

※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 グリーン住宅ポイント制度のポイント発行申請期限の延長
オンラインは令和3年12月15日
- ・ アットホーム 9月の全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向
神奈川県・千葉県のマンションが全面積帯で前年同月を上回る
- ・ oricon ME 「賃貸情報サイト」の満足度調査、「SUUMO」6年連続で総合1位

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理業者と一般的な法律知識について

- ・ 第6回「内容証明郵便について」

エール少額短期保険株式会社

[3] 協会からのお知らせ

- ・ インターネット・セミナー「宅地建物取引業者による人の告知に関するガイドラインの概要（賃貸借関連部分）」追加！
- ・ 入居申込者の滞納リスク等が確認できる！「CIZ 宅建保証」のご案内
- ・ 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 グリーン住宅ポイント制度のポイント発行申請期限の延長
オンラインは令和3年12月15日

国土交通省は、一定の省エネ性能を有する住宅の新築やリフォーム等に対して、商品や追加工事と交換できるポイントを付与する「グリーン住宅ポイント制度」のポイント発行の申請期限を延長する。

従来のポイント発行申請期限は、窓口・郵送、オンラインとも令和3年10月31日。延長後のポイント発行申請期限は窓口・郵送が令和3年11月30日、オンラインが令和3年12月15日。

ただし、予算の執行状況により、期限より前にポイント発行申請の受付を終了する場合がある。オンライン申請であっても、工事完了前に追加工事へのポイント交換を伴うポイント発行申請を行う場合には、ポイント発行申請は令和3年11月30日までに行う必要がある。また、ポイント発行対象となる契約の期間は延長せず、令和3年10月31日まで。

なお、令和3年9月末時点のポイント発行状況は、合計で4万3,387戸、116億3,891.9万ポイント。累計で10万4,802戸、302億8,132.7万ポイント。

※ポイントの申請に関する問い合わせ先（グリーン住宅ポイント事務局）

（電話）0570-550-744 ナビダイヤル、（IP電話等）042-303-1414。

-
- アットホーム 9月の全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向
神奈川県・千葉県のマンション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21日、全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向（2021年9月）を発表した。

アットホームラボ（株）に調査・分析を委託し、アットホームが公表するもので、首都圏仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市が調査対象エリア。

それによると、マンションの平均募集家賃は、神奈川県・千葉県が全面積帯で前年同月を上回り、中でも、神奈川県ではシングル向き、千葉県ではカップル向きが2015年1月以降最高値を更新。一方、東京23区は3ヵ月連続、全面積帯で前年同月を下回った。

また、アパートは東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県・福岡市が全面積帯で前年同月を上回る。とくにカップル向きの上昇が目立ち、東京23区・千葉県・名古屋市の3エリアが過去最高値を更新した。

○ oricon ME 「賃貸情報サイト」の満足度調査、「SUUMO」6年連続で総合1位

第三者の立場で顧客満足度調査を実施する(株)oricon MEが発表した「賃貸情報サイト」の満足度調査の結果によると、「SUUMO」(リクルート住まいカンパニー)が2016年から6年連続で総合1位。

全国の実際のサービス利用者に対して、インターネットによるアンケートを実施。事前調査や企業ヒアリングをもとに、サービスにおける評価項目をそれぞれ設定し、各項目の設問について回答を聴取した結果を集計して、規定の回答者数を満たした企業について「総合」「評価項目別」「部門別」にランキングを発表したもの。

「賃貸情報サイト」では、「SUUMO」(リクルート住まいカンパニー)が2016年から6年連続で総合1位となった。評価項目では「サイトの使いやすさ」「検索のしやすさ」「物件情報の充実さ」など全5項目で、部門では男女別「男性」「女性」、家族構成別「1人暮らし」「夫婦・カップル」「ファミリー」と5項目全てで1位を獲得した。

総合2位は「LIFULL HOME'S」(LIFULL)で、続いて総合3位の「アットホーム」(アットホーム)は、評価項目「特集・キャンペーン」で「SUUMO」と同点の1位となった。「Yahoo!不動産」が4位。なお、高評企業として「賃貸スモッカ」と「スマイティ」が挙げられている。

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

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理業者と一般的な法律知識について

○ 第6回 「内容証明郵便について」

エール少額短期保険株式会社

内容証明郵便というものをご存じでしょうか。

弁護士に相談されたことのある方であれば「とりあえず内容証明を送ってみましょうか」という言葉を聞いたことがあるかも知れません。

弁護士にとっては日常的に使うツールですので、つい「内容証明」という言葉を簡単に使ってしまうのですが、「ナイヨウショウメイ」という耳慣れない単語を聞いて、戸惑った様子になる相談者の方は少なくありません。

また、内容証明郵便のことを知っているという方でも、なぜ弁護士がそれを好んで使うのかというところまで御存じの方は、あまり多くないのではないかと思います。

今回は、その点も含めてご説明したいと思います。

■ 内容証明郵便とは何か

内容証明郵便というのは、郵便局が提供するサービスで、一般書留に追加できるものです。このサービスを使って郵便を出すと、差し出した郵便の内容を郵便局が記録した上で保管しておいてくれます。更に配達証明というサービスも付けると、いつ誰が郵便を受け取ったかという証明書を郵便局から送ってくれるので、通常はそれと一緒に使います。

内容証明郵便は、どのような書面を送る場合でも使えるわけではなく、郵便局の指定する書式（記入できる行数や文字数、種類まで厳格に決まっています。）を使わなければなりません。また、指定書式以外の郵便物は同封できませんので、例えば資料と一緒に送るということはできません。

出し方も結構面倒です。ポストで出すことはできず、差出人が原本と控え2通、計3通を用意した上で、郵便局の窓口にまで持って行かなければなりません。

なお、インターネット上で内容証明郵便を出すことができるe内容証明(電子内容証明)というサービスもあります。Wordデータをアップロードするだけで発送できるため非常に便利なのですが、1点デメリットがあるので、詳しくは後述します。

■ なぜ弁護士は内容証明郵便を使うのか

内容証明郵便を使うメリットは、郵便を受け取った相手が、後から「そんな郵便は受け取っていない」という言い訳をできないという点にあります。

これがどういう点で役に立つかと言うと、例えば時効が問題になる場合です。民法150条1項は「催告があったときは、その時から六箇月を経過するまでの間は、時効は、完成しない。」と定めています。催告というのはつまり、相手に通知することであり、この条文は、「時効間近であっても、相手に通知を行えば通知の時から6カ月間時効が延長される」という意味で読むことができます。このとき、普通の郵便で通知を行ってしまうと「そんな手紙は受け取っていない」という反論を受けてしまう可能性があります。そこで内容証明郵便を使い、「郵便局に記録が残っているのだからそのような言い訳は通用しない」という反論の材料を作つておくのです。

郵便の内容が法律上の問題になる場合でなくとも、郵便局の指定書式は威圧感のあるもので、いかにも無視してはいけない重大な文書であるという感が出ますので、弁護士は何か通知を行う時は、とりあえず内容証明郵便を使います。ここで威圧感のある書面と言わ

れてもイメージが沸きづらいと思いますが、ネット検索して画像を見て頂くと、確かに、という感想を抱かれると思います。

なお、先程述べた電子内容証明のデメリットはこの点にあり、電子内容証明の書式は若干威圧感に欠けるところがあります（こちらも検索して頂くと分かります。）。もっとも、弁護士の名前が乗っている以上は重大性が十分に伝わりますので、大きなデメリットとまでは言えません。逆に言うと弁護士に依頼せず会社名で内容証明を出すときには、窓口から発送するのが良いかも知れません。

■内容証明郵便の弱点

内容証明郵便の弱点は、飽くまでも書留郵便の一種である以上、相手に手渡しで受け取らせる必要があるということです。居留守を使われたり、受け取り拒否をされると郵便は戻って来てしまいます。郵便局では再配達通知をポストに入れておいてくれるのですが、弁護士からの書面は大抵が面倒極まりない内容ですから、進んで再配達を受けようとする方は、あまり見たことがありません。

細かいテクニックとして、受け取り拒否がされた場合に備え、内容証明郵便を送付すると同時に、「特定記録付き普通郵便」というものを送ることがあります。これはポストに届けられる郵便なのですが、特定記録という、ネット上で配送状況を追跡できるサービスが付帯されたものです。したがって、「いつポストに届けられたか」ということは証明することができるのです。

普通郵便の内容については、内容証明郵便の本文中に「この書面と同内容の普通郵便を送付しております」といった趣旨の言葉を書いておけば、ある程度証明することができます。もっとも手渡しではない以上は、実際に相手がその内容を見たかどうかというところまでは証明できません。相手に争われる可能性も考慮した上で、どうしても相手に郵便を送っておく必要があるという場合に、やむを得ず使う手段となります。

<執筆者プロフィール>

- ・エール少額短期保険株式会社

【法的トラブルから中小企業・個人事業主を守る】弁護士保険コモン Biz+

URL : https://yell-lpi.co.jp/komonbiz-m/?utm_source=yell&utm_medium=9999005

- ・香川総合法律事務所 代表弁護士 香川 希理

URL : <https://kagawasougou.com/>



[3] 協会からのお知らせ

- インターネット・セミナー「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドラインの概要（賃貸借関連部分）」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。

国土交通省より「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が10月8日に公表されたことを受け、この度、本会オリジナルの研修動画『宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドラインの概要（賃貸借関連部分）』を公開いたしました。

新しい研修動画は、上記ガイドラインの概要について佐藤貴美弁護士が解説する動画セミナーで、「ガイドラインのポイント、本ガイドライン制定の背景(1)本ガイドライン制定の背景(2)ガイドラインの位置づけ、ガイドラインの適用範囲、調査について(1)調査の対象・方法(2)留意事項、告知について（賃貸借のケース）(1)宅地建物取引業者が告げなくてもよい場合について、他」についてお伝えしております。

是非ともご確認いただきまして、適切な調査や告知に係る判断基準理解の一助としてご利用いただければと思います。

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/>)

- 入居申込者の滞納リスク等が確認できる！「CIZ 宅建保証」のご案内
-

株式会社アークシステムテクノロジーズが提供する「CIZ 宅建保証」のご案内です。

「CIZ 宅建保証」は、賃貸物件の入居募集に際し、滞納履歴、反社会情報、破産情報等、申込者の信用力、滞納リスク等が確認できる管理業務支援型の家賃保証です。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

○ 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）

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。

【11月】 8日（月）、15日（月）、22日（月）、29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>)

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

◇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>)

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