

※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 「宅地建物取引業法施行令及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令の一部を改正する政令」が閣議決定
- ・ 国土交通省 「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集（再改訂版）」公表
改正民法及び最近のトラブルへの対応
- ・ アットホーム 全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」
募集家賃動向（2022年3月）
- ・ 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 ※前号同一内容掲載

[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5回「孤独・孤立死の対策（後編）」 アイアル少額短期保険株式会社

[3] 協会からのお知らせ

- ・ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内（5月）
- ・ 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
- ・ 安価で高品質な宅配ボックス「RUSPO」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 「宅地建物取引業法施行令及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令の一部を改正する政令」が閣議決定

国土交通省は4月22日、「宅地建物取引業法施行令及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令の一部を改正する政令」等が閣議決定された、と発表した。

これは、「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」（整備法）において民間手続における書面交付等について電磁的方法により行うことなどを可能とする見直しが行われたことに伴い、書面交付を電磁的方法により行う際にあらかじめ相手方から得る必要のある承諾等の手続等を定めるため、宅地建物取引業法施行令及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令の一部を改正するもの。

整備法による改正規定のうち、公布から1年以内に施行することとされている規定の一部（宅地建物取引業法及び高齢者の居住の安定確保に関する法律等）の公布日は令和4年4月27日、施行は5月18日とする。

○ 国土交通省 「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集（再改訂版）」公表
改正民法及び最近のトラブルへの対応

国土交通省はこのほど、賃貸住宅に関連した様々な疑問点を解説した「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集」の再改訂版を公表した。

この事例集は平成23年3月に、賃貸住宅の賃貸借関係紛争にかかる相談者が、相談を実施する際に活用できる事例等の小冊子として作成されたもので、主な相談と考えられるものについて項目別に整理し、想定質問を作成。その対応について例として示したもので、法的な見解を示すものではない。

事例集の質問項目は、「借主からの質問」「連帯保証人からの質問」「貸主からの質問」と、相談者の立場別に3部に分かれている。借主からの質問では、入居前・入居中・退去時の時系列に沿って解説。貸主からの質問では、重要事項説明・契約・更新・家賃などが取り上げられている。

今回の改訂では、改正民法によって賃貸借実務の相談対応に影響が生じると考えられる事項（極度額の定め等）や、インターネット環境、家賃債務保証業者の活用の増加など、賃貸借契約実務において、より重要性を増している事項について、Q&Aの新設、既存解説を更新し、改正民法の適用関係について解説している。

さらに、賃貸借実務に関連する最高裁判例や国の新たな制度の追加、アンケート結果等データの更新などをアップデートし、ほかにも参考条項へのQRコードの追加など利便性の向上

を図っている。

なお、巻末の参考資料には、質問項目別索引のほか、各種書式例や相談先、トラブルの迅速な解決にかかる制度の紹介などが掲載されている。

○ アットホーム 全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」
募集家賃動向（2022 年 3 月）

不動産情報サービスのアットホーム（株）は 4 月 25 日、全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」の募集家賃動向（2022 年 3 月）を発表した。

東京 23 区、東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県首都圏、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市の 10 エリアで、不動産情報サイトのアットホームで登録・公開された居住用賃貸マンション・アパートが調査対象。

それによると、マンションの平均募集家賃は、東京都下、神奈川県、埼玉県、名古屋市が全面積帯で前年同月を上回る。とくに埼玉県は、全面積帯で前年同月比上昇率トップ 2 にランクイン。

大型ファミリー向きマンションは全 10 エリア中、福岡市を除く 9 エリアで前年同月を上回り、中でも東京都下、埼玉県、仙台市は 2015 年 1 月以降最高値を更新した。さらに、札幌市では 17.6%増と 2 桁の上昇率となった。

アパートは、神奈川県、千葉県、大阪市、福岡市が全面積帯で前年同月を上回る。ファミリー向きは名古屋市を除く 9 エリアで上昇し、中でも 6 エリアで 2015 年 1 月以降最高値を更新した。

○ 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 ※前号同一内容掲載

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/）

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

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理者と孤独・孤立死問題について

○ 第5回「孤独・孤立死の対策（後編）」 アイアル少額短期保険株式会社

第5回目は、事故の事後対策となる孤独死保険や遺品整理、特殊清掃についてです。

前回は事前対策となる見守りサービスの重要性について触れましたが、それを導入しても孤独・孤立死事故がゼロになることはありません。発生した死亡事故の発見が遅れると居室内の損傷が激しくなり、多額の原状回復費用が生じます。また、事故物件になると次の入居者が決まりにくく、家賃を下げて貸し出すなど、家賃の損失も生じることがあります。

これらの経済的損失を補償する保険が、所謂「孤独死保険」であり、タイプとしては「家主型」と「入居者型」の2つがあります。

「家主型」は、家主（管理会社等を含む）が自分の所有物件に保険を掛けるもので、家主側が負担することになった原状回復費用（遺品整理・特殊清掃・リフォーム等）に加えて、事故後の家賃損失の補償が付いています。保険料の目安は1部屋あたり月額200～400円位で補償金額は原状回復費用が100～300万円、家賃損失の補償が最長1～2年となります。なお、

保険会社が補償する原状回復費用は、あくまで当該死亡事故によって汚損したところの原状回復費用であり、居室全体のリフォーム費用が補償される訳ではありません。当社においても、リフォームの見積書は100～150万円（遺品整理費用含む）が多いが、平均支払額は60万円です。

「入居者型」は、賃貸住宅を借りる際に入居者が加入する家財保険に孤独死補償が付帯されている保険商品で、通常は家賃損失の補償は付いていません。注意しなければならないのは、孤独死補償（金）の支払先が入居者の遺族や保証人であり、家主側には支払われない場合があることと、契約者である入居者が解約してしまえば保険の効力はなくなることです。事故後の損失を負担するのは家主側が多いことを鑑みると、「家主型」の方が保険商品としては安心であることは間違いありません。

孤独死保険の加入とは関係なく、死亡事故が起きれば当然居室を貸し出せる状態に戻さなければなりません。まずは遺品整理（残置物の撤去）から始まり、そのあと居室の清掃・リフォームとなるわけですが、居室の損傷が軽微なケースを除いては専門業者へ依頼するのが一般的です。

遺品整理業者を選ぶポイントでは、費用は基本的に遺品（残置物）の量に比例し、見積書の段階である程度は判定できるため、追加請求の有無について確認する程度でよいと思います。問題は作業内容で、遺品の中で価値がある物の選別や、廃棄等その後の作業が正しく行われているかなどですが、ここは実績件数から判断するしかありません。

次に清掃・リフォーム業者。ご遺体の腐敗が進んだ現場では、大量の体液の除去と死臭の消臭作業が必要となり、これを総じて特殊清掃と呼ぶことがあります。これこそ専門業者にしかできない作業です。作業完了後に一見きれいに見えても「菌」が残っていれば異臭は復活してきます。まずは業務用オゾン消臭器での消臭が行われますが、建物の基礎にまで体液がしみ込んでしまった場合などは大掛かりなリフォーム工事が必要となります。ここをおろそかにすると次の入居者からのクレームにも繋がるため、特に「消臭作業」については経験と実績重視の選定となるでしょう。

なお、孤独死事故においては、発見後に早急な対応をしないと居室の損害は日々増大し、物件価値の減少や隣接住人の退去といった二次被害の可能性も出てきてしまうため、事故が起きる前から専門業者を選定しておくことが重要だと考えます。

＜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

○ インターネット・セミナー 新着セミナーのご案内 (5月)

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。

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。

- ・持続化補助金セミナーポストコロナに向け補助金を活用しませんか？
- ・インボイス制度の概要と電子帳簿保存法のポイント
- ・令和4年度 補助金・助成金 支援策 100%活用セミナー
～今、使える支援策を確認できます～
- ・PC データ整理で業務効率化 実践セミナー

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/>)

○ 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>)

○ 安価で高品質な宅配ボックス「RUSPO」のご案内

