成30年12月・第4四半期分の「不動産価格指数」によると、不動産価格指数は49ヵ月連続して前年同月比で上昇し、前年同月比で2.0%上昇した。

不動産価格指数は、全国・地域別、住宅・商業用別の市場分析を通じて、投資環境の整備などが進むことを目的としたもの。

平成30年12月分の全国の住宅総合は、平成22年の平均を100として、前年同月比2.0%増の110.9で、49ヵ月連続して前年同月比で上昇。住宅地は99.2(先月:99.0)、戸建住宅は99.8(同102.7)、マンション(区分所有)は144.2(同142.6)。

また、平成30年第4四半期分の全国の商業用不動産の総合は121.5(前四半期:124.2)。店舗は138.9(同138.9)、オフィスは139.0(同143.7)、マンション・アパート(一棟)は131.8(同135.9)となっている。

○ 全宅連・全宅保証 「住まい方の意識トレンド調査」

全宅連・全宅保証はこのほど、国内全域の20歳以上の男女を対象に実施した「住まい方の意識トレンド調査」結果を次の通り発表した。有効回答数は2,400件。

この調査は今日の社会環境を含めた住まいに関して、生活者の思考とニーズを把握することを目的に実施されたもので、将来の住まいに対する考えや生活者のニーズ、安心して居住または住宅の購入や売却をするための基礎知識の実態などをまとめている。

「あなたのお住まいの環境で最も重視するものは何ですか」という質問に対しては、「買い物施設や病院など利便施設の充実」が38.5%と最も多く挙げられた。次いで回答の多かった「通勤のしやすさ」と「治安」に比べて倍以上のスコアであることから、生活のしやすさが最も求められていることが分かった。

「あなたは将来、都市部と地方のどちらに住みたいですか」といった問いに対し、「都市部」が59.0%、「地方」が41.0%とやや都市部が地方を上回る結果。性別による差異は見られなかったが、年代別では20代、居住区分別では3世帯以上の2つの属性で「地方」が「都市部」を上回った。

また、「住宅売買または賃貸の際に実際にリノベーションに関する検討をしたことがありますか」に対して、「ある」と答えたのは9.2%と1割に満たなかったが、約4分の1に当たる25.1%が「ないけど興味はある」と回答。半数以上は「ない」あるいは「興味がない」と回答しており、まだまだ普及はしていない現状。

「住居を選ぶ際にリノベーション済みの戸建てやマンション、アパートへの抵抗はありますか」の問いに、「全く抵抗ない」が27.6%、「少し抵抗はあるが、検討できる」が35.7%と、合わせて半数以上がリノベーション済みの物件に対して前向きであることが分かった。年代別では特に20代に抵抗が少ない一方で、30代は「絶対に検討したくない」割合が16.6%と全年代で最も高かった。

○ 10連休のゴールデンウィーク 確認はお済みですか？

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、連休に入ってから困らないように、確認・準備をしておきましょう。

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 3 月中旬に送付し、振込みの方は 4 月上旬に送付いたしました。

※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

書 式：（ http://www.chinkan.jp/system/up_info/info_file1_347.pdf ）

-
- インターネット・セミナー研修動画 全宅管理×GTN「外国人に寄りそう」、
全宅管理×R65「高齢者に寄りそう」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、株式会社グローバルトラストネットワークスとのコラボレーション企画「外国人に寄りそう 入管法の改正により市場はどう変化するか」及び、株式会社 R65 とのコラボレーション企画「高齢者に寄りそう いくつになっても豊かな暮らしの実現に向けて」の 2 つの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、2019 年 3 月 6 日開催の全宅管理セミナーでそれぞれご講演いただきました内容を収録したもので、外国人や高齢者に対して物件オーナーが安心して物件を貸すためのリスク対策等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/> ）

-
- 毎月の送金・入金経費が削減できる！
振込代行サービス「セゾンスmart振込サービス」のご案内
-

本会は、株式会社クレディセゾンと業務提携しております。

振込手数料は必要経費と思われがちですが、同社が提供する振込代行サービス「セゾンスmart振込サービス」であれば、どの金融機関への振込手数料も一律で 280 円（税込）となる為、コストダウンに加え、業務効率化を図る事が可能であり、毎月決まった支払先が生じる賃貸不動産管理業との親和性が高い商品です。

お申込み方法やサービスの詳細については、別紙チラシ①をご確認いただくか、下記までお問い合わせ下さい。

■「セゾンスmart振込サービス」導入に関するお問合せ先

セゾンスmart振込サービスデスク

TEL：0570-015-039（10:00～18:00 土・日・祝日、年末年始休み）

○ 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み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

（ <http://www.chinkan.jp/lp/business-manager/> ）

【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。

直近の日程をご案内いたします。

【4月】 22日（月） ※29日は休止。

【5月】 7日（火）、13日（月）、20日（月）、27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/>)

○ 賃貸住宅フェア 2019in 東北に全宅管理宮城県支部が出席します！（東北地方の方必見）

全国賃貸住宅新聞社が主催する賃貸住宅フェア 2019in 東北に、全宅管理宮城県支部が出席します。賃貸住宅フェアとはマンションや土地を所有するオーナーや不動産仲介・管理会社

