

※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 共同住宅における宅配ボックス設置部分の容積率規制に係る運用の明確化
- ・ 観光庁 「平成29年7-9月期 訪日外国人旅行者の宿泊施設利用動向」を発表
- ・ 国土交通省 「安心R住宅」の事業者団体の登録申請の受付を開始

[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7回 実例紹介「相続相談で信頼を得て案件拡大」
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

- ・ 年末年始の入居者問合せ対応に！夜間・休日サポートシステムのご案内
- ・ アパート・マンション用宅配ボックスのご案内
- ・ 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）
- ・ 使用期間10年を目安に給湯機や食洗機等は点検を受けましょう
(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10月26日発表)

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

[1] 業界動向・行政動向

○ 国土交通省 共同住宅における宅配ボックス設置部分の容積率規制に係る運用の明確化

国土交通省は11月10日、共同住宅における宅配ボックス設置部分の容積率規制に係る運用の明確化を図るため、特定行政庁等に対し通知を出した。

賃貸住宅入居者向けの各種アンケートでも、あれば便利、欲しい設備の筆頭に「宅配ボックス」が急浮上している。事実、賃貸住宅の募集サイトでも、「宅配ボックス」付きとして紹介されるケースが増えている。

宅配ボックスの設置促進は、再配達の減少につながり、「働き方改革の実現」「物流生産性革命の推進」に重要度が高いと捉え、そのために、共同住宅の共用の廊下と一体となった宅配ボックス設置部分について同省は、容積率規制の対象外とする運用を明確化する通知を同日、特定行政庁等に対し通知したもの。

○ 観光庁 「平成 29 年 7 - 9 月期 訪日外国人旅行者の宿泊施設利用動向」を発表

観光庁は 11 月 15 日、「平成 29 年 7 - 9 月期 訪日外国人旅行者の宿泊施設利用動向」を発表した。それによると、同期における訪日外国人旅行者の「有償での住宅宿泊」の利用率は 12.4% であった。有償での住宅宿泊とは民泊利用を指し、今回の調査から民泊利用の内容が詳細にわたってまとめられた。

日本滞在中の宿泊施設利用率（複数回答）は、ホテル（洋室中心）が 75.1% 、旅館が（和室中心） 18.2% で、有償での住宅宿泊はそれに次ぐ 3 番目の 12.4% であった。

訪日外国人旅行者のうち、「観光・レジャー」目的客は、14.9% が「有償での住宅宿泊」の利用者。「20 代以下」の若年層、同行者は「家族・親戚」と「友人」が多く、都道府県訪問率は「大阪府」「京都府」が高い。

4 年前の平成 25 年に、東京、大阪などの「国家戦略特別区域」でスタートした「民泊」事業。管理、メンテナンス等においてまだ問題を残しているが、民泊新法の施行を 2018 年 6 月に控え、民泊関連法の整備が待たれる中、民泊利用の実績が着実に増えているのが実証された。

○ 国土交通省 「安心 R 住宅」の事業者団体の登録申請の受付を開始

国土交通省は 12 月 1 日より「安心 R 住宅」の事業者団体の登録申請の受付を開始する。

「不安」「汚い」「わからない」といった従来の「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、既存住宅の流通を促進するため、「住みたい」「買いたい」既存住宅（「安心 R 住宅」）の事業者団体登録制度 12 月 1 日より施行するもの。また、同制度の実施に当たっては関連

補助事業により普及に向けた支援が行われる。

耐震性があり、建物状況調査等が行われた住宅で、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章（「安心R住宅」）を付与する仕組み。

・登録申請の受付は、国土交通省住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室において随時。

TEL : 03-5253-8111 (内線: 39447, 39446)

・登録申請の手続き及び様式の記入例等はこちらから。

(http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000038.html)

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

[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7回 実例紹介「相続相談で信頼を得て案件拡大」

ハイアス・アンド・カンパニー株式会社 谷原弘堂

6度にわたって連載をさせていただいている本コラムも、残すところあと2回となりました。

これまでのコラムでは、賃貸管理会社が家族の財産管理会社になるためには相続相談が1つのポイントとなることをお伝えし、相続相談により不動産業の業態改革を目指す「不動産相続の相談窓口」ネットワークのご紹介もさせていただきました。

残りの2回では、実際に家族の財産管理をする不動産会社がどのように相続の相談を行い収益につながっているのか、実例をあげてお伝えしたいと思います。

愛知県のM社様。

この会社では以前から不動産管理とともに自社で戸建賃貸の建築事業を行っていました。そのモデルルームの見学をしたいと問い合わせをしてきたのが、Y様でした。

担当者は、週末にY様をモデルルームにお連れして見学していただきました。建物自体は気に入っていたようです。関心を持たれたきっかけをお聞きすると、実家が空き家になってしまっていて、その土地の活用方法として賃貸物件の建築を考えているのだということでした。

担当者曰く、今までのやり方であれば、そこからお客様の土地の広さを簡単に聞いたう

えで、自社の建物のデザインや性能、想定の利回り等の説明に移っていたそうです。しかしM社では、「不動産相続の相談窓口」の看板を掲げて相続相談を受けつけるようになってから、担当者のお客様との接し方も変わっていました。

担当者は、すぐに提案をするだけでなく、お客様の状況のヒアリングに移りました。実家が空き家となってしまった経緯、戸建賃貸に関心をもった理由など。すると、実家が空き家となった理由は、相続でした。担当者は家族の状況も聞きました。Y様には息子が2人。いずれも近くに家を建てて住んでいます。お父様は15年前に他界し、Y様の奥様も数年前に他界していました。そして昨年Y様のご高齢のお母様も亡くなって資産を相続したものの、実家が空き家状態になってしまい、Y様自身も70歳と高齢なので、この後のことを考えて対策しておきたいということでした。

担当者は、実家の活用は1つの手段。相続では他の資産や関係者の意見なども総合的に考えて計画を立てることが大事、ということをY様に説明しました。Y様はお父様の相続の時にも苦労した経験があったようで、まずは、相続時の計画の正しい進め方を改めて学んでいただくために、M社の相続勉強会に参加することになりました。

勉強会に参加されたY様は、「仕組みも変わっていて、知らないこともたくさんあり、大変勉強になりました」と非常に満足された様子。信頼関係が一気に向上し、そこから再度、実家をどうすればよいかについて、話を進めることとなりました。

勉強会を通じて、不動産の対策は、資産の全体を整理・分析したうえで行うべきということをしっかりと理解していただいたので、そこからの話はスムーズでした。担当者は、Y様がほかに所有している不動産の内容と収支状況、借入の有無などを全てお聞きし、一覧化して分析しました。その結果、問題の実家については、やはり活用するのが適当ということが確認されたほか、活用に向かない土地が2か所あることも明らかになったので、担当者は、実家の土地約500坪の分割・活用パターンとあわせて、他の土地の売却計画、そしておおよその税試算、2人の息子への資産分割案を含めて複数案提示しました。

担当者の提案内容にY様は大いに納得され、すぐに合意となりました。実家の活用については、自身に何かあったときには息子2人に2棟ずつ分けて相続させるということで、結果的に戸建賃貸4棟を契約。最後の契約時には息子2人も同席のうえ、Y様の相続計画を共有しました。

M社としては、戸建賃貸の4棟受注に加え、2つの土地の専任媒介契約を受注。さらに、この案件を機にY様のご子息とも信頼関係を構築することができたため、もし今後不動産に関する相談したいことが生じれば、まずM社に連絡が来るでしょう。

ポイントは、お客様の本当の課題を見つけるためのヒアリングと、「もめないための相続計画」のために家族の状況、資産の状況を全て整理して提案した総合的な提案力です。すぐに案件化を図るのでなく、相続勉強会に参加してもらい、コンサルティングのステップを経ることで家族からの信頼を獲得し、結果的に収益も拡大した好事例だと思います。

【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¹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

○ 年末年始の入居者問合せ対応に！夜間・休日サポートシステムのご案内

「夜間・休日に水漏れで困った！」「水が出ないから至急点検してほしい！」

このような入居者からの夜間・休日のお問合せやクレームに対して、貴社に代わってコールセンターの専門スタッフが受付を行い、迅速・確実に対応いたします。

本会会員限定価格（1戸あたり月額40円+税）でご提供いただいておりますので、少ない管理戸数でもご利用いただきやすくなっています。

年末年始などの長期休業中の入居者からの問合せ対応に役立つサービスですので、下記URLより詳細をご確認の上、是非ご検討ください。

株式会社 TOKAI リセプションサービスのご案内

（<http://www.tokai.or.jp/system/reception/>）

○ アパート・マンション用宅配ボックスのご案内

株式会社プロボックスが提供するアパート・マンション用宅配ボックスのご案内です。

今や賃貸住宅の必需品となった宅配ボックス。民間会社が調査した賃貸物件の設備に係るランキングにおいて宅配ボックスは上位であり、昨今の運送会社に関する報道もあり、更に需要が高まってきております。

本会が紹介する宅配ボックスは、独立型のタイプで電気工事が不要、防雨型のタイプもご利用しておりますので、屋内外問わず物件の状況に応じて設置することができます。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、賃貸住宅の入居率及び資産価値の向上のため、是非ご検討ください。

詳細につきましては、別添チラシ①をご参照ください。

○ 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。

【12月】 11日（月）、18日（月） ※25日（月）は休止。

【1月】 9日（火）、15日（月）、22日（月） 29日（月） ※1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。是非ご参考ください。

電話法律相談（会員限定・無料）のご案内

（<http://www.chinkan.jp/reserve/>）

○ 使用期間10年を目安に給湯機や食洗機等は点検を受けましょう

（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10月26日発表）

～経年劣化による事故を防ぐ「長期使用製品安全点検制度」～

製品は長期間の使用によって部品などが劣化し、事故が発生する可能性が高くなります。

このような経年劣化による事故を防ぐために、平成21年に「長期使用製品安全点検制度」が設けられました。制度の対象製品は、所有者による点検が困難で、経年劣化により重大な事故が発生するおそれの高い「特定保守製品」として9品目（※）が指定されています。新たに特定保守製品を購入した方は、所有者情報を製造・輸入事業者に登録すること及び点検を受けることが求められています。

※特定保守製品（9品目）

・石油ふろがま ・石油給湯機 ・密閉燃焼式石油温風暖房機

- ・屋内式ガスふろがま（都市ガス）　・屋内式ガスふろがま（LPガス）
- ・屋内式ガス瞬間湯沸器（都市ガス）　・屋内式ガス瞬間湯沸器（LPガス）
- ・ビルトイントン式電気食器洗機　・浴室用電気乾燥機

賃貸物件においても、制度開始時に特定保守製品を購入・設置し、所有者情報を登録されている方にはそろそろ点検の案内が届く時期ですので、案内にそって点検を受け事故を未然に防ぎましょう。また、登録されていない方も特定保守製品の取扱いがある場合は、定期的に点検を受けるようにしましょう。

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/prs171026.html>)

*************

◇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/>)

***********