

※このメールは、全宅管理のメールマガ登録をして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 30 年度宅地建物取引業法の施行状況を発表
- ・ 総務省 「平成 30 年住宅・土地統計調査」結果概要発表
- ・ リクルート住まいカンパニー 2018 年度「賃貸契約者動向調査」の結果を発表

[2] コラム タイトル：賃貸管理業と税について

- ・ 不動産業は消費税の軽減税率への準備は必要なのか？

税理士法人スマートシンク 菊地 則夫

[3] 協会からのお知らせ

- ・ クラウド賃貸管理ソフト『ReDocS（リドックス）』の提供を開始しました
～誰でも簡単に使え利用継続率 90%を誇る画期的なシステムです～
- ・ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内（10 月）
- ・ 物件オーナーの相続対策に！「オーナーカルテ」のご案内
- ・ スマホから入居申込と審査が可能！「スマート API」のご案内
- ・ 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 30 年度宅地建物取引業法の施行状況を発表

国土交通省が 9 月 30 日に発表した、平成 30 年度宅地建物取引業法の施行状況の調査結果によると、平成 31 年 3 月末（平成 30 年度末）現在の宅地建物取引業者数は、大臣免許が 2,569

業者、知事免許が 12 万 1,882 業者で、全体では 12 万 4,451 業者。

平成 30 年度における宅地建物取引業法に基づく、国土交通大臣、都道府県知事による免許及び監督処分の実施状況について取りまとめたもので、対前年度比では、大臣免許が 64 業者（前年度比 2.6%）、知事免許が 605 業者（同 0.5%）それぞれ増加し、全体では 669 業者（同 0.5%）増加して、5 年連続の増加となっている。

また、平成 30 年度において、宅地建物取引業法の規定に基づき国土交通大臣または都道府県知事が行った宅地建物取引業者に対する監督処分の件数は、免許取消処分が 125 件、業務停止処分が 31 件、指示処分が 26 件の合計 182 件。

○ 総務省 「平成 30 年住宅・土地統計調査」結果概要発表

わが国の住宅政策根幹のデータといえる、「平成 30 年住宅・土地統計調査」の基本集計の概要が総務省から 9 月 30 日、公表された。昭和 23 年以来、5 年に一度実施され、今回は 15 回目となる。平成 30 年 10 月 1 日現在の全国の住宅と世帯に関する事項についてまとめたもので住宅・世帯に関する実態が浮き彫りになっている。

それによると、平成 30 年 10 月 1 日現在のわが国の総住宅数は 6,240 万 7 千戸、総世帯数は 5,400 万 1 千世帯。平成 25 年と比べ、総住宅数は 177 万 9 千戸（2.9%）増、総世帯数は 154 万 9 千世帯（3.0%）増となっている。

総住宅数と総世帯数の推移を比較してみると、昭和 38 年までは総世帯数が総住宅数を上回っていたが、昭和 43 年に逆転し、その後は総住宅数が総世帯数を上回っている。1 世帯当たりの住宅数も上昇傾向にあるが、近年はその傾向が緩やかになってきており、平成 30 年は 1.16 戸と 25 年と同水準となっている。

空き家の推移については、総住宅数に占める空き家の割合の空き家率は 13.6% と、平成 25 年から 0.1 ポイント上昇し、過去最高。空き家の内訳は、「賃貸用の住宅」が 432 万 7 千戸で総住宅数に占める割合は 6.9%。次いで、「売却用の住宅」が 0.5% の 29 万 3 千戸、別荘などの「二次的住宅」が同 0.6% の 38 万 1 千戸、「その他の住宅」が 5.6% の 348 万 7 千戸。

居住世帯のある住宅を所有の関係別にみると、借家は 1,906 万 5 千戸で、住宅総数に占める割合は 35.6% となっており、25 年と比べて 0.1 ポイント上昇。借家の内訳をみると、「民営借家」が 1,529 万 5 千戸（住宅総数に占める割合 28.5%）と最も多く、次いで「公営の借家」が 192 万 2 千戸（同 3.6%）、「給与住宅」が 110 万戸（同 2.1%）、「都市再生機構(UR)・公社の借家」が 74 万 7 千戸（同 1.4%）となっている。

また、借家の1ヵ月当たり家賃・間代は5万5,675円で、25年と比べ、3.0%増。これを住宅の種類別にみると、「専用住宅」が5万5,695円、「店舗その他の併用住宅」が5万1,247円で、2013年と比べ、「専用住宅」は3.0%増、「店舗その他の併用住宅」は1.3%減となっている。

専用住宅における1畳当たり家賃・間代は3,074円で、25年と比べ、0.8%増。これを住宅の所有の関係別にみると、「民営借家（非木造）」が3,832円と最も高く、次いで「都市再生機構（UR）・公社の借家」が3,526円、「民営借家（木造）」が2,580円。

なお、借家の高齢単身世帯に占める割合では全体の638万世帯のうち、33.5%の213万7千世帯となっており、25年と比べ、26万3千世帯、14.0%増となっている。

○ リクルート住まいカンパニー 2018年度「賃貸契約者動向調査」の結果を発表

リクルート住まいカンパニーはこのほど、賃貸物件の契約者を対象に実施した、2018年度の「賃貸契約者動向調査」の結果を発表した。主なポイントは次の通り。

不動産会社・店舗への訪問数は、平均1.5店舗で過去最少。長期的な訪問数の減少傾向が続き、部屋探しの際の物件見学数においても平均2.8件とやはり過去最少で、見学数の減少傾向が続いている。

満足度の高い設備は、「24時間出せるゴミ置き場」が1位で、「室内物干し」の利用者からの満足度が前回調査から大きく上昇し、とくに2人世帯から支持されている。

ひとり暮らし（学生）が今後住み替えたい間取りの広さの比較では、「6畳（+バストイレ一緒）」の部屋を「必ず選びたい」という人は11.3%なのに対し、「3畳ロフト付（+バストイレ別）」を「必ず選びたい」という人は24.2%と、バストイレ別の超狭小部屋のほうが人気の傾向となっている。

また、今回契約した賃貸物件と以前住んでいた実家の住宅性能の満足度比較をみると、40代以上は新居（賃貸）の満足度が高いが、10代・20代は実家への満足度が高く、年代によって大きな差がみられる。さらに実家を2000年以前と2001年以降の建築年・タイプ別に分けて比較すると、2001年以降建築年の持ち家の層は、実家のほうが満足度が高くなっている。

「オンライン賃貸契約サービス」の認知率は全体のうち約3割で、利用率は3.1%に留まっている。

なお、DIY・カスタマイズの実施経験率は3年前と比べると約2倍で、実施動機として最

も多いのは「収納が足りないから」。そのうち、退去時に確実に原状回復できる範囲で実施したという理由で、オーナー等に事前連絡を取らない人は 51.8% となっている。

☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。

[2] コラム タイトル：賃貸管理業と税について

- 不動産業は消費税の軽減税率への準備は必要なのか？

税理士法人スマートシンク 菊地 則夫

令和元年 10 月 1 日（火）より消費税が 8 % から 10 % へ引き上げられました。

今回の引き上げにあたっては軽減税率が適用され、8 % 据え置きのものと 10 % へ引き上げられるものがあり、軽減税率対象品目を細かく確認する必要があります。

では、不動産業の賃貸管理や媒介業を行っている場合に関係してくる経理処理について、税理士法人スマートシンク代表の菊地則夫税理士にお伺いしましたので、下記よりご確認いただければと思います。

※軽減税率の詳細や個別の相談につきましては、最寄りの税務署にお問合せください。

☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。

[3] 協会からのお知らせ

- クラウド賃貸管理ソフト『ReDocS（リドックス）』の提供を開始しました
～誰でも簡単に使え利用継続率 90 % を誇る画期的なシステムです～

世の中には数多くの賃貸管理ソフトがありますが、そのほとんどが初期費用に数十万円、月額費用に数万円以上を要するものばかりで、導入しようすると、慣れるまでに相当の時間が掛かるなど業務を煩雑化させてしまうケースも珍しくありませんでした。

それに対して、この ReDocS は「誰でも直ぐにかんたんに使える事」をコンセプトに開発されている為、導入にあたって特別な知識や PC 技術は一切必要ありません。

更に、実際に使う人の目線から、募集・集金管理・送金明細発行・解約手続き・・・等の管理業務の流れに即して必要な機能が全て網羅されています。

月額費用も 2,980 円～と他社製品と比較しても圧倒的な低価格を実現しています。もちろん「安かろう悪かろう」ではなく、様々な利用者から満足の声と高い評価を得ており、その事は ReDocS の利用継続率が 90%以上という数字が証明しています。

「このシステムが使えなければ、世の中のどの賃貸管理システムも使えない」 そう断言できるほど洗礼された賃貸管理ソフトです。ReDocS の詳細は下記リンク先にてご覧頂く事が出来ますので、この機会に是非ご確認下さい。

- ・ ReDocS 詳細ページ：(<https://theredocs.com/>)

○ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内（10月）

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ます。

10月より、下記の3タイトルのセミナーを追加いたしましたので、ご案内いたします。

- ・ 地域における新しい人材と企業のあり方 ～障がい者雇用を会社のチカラに変える～
- ・ ビジネスでもプライベートでも使える Google 活用講座 検索機能編
- ・ 事業承継をスムーズに行うための思いや理念の浸透と承継のステップ（2）
～誰もが幸せな会社であり続けるために～

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/>)

○ 物件オーナーの相続対策に！「オーナーカルテ」のご案内

本会発行の「オーナーカルテ」のご案内です。

本冊子は、物件オーナーの所有不動産等を確認するページの他、相続税の計算方法、相続開始後の申告と手続きのスケジュール等のポイントがまとめられており、オーナーとコミュ

ニケーションを取りながら、事前に相続対策ができるツールとなっております。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

- スマホから入居申込と審査が可能！「スマート API」のご案内

株式会社アークシステムテクノロジーズが提供する「スマート API」のご案内です。

「スマート API」は、賃貸物件の入居募集に際し、スマートフォン・PCを通じエンドユーザーから直接、問合せ・申込等を受け付けるものです。アクセス後には、滞納履歴・反社会情報・破産情報などから、申込者の信用力・滞納リスク等が確認できます。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

○ 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。

【10月】 21日(月)、28日(月)

【11月】 5日(火)、11日(月)、18日(月)、25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/>)

◇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/>)