

※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 「平成 29 年都道府県地価調査」結果を発表
- ・ 国土交通省 賃貸取引において IT を活用した重要事項説明の本格運用を開始
- ・ 国土交通省
平成 29 年度「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」全国 8 ヲ所で説明会開催

[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 3 回「「不動産×相続」で独立し、営業構造を構築」
ハイクス・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）
- ・ 身近な動物が思わぬ火災事故を引き起こします
(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 平成 29 年 8 月 24 日発表)

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

[1] 業界動向・行政動向

- 国土交通省 「平成 29 年都道府県地価調査」結果を発表
-

国土交通省は9月19日、「平成29年都道府県地価調査」結果を次の通り発表した。

都道府県地価調査は国土利用計画法に基づき、各都道府県が毎年7月1日時点における調査地点の正常価格を調査、公表しているもので、昭和50年から実施。平成29年調査地点数は宅地が2万1,139、林地が505の合計2万1,644地点。

平成28年7月以降1年間の地価の全国平均は、全用途平均は下落しているものの下落幅の縮小傾向が続いている。

用途別では、住宅地は全国的に雇用情勢の改善が続く中、住宅取得支援政策等による住宅需要の下支え効果もあって、下落幅の縮小傾向が続く。

商業地は、再開発等の進展や外国人観光客を始めとする国内外からの来街者の増加等を背景に、主要都市の中心部などでは、店舗、ホテル等の進出意欲が依然として強い。また、金融緩和による良好な資金調達環境もあいまって、法人投資家等による不動産投資意欲が旺盛であることから、商業地の地価は昨年の横ばいから上昇に転じた。

工業地は、三大都市圏を中心に工業地への需要の回復が見られ、とくにインターネット通販の普及等もあり、高速道路IC周辺等の物流施設の建設適地では大型物流施設建設に対する需要が旺盛。このため、工業地の地価は昨年の下落から横ばいに転じた。

一方、三大都市圏別をみると、住宅地は東京圏・名古屋圏でほぼ前年並みの小幅な上昇を継続し、商業地は総じて上昇基調を強めている。工業地は名古屋圏を除き上昇基調を強めている。

地方圏をみると札幌市、仙台市、広島市、福岡市の地方四市では全ての用途で三大都市圏を上回る上昇を示し、地方圏のその他地域においては全ての用途で下落幅が縮小している。

○ 国土交通省 賃貸取引においてITを活用した重要事項説明の本格運用を開始

国土交通省は、不動産の賃貸取引において、テレビ会議等のITを活用した重要事項説明（IT重説）を平成29年10月1日より本格運用を開始する、と発表した。

本格運用の開始に向けて、賃貸取引に係るIT重説を対面による重要事項説明と同様に取り扱う旨を「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」に追加するとともに、宅地建物取引業者が適正かつ円滑にIT重説を実施するための「賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明実施マニュアル」を策定した。



[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3回 「「不動産×相続」で独立し、営業構造を構築」

ハياس・アンド・カンパニー株式会社 谷原弘堂

今回は、賃貸管理会社から「相続」を切り口として家族の財産管理会社へと進化を遂げている会社の事例を紹介します。

千葉県柏市にある不動産会社K社はその一つです。現在、K社は創業1年で社員は社長を含めて3人。特徴は、「不動産と相続のプロ」として看板を掲げて事業を行っていることです。

同社では、

- ・一方的な営業は一切していません。
- ・「先生」と呼ばれ、賃貸アパート・マンションのオーナーや地主のほうから相談に来ます。
- ・不動産オーナー、地主への提案で他社と競合になることがほぼなく、「言い値」で決まります。
- ・独自の営業構造を確立し、安定的な収益を見込める状態になっています。

実は同社の社長は本連載の1回目で紹介したK様。

以前、茨城県の会社で賃貸管理部門の責任者をしていながら、相続がきっかけとなって自社の管理物件がオーナーの相続人である娘さんによってすべて売却され、大きな痛手を負いました。K様はこの経験ののち、不動産オーナーからの相続相談に乗れるようになることの必要性を感じるとともに、もし逆に相続に際しての相談が自分のところに集まるようになれば、賃貸物件の売買や管理、土地活用などその先の案件も自ずと出てくるはずだと、大きな可能性を感じて一念発起。賃貸管理業を行う傍ら、相続についての知識を身につけ、専門の部署を立ち上げました。

試行錯誤の末、K様が行うようにしたのは不動産オーナーのための「相続勉強会」です。オーナーに一方的に提案を持ちかけるのではなく、定期的に相続勉強会を開催することを通じて情報提供に努めるようにしました。やり取りのあった自社管理物件のオーナーに声をかけ集まってもらったところで講師として話をすると、そのうち相談が一つ二つと出てきます。

すぐに収益につながらないような話が多く根気が必要ですが、「相続」を切り口に話をすると、今まで賃貸管理会社としてつき合っていた中では聞くことがなかったような家族間の不安や悩み、対処の仕方がわからない不動産の悩みなどを聞ける機会が増えました。

そしてある時、勉強会に参加した自社管理物件のオーナーから、込み入った相談を受けました。そのオーナーは長期にわたって自社で物件を管理していた方ですが、それまで相続について話したことは全くありませんでした。聞くと、実は最近がんで余命2年と宣告をされ持っている不動産をどうにかしておきたいということでした。

しかし複雑なのはその家庭環境。オーナーは結婚されているのですが、今の奥様とは互いに再婚同士で、それぞれ前の配偶者との間に成人して独立した子どもがいました。オーナーは特に大きな収益の上がっている物件を、今の奥様に相続させたいと思っていたようですがもし次に奥様が亡くなったときのことを考えると、その物件の相続権は、奥様の実子である奥様と奥様の前配偶者との間の子が持つこととなります。それはオーナーとしては本意ではなく、自分の実子も面白く思わないだろうと思い、時間もない中、対処方法を悩んでいるということだったのです。

K様はいろいろな方法を考えて比較しましたが、最終的にオーナーのもっとも大切に思っていた奥様の意見を聞き、「後妻という立場で大きな賃貸物件を任されることへの不安な気持ちを第一に考えるべきだ」と、生前に物件を売却することを推しました。それは、不動産会社の営業マンとしてではなく、専門的な知識も持ったうえで、家族の思いを汲んだ相談者としての立場からの提案で、オーナーは深く考えたうえで納得してK様にすべてを委ねることにしたそうです。

以来、同じような悩みを持っている方が多いこと、そのような方に対して不動産の知識を持ったプロとしてできることが多いと確信を得たK様は、地域の不動産オーナーへアプローチを拡大、相談に来てくれる顧客との関係を構築していきました。

そして昨年、不動産と相続のコンサルティングに特化したこのモデルに専念すべく独立をされたのです。

今の地域はもともと全くゆかりのない場所ですが、創業1年にして、地域での認知は着実に拡大し、相続勉強会には継続的に不動産オーナーが集まるように。またオーナーの相続相談に乗る中から不動産の売買や土地活用などの案件を預かることも増えました。

こちらから営業をしなくてもお客様のほうから相談され、厚い信頼のもと家族の財産管理を委ねられるという状態を築いていっています。

【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提供開始いたしましたのでご案内申し上げます。

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、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」について会員向けに提供開始いたしました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>

平成29年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>

平成29年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。

【10月】 10日（火）、16日（月）、23日（月）、30日（月）

【11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「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/>）

○ 身近な動物が思わぬ火災事故を引き起こします

（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 平成29年8月24日発表）

～ペットだけでなく、ネズミやゴキブリなどにも気を付けて～

ペットを室内で飼われる方も珍しくありませんが、ペットによる思わぬ火災が発生しています。また、ペットを飼っていない家庭でも、ネズミや鳥などの小動物やゴキブリなどの害虫（以下、小動物や害虫という）が引き起こす事故も発生しており、注意が必要です。

NITE（ナイト）が収集した、平成24年度から平成28年度の製品事故情報のうち、ペット及び小動物や害虫による事故は78件（ペットの事故26件、小動物や害虫の事故52件）となっており、そのうち約72%、56件が火災に至っています。

独立行政法人製品評価技術基盤機構（NITE）ホームページ

（<http://www.nite.go.jp/jiko/chuikanki/press/2017fy/prs170824.html>）

賃貸物件においても、ペット飼育可能物件での注意喚起を行うほか、空室の電気製品はプラグを抜いておき、エアコンやガスふろがまなどの製品に異常が生じた際は、必ず点検を受けるようにしましょう。

[illegible]

◇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/>)

......*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*