

※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

- ・ 日本銀行 地域経済報告「さくらレポート」10月分を発表
- ・ 賃貸市場の変革進む 10月に入って2件の事案がスタート
- ・ 賃貸住宅を取り巻くIT環境が急速な展開を見せる

[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5回 相続の切り口で家族の財産管理～3つのポイント～
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

- ・ 月刊オーナー通信のご案内
- ・ IT重視にも対応！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）

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

[1] 業界動向・行政動向

○ 日本銀行 地域経済報告「さくらレポート」10月分を発表

日本銀行はこのほど、地域経済報告「さくらレポート」の10月分を発表したが、それによると、各地域の景気の総括判断について、北陸、関東甲信越、東海、近畿、中国、九州・沖縄の6地域で、「拡大している」「緩やかに拡大している」としているほか、北海道、東北

四国の3地域では、「緩やかな回復を続けている」としている。

住宅投資については、「横ばい圏内」「基調としては増加」「緩やかに増加」など地域性による違いを見せている。賃貸住宅では、各地の動向を次の通り捉えている。

やはり地域による違いが明確であるが、そのうち代表的な動向として、「貸家では、個人資産家による節税対策としてのアパート建設が引き続き多くみられるほか、耐震性確保のために老朽物件を建て替える動きもみられる。ただし、最近では、金融機関のローン審査が通らない案件も散見される」（名古屋）。「貸家の着工は、相続税の節税対応や資産運用手段として高水準で推移しているものの、郊外での空室率上昇などから着工ペースは鈍化している」（大阪・神戸）。

○ 賃貸市場の変革進む 10月に入って2件の事案がスタート

賃貸市場の変革を思わせる事案が10月に入って2件スタートした。その一つが、国土交通省が10月1日から不動産の賃貸取引きにおいて、本格運用に踏み切った「IT重説」。

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・質疑応答を行うこのIT重説の導入が賃貸市場の変革について及ぼす影響は小さくなく、今後、賃貸市場、賃貸経営とともにIT化の動きが一気に加速するのではないかだろうか。あと2ヶ月と少しで年が明け、恒例の新春の賃貸商戦が始まるが、試行錯誤の中、IT重説も本格化しそう。

そして二つ目は、賃貸住宅の活用を図る新しい住宅セーフティネット法の「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案」に基づく新制度が、10月25日から始まったこと。

新住宅セーフティネット法の狙いは高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者などの住宅の確保にとくに配慮を要する人達（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を創設して、住宅セーフティネット機能の強化を図るというもの。

実用化に向けて動き始めたが、適切に運用することで賃貸住宅の新しいマーケットが見込まれるため、期待が寄せられる。

○ 賃貸住宅を取り巻くIT環境が急速な展開を見せる

賃貸住宅を取り巻くIT（情報技術）環境がここへきて急速な展開を見せている。この1カ

月ほどの間、目についた事業プランを挙げる。

不動産情報サービスのアットホームは、AI（人工知能）による音声認識で物件確認の電話に自動で応答できるサービスを、加盟・利用不動産店に対して開始した。顧客に物件を紹介する際に、事前に物件の成約状況や紹介の可否を確認する「物件確認」の応対業務を、AIを活用して行うもの。

10月の発売以来、話題を呼んでいるGoogleが提供する「Googleアシスタント」の賃貸住宅への導入が進んでいる。D社は「Google Home Mini」とWi-Fiインターネット環境を組み合わせた新サービスを、管理している賃貸住宅へ導入する予定。入居者は「Google Home Mini」に声をかけるだけで、知りたいことを検索したり、毎日の何気ないタスクをこなせるほか、自身のスマートデバイスを操作することができる。

また、リクルート住まいカンパニーが運営する不動産・住宅サイト「SUUMO」はリクルートライフスタイルが運営するレストラン予約・グルメ情報サイト「ホットペッパーグルメ」の対応を開始する、と発表した。

Googleアシスタントに「OK Google、SUUMOと話す」と呼びかけるだけで、Google HomeやスマートフォンのGoogleアシスタントで「SUUMO」と「ホットペッパーグルメ」の検索機能が利用できる。

この他にも数々の事例があるが、国土交通省のIT重説導入を機に、Googleの対話型AI・音声アシストやIoTサービスの急速な賃貸住宅への浸透が進むものとみられ、IT化の急速な広がりが賃貸経営のあり方をも大きく変えようとしている。

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

[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5回 相続の切り口で家族の財産管理～3つのポイント～

ハイアス・アンド・カンパニー株式会社 谷原弘堂

賃貸管理業界には変化が求められています。

そして、日本の世帯主の年代ごとの家計資産分布を見ると、資産は高齢者層に偏在しており、今後、膨大な資産移転（相続）の市場が控えているのは明らか。相続資産の規模は平均で年間37兆円とも言われています（2012 日本総研）。

また一方で、家計資産の内訳を見ると、その約7割は住宅や宅地といった不動産資産。資産移転の進む市場では、不動産資産の相続について相談に乗ることができるかが大きなポイントの一つになるであろうということは理解できると思います。

本連載コラムでは、前々回、前回と「相続」を切り口に賃貸管理会社から財産管理会社へ変化を遂げた会社の事例を紹介しました。業界の先行きに対して健全な危機感を持ち、試行錯誤の末にハードルを越えてきた会社は、賃貸管理業という枠に捉われないビジネスで成功体験を積み始めているわけです。

しかし、多くの賃貸管理会社から聞かれるのはこういう声です。

1. 不動産会社に相続相談をするオーナーなんていない…
どこにどう働きかけばいいかわからない…
2. 相続相談に乗るノウハウを持った人材がいない…
専門家じゃないからわからない…
3. 相談に乗っても不動産案件に結びつけられない…
時間と手間だけかかって仕事にならない…

それぞれ、押さえておくべきポイントがあります。

まず一つ目の声ですが、相続で悩んでいるというオーナーが来ないのは当たり前です。そもそも不動産会社は一般的に相続の相談先として認識されていないからです。しかし、相続の悩みは潜在しているものです。もしかしたらオーナー自身も気づいていないかもしれません。例えば、いい立地にありながら空室だらけのアパート、相続が発生したらどうなるか。元気なうちは考えないかもしれないですが、いつかは必ず考えることになります。

ポイントとなるのは、地域での継続的な啓発活動、自社の認知拡大の活動です。私たちは「相続勉強会」の開催を勧めています。リフォームや建て替えの話をもらうためのセミナーではなく、相続のことを知ってもらうための勉強会です。相続について考える必要があることを伝え、気になったときに相談に来てくれるようになります。アドバイスをくれる身近な先生という立場を築くことができれば自然と相談が来るようになります。

二つ目の声もよく聞かれるものです。確かに相続について相談に乗るには専門的な知識も必要です。しかし、相続の悩みは多くが遺産分割に関わるもので、遺産分割において多くの方が困るのは、評価が難しく、分割が難しい不動産についてなのです。不動産の話を中心に周辺の相続の基礎知識を身につけて対応すればよいわけです。税理士や弁護士は不動産には疎いので、「不動産の相続」について相談に乗れるということは大きな強みになります。逆に節税対策や相続人間の権利調整について無理に自分で相談に乗ってアドバイスをすると、税理士法、弁護士法に抵触することにもなりかねません。

ポイントとなるのは、自社が第一の「窓口」になることです。すぐに専門家に投げてしまうのではなく、自社が前面に立って、専門家とうまく連携しながらコーディネートをすればオーナーは自社を頼って来てくれるようになるはずです。

そして三つ目の声こそ、ストック型のビジネスへ転換するときのジレンマとして最もよく聞かれるものです。相続の相談に乗ったからと言って、すぐに管理している物件のリフォームや建て替え、他の遊休地の活用というおいしい話になるとは限りません。しかし、オーナーは不動産を持っているわけですし、相続にも備えてポートフォリオを見直し、いざとなつたら分けやすく、売りやすい（流動性の高い）状態にあらかじめしておくことが大事です。

ポイントとなるのは、家族と資産全体の状況を整理・把握し、生前準備の計画を共有することです。相続という切り口で話すことで、家族の資産全体に関わる全ての案件についていわば「専任」の状態をつくることができます。そしてその関係は代を越えて続きます。そのように状況と計画を共有できていて、いつか仕事になることが約束されているオーナーの数を増やしていくけば、今よりもはるかに安定した構造が築けるはずです。

地域での啓発活動と自社の認知拡大活動を継続的に行うこと。相続の基礎知識を身につけて自社が第一の「窓口」になりコーディネートすること。家族と資産の状況を整理・把握し生前準備の計画を共有すること。この3つができるようになれば、相続を切り口に家族の財産管理をする会社として安定した事業を行えるようになると考えます。

【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

○ 月刊オーナー通信のご案内

アップライト企画が提供する「月刊オーナー通信」制作代行サービスのご案内です。

管理物件を増やすための有効なツールで、物件オーナーとのコミュニケーション作りに役立ちます。また、オーナーとの関係強化により、さまざまな案件の受注にもつながる可能性もございます。

自社で制作するような手間がかからず、会員限定の安価な価格での提供も実現しておりますので、この機会に是非ご利用をご検討下さい。

詳細につきましては、別添チラシ①をご参照ください。

○ 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 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、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 →

利用料の入金 → 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ひ申し上げます。

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。

【11月】 7日（火）、13日（月）、20日（月）、27日（月）

【12月】 4日（月）、11日（月）、18日（月） ※25日（月）は休止。

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/>)

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