

※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 「建築基準法の一部を改正する法律」 6月25日から全面施行
- ・ 国土交通省 ITを活用した重要事項説明等に係る社会実験の参加事業者を募集
- ・ アットホーム 6月の首都圏における賃貸物件の成約数・成約賃料
- ・ 国土交通省 不動産取引時のハザードマップを活用した水害リスクの情報提供について

[2] 協会からのお知らせ

- ・ 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
- ・ 家賃集金代行システムのご案内
- ・ 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）
- ・ エアコン・扇風機の事故に注意～6月から急増！火災事故～
(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 令和元年6月27日発表)

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

[1] 業界動向・行政動向

- 国土交通省 「建築基準法の一部を改正する法律」 6月25日から全面施行
-

昨年6月27日に公布された「建築基準法の一部を改正する法律」が、今年6月25日から全面施行された。一部については、昨年9月25日に施行。

大規模火災を踏まえ、老朽化した木造建築物の建替え等による市街地の安全性の向上や、建築物の適切な維持管理による建築物の安全性の確保を円滑に進めることなどが課題となっていることから、木造建築物の整備の推進などの社会的要請等に対応して規制を見直したものの。

とくに、空き家が増加傾向にある中で、住宅をそれ以外の用途に変更して活用することが求められており、建築行政においても、安全性の確保と既存建築ストックの活用を両立しつつ、建築規制を合理化していく必要性を挙げている。

さらに、木材を建築材料として活用することで循環型社会の形成や国土の保全、地域経済の活性化に貢献することが期待されており、近年の技術開発も踏まえ、建築物の木造・木質化に資するよう、建築基準の合理化が求められている。

▼ 今回施行された改正建築基準法の骨子

- (1) 密集市街地等の整備改善に向けた規制の合理化
- (2) 既存建築物の維持保全による安全性確保に係る見直し
- (3) 戸建住宅等を他用途に転用する場合の規制の合理化
- (4) 建築物の用途転用の円滑化に資する制度の創設
- (5) 木材利用の推進に向けた規制の合理化
- (6) 用途制限に係る特例許可手続の簡素化
- (7) その他所要の改正

※建築基準法の一部を改正する法律案の概要

(<http://www.mlit.go.jp/common/001242723.pdf>)

○ 国土交通省 IT を活用した重要事項説明等に係る社会実験の参加事業者を募集

IT を活用した重要事項説明（宅地建物取引業法）に係る賃貸取引の本格運用が平成 29 年 10 月 1 日より開始されたが、今秋 10 月 1 日から賃貸取引を対象に、重要事項説明書等の電磁的方法による交付に係る社会実験が開始される。そこで、国土交通省は IT を活用した重要事項説明等に係る社会実験（賃貸取引）の参加事業者の募集を始めた。

募集受付期間は令和元年 7 月 16 日～8 月 19 日で、登録事業者決定は 8 月下旬。登録事業者向け説明会は 9 月上旬～中旬、社会実験の開始は 10 月 1 日で、社会実験は 3 ヶ月間の実施予定。

IT 重説は、宅建業法第 35 条に基づき宅地建物取引士が行う重要事項説明をテレビ会議等の

IT を活用し、パソコンやテレビ等の端末を利用して、対面と同様に説明・質疑応答を行う。国土交通省は早くから賃貸取引に際して IT の活用に積極姿勢で、本格運用して 2 年を経過して、今回、社会実験を実施するもの。

※「IT 重説問い合わせ窓口」

(http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000047.html)

○ アットホーム 6 月の首都圏における賃貸物件の成約数・成約賃料

不動産情報サービスのアットホーム（株）は 7 月 22 日、同社の全国不動産情報ネットワークに登録、成約された、6 月期の 1 都 3 県・首都圏における賃貸物件の成約数・成約賃料を発表した。

6 月の首都圏の居住用賃貸物件成約数は 1 万 4,973 件で、前年同月比 10.8%減少し 7 ヶ月連続のマイナス。引き続き全エリアがマイナスとなったが、アパートの成約が低調だった 23 区を除く 4 エリアのマイナス幅は前月より縮小した。

また、面積帯別ではシングル向き物件で回復傾向が見られ、都下のシングル向きアパートのほか、神奈川県のマンション・アパート、いずれもシングル向きがプラスとなっている。

成約物件の 1 戸当たりの首都圏平均賃料は、マンションが 8.87 万円で前年同月比 1.4%下落してマイナスに転じ、アパートは 6.15 万円で同 2.7%下落し、5 ヶ月連続のマイナスとなった。

1 戸当たりの賃料指数の首都圏平均は、マンションは新築が前月比 5 ヶ月ぶりに低下し、中古は同 2 ヶ月連続上昇、アパートは新築が同 4 ヶ月ぶりに低下、中古は同反転低下。平均賃料の前年同月比は、マンションは新築が 6 ヶ月ぶりにマイナス、中古は 6 ヶ月連続マイナス、アパートは新築がマイナス、中古は 5 ヶ月連続でマイナスとなった。

○ 国土交通省 不動産取引時のハザードマップを活用した水害リスクの情報提供について

平成 30 年 7 月豪雨等により各地で極めて甚大な被害が発生したことを受け、住民が災害の恐れが高まった場合に自らの判断で適切に避難できるよう、水害リスクの周知を図っていくことが求められております。

今般、国土交通省より「不動産取引時のハザードマップを活用した水害リスクの情報提供

について」の協力要請が全宅連あてにありましたので、ご案内いたします。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

全宅連ホームページ お知らせ

(<https://www.zentaku.or.jp/news/4131/>)

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

[2] 協会からのお知らせ

○ 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）

○ 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>)

○ 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 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/>)

【重要なお知らせ】

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。

【8月】 19日（月）、26日（月） ※5日、13日は休止。

【9月】 2日（月）、9日（月）、17日（火）、24日（火）、30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/>）

○ エアコン・扇風機の事故に注意～6月から急増！火災事故～

（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 令和元年6月27日発表）

気温が上がり、エアコンや扇風機を使う機会が増えてきます。毎年6月から8月はエアコン及び扇風機の火災事故が多く発生することを踏まえ、エアコン及び扇風機について注意喚起を行います。

NITE（ナイト）に通知された製品事故情報において、エアコン及び扇風機の事故は2013年度から2017年度の5年間に合計404件（エアコン286件、扇風機118件）あり、7人が死亡しています。

事故状況では5年間で火災事故が354件（エアコン258件、扇風機96件）と多く発生しており、エアコンの電源コードの途中接続や古い扇風機の部品が劣化による発火事故が毎年発生しています。

賃貸物件においても、空室の入居募集前にはエアコンの清掃及び電源コード等の点検を必ず行い、入居中の方には注意喚起を行うようにしましょう。

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/2019fy/prs190627.html>）

