

目次

[illegible]

○ 国土交通省 「宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン」(案)に関するパブリックコメント(意見公募)を開始

国土交通省は6月18日まで、「宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン」(案)に関するパブリックコメント(意見公募)を行う。

不動産取引に際し、当該不動産で過去に生じた人の死に関する心理的瑕疵について、適切な告知や取扱いに係る判断基準がなく、取引現場の判断が難しいことで、円滑な流通、安心できる取引が阻害されている、と指摘されていることから、「ガイドライン」(案)の取りまとめを機に、広く国民の意見を聞くために開かれるもの。

同省では、過去に人の死が生じた不動産において、当該不動産の取引に際して宅地建物取引業者がとるべき対応に関し、宅地建物取引業法上負うべき責務の解釈についてガイドラインを定めるため、不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会を設置して検討を進めており、同検討会における議論を踏まえ、標記ガイドライン(案)を取りまとめた。

「ガイドライン」(案)は、不動産において過去に人の死が生じた場合における当該不動産の取引に際して宅地建物取引業者が果たすべき責務について、トラブルの未然防止の観点から、現時点において妥当と考えられる一般的な基準をとりまとめたもので、「ガイドライン制定の背景」から、「ガイドラインの位置づけ」「ガイドラインの適用範囲」を設定。「告知について」は「賃貸借契約」「売買契約」として、具体的な事例を挙げている。

※ パ ブ リ ッ ク コ メ ン ト の 詳 細 : <https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155210315&Mode=0>

○ アットホーム 令和2年度「定期借家物件」の募集家賃の動向調査結果を発表
定期借家マンションの平均募集家賃は前年度比概ね上昇

不動産情報サービスのアットホーム(株)は5月20日、同社の不動産情報ネットワークで消費者向けに登録・公開された、令和2年度(令和2年4月～令和3年3月)の「定期借家物件」の募集家賃動向について調査した結果を発表した。対象エリアは首都圏、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市。

それによると、令和2年度の首都圏における定期借家マンションの平均募集家賃は、東京23区のシングル向き、カップル向きと東京都下を除いて、前年度比で上昇した。とくに千葉県では、全面積帯で上昇率が普通借家を上回った。

普通借家が全エリア・面積帯で上昇したのに対し、定期借家アパートの平均募集家賃は、エリアや面積帯によって上昇・下落にバラつきが見られた。東京都下と埼玉県では全面積帯で下落しており、全エリア・面積帯で上昇している普通借家と差が見られた。

また、コロナ禍以降、テレワークなど在宅時間が長くなったことで広さや部屋数を求める動きが増え、戸建に注目が集まっている。首都圏の戸建における定期借家物件の平均募集家賃は、全エリアで普通借家を上回り、家賃差額の大きい東京 23 区では、普通借家と比べて建物面積が広く、築年数も新しい傾向が見られた。

○ 全宅連 「政府が取り組んでいるデジタル化推進政策について」 アンケート
デジタル化推進政策に「賛成」54.5%

（公社）全国宅地建物取引業協会連合会はこのほど、「第 21 回不動産価格と不動産取引に関する調査報告書（不動産市況 DI 調査）」に併せて、「デジタル化推進政策について」アンケートを実施し、結果を同時発表した。

政府が取り組んでいるデジタル化推進政策についてどう思うかでは、「賛成」54.5%、「反対」6.7%、「どちらでもない」38.8%となっている。

今後、紙・押印からデジタル・電子サインへの流れは強まるかでは、「強まると思う」39.2%、「強まるし、遅すぎた」11%、「望まないが、強まると思う」18%、「強まると思うが、紙や押印も必要だと思う」31.8%だった。

不動産取引に媒介契約書、重要事項説明書、契約書の各書面について、紙・押印からデジタル・電子サインへ変化することを歓迎するかでは、「歓迎する」が 64.7%、「歓迎しない」が 35.3%という結果。

また、賃貸仲介取引での IT 重説の実施状況では、「すでに実施している」が 8.2%、「準備中、前向きに検討中」が 20.8%、「デジタル化法案に伴う宅建業法の改正動向を見てから検討したい」が 33.3%、「導入費用や操作性から導入をためらっている」が 10.2%、「顧客からの希望もないので導入しない」が 27.5%と見方が分かれている。

○ ハトマーク支援機構 宅地建物取引士向け「賃貸住宅管理業業務管理者講習」のご案内

（一社）ハトマーク支援機構では、5 月 10 日（月）より宅地建物取引士向けの「賃貸住宅管理業 業務管理者講習」の受付を開始しております。

6 月 15 日施行の「賃貸住宅の管理業務の適正化に関する法律」において、賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに 1 名以上の「業務管理者」を選任し、業務管理者は管理

受託契約の内容の明確性、管理業務として賃貸住宅の維持保全の実施方法の妥当性について
管理及び監督に関する事務を行うと定められました。

・「業務管理者」になるための要件

①管理業務に関する 2 年以上の実務経験＋宅地建物取引士＋指定講習を修了した者

②管理業務に関する 2 年以上の実務経験＋登録試験合格者

（※登録試験は令和 3 年度「賃貸不動産経営管理士試験」が該当予定）

なお、令和 2 年度までの「賃貸不動産経営管理士試験」に合格し、令和 4 年 6 月までに登録した者で令和 3 年 6 月～令和 4 年 6 月までに業務管理者移行講習を受講した者については②の者とみなされます。

今回、ハトマーク支援機構では（一社）賃貸不動産経営管理士協議会より委託を受け、上記①の 2 年以上の賃貸住宅管理業務の実務経験のある宅建士の方への講習を実施しますので、詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

ハトマーク支援機構 HP「宅建士向け賃貸住宅管理業 業務管理者講習」ページ
（ <https://www.hatomark.or.jp/gyoumukanrikoushu> ）

※また、上記②「なお」からの「賃貸不動産経営管理士」の移行講習の詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

日本賃貸住宅管理協会 HP「業務管理者 移行講習」
（ <https://jpm.jp/migration/> ）

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

[2] 協会からのお知らせ

○ 試験問題 5 問免除のメリット！賃貸不動産経営管理士講習について

本会では、今年度の賃貸不動産経営管理士講習の受講申込を開始いたしました。

賃貸不動産経営管理士試験の受験を検討されている方や、管理実務をより体系的に学びたいとお考えの方は、下記 URL より内容をご確認の上、ご検討ください。各会場、定員になり次第申込を締め切りますので予めご了承ください。

なお、講習の修了者は、全国統一試験を受験した場合、知識を習得した者の証しとして、

出題 50 問のうち 5 問が免除されます。※但し、全講義の受講修了者に限ります。

全宅管理 賃貸不動産経営管理士講習ご案内ページ

(<https://chinkan.jp/lp/training>)

＜賃貸不動産経営管理士資格とは＞

国土交通省が掲げる「ストック重視の住宅政策への転換の時代」において、不動産管理の重要性が高まってきている中、社会的に必要とされる資格です！

賃貸不動産経営管理士は、主に賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家です。

賃貸住宅は、人々にとって重要な住居形態であり、その建物を適正に維持・管理することは人々の安心できる生活環境に直結します。そのため、継続的かつ安定的で良質な管理サービスに対する社会的な期待や要望は多く、賃貸不動産の管理業務にかかわる幅広い知識を有する賃貸不動産経営管理士の活躍が期待されています。

※今年度より、賃貸住宅管理業法上の「業務管理者」の要件を満たす資格となります。

○ インターネット・セミナー

「賃貸住宅管理業法の概要 ～賃貸住宅管理業登録を中心に～」追加！

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。

昨年成立した「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」のうち、賃貸住宅管理業登録制度が 6 月 15 日から施行となることを受け、この度、本会オリジナルの研修動画『賃貸住宅管理業法の概要～賃貸住宅管理業登録を中心に～』を公開いたしました。

新しい研修動画は、賃貸住宅管理業法のうち「賃貸住宅管理業登録制度」の詳細について熊谷則一弁護士が解説する動画セミナーで、「登録制度とは、賃貸住宅管理業者の業務 業務管理者について、管理受託契約 重要事項説明・締結時書面の交付、行政処分・罰則、経過措置、他」についてお伝えしております。

建物の維持管理業務を 200 戸以上受託している業者は登録義務がありますので、対象となる方はもちろん対象でない方も任意で登録が可能ですので、是非ともご確認いただきまして法律理解の一助としてご活用いただければと思います。

また、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。

・事例に学ぶ 中小企業が生き残るための DX 推進のポイント

～DXを「IT導入による業務改善」だと思っていないませんか？～

・コロナ禍で求められる労務の備え ～今から会社が備え、対応すべきこと～

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/>)

○ **【参加無料】「賃貸住宅管理業者登録制度施行に伴うオンラインセミナー」開催について**

賃貸住宅管理業者登録制度が6月15日に全面施行されることに伴い、同日オンラインセミナーを開催する運びとなりましたのでご案内いたします。

大きな転換期を迎えている賃貸管理業界において、同制度の施行により登録業者には様々な義務が課せられる事となります。

本セミナーは、制度概要や必要な手続き等について学ぶことができる貴重な機会となっております。

参加費は無料で、全宅管理会員であれば参加・視聴する事が可能ですが、事前登録が必要となります。

下記 URL から概要等をよくご確認くださいの上で、お申込ください。

賃貸住宅管理業者登録制度施行に伴うオンラインセミナー特設ページ

(https://chinkan.jp/lp/online_seminar)

○ **宅建ファミリー共済のご案内**

株式会社宅建ファミリー共済が提供する「住宅用賃貸総合補償保険」のご案内です。

同社は、賃貸物件入居者向けの家財・什器備品補償や借家人賠償保険等を行う少額短期保険業者で、家財、設備・備品類など入居者の資産の万一の事故に備える補償と、オーナーへの賠償責任や水漏れ事故などによる第三者への賠償責任をカバーする補償のご案内をしています。全契約で戸室内での孤独死による「特殊清掃費用」(30万円程度)に対応した他、「特殊清掃費用」(50万円まで)と「遺品整理費用」を補償する追加プランもございます。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

○ 間取り図面作成ソフト及び販売・流通図面作成ソフトのご案内

株式会社ピーシーコネクトが提供する、間取り図面作成ソフト及び販売・流通図面作成ソフトのご案内です。

多彩な機能を活用して表現力豊かな平面図をすばやく快適に作成できる間取り図面作成ソフト「間取りクラウド」及び、Excel の画像編集機能を最大限活用して販売流通図面を作成できる販売・流通図面作成ソフト「ひな形 Bank」が、会員特別価格でご利用いただけます。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

(株) ピーシーコネクト
(<https://www.madori.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。

【6 月】 7 日（月）、14 日（月）、21 日（月）、28 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>)

