

※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 新しい住宅セーフティネット法が10月25日から施行
- ・ 国土交通省 住宅宿泊事業に伴う「マンション標準管理規約」の改正について公表
- ・ 国土交通省  
平成29年第2四半期・主要都市の高度利用地地価動向報告「地価LOOKレポート」

[2] 新連載コラム タイトル：賃貸管理会社から、家族の財産管理会社へ

- ・ 第2回「家族の財産管理、「相続」がキーテーマに」  
ハイアス・アンド・カンパニー株式会社 谷原弘堂

[3] 協会からのお知らせ

- ・ 送金代行サービス「Bankur」を提供開始
- ・ オンライン内見LIVE／VIDEO サービスを提供開始
- ・ 全宅管理業務支援システムに係るサポート体制の拡充について
- ・ 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）
- ・ 賃貸不動産経営管理士協議会  
平成29年度賃貸不動産経営管理士試験の実施要領について
- ・ 定期借家推進協議会「誰でも使える定期借家～契約のポイントQ＆A」発刊のご案内

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

[1] 業界動向・行政動向

---

- 国土交通省 新しい住宅セーフティネット法が10月25日から施行
-

国土交通省は9月5日、第193回国会において成立した「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」の施行期日を、平成29年10月25日とする「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」と、同法の施行のために必要な規定を整備する「独立行政法人住宅金融支援機構法施行令及び金融商品の販売等に関する法律施行令の一部を改正する政令」が、同日、閣議決定されたことを明らかにした。

民間の空き家、空き室を活用して、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設、住宅金融支援機構による支援措置の追加など、住宅セーフティネット機能を強化するための「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」が成立し、平成29年4月26日に公布された。

今般、改正法の施行期日を定めるとともに、施行に必要な規定を整備するため、住宅金融支援機構法施行令及び金融商品の販売等に関する法律施行令を改正したもの。スケジュールは公布が平成29年9月8日で、施行が平成29年10月25日。

住宅金融支援機構法施行令の一部改正については、改正法によって新たに住宅金融支援機構の行う業務に追加された、機構が行う登録住宅の改良資金の融資について、機構の行う他の融資と同様、金融機関に業務の一部を委託することができることとする。

また、金融商品の販売等に関する法律施行令の一部改正については、機構が家賃債務保証保険契約を締結する行為について、機構の行う住宅融資保険と同様、金融商品販売等に関する法律における「金融商品の販売」に含まれないようにする。

---

## ○ 国土交通省 住宅宿泊事業に伴う「マンション標準管理規約」の改正について公表

---

国土交通省はこのほど、6月に住宅宿泊事業法が成立したことを踏まえ、分譲マンションにおける住宅宿泊事業の実施を可能とする場合、禁止する場合の規定例を示す「マンション標準管理規約」の改正を行い、次の通り公表した。

住宅宿泊事業法が成立し、今後、分譲マンションにおいても住宅宿泊事業（いわゆる民泊）が実施され得ることとなる。

分譲マンションにおける住宅宿泊事業をめぐるトラブルの防止のためには、住宅宿泊事業を許容するか否かについて、あらかじめマンション管理組合において、区分所有者間でよく議論し、その結果を踏まえて、住宅宿泊事業を許容するか否かを管理規約上明確化しておく

ことが望ましい。

このため、国土交通省はマンション管理規約のひな型である「マンション標準管理規約」を改正し、住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の双方の規定例を示すこととするもの。

改正の概要では、専有部分の用途を定める第 12 条を改正し、住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の双方の規定例を示した。

また、「マンション標準管理規約コメント」（解説）において、住宅宿泊事業のうち、住宅宿泊事業者が同じマンション内に居住している等のいわゆる家主居住型のみ可能とする場合等の規定例を示すなど関連の留意事項も示した。

---

○ 国土交通省

平成 29 年第 2 四半期・主要都市の高度利用地地価動向報告「地価 LOOK レポート」

---

国土交通省がこのほど公表した、平成 29 年第 2 四半期（4 月 1 日～7 月 1 日）を調査対象とする、主要都市・高度利用地 100 地区の地価動向報告「地価 LOOK レポート」によると、全体として緩やかな上昇基調が継続し、名古屋、大阪に加え、地方都市である札幌、仙台、福岡では比較的高い上昇が継続している。

地価動向は上昇が 86 地区、横ばいが 14 地区、下落が 0 地区となり、上昇地区が全体の約 9 割となった。

上昇地区の割合が高水準を維持している主な要因としては、三大都市圏を中心に空室率の低下等オフィス市況は好調な状況が続いていること、大規模な再開発事業が進捗していること、訪日客による消費・宿泊需要が引き続き高水準にあること等を背景に、金融緩和等による良好な資金調達環境と相まって不動産投資意欲が引き続き強いことなどが考えられる。

今回の地価動向は、地方圏の商業系 1 地区で上昇幅の拡大、同じく地方圏の商業系 1 地区で横ばいから上昇へ転じた。一方、東京圏の商業系 1 地区、地方圏の商業系 1 地区で上昇幅が縮小した。

これにより、東京圏のうち 10 地区（住宅系 9 地区、商業系 1 地区）、大阪圏のうち 1 地区（住宅系）、地方圏のうち 3 地区（商業系）の計 14 地区が横ばいとなった。

## [2] 連載コラム タイトル：賃貸管理会社から、家族の財産管理会社へ

---

### ○ 第2回「家族の財産管理、「相続」がキーテーマに」

ハイアス・アンド・カンパニー株式会社 谷原弘堂

---

第1回のコラムで、物件管理から家族の財産管理へと視点を変える必要性について書きました。賃貸管理会社が家族の財産管理をするにあたってカギとなる、押さえておくべきテーマは、「相続」です。

前回のコラムで、「相続」によって知らずのうちに自社の管理物件が売却されてしまったという実例を挙げました。このときも、顧客の相続問題について自社が把握できており、不動産資産をどうするかについて顧客から相談を受ける関係性を築けていれば、顧客が離れることはなかったわけです。

「相続」が重要なテーマであるというのには、大きく2つの理由があります。

まず一つ目の理由は、市場の拡大です。

現在、日本の家計資産の約7割は65歳以上の高齢者の世帯に偏在しています。日本の人口構成のボリュームゾーンである団塊の世代がいまや70代となり、今後、資産を持った世代が亡くなると、必ず多くの相続の問題が発生します。国も相続税の実質的な引き上げとともに贈与税の引き下げを行い、高齢者世帯に偏った資産の若い世代への移転を促しています。相続資産の規模は「平均的に見積もっても年間37兆円」(2012 日本総研)という試算もあり、資産移転市場は膨大です。しかもこの資産移転はまだ長期にわたって続きます。

そして、その移転する資産の内訳を見ると、家計資産の約7割は家や土地といった不動産資産です。少子高齢化の進行により住宅の一次取得者層の人口は減少、賃貸物件の借り手も減っていきませんが、不動産自体は今後、相続を機に大量に動きます。そのときに、その不動産をどうするべきかという問題に関われるかどうかは不動産会社にとって大きな分岐点となります。

もう一つの理由は、そのような大相続時代が控えているにもかかわらず、一般の家庭の相続相談に応じる社会的なインフラが不整備であることです。

ハイアスが行った「相続に関する意識調査」で、「相続相談は誰にしていますか（しようとしていますか）？」という問いに対して、約半数の48.9%の人は「誰に相談したら良いかわからない」、そして、それに次いで15.0%の人は「血縁者」と回答しました。合わせると約64%は専門家に相談しないことになります。

相続は事前の準備が大切であるにもかかわらず、実際には誰に相談するべきかという相談

先に対する社会的な共通認識も、その相談の受け皿となる社会的な基盤もないのです。相続対策は簡単ではなく、法律や税制、金融や不動産の知識が必要になります。また当事者同士だけでの話し合いは、感情のもつれから無用なトラブルになることもあります。そういう意味でも、専門的な知識と経験を持ったプロが第三者的に関与することが有効で、相続専門のプロに誰もがアクセスできる基盤を整備する必要があります。

では、だれがその任務を担うのか。先ほどのアンケートでは、相談先として血縁者の次から「弁護士」「司法書士」「税理士」「銀行」「不動産会社」の順になりました。しかし、先に書いたように、相続資産のうち約7割は不動産資産なのですから、相続では不動産の扱いが特に重要になります。不動産は現金などと違って、もっとも分けにくい資産です。しかも不動産には不動産特有の評価方法や、個別の事情が必ず絡んできます。売却額の試算や有効活用の選択肢の比較、さらに建築や取引にも精通していることが求められ、専門的な知識と経験が不可欠です。不動産や建築に詳しく相続に強い税理士や弁護士がいればいいですがなかなかそういう人はいません。だからこそ、相続の相談は地域の不動産事情に明るく、不動産の評価や取引に強い地元の不動産の専門家がまず受けるべきだと考えます。

しかし、実際には相続の相談に乗れる不動産会社はまだまだ少ないのが現状です。世の中には大きなニーズが潜在しています。今、不動産の専門家である「不動産会社」が、不動産相続分野の専門家として名乗りをあげれば、大きなチャンスがあると言えるでしょう。

すべての家族に必ず訪れる「相続」の問題において、地域の不動産会社が果たせる役割は大きいです。インフラがなく、多くの家族が困っている今、自らの強みをいかして相続の分野で相談に乗ることができるようになれば、家族の世代を超えて信頼を得られるようになりおのずとひとつの物件だけでなく、家族の財産全体を管理する立場になることができるはずです。

#### 【谷原弘堂（たにはらこうどう）プロフィール】

ハイアス・アンド・カンパニー（株）執行役員、エグゼクティブコンサルタント。

現在、同社で「不動産相続の相談窓口」プロジェクトの責任者を務める。不動産会社を中心に100社超のクライアントを担当し、金融資産としての不動産の「維持・運用・承継」を考えられるアドバイザーの育成を目指している。

☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° °

### [3] 協会からのお知らせ

---

○ 送金代行サービス「Bankur」を提供開始

---

本会では賃貸不動産管理に係る会員への業務支援を図る観点から、株式会社 JP Links（所在地：宮城県仙台市 代表取締役：中村景太）との間で業務提携することについて合意をし、同社が提供する送金代行サービス「Bankur」（バンクル）について会員向けにて提供することといたしましたのでお知らせいたします。

株式会社 JP Links が提供する「Bankur」とは同社のシステムを利用することにより、各金融機関への振込手数料が一律にて安価な価格で利用することが可能となり、また単に利用料が安いだけでなく、利用者の送金用資金の保全策やセキュリティ面などの安全性も担保したサービスであります。

本サービスを利用することにより、例えば管理会社であれば貸主への送金や各関係会社への送金に係る業務負担の軽減とコストの削減が実現できるものであります。

今回の業務提携によって本会のスケールメリットを生かして、会員各位のコスト削減による収益向上を目指してまいりますのであわせてご案内いたします。

詳細につきましては、別添チラシ①をご参照ください。

---

## ○ オンライン内見 LIVE／VIDEO サービスを提供開始

---

本会では、賃貸不動産管理に係る会員への業務支援を図る観点から、今般株式会社 Tryell（所在地：東京都渋谷区 代表取締役：野田伸一郎）との間で業務提携することについて合意をし、同社が提供するサービス「オンライン内見 LIVE／VIDEO」について提供開始いたしますのでご案内申し上げます。

株式会社 Tryell が提供する「オンライン内見」は、宅建業者向けにインターネットを利用したオンライン内見サービスです。

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、実際に物件を訪問することなくインターネットを通じて遠隔から内見を可能にするサービスであり、これにより例えば仲介業務において遠隔地の顧客に対し、直接現地に行かなくとも室内の様子を案内することが可能となり、また管理業務においても物件の現地確認や補修指示等の状況報告をオーナーに対しリアルタイムですることが可能となります。

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。

本会会員であれば、会員特別価格にて利用することができますのであわせてご案内申し上げます。

詳細につきましては、別添チラシ②をご参照ください。

---

○ 全宅管理業務支援システムに係るサポート体制の拡充について

---

昨年6月より提供を開始した全宅管理業務支援システムについて、より便利にお使いいただけるよう、今般以下のとおりサポート体制の拡充を図ることとなりましたのでご案内申し上げます。

①システムの問い合わせに係る電話サポートの拡充

<概 要>

9月1日（金）より

毎週：月、火、木、金

時間：10：30～11：30、13：30～14：30（午前・午後1時間ずつ 計2時間）

サポートセンター電話番号：03-4530-3719（従前と変更なし）

<対 象>

全宅管理業務支援システムをご利用いただいている会員様

②利用料の入金方法について

<概 要>

9月1日（金）より

現行のクレジットカード決済を中止。振込払いのみとする。

<ご利用方法>

利用申込書を本会宛に FAX → 本会から振込依頼書を FAX にて送付 →

利用料の支払い → システム会社から ID・パスワードの送付 → 利用開始

今後もより一層のサービス向上に努めてまいります。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

全宅管理業務支援システム

（<http://www.chinkan.jp/member-page/zenkansys/>）

---

○ 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。

【9月】 19日（火）、25日（月）

【10月】 2日（月）、10日（火）、16日（月）、23日（月）、30日（月）

ご予約方法は、本会ホームページ「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、今までに寄せられた質問を本会 HP 内の「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。

電話法律相談よくあるご質問

（<http://www.chinkan.jp/member-page/faq/>）

---

## ○ 賃貸不動産経営管理士協会 平成 29 年度賃貸不動産経営管理士試験の実施要領について

---

賃貸不動産経営管理士協会では、平成 29 年度の賃貸不動産経営管理士試験の実施要領を公開しております。

受験願書の請求は9月25日（月）迄、受験申し込みは9月29日（金）迄となります。本年の受験をご希望される方はお忘れのないようご注意ください。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

賃貸不動産経営管理士 平成 29 年度試験実施要領

（<http://chintakanrishi.jp/exam/summary/>）

### <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。

---

## ○ 定期借家推進協議会「誰でも使える定期借家～契約のポイントQ＆A」発刊のご案内

---



