

※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 「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」を策定
規制対象を事例等で明確化
- ・ 国土交通省 令和元年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果
宅地建物取引業者数 6 年連続で増加
- ・ アットホーム 9 月の全国主要都市「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向
神奈川県・埼玉県・名古屋市・福岡市が全面積帯で前年同月を上回る

[2] 協会からのお知らせ

- ・ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内 (11 月)
- ・ 全宅管理サインプレート・店頭掲示用フラッグのご案内
- ・ 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)

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

[1] 業界動向・行政動向

- 国土交通省 「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
規制対象を事例等で明確化
-

国土交通省は 10 月 16 日、「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」を策定した、と公表した。

今年 6 月、賃貸住宅管理業について、登録制度の創設とその業務の適正な実施のため必要な規制を設けるとともに、サブリース事業について、契約の適正化のため必要な規制を設けた「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が公布された。

同法律のうち、サブリース事業に関する措置について、「賃貸住宅管理業法の施行に向けた検討会」における議論を踏まえ、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」を策定したもの。

策定されたガイドラインのポイントは次の 3 点。

- ・ 不当勧誘等の禁止の対象となる「勧誘者」に、建設請負や不動産売買の際に契約の勧誘を行う建設業者や不動産業者や、サブリース業者から勧誘の依頼を受けた賃貸住宅のオーナーが該当することを明確化した。
- ・ 「家賃保証」等の誤認を生じやすい文言を広告に使用する場合は、その文言に隣接する箇所に、定期的な家賃の見直しがある場合に、その旨及び借地借家法の規定により家賃が減額され得ることを必ず表示しなければならないこととした。
- ・ 契約の締結前に、オーナーに対し、契約条件に関わらず借地借家法に基づき家賃が減額され得ること等を書面に記載して説明しなければならないことを明確化した。

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 令和元年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果
宅地建物取引業者数 6 年連続で増加

国土交通省は 10 月 16 日、令和元年度における宅地建物取引業法に基づく国土交通大臣及び都道府県知事による免許、監督処分の実施状況と宅地建物取引士登録者数の状況についてとりまとめ、次の通り公表した。

それによると、令和 2 年 3 月末（令和元年度末）現在の宅地建物取引業者数は、大臣免許が 2,603 業者、知事免許が 12 万 3,035 業者で、全体では 12 万 5,638 業者となっている。前年度比では、大臣免許が 34 業者、知事免許が 1,153 業者それぞれ増加。全体では 1,187 業者が増加し

6年連続の増加となった。

一方、令和元年度において、宅地建物取引業法の規定に基づき国土交通大臣または都道府県知事が行った宅地建物取引業者に対する監督処分の件数は、免許取消処分が109件（前年度比16件減）、業務停止処分が32件（同1件増）、指示処分が57件（同31件増）、合計198件（同16件増）となっている。

なお、令和元年度において新たに2万7,580人が都道府県知事へ宅地建物取引士の登録をしており、これにより総登録者総数は107万6,177人となっている。

○ アットホーム 9月の全国主要都市「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向
神奈川県・埼玉県・名古屋市・福岡市が全面積帯で前年同月を上回る

不動産情報サービスのアットホーム（株）は10月26日、9月の全国主要都市9エリアの「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向を発表したがそれによると、マンションの平均募集家賃は、神奈川県・埼玉県・名古屋市・福岡市が全面積帯で前年同月を上回った。とくに名古屋市は、全面積帯で前年同月上昇率トップ2以内となった。

大型ファミリー向きマンションは、東京23区・神奈川県・千葉県が前月に続いて平成27年1月以降最高値を更新。アパートは東京23区の上昇が目立ち全面積帯で最高値を更新した。

また、マンションの平均家賃の前年同月比で東京23区は、シングル向きが横ばい、それ以外の3タイプが上昇となって、東京都下のマンションの平均家賃の前年同月比は、シングル向き・カップル向きが上昇し、ファミリー向き・大型ファミリー向きが下落した。

アパートでは、千葉県の平均家賃が全面積帯で前年同月を上回り、カップル向きは平成27年1月以降最高値を更新した。名古屋市の平均家賃の前年同月比はファミリー向きが横ばいで、それ以外の2タイプが上昇。福岡市のカップル向きの前年同月比の上昇率は全9エリア中トップとなった。

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

[2] 協会からのお知らせ

○ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内（11月）

本会では、会員の皆様が見たい時に見たい場所で研修動画を閲覧できるよう「インターネット・セミナー」ページを本会ホームページに開設しております。

今月より、下記のタイトルのセミナーを追加いたしましたので、ご案内いたします。

- ・超入門！元刑事が教える 面接で役立つネット情報の集め方
～SNSを見れば 応募者の素がわかる～
- ・免疫を整え 潜在能力を引き出す 睡眠パワーに迫る
～在宅時間を上手に使う 睡眠負債を返済しよう！～
- ・乱気流時代における経営者の仕事とは パート3 本当のミッション（使命）を見つける
～コロナ危機を乗り越えるためのマネジメント ドラッガーに学ぶ～

詳細につきましては、下記 URL より「インターネット・セミナー」ページをご確認いただければと思います。

インターネット・セミナー

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

○ 全宅管理サインプレート・店頭掲示用フラッグのご案内

本会の「サインプレート」及び「店頭掲示用フラッグ」のご案内です。

「サインプレート」は、管理物件の設備使用時の注意事項を記載した看板で、「ゴミ捨て場」「駐輪場」「駐車場」の3タイプを用意しております。

「店頭掲示用フラッグ」は、安心と信頼のハトマークをフラッグのセンターへ配置したデザインとなっており、フラッグ用のポールと合わせてご利用いただければ、ハトマーク会員店であることが一般消費者にアピールできます。また、店舗の内外問わず掲示ができ、使い勝手が良いことも大きな特徴です。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

動産社.com ※全宅管理会員様限定商品

（ http://www.dousan.com/index.php?main_page=index&cPath=607_696 ）

○ 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）
