

目次

政府は3月6日、サブリース業者による勧誘・契約締結行為の適正化と賃貸住宅管理業の

登録を義務づける「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」を閣議決定した。国会で成立後は来年夏には施行される見通し。

国土交通省は法律案の背景を次の通り説明している。

賃貸住宅は単身世帯の増加等を背景に、わが国の生活の基盤としての重要性が一層増大しているところだが、賃貸住宅の管理については、オーナーの高齢化等により、管理業者に委託するケースが増えている。

しかしながら、管理業務の実施を巡り管理業者とオーナーあるいは入居者との間でトラブルが増加しており、特にサブリース業者については、家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し社会問題となっていることから、対応が喫緊の課題となっている。

今回の新法律案の概要は次の通り。

(1) サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置

- 全てのサブリース業者に対し、勧誘時における、故意に事実を告げず、又は不実を告げる等の不当な行為の禁止。サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の締結前の重要事項説明等を義務づけ
- サブリース業者と組んでサブリースによる賃貸住宅経営の勧誘を行う者（勧誘者）についても、契約の適正化のための規制の対象とする。

(2) 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

- 賃貸住宅管理業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務づけ
- 登録を受けた賃貸住宅管理業者について、業務管理者の選任、管理受託契約締結前の重要事項の説明、財産の分別管理、委託者への定期報告等を義務づける。

-
- 新型コロナウイルスの感染拡大「先行きについては、一段と厳しい状況」
「新型コロナウイルス感染症対策の基本方針」をもとに対策
-

新型コロナウイルスの感染拡大が続き、各方面に大きな影響を投げかけている。

景気の指標となっている内閣府が3月9日に発表した「景気ウォッチャー調査」（2月）の最新の結果は、現状判断 DI が前月差 14.5 ポイント低下の 27.4 となった。景気ウォッチャーの見方は、「新型コロナウイルス感染症の影響により、急速に厳しい状況となっている。先行きについては、一段と厳しい状況になるとみている」とまとめられている。

帝国データバンクが3月4日に発表した2月調査の「TDB 景気動向調査（全国）」結果によると、2月の景気DIは前月比3.2ポイント減の38.7となり5ヵ月連続で悪化。7年ぶりに40を下回り、国内景気は後退局面が続く中、新型コロナウイルスの影響も加わり大幅に悪化した。

今後の国内景気は、新型コロナウイルスなどリスク要因も多く、緩やかな後退が続くとみられる。10業界全てが悪化となった。新型コロナウイルスの影響が様々な業界に波及、川下の消費関連企業から川上の素材関連企業までサプライチェーン全体に広がった。

また、東京商工リサーチが3月9日に発表した、上場企業「新型コロナウイルス影響」調査結果によれば、「感染拡大の進行で、インバウンド需要の停滞に加え、消費低迷やイベント自粛などが企業業績に悪影響を及ぼしている。今後も会合や宴会、旅行のキャンセルなど個人消費の減退が進むなか、内需型産業も含めてあらゆる業種への波及が懸念される」としている。

こうした流れを受けて不動産・賃貸住宅業界では、政府が2月5日に公表した「新型コロナウイルス感染症対策の基本方針」をもとに様々な対策を講じている。

従業員のマスク着用、時差通勤、テレワークの導入、店舗におけるアルコール消毒液の設置、空気清浄機の導入はもとより、インターネットを通じたIT接客、タブレットやスマートフォンを利用した内覧、重要事項説明の活用が急速に広まっている。

○ リクルート住まいカンパニー

「テレワークに関する意識・実態調査」結果 年々テレワーク導入者は増加

リクルート住まいカンパニーはこのほど、「テレワーク（リモートワーク）に関する意識・実態調査」結果の一部を発表した。それによると、会社員、公務員の17%がテレワークを実施しており、潜在的には45%の実施者を見込み、少なくとも直近4年間は、年々テレワーク導入者（開始者）は増加している。

テレワークの実施理由は、「通勤時間の減少」を挙げる割合が29%と高く、続いて「仕事の集中度向上」「家事と仕事の両立」が上位を占め、テレワークの実施場所としてはリビングダイニング（ダイニングテーブル）が39%と最多。

テレワークをきっかけに、自宅を仕事に適した環境に整えている割合は70%で、自宅内で工夫したことの1位は、「仕事用の資料、PC置き場など収納スペースを整備」。また、テレワークをきっかけに「引越しを実施した」「前向きに引越しを検討し始めている」「検討し

ていないが引越してみたい」割合は53%。

今後テレワークが促進された場合には、テレワーカーの57%が「通勤時間が長くなっても引越しを検討する」との意向を示し、テレワークをきっかけに自宅環境整備と引越しの両方を実施した人は、テレワーク実施前の生活満足度が6.2に対し、自宅環境整備、引越し後の満足度が7.2と向上している。

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

[2] 協会からのお知らせ

○ 令和2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2年度会費徴収につきましてのご案内を、引落としの方は3月中旬頃、振込みの方は4月中旬頃に送付させていただきます。

来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。

○ 外国人専門の生活総合支援サービスのご案内

本会では外国人向けの生活総合サポートサービスを提供している株式会社グローバルトラストネットワークスと業務提携しております。

同社では、英語・韓国語・中国語・ポルトガル語などを母国語とする外国人スタッフが常駐しており、外国人入居者の家賃保証など契約締結時の対応だけでなく、入居中の注意事項の説明や賃料滞納・騒音トラブル等への対応も代行しております。

今後ますます増える事が予測される外国人入居者への対応は欠かすことが出来ないものであり、画期的なサービスです。

お申込み方法やサービスの詳細については、下記をご確認いただくか、お問合せ先までご連絡ください。

■本件に関するお問合せ先

株式会社グローバルトラストネットワークス営業部

TEL：03-5956-4111 Mail：sales@gtn.co.jp

○ 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、下記をご参照ください。

○ 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。

【3月】 23日（月）、30日（月）

【4月】 6日（月）、13日（月）、20日（月）、27日（月）

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/>）

- 電子レンジで発生する事故 ～取扱説明書をよく読んで正しく使いましょう～
(独立行政法人製品評価技術基盤機構(NITE)製品安全センター 令和2年2月27日発表)
-

4月から新生活を迎える方々の準備がいよいよ本格的に始まります。家電量販店などではそういった方々に向け、電子レンジ、冷蔵庫、洗濯機、掃除機及び炊飯器がひとまとめとなった新生活用セットが販売され、盛り上がりを見せていますが、生活で役に立つこれらの製品による事故が毎年発生しています。

2014年度から2018年度の5年間にNITE（ナイト）に通知のあった製品事故情報では、電子レンジ、冷蔵庫、洗濯機、掃除機及び炊飯器の事故は538件ありました。その中で、電子レンジの事故は157件あり、使用者の誤使用や不注意による事故が他の製品よりも多く発生しています。

電子レンジは、汚れを放置したり、庫内に入れた物を加熱し過ぎたりすると、発火などの事故に至ります。

賃貸物件においても、入居者の方に取扱説明書に記載されている使用上の注意点をきちんと把握してもらい、こまめに掃除するなどして、事故を未然に防ぎましょう。

独立行政法人製品評価技術基盤機構（NITE）ホームページ
(<https://www.nite.go.jp/jiko/chuikanki/press/2019fy/prs200227.html>)

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

◇会報誌「全宅管理」バックナンバー HP 掲載中！！

本会では、業界動向や賃貸不動産管理実務に直結する内容を掲載している会報誌を定期的に発行し、会員の皆様に無料配布しています。

また、本会ホームページ上でもバックナンバーを掲載しており、いつでも閲覧できるようになっておりますので、是非ご確認ください！

会報誌バックナンバー掲載
(<http://www.chinkan.jp/member-page/report/>)

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