

※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 令和3年6月15日より賃貸住宅管理業の登録制度がスタート
- ・ 国土交通省 令和3年第1四半期の地価LOOKレポートを発表
前期と比較して下落地区数、横ばい地区数が減少
- ・ 国土交通省 八王子市内階段崩落事故の共同住宅の施工者が関与した
共同住宅に係る調査結果を公表
- ・ 国土交通省 賃貸借契約の解除と残置物の処理に関する
「残置物の処理等に関するモデル契約条項」（ひな形）を策定
- ・ 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

[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
- ・ クラウド型賃貸管理ソフト「ReDocS（リドックス）」導入補助キャンペーンについて
- ・ 宅建ファミリー共済のご案内
- ・ 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
- ・ 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 令和3年6月15日より賃貸住宅管理業の登録制度がスタート
-

国土交通省は、令和3年6月15日より「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」のう

ち、賃貸住宅管理業の登録制度を開始した。

同法律のサブリース業者への規制は令和2年12月に施行されており、登録制度のスタートにより同法律は全面施行となった。

登録申請は、賃貸住宅管理業登録等電子システムを利用して行うことを原則としており、申請等に際し必要となる書類一覧は、以下の URL よりダウンロードできる。

国土交通省 賃貸住宅管理業法に係る登録申請方法等について

(https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00012.html)

上記システムを利用するオンライン申請者は、申請前に gBizID プライムの登録が必要となり、gBizID プライムアカウント ID の発行にあたっては、申請から承認まで2〜3週間以上必要となる場合があるため、円滑な申請が図られるよう予め gBizID の取得を推奨している。

なお、gBizID プライムの申請方法については、下記 URL より登録が可能。

gBizID 申請ホームページ

(<https://gbiz-id.go.jp/top/>)

登録申請の受付開始にあたり、以下の内容について国土交通省より連絡がありましたのでお知らせいたします。

登録申請後に付与される登録番号については、以下の事務処理を前提に行う。

- ①申請については WEB 申請を原則としていることから、書面による申請よりも優先して登録手続きを行う
- ②これまで任意登録制度に登録している事業者が登録を行う場合、これまで登録していた期間に応じて若い登録番号が付与される
- ③一定期間中（2週間程度）に登録申請のあった件数をまとめて登録手続き処理を行う

※よって、登録申請初日（6月15日）に申請書を提出（直接持参等）したとしても若い登録番号の取得にはつながりません。

以上の内容にご注意いただき、申請手続きのご準備をしていただきますよう、お願いいたします。

全宅管理「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」特設ページ

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

○ 国土交通省 令和3年第1四半期の地価 LOOK レポートを発表
前期と比較して下落地区数、横ばい地区数が減少

国土交通省が6月4日に公表した、令和3年第1四半期の地価 LOOK レポートの結果によると、全国の主要都市・100地区の高度利用地等における令和3年1月1日～4月1日の地価動向は、前期と比較すると下落地区数、横ばい地区数が減少し、上昇地区数が増加した。

調査結果の内訳は、下落地区数が38地区から27地区に、横ばい地区数が47地区から45地区に減少し、上昇地区数が15地区から28地区に増加。変動率区分は72地区で不変、26地区で上方に移行し、2地区で下方に移行。

住宅地では、下落地区数が0地区となり、上昇地区数が増加。三大都市圏では、大阪圏、名古屋圏を中心に下落地区数が減少し、上昇地区数が増加した。

こうした背景として、住宅地でマンションの販売状況が堅調な中、事業者の素地取得の動きが回復している地区が増加していることや、商業地では、法人投資家等による取引の動きが戻り、横ばい・上昇に転じた地区が見られること。

また、新型コロナウイルス感染症の影響により、店舗等の収益性が低下し下落が続いている地区があるものの、下落地区数は減少したことなどが挙げられている。

○ 国土交通省 八王子市内階段崩落事故の共同住宅の施工者が関与した
共同住宅に係る調査結果を公表

国土交通省は6月1日、4月17日に東京都八王子市内で発生した共同住宅の屋外階段崩落による死亡事故を受け、関連物件の現地調査結果を取りまとめて公表した。

調査結果によると、共同住宅における屋外階段崩落による死亡事故を受け、当該共同住宅を施工した（株）則武地所及び同社の代表者等が関与した屋外階段を有する共同住宅について、同省は特定行政庁に対し、屋外階段の劣化状況等に関する現地調査の実施を要請。併せて、危険性があると判断されるものについては特定行政庁から所有者等に対して改善指導、注意喚起等を行うよう要請した。

その結果として報告された共同住宅は、東京都、神奈川県内に241件（当初報告166件、追加報告75件）あり、このうち屋外階段の劣化等による危険性がみられた6件については、建築研究所等の専門家による現地調査も踏まえ、特定行政庁からの要請に基づき、所有者等により鉄製階段を支える仮設の柱（支保工）の設置など安全対策が進められている。

また、同省では特定行政庁に対して、今般報告された共同住宅の所有者等に対し、建築士等による詳細調査、屋外階段（自立する鉄骨造であるものを除く）の改修計画の提出、改修の実施、改修（恒久措置）完了までの間、当該屋外階段の定期的な点検及び特定行政庁への報告を要請した。

なお、（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター（住まいるダイヤル）に消費者相談窓口（電話番号:0570-016-100）を設置した。

○ 国土交通省 賃貸借契約の解除と残置物の処理に関する
「残置物の処理等に関するモデル契約条項」（ひな形）を策定

国土交通省は6月7日、単身高齢者の居住の安定確保を図るため、賃借人の死亡後に契約関係及び居室内に残された家財（残置物）を円滑に処理できるように、賃貸借契約の解除と残置物の処理に関する「残置物の処理等に関するモデル契約条項」（ひな形）を策定し、公表した。

賃借人の死亡後、賃借権と居室内に残された家財（残置物）の所有権は、その相続人に承継（相続）されるため、相続人の有無や所在が分からない場合、賃貸借契約の解除や残置物の処理が困難になることがあって、とくに単身高齢者に対して賃貸人が建物を貸すことを躊躇する問題が生じている。

このような賃貸人の不安感を払拭し、単身高齢者の居住の安定確保を図る観点から、国土交通省及び法務省において、死後事務委任契約を締結する方法について検討を行い、単身高齢者の死亡後に、契約関係と残置物を円滑に処理できるように「残置物の処理等に関するモデル契約条項」（ひな形）を策定したもの。

想定される利用場面は、60歳以上の単身高齢者の入居時（賃貸借契約締結時）で、賃貸借契約の解除では受任者に対し、賃借人の死亡後に賃貸借契約を解除する代理権を授与。

また、残置物の処理では受任者に対し、賃借人の死亡後に残置物の廃棄や指定先へ送付する事務を委任。受任者は、賃借人の死亡から一定期間が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した後に、「廃棄しない残置物」以外のものを廃棄。ただし、換価することができる残置物については、換価するように努める必要がある。

同省では今後、セミナーの開催等を通じて、関係者に対して周知を図る方針。

○ 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

(一財)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向け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。

○ クラウド型賃貸管理ソフト「ReDocS（リドックス）」導入補助キャンペーンについて

本会で 2019 年 9 月より紹介しておりますクラウド型管理ソフト『ReDocS（リドックス）』は、1 年半ほどで 150 件を超える新規導入をいただくなど大きな反響がありました。

利用者の皆さまからは、とても使いやすく簡単でマニュアルを見ずともすぐに使いこなすことができると好評をいただいておりますが、更なる利用促進のために導入補助として先着 250 社限定で初期費用 39,800 円を 50%オフの 19,800 円でご提供するキャンペーンを、昨年度に引き続き継続することとなりました。

本キャンペーン中にお申込みいただければ、導入費用の他にもネットバンキングとの連動費用やデータ保管サービスなど幾つかのオプションプランも期限付きで無料となる特典が付与されます。

詳細につきましては、下記の案内チラシにてご確認くださいまして、この機会に是非ご検討ください。

○ 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。

