

※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 賃貸住宅管理業法に基づく賃貸住宅管理業登録申請の案内※6月15日期限
 - ・ 国土交通省 重要事項説明書等の電磁的方法による提供等を適正かつ円滑に実施することができるよう、マニュアルを公表
 - ・ 国土交通省 令和3年度の新設住宅着工戸数を公表、貸家は5年ぶりの増加
 - ・ 国土交通省 「令和3年度住宅市場動向調査」結果を公表
インターネットによる物件情報収集が大きく増加

[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6回（最終回）「孤独・孤立死対策のまとめ」 アイアル少額短期保険株式会社

[3] 協会からのお知らせ

- ・ 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 賃貸住宅管理業法に基づく賃貸住宅管理業登録申請の案内 ※6月15日期限
-

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、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。

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 重要事項説明書等の電磁的方法による提供等を適正かつ円滑に実施することができるよう、マニュアルを公表
-

国土交通省は4月27日、令和3年5月19日に公布された「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）の一部の施行に伴う宅地建物取引業法関係の規定の整備を行う省令・告示を公布。併せて、宅地建物取引業者等が重要事項説明書等の電磁的方法による提供等を適正かつ円滑に実施することができるよう、マニュアルを公表した。

整備法において、押印を求める行政手続・民間手続について、その押印を不要とするとともに、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。

宅地建物取引業法関連では、宅地建物取引士の押印廃止や重要事項説明書、契約締結時書面、媒介契約締結時書面等の書面の電磁的方法による提供を可能とする改正規定が令和4年5月18日から施行される。

これに伴い、「宅地建物取引業法施行規則」等を改正し、重要事項説明書等の書面の電磁的方法による交付に係る規定の整備等を行った。

主な改正は、「宅地建物取引業法施行規則」の一部改正、及び「標準媒介契約約款」の一部改正で、宅地建物取引業者等が重要事項説明書等の電磁的方法による提供やIT重説を実施するに当たり、遵守すべき事項や留意すべき事項をまとめたマニュアルを公表した。

○ 国土交通省 令和3年度の新設住宅着工戸数を公表、貸家は5年ぶりの増加

国土交通省は4月28日、令和3年度の新設住宅着工戸数を公表したが、それによると、令和3年度の新設住宅着工の総戸数は、前年度比6.6%増の86万5,909戸で、3年ぶりの増加となった。

持家の新設着工は前年度比6.9%増の28万1,279戸で、3年ぶりの増加。分譲住宅は同3.9%増の24万8,384戸で、3年ぶりの増加。貸家は同9.2%増の33万752戸で、平成28年以来、5年ぶりの増加となった。なお、貸家の新設住宅着工戸数が全体の40%近くを占めている。

貸家の新設住宅着工を地域別に見ると、3大都市圏別では、首都圏が前年度比6.8%増の12万6,574戸、近畿圏が同16.2%増の5万5,716戸、中部圏が同16.6%増の3万3,016戸、その他地域が同6.6%増の11万5,446戸となっている。

貸家新設の都道府県別では、前年度比で岩手県、宮城県、福井県、山梨県、三重県、京都府、奈良県、広島県、香川県が大きく伸びた半面、1道14県が前年度比マイナスとなっている。

○ 国土交通省 「令和3年度住宅市場動向調査」結果を公表
インターネットによる物件情報収集が大きく増加

国土交通省は4月26日、「令和3年度住宅市場動向調査」の結果を公表した。

同調査は個人の住宅建設に関して影響を受けたことや、資金調達方法等についての実態を把握し、今後の住宅政策の企画立案の基礎資料とする目的として、平成13年度から毎年度実施しているもの。

それによると、令和3年度調査は、新型コロナウイルス感染症拡大後の状況を初めて把握

した調査で、物件・施工者に関する情報収集方法について、「インターネットで」と選択した割合が直近5年間で大きく増加した。

住宅選択の理由について、「立地環境が良かったから」など住宅種別によってその理由は様々であるが、既存住宅取得世帯では「住宅のデザイン・広さ・設備等が良かったから」を選択する割合が前年度調査から増加。

また、設備等に関する選択の理由について、「間取り・部屋数が適当だから」など住宅種別によってその理由は様々であるが、注文住宅取得世帯では「高気密・高断熱住宅だから」を選択する割合が前年度調査から引き続き最も高い。

既存住宅にした理由について、既存マンション取得世帯では「リフォームで快適に住めると思ったから」「リフォームされてきれいだったから」を選択する割合が前年度調査から増加している。

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

[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6回（最終回）「孤独・孤立死対策のまとめ」 アイアル少額短期保険株式会社

第6回目（最終回）は、これまでのサマリーとポイントの整理とします。

日本の孤独・孤立対策については、政府が「孤独・孤立対策担当室」を設けるなど、この数年で本格的な対応が開始され、官民一体となった取り組みが進むことが期待されます。

私が委員長を務める日本少額短期保険協会の「孤独死対策委員会」においても、孤独死事故の未然防止を目的とした保険会社目線での分析を継続していきます。

なお、同委員会による「孤独死現状レポート」や当社の事故事例から孤独死の現状を以下のとおり整理します。

- ①高齢者に限った問題ではない。（59歳以下の死亡割合が40%もある）
- ②圧倒的に男性が多い。（男女比は、協会レポート83:17、当社88:12）
- ③男性は女性に比べて発見されるまでの日が長く（3日以内に発見される割合は男性35%女性50%）、そのため居室内の損傷が大きくなる傾向にある。
- ④気温が低い1月と高い8月の事故報告（発見）件数が多い。
- ⑤家賃5万円以下の発生率が高く、家賃10万円以上の発生は稀である。

以上により、年齢に関係なく、家賃5万円前後の物件に居住する男性単身者にフォーカスした対策が重要であることがわかります。

人の「死」を防ぐことは難しいが、死亡事故を早く発見することは可能であり、その対策となるのが見守りサービスです。

私は、3日間反応（生存確認）が無かったら親族等にアラートが発信される機能は必須であると考えており、これは、当社の事故事例にて3日以内に発見されたケースではご遺体の腐敗が少なく、居室の損傷も少ないと思われるからです。

死亡事故が起きてしまったあとの経済的損失を補償する所謂「孤独死保険」は、貸主サイドには家主や管理会社が自ら加入する「家主型」の商品を推奨します。（保険料は1部屋月額200～400円位、補償は原状回復費用が100～300万円、家賃損失の補償が最長1～2年）

また、「孤独死保険」の加入有無に関係なく事故後は居室を元通りにするために、遺品整理業者や清掃・リフォーム業者の選定が非常に重要であり、これは事故が起きる前に選定してておくことをお勧めします。

さらに、特に重要なのは「消臭作業」であることも付け加えておきます。

最後となりますが、「孤独死保険」を開発することになり、その現状を知るために自分で孤独死の現場を見た衝撃は今でも忘れることができません。

凄惨な状況と死臭はそれまでの「死」に対する価値観を一変させ、「絶対に自分はなりたくないし家族にもさせたくない」と強く思い、当時一人暮らしだった母には見守りサービスを導入しましたし、私も将来単身となれば必ず見守りサービスを設置します。それくらい強い衝撃でした。

しかし、このような体験は不動産業界の一部の方を除けば稀であり、その凄惨さは一般人には認識されていません。

よって、「死」＝誰もが「棺に入って」「火葬される」という普通の「死」だけを想定していて、「死んだ後のことば知らない」という無責任な発想も生まれるのだと思います。

今後の孤独・孤立対策においては、不動産業界側の対策強化だけではなく、このような賃借人など個々人の意識改革を図る「孤独死リスク」の啓蒙活動も同時に必要であると強く感じています。

当社および少短協会としても、引き続きこれらの問題について保険会社視点での分析に基づく提言をしていく所存です。

<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

○ 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

単身者、ファミリー問わず様々な入居者層から高いニーズを誇っている「宅配ボックス」は、今ではポータルサイトなどでも物件の検索条件にこの宅配ボックスが含まれるようになっており、入居率を上げるには必要不可欠な設備と言えます。

本会では安価で高品質な河村電器産業製の宅配ボックスを会員様向けに提供しており、どこに置いてもサビに強いことが特徴で、品質・耐久性・価格と三拍子そろっていますので、物件価値向上にお役立て下さい。

詳細につきましては、下記をご参照ください。

(https://chinkan.jp/m/cmn_files/uploads/link/kanri_rusupo.pdf)

※貸主への提案用資料もご用意しております。

(https://chinkan.jp/m/cmn_files/uploads/link/owner_rusupo.pdf)

○ 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。

【5月】 23日（月）、30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、問題解決ができたり、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>）

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