



245号 令和2年11月20日発行

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の一部の施行等／国交省

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（賃貸住宅管理適正化法）の一部の規定について、12月15日から施行されます。これに併せて、国交省では、解釈・運用の考え方について策定するとともに、サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン等が公表されました。**「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」のポイント**

1. 規制の対象となる勧誘者の明確化

賃貸住宅の建設請負や土地等の売買の際にマスターリース契約の締結を勧める建設業者や不動産業者、特定のサブリース業者から勧誘の依頼を受けたオーナーが「勧誘者」に該当することを明確化

2. 禁止される誇大広告・不当勧誘の明確化

誇大広告・不当勧誘として禁止される具体例を明確化

【誇大広告の例】：「家賃保証」「空室保証」などの文言に隣接する箇所に、定期的な家賃の見直しがある場合にその旨及び借地借家法第32条の規定により減額されることがあることが表示されていない

【不当勧誘の例】：家賃減額リスクや、契約期間中のサブリース業者からの契約解除の可能性、借地借家法第28条の規定によりオーナーからの解約には正当事由が必要であることについて伝えず、サブリース事業のメリットのみを伝える

3. オーナーに説明すべき家賃減額リスク等の内容の明確化

契約締結前に書面に記載して説明しなければならないリスク事項を明確化

【記載して説明すべきリスク事項】

(1) 家賃が減額される場合があること

- ・家賃の定期的な見直しがあり、見直しにより家賃が減額する場合があること
- ・契約条件にかかわらず借地借家法第32条第1項に基づきサブリース業者が減額請求を行うことができること（ただし、家賃が、経済事情の変動により不相当となったとき等借地借家法上の要件を満たさない限り、減額請求はできないこと）
- ・オーナーは必ずその請求を受け入れなくてはならないわけではなく、変更前の家賃決定の要素とした事情を総合的に考慮した上で、協議により相当家賃額が決定されること

(2) 契約期間中に解約となる場合があること

- ・契約期間中でも、サブリース業者から解約される場合があること
- ・借地借家法第28条に基づきオーナーからの解約には正当事由が必要であること

賃貸住宅管理法の施行に向けたオンライン説明会／国土交通省

【開催日時】※全日程同一内容 12月3日(木)15:00～16:00、12月10日(木)15:00～16:00

【開催方法】説明会は、オンラインのテレビ会議システム（zoom）を使用して開催されます。webブラウザから視聴が可能ですのでパソコンからの参加を推奨します。

【参加費】無料

【申込方法】国土交通省HPの登録フォームからお申し込みください。

【申込締切】各回の3営業日前の17:00まで（定員に達した場合は締切前に募集を終了します）
※詳細は国土交通省HP（<https://www.mlit.go.jp/>）をご覧ください。

「宅建アソシエイト」2020年度分12月期受付開始のお知らせ／全宅連

1. （公社）不動産流通推進センターが実施する「宅建アソシエイト」2020年度12月期実施スケジュールについて

- (1) 申込受付期間 令和2年11月16日(月) ～ 12月21日(月) ※申込書全宅連必着
- (2) 受講期間 令和2年12月25日(金) ～ 令和3年1月31日(日)
- (3) 認定証発行 令和3年2月

2. 受講申込について

全宅連では、不動産キャリアパーソン講座修了者のみを対象に、第4ステップの受講申込を行います。その他の方の受講申込受付は、全宅連では行いませんのでご留意願います。

受講申込方法の詳細などについては、『「宅建アソシエイト資格」2020年度受講申込要領～不動産キャリアパーソン講座修了者向け～』ならびに宅建アソシエイト専用WEBサイト（<https://www.takken-as.jp/>）をご参照ください。

《問合せ先》 全宅連 広報研修部 TEL:03-5821-8112 担当:清田氏・肥沼氏・飯野氏

家賃支援給付金の申請手続等について／国土交通省

家賃支援給付金の申請手続における書類等の取扱いが下記のとおり明確化されました。

テナント事業者から、同給付金の申請に際し、賃貸借契約の内容等についての問合せや申請に必要な書類の作成等への協力依頼が寄せられた場合においては、同給付金の趣旨・目的を踏まえ、適切にご協力頂くようお願いいたします。

なお、宅建物取引業者や管理業者におかれては、ビル賃貸事業者、テナント事業者に対しても、適宜、情報提供をお願いします。

1. 申請時における提出書類について

自動更新条項がある場合を含め、賃貸借契約書に記載された契約期間が過ぎている場合、所定の様式(※)のほか、賃借人と契約更新時に交わした覚書、更新時の通知、賃料の請求書又は領収書その他の当該契約期間の経過後も賃貸借関係が継続していることを賃貸人が認めていることがわかる書類を添付すれば足りることとされました。

ただし、これらの書類は賃貸人又は管理会社等（賃貸借契約書上、管理会社等であることが明らかであるものに限る。）の署名又は記名押印があるものに限られます。

※ 様式5-3：賃貸借契約等証明書（契約書等の契約期間に令和2年3月31日又は申請日が含まれていない場合）

2. 申請時における各種様式への記入方法の変更

各種様式を作成する場合、賃貸人については、自署のみならず記名押印であっても有効な書類と認められます。

また、賃貸人のみならず、管理会社等の署名又は記名押印でも足りることとされています。

ただし、賃貸借契約書上、管理会社等であることが明らかであるものに限られます。

(参考)

経済産業省「家賃支援給付金に関するよくあるお問合せ」問9、問10

<https://www.meti.go.jp/covid-19/yachin-kyufu/qa.html>

水害リスクの確認方法について／松山市

宅地建物取引業法施行規則の一部改正により、不動産取引時にこれまでの土砂災害などに加え水害のリスクを新たに説明することとなり、本市では「改訂版まつやま防災マップ」をはじめ、各種ハザードマップを作成し、市役所や支所にてお配りするとともに、市HPにも掲載し、閲覧、印刷できるようにしています。

また、市民の皆さんにご自宅の災害リスクを正しく理解していただくために、ハザードマップの見方や最新の情報を掲載している各機関のサイトなどを紹介する「自宅周辺の災害リスクを確認しましょう」というコーナーも市HPに設けています。

つきましては、重要事項説明にあたり土砂災害警戒区域や洪水浸水想定区域を確認する際は、防災マップや各種ハザードマップのほか、市HPなどのご活用を貴協会所属の会員に周知いただきますようお願いいたします。

1. 松山市HPについて

松山市HP > 暮らしの情報 > 安全・安心 > 防災・危機管理 > 啓発・ハザードマップ > 自宅周辺の災害リスクを確認しましょう
https://www.city.matsuyama.ehime.jp/kurashi/bosai/bousai/keihatu/saigairisk-kakunin.html

2. 高潮ハザードマップについて

愛媛県が令和2年8月に公開した高潮浸水想定区域図をもとに、本市でも「まつやま高潮ハザードマップ」の作成に取り組んでおり、今年度中に配布する予定です。

3. 問合せ

松山市総合政策部防災・危機管理課 本部運営訓練担当 竹場氏・村上氏・日野氏
TEL:089-948-6794 FAX:089-934-1813 E-mail:kikikanri@city.matsuyama.ehime.jp

電話番号一部変更のお知らせ／(一財)不動産適正取引推進機構

令和2年11月2日(月)より、(一財)不動産適正取引推進機構の電話番号を下記のとおり一部変更しましたのでお知らせします。

不動産取引に関する電話相談につきましては、次のとおり相談専用電話(ナビダイヤル)での対応となります。

相談専用電話番号 0570-021-030(ナビダイヤル、新設)

- ・不動産取引(売買・賃貸借契約の締結等)に関する無料の電話相談です。ただし、通話料はご相談者の負担となります。
 - ・相談受付時間は 10:00～17:00(土日祝日、年末年始を除く。)です。ただし、当機構の業務状況によって不定期で休止する場合があります。
 - ・ご相談は、当機構の職員が承ります。(弁護士相談ではありません。)
- ※ 詳細は当機構のHP (https://www.retio.or.jp/)をご覧ください。

行政書士の職域確保について／行政書士会

各士業、各団体とも共存共栄の立場を守りながら推進しておりますが、一部で行政書士の資格を持たず「関連業務と称して侵食されている」ことも窺われます。

つきましては、当会が進めている「職域の確保について」ご理解とご協力を賜りますようお願い致します。

差押不動産合同公売会開催について／愛媛地方税滞納整理機構・今治市

(売却物件一覧)					
執行機関	公売 公告 番号	地目 種類	所在地	地積・床面積 (㎡)	見積価格 (円)
愛媛地方 税滞納整 理機構	10	田	今治市玉川町小鴨部字竹ノ下甲 118 番 1	1,683	4,800,000
		宅地	八幡浜市字上浜田 1320 番 1	259.34	21,500,000
		宅地	八幡浜市字上浜田 1320 番 1 2	72.00	
		宅地	八幡浜市字上浜田 1320 番 1 3	86.23	
		事務所 店舗	八幡浜市字上浜田 1320 番地 1	1 階 255.50 2 階 263.33 3 階 263.33 4 階 263.33 5 階 30.59	
		駐車場	八幡浜市字上浜田 1320 番地 1	41.69	
		宅地	西条市氷見字新兵衛新田乙 275 番 1	312.00	2,300,000
今治市	436	居宅	西条市氷見字新兵衛新田乙 275 番地 1	1 階 72.96 2 階 53.80	
		宅地	今治市町谷字新田甲 713 番 11	97.20	900,000
		宅地	今治市宮ヶ崎字下川原甲 721 番 4	35.79	
		宅地	今治市朝倉下甲 1336 番 1	160.92	1,300,000

1. 日 時 令和2年12月2日(水) 13:00
2. 場 所 えひめ共済会館 4階 末広(松山市三番町5丁目13-1)
3. 問合せ先 (1) 愛媛地方税滞納整理機構 徴収課 TEL:089-913-5800
詳細情報 http://www.ehime-kikou.jp/kobai/index.html
- (2) 今治市企画財政部納税課 TEL:0898-36-1512
詳細情報 https://www.city.imabari.ehime.jp/nouzei/fudousan_koubai/

不動産広告Q & A

- Q 2つある洋室のうち1室を、間仕切りを設置して2つの部屋として使えるようにリフォームを行いました。間仕切りは天井まであり、それぞれに扉も新設しています。元々は2LDKでしたが、1つ部屋が増えたので、3LDKと表示しても問題はないでしょうか。
- A 間仕切りで分けられたそれぞれの部屋が、建築基準法における居室の要件を満たしていれば、3LDKと表示することは問題ありません。
- 建築基準法では、採光や換気等、居室についての基準が定められていますので、まずはそれらの条件を満たしているかをご確認いただく必要があります。
- なお、居室の要件を満たしていない場合、表示規約の施行規則(第10条第17号)では、「採光及び換気のための窓その他の開口部の面積の当該室の床面積に対する割合が建築基準法第28条の規定に適合していないため、同法において居室と認められない納戸その他の部分については、その旨を「納戸」等と表示すること。」と規定していますので、例えば「2LDK+納戸」(間仕切りしたそれぞれの部屋が居室要件を満たしていない場合は、「1LDK+2納戸」等)等と表示する必要があります。
- (公社)首都圏不動産公正取引協議会 公取協通信第313号(2020年11月号)より転記