

※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
住宅確保要配慮者の入居、居住支援が目的の「居住支援法人」活動の補助事業募集開始
- ・ アットホーム
平成 29 年度の首都圏における「定期借家物件」（居住用賃貸）の成約状況を発表
- ・ 帝国データバンク 4 月調査の「人手不足に対する企業の動向調査」結果

[2] 連載コラム タイトル：管理会社が知っておきたい住宅宿泊事業法（民泊新法）

- ・ 第 3 回 「管理受託契約の締結の流れについて」

[3] 協会からのお知らせ

- ・ 賃貸住宅フェア 2018in 東京に全宅管理が出展いたします！
岡田専務理事・佐藤顧問弁護士がセミナーに登壇
- ・ 月刊オーナー通信のご案内
- ・ 「CIZ クレジットインフォメーション」及び「CIZ 宅建保証」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）
- ・ 全宅連 新訂版（平成 30 年 4 月改訂）わかりやすい重要事項説明書の書き方販売開始
- ・ 賃貸不動産経営管理士協議会 平成 30 年度賃貸不動産経営管理士講習について

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

[1] 業界動向・行政動向

○ 国土交通省

住宅確保要配慮者の入居、居住支援が目的の「居住支援法人」活動の補助事業募集開始

国土交通省はこのほど住宅確保要配慮者の入居、居住支援を目的とした「居住支援法人」の活動に対する補助事業の募集を開始した。

昨年 10 月 25 日より、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、民間賃貸住宅や空き家を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」が本格的に始まった。

同事業は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への入居の円滑化に係る活動を行う住宅確保要配慮者居住支援法人に対して、国がその活動に要する費用の一部を補助（補助上限額 1,000 万円）するもの。

居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人として、都道府県が指定するもので、都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、指定することが可能。

応募は平成 30 年 6 月 22 日までに、担当部局（国土交通省住宅局安心居住推進課）の担当者（大津）まで、応募書類を E-メール：ohtsu-y2cs@mlit.go.jp で提出。詳細は下記 URL 参照。

国土交通省 住宅確保要配慮者居住支援法人について

（ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000026.html ）

○ アットホーム

平成 29 年度の首都圏における「定期借家物件」（居住用賃貸）の成約状況を発表

不動産情報サービスのアットホームはこのほど、平成 29 年度（29 年 4 月～30 年 3 月）1 年間の首都圏における「定期借家物件」（居住用賃貸）の主な傾向、成約状況を次の通り発表した。

29 年度の定期借家物件の成約数は、前年度比 8.5%増の 6,585 件で、3 年ぶりに増加。居住用賃貸成約物件に占める定期借家物件の割合は 2.9%で、一戸建が最も高く 10.8%。

成約物件における種目別割合は、マンションが 58.9%で最も多く、次いでアパートが 30.7%、一戸建が 10.4%。またエリア別割合は、東京 23 区が 2 年連続で全種目トップとなった。

定借物件の最多賃料帯は「5 万円以上 10 万円未満」で、マンションの 48.9%、アパートの 66.2%を占めるが、割合はともに低下。一戸建は「10 万円以上 15 万円未満」が 37.7%で最多、前年度比は上昇。

平均賃料は、マンション、アパートが上昇し、一戸建は4年ぶりに下落。賃料指数（平成21年度＝100）はアパートが最も高く、104.8と過去最高に。アパートは礼金・敷金ともに「0ヵ月」の割合が普通借家より高くなっている。

○ 帝国データバンク 4月調査の「人手不足に対する企業の動向調査」結果

帝国データバンク（TDB）は5月24日、4月調査の「人手不足に対する企業の動向調査」結果を次の通り発表した。調査対象2万3,118社、有効回答9,924社。

それによると、正社員が不足している企業は49.2%で1年前の平成29年4月から5.5ポイント増加し、4月として過去最高を更新。例年、4月は人手不足が緩和する傾向がみられる一方、企業の人手不足感は継続している。

業種別ではソフト受託開発などの「情報サービス」が69.2%でトップ。以下、「運輸・倉庫」や「建設」「飲食店」など6業種が6割台。また、「リース・賃貸」「機械製造」では1年前より10ポイント以上増加しており、人手不足が急速に高まっている。規模別では、大企業の不足感は一段と強まっている中、小規模な企業の人手不足も拡大。

非正社員では企業の32.1%が不足していると感じている。1年前比2.5ポイント増。業種別では「飲食店」「飲食物品小売」が7割を超えたほか、「電気通信」「メンテナンス・警備・検査」などで高い。

上位10業種中6業種が小売りや個人向けサービスとなっており、消費者と接する機会の多い業種で不足感が高い。正社員と同様、規模の大きい企業ほど不足感が強い中で、人手不足が従業員の少ない企業でも深刻化している。

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

[2] 連載コラム タイトル：管理会社が知っておきたい住宅宿泊事業法（民泊新法）

○ 第3回 「管理受託契約の締結の流れについて」

ここ数年、国内における民泊サービスの普及が加速しており、国内外からの観光者の多様化する宿泊ニーズや逼迫する宿泊需給への対応、公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル

防止、無許可で旅館業を営む違法民泊への対応等が、急務となっております。

こうした背景のもと、国土交通省では平成 29 年 6 月に「住宅宿泊事業法」を公布、平成 30 年 6 月 15 日に施行することとし、上記問題への対応を図ることとしています。

本会では、国土交通省より開示された資料に基づき、本メールマガジンにて全 4 回にわたり、「住宅宿泊事業法」について説明していきたいと思います。

前回は、住宅宿泊管理業者の登録要件及び業務を的確に遂行するための必要な体制についてご案内し、住宅宿泊管理業務を的確に遂行するための必要な体制の中で、管理受託契約の締結（実務能力・人的構成）と住宅宿泊管理業務の適切な実施（人員・業務体制）は、特に重要なポイントとしてご案内いたしました。

今回（第 3 回）は、管理受託契約の締結の流れについて、ご案内いたします。

「管理受託契約の締結の流れ」

住宅宿泊管理業者が管理受託をする際、下記 2 点を実施する必要があります。

○家主の貴重な財産である住宅について、管理の条件を事前に明らかにし、委託者の利益を保護

○適切な管理受託契約の締結を確保し、家主が不在となる場合の管理責任を明確化

上記 2 点の具体的な内容は以下のとおりです。

1. 委託者（住宅宿泊事業者）に対し管理受託契約の締結の勧誘

ただし、不当な勧誘等は禁止（法第 32 条）

※参考（法第 32 条）

住宅宿泊管理業者は、次に掲げる行為をしてはならない。

- 一 管理受託契約の締結の勧誘をするに際し、又はその解除を妨げるため、住宅宿泊管理業務を委託し、又は委託しようとする住宅宿泊事業者に対し、当該管理受託契約に関する事項であって委託者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為
- 二 前号に掲げるもののほか、住宅宿泊管理業に関する行為であって、委託者の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるもの

↓ 委託者は住宅宿泊事業の内容を管理業者に通知

2. 契約締結前の説明、書面の交付（法第 33 条）

- 説明事項（1）住宅宿泊管理業者の商号、名称、又は氏名
- （2）住宅宿泊管理業者の登録年月日及び登録番号
- （3）住宅宿泊管理業務の対象となる届出住宅
- （4）住宅宿泊管理業務の内容・実施方法

- (5) 報酬並びにその支払の時期及び方法
- (6) 報酬に含まれていない住宅宿泊管理業務に関する費用で、住宅宿泊事業者が通常必要とするもの
- (7) 住宅宿泊管理業務の再委託に関する事項
- (8) 責任及び免責に関する事項
- (9) 契約期間に関する事項
- (10) 契約の更新及び解除に関する事項

↓ 電磁的方法による情報提供について、
・電子メール ・事業者ホームページからのダウンロード
などの具体的方法を提示して、委託者から事前に了承を得る
了承を得た方法により、契約内容の事前説明、契約書面の電磁的提供を実施

3. 契約締結時の書面の交付（法第 34 条）

基本的に上記（○説明事項）の内容を含む契約書により代替可能
※標準的な管理受託契約書を国土交通省において策定

【ポイント】

上記「○説明事項」の中で、(4) 業務の内容・実施方法、(5) 報酬、(7) 業務の再委託に関する事項、(8) 責任及び免責に関する事項については、特に重要なポイントとなりますので、理解しておく必要があるかと思います。

今回は、「○説明事項」の内容を含んだ「住宅宿泊管理受託標準契約書」についてご案内いたします。

その他、詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

国土交通省観光庁 住宅宿泊事業法

(<http://www.mlit.go.jp/kankocho/shisaku/sangyou/juutaku-shukuhaku.html>)

民泊制度ポータルサイト

(<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/>)

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

[3] 協会からのお知らせ

○ 賃貸住宅フェア 2018in 東京に全宅管理が出展いたします！

岡田日出則専務理事・佐藤貴美顧問弁護士がセミナーに登壇

全国賃貸住宅新聞社主催の賃貸住宅フェア 2018in 東京に全宅管理として出展いたします。

賃貸住宅フェアとは、マンションや土地を所有するオーナーや不動産仲介・管理会社向けに、住宅設備・リフォーム投資・資産運用関連会社など多彩な出展社が新商品やサービスをプロモーションする賃貸住宅業界最大のイベントです（入場無料）。

当日、会場にはクラウド型賃貸管理システム「全宅管理業務支援システム」、「オンライン内見」、「送金代行サービス（Bankur）」等の体験コーナーも設置する予定ですので、実際に各システムを体験したい、担当者にいろいろ聞きたいという方は是非御来場ください。

日 時：平成 30 年 6 月 12 日(火) ・ 13 日(水)

時 間：10：00～17：00

会 場：東京ビッグサイト西 1 ・ 2 ホール 東京都江東区有明 3 - 11 - 1

※セミナー会場にて、本会の岡田専務理事・佐藤顧問弁護士が登壇いたします。

日 時：平成 30 年 6 月 12 日(火)14：00～ ・ 13 日(水)11：40～

テーマ：12 日「賃貸管理実務と法律との関連性」…佐藤顧問弁護士・岡田専務理事

13 日「賃貸管理業務で得る情報の重要性とその活用方法」…岡田専務理事

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

賃貸住宅フェア 2018in 東京

(https://www.zenchin-fair.com/fair2018_kaisai/tokyo/)

○ 月刊オーナー通信のご案内

アップライト企画が提供する「月刊オーナー通信」制作代行サービスのご案内です。

管理物件を増やすための有効なツールで、物件オーナーとのコミュニケーション作りに役立ちます。また、オーナーとの関係強化により、さまざまな案件の受注にもつながる可能性もございます。

自社で制作するような手間がかからず、会員限定の安価な価格での提供も実現しておりますので、この機会に是非ご利用をご検討下さい。

詳細につきましては、別添チラシ①をご参照ください。

○ 「CIZ クレジットインフォメーション」及び「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入居者信用照会システムと家賃保証システムのご案内です。

「CIZ クレジットインフォメーション」は、入居審査ツールとして滞納履歴、反社会情報破産情報、申込者の信用力、滞納リスク等が確認できます。また、「CIZ 宅建保証」はそれら審査情報が確認できる管理業務支援型の家賃保証です。日々の督促業務のアウトソーシングに留まらず、オーナーへのリスクマネジメント提案ツール（入居者信用情報照会レポート）としてもご利用いただけます。

詳細につきましては、別添チラシ②をご参照ください。

○ 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。

【6月】 4日（月）、11日（月）、18日（月）、25日（月）

【7月】 2日（月）、9日（月）、17日（火）、23日（月）、31日（火）

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

（<http://www.chinkan.jp/reserve/>）

○ 全宅連「新訂版（平成30年4月改訂）わかりやすい重要事項説明書の書き方」販売開始

全宅連策定の重要事項説明書に係る解説書として、「わかりやすい重要事項説明書の書き方」を発刊しておりますが、平成 30 年 4 月に改正宅地建物取引業法施行に伴い重要事項説明の内容に「建物状況調査の結果の有無」等が追加されました。これに関連して今般改正に対応した解説書を新たに策定し、5 月 31 日より販売開始いたしましたのでご案内いたします。

今回の改正により建物状況調査の結果の有無については、既存住宅の貸借の媒介等においても説明が必要となり、全宅連策定の重要事項説明書書式は 3 月末に改訂を行い、ダウンロードによる提供を開始しております。

解説書の詳細につきましては、下記 URL をご参照ください。

全宅連 新訂版（平成 30 年 4 月改訂）わかりやすい重要事項説明書の書き方
（<https://www.zentaku.or.jp/member/products/detail1/>）

○ 賃貸不動産経営管理士協議会 平成 30 年度賃貸不動産経営管理士講習について

賃貸不動産経営管理士協議会では、平成 30 年度の賃貸不動産経営管理士講習の受講申込みを開始しております。

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、是非ご検討ください。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 40 問のうち 4 問が免除されます。本年度修了者の 4 問免除の適用は、平成 30 年度及び 31 年度の試験までです。 ※但し、全講義（2 日間）の受講修了者に限ります。

賃貸不動産経営管理士講習のお申し込み

（<http://www.chintaikanrishi.jp/measure/course/entry/>）

<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。

