

※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
空き家等の情報を検索できる「全国版空き家・空き地バンク」に新機能を追加
- ・ 国土交通省 「次世代住宅ポイント制度の実施状況」発表
- ・ 国土交通省 令和元年6月・第2四半期分の「不動産価格指数」公表
- ・ 観光庁 「民泊物件の適法性の確認結果」発表
- ・ (再)国土交通省 「定期借家制度にかかるアンケート調査」のご協力について

[2] 協会からのお知らせ

- ・ 全宅連版「民法改正に係る契約書改訂ポイントガイドブック」の策定・公開
- ・ RICOH 製 THETA に関するアンケート結果のご報告
- ・ クラウド賃貸管理ソフト『ReDocS (リドックス)』のご案内
～誰でも簡単に使い利用継続率 90%を誇る画期的なシステムです～
- ・ IT 重説にも対応！オンライン内見 LIVE/VIDEO サービスのご案内
- ・ 全宅管理サインプレート・店頭掲示用フラッグのご案内
- ・ 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

空き家等の情報を検索できる「全国版空き家・空き地バンク」に新機能を追加

国土交通省は10月23日、全国に点在する空き家等の情報を簡単に検索できる「全国版空き

家・空き地バンク」に、国有財産を検索できる機能等を追加し、10月1日より運営を開始した、と発表した。

現在、各地域の財務省財務局が公開している売却予定の国有財産情報について、マッチング向上による国有財産の最適利用を促進するため、全国版バンクの機能拡充を行ったもの。

具体的には全国に点在する国有財産についても、全国版バンクで一覧性をもって検索・表示できるようにするとともに、国有財産の活用を検討する事業者等に対する情報提供の充実化を図っている。

昨年2月より、公募によって選定されたLIFULL、アットホーム2社で、本格運用を開始しており、9月末時点で、全国の662自治体が全国版バンクに参加し、延べ9,900件近い空き家等の情報が掲載されている。成約に至った物件数は、既に累計で3,000件を超えている。

○ 国土交通省 「次世代住宅ポイント制度の実施状況」発表

国土交通省は10月18日、「次世代住宅ポイント制度の実施状況」（令和元年9月末時点）を発表したが、それによると9月時点のポイント発行状況は、累計で新築が1万4,815戸・5,169,683千ポイント、リフォームが2,412戸・98,853千ポイント、合計1万7,227戸・5,268,536千ポイントとなっている。

消費税率10%への引上げ後の住宅購入等を支援するため、一定の性能を有する住宅の新築やリフォームに対して商品と交換できるポイントを付与する「次世代住宅ポイント制度」について、令和元年9月末時点の実施状況を公表したもの。

○ 国土交通省 令和元年6月・第2四半期分の「不動産価格指数」公表

国土交通省は10月15日、令和元年6月・第2四半期分の「不動産価格指数」を公表したがそれによると、住宅総合の不動産価格指数は55ヵ月連続して前年同月比で上昇した。

6月分の全国の住宅総合は、平成22年平均を100として、前年同月比1.5%増の113.6で、55ヵ月連続して前年同月比で上昇。住宅地は101.1、戸建住宅は101.7、マンション（区分所有）は145.5。

また、令和元年第2四半期分の全国の商業用不動産総合は121.9。店舗は145.2、オフィスは153.2、マンション・アパート（一棟）は131.9となっている。

マンション・アパート（一棟）を見ると、対前年同期比 1.9%減で、都市圏別では三大都市圏が対前年同期比 3.1%減の 129.3、三大都市圏以外の地域が同 0.8%増の 141.2、南関東圏が同 3.1%減の 126.2 となっている。

○ 観光庁 「民泊物件の適法性の確認結果」発表

国土交通省の観光庁は 10 月 23 日、平成 31 年 3 月末時点における「民泊物件の適法性の確認結果」を発表した。

住宅宿泊仲介業者、旅行業者の平成 31 年 3 月 31 日時点における住宅宿泊事業法に基づく届出住宅等の取扱物件について、関係自治体において行った適法性の確認結果を取りまとめたもの。

それによると、住宅宿泊仲介業者等 68 社の取扱件数の合計は延べ 7 万 1,289 件で、前回の平成 30 年 9 月 30 日時点から 2 万 9,685 件増加。「違法認定あり・削除対象」の合計件数に対する割合は 3 %であり、前回と比べて 2 ポイント改善。

「違法認定あり・削除対象」となった主な理由は、営業者名、届出番号・許可番号、住所等が全てデータベース情報と一致しない、適法である他人の許可番号を使っているなど。

なお、令和元年 9 月 30 日時点の掲載物件について、住宅宿泊仲介業者等へ報告を求めている、今後、適法性の確認調査を行う予定である。

○ （再）国土交通省 「定期借家制度にかかるアンケート調査」のご協力について

国土交通省では「定期借家制度にかかるアンケート調査」を実施しております。

平成 21 年に実施した定期借家制度の実態調査から 10 年が経過し、再度調査を実施することとなりました。

本調査は定期借家制度の今後の検討材料にもなり、会員の皆さまの率直な意見が今後の施策の重要な材料となりますので、下記「WEB 調査画面」より本調査にご協力いただきますようお願い申し上げます。

1. 調査内容

（1）設問数：約 30 問（回答内容により異なります）

(2) 回答所要時間：約 10 分

(3) 設問内容例

- ・居住用建物の管理戸数について（総管理戸数・定期借家契約の管理戸数）
- ・定期借家契約の活用例について
- ・定期借家契約の今後の活用意向について
- ・定期借家契約の家賃設定について
- ・定期借家契約に対する拒否感について（家主・仲介会社） 等

2. 調査依頼団体

- ・（一社）全国賃貸不動産管理業協会
- ・（公財）日本賃貸住宅管理協会 の会員

3. 調査締切

11 月 11 日（月）

※本調査結果の目的外利用を行うことは、一切ありません。

WEB 調査画面 ※以下 URL より、各設問にご回答願います。

（ <https://www.jpm.jp/enq/053/> ）

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

[2] 協会からのお知らせ

○ 全宅連版「民法改正に係る契約書改訂ポイントガイドブック」の策定・公開

全宅連では、来年 4 月に改正民法（債権法）が施行されることに伴い、改正民法に対応した契約書式を公開いたしました。

これに関連して今般「全宅連版 民法改正に係る契約書改訂ポイントガイドブック」を策定し、公開いたしましたのでご案内申し上げます。

全宅管理の会員及び宅建協会会員の方であれば、全宅連 HP からダウンロードできますので是非ご参照ください。

全宅連 HP：（ <https://www.zentaku.or.jp/> ）

○ RICOH 製 THETA に関するアンケート結果のご報告

本会ではメールマガジンのご登録者様を対象に、会員ニーズと業界の実態把握等を目的としたアンケートを不定期で実施しています。

今回はその第3弾として、9月20日（金）に実施した RICOH 製 THETA に関する需要や業務状

況に関するアンケートの調査結果を集計し取りまとめ致しましたので、ご報告させていただきます。（詳細は下記「アンケート結果報告」をご確認下さい。）

今回ご回答頂いた内容をもとに既存事業の精査や新規業務提携等の検討を図ってまいります。会員の皆様の業務支援に繋がるような事業を提供出来るよう今後もメールマガジンにてアンケートを行ってまいりたいと考えておりますので、その際には何卒ご協力のほど宜しくお願い致します。

○ クラウド賃貸管理ソフト『ReDocS（リドックス）』のご案内

～誰でも簡単に使い利用継続率 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、導入しようとする、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/>)

○ 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、下記をご参照ください。

○ 全宅管理サインプレート・店頭掲示用フラッグのご案内

本会の「サインプレート」及び「店頭掲示用フラッグ」のご案内です。

「サインプレート」は、管理物件の設備使用時の注意事項を記載した看板で、「ゴミ捨て場」「駐輪場」「駐車場」の 3 タイプを用意しております。

「店頭掲示用フラッグ」は、安心と信頼のハトマークをフラッグのセンターへ配置したデザインとなっており、フラッグ用のポールと合わせてご利用いただければ、ハトマーク会員店であることが一般消費者にアピールできます。また、店舗の内外問わず掲示ができ、使い勝手が良いことも大きな特徴です。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

動産社.com ※全宅管理会員様限定商品

(http://www.dousan.com/index.php?main_page=index&cPath=538_590)

○ 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）

