

※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 賃貸住宅管理業法における
「法律、政省令、解釈・運用の考え方、ガイドライン」公表
- ・ 日本銀行 地域経済報告「さくらレポート」(令和3年4月)
全体としては、持ち直し基調にある・持ち直しつつある
- ・ (公社)首都圏不動産公正取引協議会 令和2年度の「違反物件情報等の共有結果」
違反物件数、おとり広告件数、前年度よりも大幅に減少

[2] 協会からのお知らせ

- ・ 賃貸住宅管理フォーラム主催「賃貸住宅管理業法全面施行記念シンポジウム 安心・安全の賃貸住宅 賃貸管理業の未来」開催について
- ・ 物件案内における社内ルールを今一度ご確認願います！
- ・ IT重視に対応！オンライン内見 LIVE／VIDEOサービスのご案内
- ・ 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）
- ・ 不動産テックに特化したフリーペーパー「不動産テック.BIZ」 VOL.2 発刊

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

[1] 業界動向・行政動向

○ 国土交通省 賃貸住宅管理業法における

「法律、政省令、解釈・運用の考え方、ガイドライン」公表

国土交通省から4月23日、「賃貸住宅管理業法 法律、政省令、解釈・運用の考え方、ガイドライン、標準契約書等について」などが公表された。

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行日が、令和3年6月15日であることから賃貸住宅管理業法の理解を深めるために、「法律、政省令、解釈・運用の考え方」を公表するもの。

「賃貸住宅管理業登録制度のポイント」で、賃貸住宅管理業の全体像を分かりやすく説明し、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方（令和3年4月23日更新）」では、詳細に法律を解説している。

また、「管理受託契約 重要事項説明書」「賃貸住宅管理受託契約標準契約書」「賃貸住宅管理業者の違反行為に対する監督処分の基準」「賃貸住宅管理業法FAQ集（令和3年4月23日時点）」が新たに公表された。

※全宅管理 HP「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」ページ
(<https://chinkan.jp/lp/newlaw>)

国土交通省 HP「賃貸住宅管理業法 法律、政省令、解釈・運用の考え方、ガイドライン」

(https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00004.html)

○ 日本銀行 地域経済報告「さくらレポート」（令和3年4月）
全体としては、持ち直し基調にある・持ち直しつつある

日本銀行が4月15日開催の支店長会議に向けて収集した情報をもとに集約した、地域経済報告「さくらレポート」（令和3年4月）によると、各地域の景気の総括判断は、「多くの地域で新型コロナウイルス感染症の影響からサービス消費を中心に引き続き『厳しい状態にある』としつつも、全体としては『持ち直し基調にある』または『持ち直しつつある』」と捉えている。

住宅投資については、「横ばい圏内の動きとなっている」（北海道、四国）、「弱い動きとなっている」（東海、九州・沖縄）、「下げ止まりつつある」（中国）、「貸家を中心に減少している」（東北）、「減少している」（北陸）、「緩やかな減少が続いている」（関東甲信越）、「緩やかに減少している」（近畿）と、それぞれ表現が違うものの弱い傾向となっている。

賃貸住宅の投資について、企業から次のような声が挙がっている。

「新型コロナウイルス感染症に加え、引き続き金融機関によるアパートローン審査の厳格化が影響し、貸家の着工戸数が減少を続けている」（秋田、仙台）、「貸家市場は供給過剰となっており、投資利回りが低下しているほか、金融機関の貸出態度も厳格化しているため当面は低調な着工が続く見通し」（金沢）、「貸家の着工戸数は金融機関の慎重な融資スタンスを受けて低水準で推移している。当面は所得環境が悪化するもとで弱い動きが続く見通し」（横浜）。

「貸家は、金融機関の審査目線が引き続き厳しいほか、感染症による先行き不透明感からオーナーが契約を見送るケースもあり、契約数は低水準」（名古屋）、「貸家では、金融機関の貸出態度が厳しい中、感染症の長期化による先行き不透明感を受けた投資需要の減退から、弱めの動きが続いている」（神戸、大阪）、「貸家の着工戸数は、これまで金融機関の融資スタンスが厳しかったこともあって減少傾向にあったが、最近は大企業による大規模マンションの着工が目立つなど、下げ止まりつつある」（広島）など、金融機関の貸し出し厳格化と各地の新型コロナウイルス感染症の影響によって、賃貸住宅の着工も下げ止まっている傾向。

○ (公社) 首都圏不動産公正取引協議会 令和2年度の「違反物件情報等の共有結果」
違反物件数、おとり広告件数、前年度よりも大幅に減少

(公社) 首都圏不動産公正取引協議会が4月20日に公表した、令和2年度の「違反物件情報等の共有結果」によると、令和2年度に共有された違反物件情報は、全国の合計が1,677物件で、うち契約済みで取引できない「おとり広告」に該当するものが571物件であるのが分かった。

全体の共有件数1,677物件は、前年度から1,278物件の減少で、大阪府、兵庫県、福岡県、愛知県、埼玉県で大幅に減少。全体の共有件数に占める「おとり広告」の件数571物件は、前年度から1,286物件減少となり、特に大阪府、兵庫県、東京都、福岡県、愛知県で大幅に減少。

令和2年度は違反物件数、おとり広告の件数ともに前年度よりも大幅に減少した。その理由については新型コロナウイルス感染症の影響も少なからずあるものの、「契約済み物件を長期間掲載している」等の重大な違反の苦情が大幅に減少していることや、構成会社の審査部門の強化、近畿、九州の不動産公正取引協議会との、より一層の連携強化が効果を上げたと推察されている。

同協議会に設置したポータルサイト広告適正化部会（構成会社 アットホーム、CHINTAI、

LIFULL、リクルート）は、平成 26 年 4 月から不動産事業者による「おとり広告」や、「不当表示」を未然に防止するとともに、これらの広告表示による一般消費者に対する被害拡大を防止するため、違反した物件情報等を共有。

その情報にかかる物件が掲載されていれば削除する等の処理を講じるほか、違反内容によつては構成会社がそれぞれの規定によりペナルティを付与している。同部会は、引き続き、首都圏不動産公正取引協議会のほか、全国 8 地区の不動産公正取引協議会とも緊密に連携しインターネット広告の適正化を推進する意向。

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

[2] 協会からのお知らせ

-
- 賃貸住宅管理フォーラム主催「賃貸住宅管理業法全面施行記念シンポジウム 安心・安全の賃貸住宅 賃貸管理業の未来」開催について
-

全宅連・全宅管理が参画した、不動産業ビジョン 2030／賃貸住宅管理フォーラム主催による、標記シンポジウムが以下のとおり開催されます。

【開催概要】

- ・令和 3 年 6 月 18 日（金）14:00～16:05
- ・主催者代表あいさつ：坂本久 全宅連会長
- ・赤羽一嘉 国土交通大臣ビデオメッセージあいさつ
- ・基調講演
「コロナ禍・コロナ後の不動産マーケットはどうなるのか？」
～賃貸住宅市場の動向を中心に～
講師：宗健 麗澤大学客員教授
- ・パネルディスカッション
「安心・安全・快適な賃貸住宅管理と賃貸不動産経営管理士の役割」
～期待される賃貸不動産経営管理士の未来、その役割といま知っておくべきこと～
パネリスト：青木由行 国土交通省不動産建設経済局長、
佐々木正勝 全宅管理会長 他
モデレーター：中城康彦 明海大学不動産学部長

・お申込み先 <https://www.jutaku-s.com/page/id/284>
(同フォーラム事務局：株式会社住宅新報、株式会社不動産経済研究所)

※会場定員 50 名。ライブ中継、後日（6月25日～7月24日）web 視聴可能。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

○ 物件案内における社内ルールを今一度ご確認願います！

3月30日、東京都江戸川区内にて、物件案内中の女性従業員を内覧客を装った男女が刃物で脅し、キャッシュカードなどを奪って逃走する事件が発生しました。

従業員の方がこのような被害に遭わないためにも、物件案内における社内ルールを今一度確認してください。

○対応例

- ・内覧希望者には、身分証明書を提示してもらい本人確認を行う
- ・女性従業員ひとりでの物件案内は極力避ける
- ・物件案内時は、玄関のドアは開けっ放しにしておく
- ・物件到着時、移動時等、こまめに会社へ報告を入れる

なお、全宅管理では、インターネットを活用した「オンライン内見」等が利用できるシステムを会員価格にて紹介しています。詳しくは、下記をご確認ください。

○ IT 重説に対応！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 2017 年 10 月より運用が開始された IT 重説にも対応しております。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、下記をご参照いただきまして、お問合せの際は「全宅管理会員」である旨をお伝えください。

オンライン内見

(<https://www.online-naiken.com/>)

○ 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、昨今のネットショッピング利用の高まりもあり、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用意しておりますので、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、下記をご参照いただきまして、お問合せの際は「全宅管理会員」である旨をお伝えください。

株式会社プロボックス

(<http://www.probox.jp/>)

○ 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。

【5月】 10日（月）、17日（月）、24日（月） ●3日は休止

※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> ）

[PR]

=====

=====

【無料ダウンロード】

不動産テックに特化したフリーペーパー「不動産テック.BIZ」 VOL.2 発刊

=====

=====

住宅新報は“不動産テックに特化”したフリーペーパー「不動産テック.BIZ」VOL.2を発刊しました。

「不動産テック.BIZ」は売買仲介、賃貸管理業務を支える不動産テックの最新事例から、集客支援・IoT・スマートホームの最新動向など、多種多様な不動産テックを取り上げています。

今回の巻頭特集では、全宅管理佐々木会長と不動産テック企業のトップ「イタンジ」野口社長による「賃貸管理業務のDX化の課題」をテーマにした対談を展開しております。

無料ダウンロードは、こちら↓

（ <https://www.jutaku-s.com/realestatetech-biz/> ）

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

◇全宅管理 HP「支部紹介ページ」内に掲示板開設！！

本会では、全宅管理 HP の会員専用コンテンツ内に「支部紹介ページ」を設置しており、この度、同ページ内に会員間交流の場として掲示板機能を追加いたしました。

掲示板でできること・・・賃貸管理業務上の悩み事（トラブル対応等）、
管理物件内での軽微作業に関するご相談など

上記や派生する事項について、他の賃貸管理業者さんに聞いてみたいことを投稿し返信をもらうことで、問題解決がたり、業者間の繋がりが構築できたりするかもしれません。

まずは、下記 URL よりご自身の所属する支部紹介ページにアクセスしていただき、お気軽に投稿してみてください！

全宅管理 支部紹介ページ (<https://chinkan.jp/branch/introduction>)