

※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 サブリース事業適正化ガイドラインの策定
～賃貸住宅管理業法の規制対象を事例等で明確化しました～
- ・ 国土交通省 賃貸住宅管理業法（サブリース関係）の施行に向けた
オンライン説明会の開催について
- ・ 国土交通省 「令和2年都道府県地価調査」公表
全国全用途平均で平成29年以来3年ぶりに下落
- ・ 日本銀行 地域経済報告「さくらレポート」（2020年10月）公表
厳しい状態が続く中でも持ち直している
- ・ 国土交通省 市民の日常的な行動や意識がどのように変化したのか、
全国アンケート調査結果

[2] 協会からのお知らせ

- ・ クラウド防犯カメラ「Safie」のご案内
- ・ 家賃集金代行システムのご案内
- ・ 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）
- ・ 中古品に潜む危険！リユース時の注意 ～安全で持続可能な社会を目指して～
(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 令和2年9月24日発表)

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

[1] 業界動向・行政動向

- 国土交通省 サブリース事業適正化ガイドラインの策定
～賃貸住宅管理業法の規制対象を事例等で明確化しました～

国土交通省は、10月16日に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年6月公布）」（サブリース新法）のうち、サブリース業者とオーナーとの間の賃貸借契約の適正化に関する措置（令和2年12月15日施行）について、具体的な規制の対象を事例等で明示した「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」を策定しました。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

国土交通省 サブリース事業適正化ガイドラインの策定

（ https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00004.html ）

○ 国土交通省 賃貸住宅管理業法（サブリース関係）の施行に向けた
オンライン説明会の開催について

国土交通省では、サブリース業者、オーナーの皆様へ向け、賃貸住宅管理業法の内容やサブリース業者に課される義務や違反となる行為等について、トラブルを未然に防止する観点から、本法制定の趣旨を十分にオーナー様にご理解いただくため、周知・徹底を図るためのオンライン説明会を開催します。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

国土交通省 賃貸住宅管理業法の施行に向けた説明会（サブリース関係）

（ <https://seminar-app.com/cer-0000000046> ）

○ 国土交通省 「令和2年都道府県地価調査」公表
全国全用途平均で平成29年以来3年ぶりに下落

「令和2年都道府県地価調査」の結果が国土交通省から公表されたがそれによると、全国全用途が平成29年以来3年ぶりに下落に転じ、全国住宅地の下落幅が拡大し、全国商業地が平成27年以来5年ぶりに下落に転じるなど、新型コロナウイルス感染症の影響により、これまでの回復傾向から変化した。

調査は全国約2万1,500地点を対象に実施され、令和2年7月1日時点の1年間の地価動向として、全国平均で全用途平均が平成29年以来3年ぶりに下落に転じ、用途別では住宅地は下落幅が拡大し、商業地は平成27年以来5年ぶりに下落。

三大都市圏の住宅地は東京圏、大阪圏が平成 25 年以来 7 年ぶりに下落に転じ、名古屋圏は平成 24 年以来 8 年ぶりに下落に転じた。商業地は東京圏、大阪圏で上昇幅が縮小し、名古屋圏は平成 24 年以来 8 年ぶりに下落に転じた。

また、地方圏の全用途平均・住宅地は下落幅が拡大し、商業地は平成 30 年以来 2 年ぶりに下落に転じた。

背景として、この 1 年間のうち前半（R 元.7.1～R2.1.1）は、交通利便性や住環境の優れた住宅地、オフィス需要の強い商業地、訪問客の増加に伴う店舗やホテルの進出が見込まれる地域を中心に地価の回復傾向が継続した半面、後半（R2.1.1～7.1）は、新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明感から需要が弱まり、総じて上昇幅の縮小、上昇から横ばいまたは下落への転化となったと見られる。

○ 日本銀行 地域経済報告「さくらレポート」（2020 年 10 月）公表
厳しい状態が続く中でも持ち直している

日本銀行は 10 月 8 日、同日開催の支店長会議に向けて収集された情報をもとに、支店等地域経済担当部署からの報告を集約した、地域経済報告「さくらレポート」（2020 年 10 月）を公表した。

それによると、各地域の景気の総括判断では、多くの地域で新型コロナウイルス感染症の影響から「厳しい状態にある」としつつも、経済活動が徐々に再開するもとで、「持ち直しつつある」または「持ち直しの動きがみられる」などとしている。

7 月の前回と比較して、景気の総括判断で全 9 地域中、8 地域が引き上げ、四国のみ据え置いた。7 月が「新型コロナウイルス感染症の影響などから、悪化している」地域が大半を占めていたが、この 10 月判断では、「新型コロナウイルス感染症の影響から引き続き厳しい状態にあるが、経済活動が徐々に再開するもとで、持ち直しつつある」としている。

一方、住宅投資については、北海道、北陸、東海、四国、九州・沖縄の各地域が「弱めの動きとなっている」とし、関東甲信越、近畿、中国の各地域で「緩やかに減少している」としている。また、東北地域は「貸家着工が減少しているほか、持家着工に新型コロナウイルス感染症の影響がみられており、減少している」と判断している。

○ 国土交通省 市民の日常的な行動や意識がどのように変化したのか、
全国アンケート調査結果

国土交通省は10月6日、新型コロナ流行前、緊急事態宣言中、宣言解除後の3時点で個人の24時間の使い方を把握した全国初のアンケート調査（速報）結果を次の通り公表した。

- ・お出かけ場所は自宅周辺が増加
＝新型コロナ流行前と比較し宣言解除後の外出先は、外食、趣味、娯楽といった目的を中心に自宅周辺が増加。
- ・コミュニケーション系の活動はリモートより対面志向
＝リモート活動の今後の実施意向について、商品の購入等の実施意向は高い一方、オンライン飲み会などコミュニケーション系の活動の実施意向は低い。
- ・東京都市圏などでは宣言解除後も自宅で長く過ごす傾向
＝緊急事態宣言解除後、特定警戒都道府県以外の地域では、在宅時間、外出率ともに、新型コロナ流行前の水準に戻った一方、東京都市圏など特定警戒都道府県では、なお在宅時間は長く、外出率は低い。
- ・ゆとりあるオープンスペースへの高いニーズ
＝都市空間に対する意識として、公園、広場、テラス等のゆとりある屋外空間の充実や徒歩等で回遊できる空間の充実など、オープンスペースの充実に多くのニーズ。

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

[2] 協会からのお知らせ

○ クラウド防犯カメラ「Safie」のご案内

セーフィー株式会社が提供するクラウド型のセキュリティサービスのご案内です。

自宅のパソコンやスマートフォンから、物件オーナーと管理会社がマンション・アパートの状況を手軽に高画質のライブ映像と録画映像で遠隔確認することができ、物件の防犯対策等に活用できます。

防犯対策のされた物件は、入居者の安心につながり空室対策も実現できます。賃貸物件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、下記をご参照ください。

○ 家賃集金代行システムのご案内

株式会社アプラスが提供する「家賃集金代行システム」のご案内です。

同社が提供する「家賃集金代行システム」は、毎月の家賃回収や滞納者の督促、立て替えで業務効率の向上を図る際に、「確実」で「安心」なシステムです。

入居者からの賃料回収を全国の金融機関からの口座振替で回収でき、賃料未納の場合、最大 24 ヶ月まで同社が入居者に代わり立て替え払いするプランもご案内しております。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

(株) アプラス 家賃サービス
(<https://syukin.aplus.co.jp/rent>)

○ 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】 19 日（月）、26 日（月）

※新型コロナウイルス感染症の影響により、急遽中止となる場合がございます。

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

(<https://chinkan.jp/member-page/support/reserve>)

○ 中古品に潜む危険！リユース時の注意 ～安全で持続可能な社会を目指して～
(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 令和2年9月24日発表)

フリマアプリなどの登場により、個人間の物品の売買が気軽にできるようになりました。また、おうち時間を活用するなどして、断捨離を始める方も少なくありません。製品のリユース（再使用）を促進することは、限られた資源を有効活用するとともに廃棄物の発生抑制につながり、環境への負荷の少ない持続可能な社会の形成に貢献できる一方で、中古品を使用することで思わぬ事故が発生しています。

特に、製品の使用状態など入手前の情報が得られず事故に至るおそれに気がつくことができなかったために、発生している例もあり注意が必要です。

2015年度から2019年度までの5年間にNITEに通知のあった製品事故情報のうち、中古品の事故は合計325件確認されました。そのうち死亡事故は11件（12人）、重傷事故は14件（14人）発生しています。

品目別では家庭用電気製品での事故が多く、特にパソコンで32件発生しています。また、入手方法別では、譲渡された製品による事故が最も多く発生しています。

■事故事例

- ・インターネットで購入した中古品のノートパソコンを充電中、非純正品のバッテリーパックが内部ショートし、出火した。
- ・リユースショップで購入した電気洗濯機がリコール対象製品であり、不具合のあったコンデンサーが内部ショートを起こして出火した。
- ・譲渡された電気ストーブの電源コードが途中で切断され別のコードが接続されていたため接続部が異常発熱し、出火した。
- ・譲渡された扇風機の内部配線が長期使用による劣化で断線しスパークが生じて出火した。

中古品の事故を防ぐためには、気を付けるべきポイントがあります。中古品を入手する側として、リコール対象製品でないことを確認する、製品の製造年や製品に破損や変形などの不具合が発生していないことを確認するなどです。

賃貸物件においても、入居者の方に上記ポイントを説明するなどして、事故を未然に防ぎましょう。

独立行政法人製品評価技術基盤機構（NITE）ホームページ

（<https://www.nite.go.jp/jiko/chuikanki/press/2020fy/prs200924.html>）

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

