

※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 賃貸住宅管理業法に基づく賃貸住宅管理業登録申請
早期の登録申請を案内
- ・ 国土交通省 「不動産 ID ルールガイドライン」を策定
不動産の共通コードとしての「不動産 ID」のルールを整備
- ・ 国土交通省 令和3年度の「テレワーク人口実態調査」結果を公表
「テレワーク」実施者の割合が昨年度よりさらに増加

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理業者と孤独・孤立死問題について

- ・ 第4回「孤独・孤立死の対策（前編）」 アイアル少額短期保険株式会社

[3] 協会からのお知らせ

- ・ 令和4年度 会費徴収について
- ・ 宅建ファミリー共済のご案内
- ・ 連休中の入居者問合せ対応に！夜間・休日サポートシステムのご案内
- ・ 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 賃貸住宅管理業法に基づく賃貸住宅管理業登録申請
早期の登録申請を案内
-

国土交通省は、賃貸住宅管理業法に基づく賃貸住宅管理業登録申請について、移行期間が迫ってきたので法令遵守の観点から、時間に余裕をもって早期の登録申請を案内している。

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に基づく賃貸住宅管理業登録制度は、令和 3 年 6 月 15 日から施行されており、自己所有物件の管理を除く、賃貸住宅管理戸数 200 戸以上の賃貸住宅管理業者は、令和 4 年 6 月 15 日までの登録申請が必須となる。

登録申請には最近の事業年度における貸借対照表及び損益計算書や、法人税の直前一年の各年度における納付すべき額、納付済額を証する書面（納税証明書）の提出が必要で、事業者によっては、決算後にこれらの書類の確定を待つと登録申請が移行期間満了に間に合わなくなるおそれもある。とくに 4 月、5 月決算の事業者は注意が必要。

登録申請は、賃貸住宅管理業登録等電子申請システムを利用して行うことを原則としており、賃貸住宅管理業登録等電子申請システムの利用に当たっては、事前に G ビズ ID プライムアカウントの登録が必要。G ビズ ID プライムアカウントは、申請から承認まで 2～3 週間以上必要な場合があるため、まだ取得していない場合は早急に申請しておくこと。

なお、管理戸数 200 戸以上にもかかわらず令和 4 年 6 月 15 日までの登録申請を行わず、無登録で管理業務を行った場合、罰則（懲役、罰金）の対象となる。登録申請の方法等は、賃貸住宅管理業法ポータルサイトにて案内している。

※「賃貸住宅管理業法ポータルサイト」

（ https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/pm_portal/ ）

○ 国土交通省 「不動産 ID ルールガイドライン」を策定

不動産の共通コードとしての「不動産 ID」のルールを整備

国土交通省は 3 月 31 日、「不動産 ID」のルールと利用に当たっての留意点を解説する「不動産 ID ルールガイドライン」を策定した。

国土交通省では、不動産関連情報の連携・蓄積・活用の促進に向けて、各不動産の共通コードとしての「不動産 ID」に係るルールを整備するため、昨年 9 月に「不動産 ID ルール検討会」を立ち上げ、中間とりまとめを行った。これを踏まえて不動産 ID のルールと利用に当たっての留意点を解説する「不動産 ID ルールガイドライン」を策定したもの。

ID は不動産登記簿の不動産番号（13 桁）と特定コード（4 桁）で構成される 17 桁の番号。不動産番号のみで対象不動産を特定できない場合に、一定のルールに基づいて、特定コードに個別の符号を入力。特定コードは、不動産番号のみで対象を特定できない場合にルールに

基づき付し、それ以外の場合は「0000」とする。

また、ID を用いる上での基本的な前提・留意点として、不動産 ID と個人情報保護法との関係、正確な ID 入力を促進するための留意点、ID を活用したデータ利用を検討する際の留意点を解説している。

○ 国土交通省 令和 3 年度の「テレワーク人口実態調査」結果を公表
「テレワーク」実施者の割合が昨年度よりさらに増加

国土交通省はこのほど、令和 3 年度の「テレワーク人口実態調査」結果を公表した。

テレワーク関係府省である内閣官房、内閣府、デジタル庁、総務省、厚生労働省、経済産業省、国土交通省が連携し、テレワークの普及促進に取り組んでおり、今後の促進策に役立てることを目的として、「テレワーク人口実態調査」を毎年実施しているもの。

それによると、雇用型テレワーカーの割合は、新型コロナウイルス感染症対策として急増した昨年度と比べ、さらに約 4 ポイント増加して 27.0%となった。勤務地域別では、どの地域も昨年度に引き続き上昇し、とくに首都圏では大幅に上昇して 42.3%。

雇用型テレワーカーのうち、約 89%が今後継続意向があり、その理由は「新型コロナウイルス感染症対策として」が約 49%で最大。新型コロナウイルス感染収束後の継続意向は約 84%で、その理由は「通勤時間の有効活用」(約 43%)、次いで「通勤の負担軽減」(約 30%)となっている。

テレワーク継続意向がある雇用型テレワーカーのうち、主にテレワークを実施したい場所は、自宅が約 84%と最大で、次いで共同利用型オフィス等が約 9%。

職種との関係では、テレワーカー割合の高い研究職、営業、管理職などの 6 職種と、低い専門・技術職、サービス、販売などの 5 職種を比較すると、テレワーカー割合の高い 6 職種が約 43%、低い 5 職種が約 8%であり、差が約 35 ポイントと、大きく開いている。

☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° °

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理業者と孤独・孤立死問題について

○ 第 4 回「孤独・孤立死の対策（前編）」 アイアル少額短期保険株式会社

第4回目は、事故の事前対策となる見守りサービスについてです。

第1回目でも述べたとおり、人の「死」を防ぐのは難しいですが、万が一「死」を迎えたときに早く発見することは不可能ではなく、その対策が何よりも重要です。

これは孤独死の事故現場に立ち会った者にしか分からないとは思いますが、ご遺体の腐敗が進んだ凄惨な状況を目の前にすると、亡くなった人も、発見した人も、遺族も、片付ける人も、誰もが望んではいなかった結果であることは明白であり、それを防ぐまたは軽減する唯一の方法が「見守り」であると強く認識しました。

その見守りサービスを大きく分けると、「機械で行うもの」と「人が行うもの」があります。

「機械で行うもの」を安価な順に紹介すると、

- ・最安値はスマホを活用したもので、毎日、見守られる人のスマホに自動メールが届き、それに何らかの反応をすることで生存確認を行うもの。(充電器のオンオフで判定するのがあります)
設定した期間内に反応がない場合は、登録者（見守る側）にアラートメールが発信されるというサービスで月額数百円程度。
- ・最高値は警備会社による機械警備で、居室内に設置したセンサーが異常を検知した場合は登録者にアラートを発信するだけでなく、現地に駆けつけて入室することもでき、必要があれば救急等の手配も行うもの。
ただし、費用が月額4,000円前後のため、親族間での導入が主となるでしょう。
- ・その中間にあるのが、人感センサーが着いた照明や開閉センサーが付いたドアで、最近では小型ロボットなども注目されており、費用は月額1,000～2,000円前後。
これらは、普通の生活環境ではいずれも効果があると思います。例えば、昼間に電気がつけっぱなし、夜間電気がついていない、数日間トイレや玄関ドアの開閉がないとなれば、何らかの異常が生じていると判断できるからです。(旅行中や電気を止められてはいない前提)
- ・他にも、電気や水道の利用状況で判断するサービスもあります。これは1棟単位で導入できるのもあり、かつ見守られる人の見守られている感も軽いことから、管理会社や家主側が導入するには効率的です。

「人が行うもの」としては、シンプルな見回りや飲食物の配送等で在宅（生存）確認するサービスや、定期的に電話を掛けて話し相手にもなってコミュニケーションを取るという親切的サービスもあります。

以上の見守りサービスは、それぞれに特長があることから何が最適かという評価はできませんが、私は、少なくとも3日生存確認ができなかったらアラートが発信されることは必須

だと思っています。

なぜなら、見守りサービスの導入目的は死亡事故の早期発見であり、過去の事故例を見ると、浴室やこたつ等の特殊な場所での事故を除くと、3日以内に発見されればご遺体の腐敗（居室の損傷も）が少ないからです。

今後の見守りサービス普及の課題は2つ。1つは、電気や水道を止められていたり、ゴミ屋敷など、普通の生活環境ではない人の見守りで、このケースでは機械によるサービスには限界があります。もう1つは、他人との接触を極度に避ける（見守られることを拒否する）人の見守りです。

孤立・孤独死問題は、不動産業界（管理会社や家主）においては認識されるようになりましたが、入居者個人にはまだまだそのリスクは伝わっておらず、「死んだ後のことは知らない」と言い切る風潮がゼロではありません。

そこには、「死」＝誰もが「棺に入って」「火葬される」という固定概念しかないからであり、そうではない悲惨さをどこまで啓蒙できるかが今後重要だと考えています。

<執筆者プロフィール>

アイアル少額短期保険株式会社（住友生命グループ）

代表取締役社長 安藤 克行

URL：<https://www.air-ins.co.jp/muen/index.html>

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

[3] 協会からのお知らせ

○ 令和4年度 会費徴収について

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

令和4年度会費徴収につきましてのご案内を、引落としの方には3月中旬に送付し、振込みの方には4月中旬に送付いたしました。

※引落日：4月27日（水）

振込み締切日：4月30日（土）

今年度も引き続き会員支援事業を実施してまいりますので、宜しくお願い申し上げます。

○ 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。

○ 連休中の入居者問合せ対応に！夜間・休日サポートシステムのご案内

「夜間・休日に水漏れで困った！」「水が出ないから至急点検してほしい！」

このような入居者からの夜間・休日のお問合せやクレームに対して、貴社に代わってコールセンターの専門スタッフが受付を行い、迅速・確実に対応いたします。

本会会員限定価格（1戸あたり月額 40 円＋税）でご提供いただいておりますので、少ない管理戸数でもご利用いただきやすくなっております。

長期休業中の入居者からの問合せ対応に役立つサービスですので、下記 URL より詳細をご確認の上、是非ご検討ください。

株式会社 TOKAI リセプションサービス
（ <https://www.tokai-tatemonokanri.jp/reception/> ）

○ 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。

