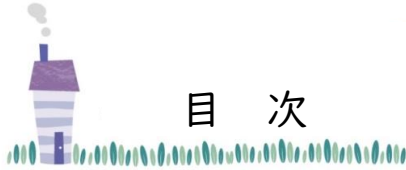




東尾張支部だより

東尾張支部

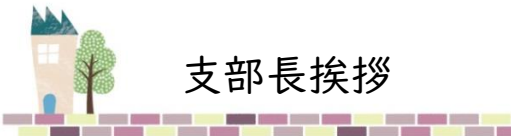
(公社)愛知県宅地建物取引業協会 東尾張支部
TEL 0561-52-6977 FAX 0561-52-6976
尾張旭市東大道町原田2525-5 アスカ3F
✉ mail@higashiowari.com



目次

❖ 支部長挨拶	1P	❖ Q&A	3P
❖ 無料相談日程	1P	❖ 賃貸住宅管理業登録制度	4P
❖ 第2回支部企画研修会	2P	❖ 賃貸管理業～現場の声～	5P
❖ 第1回県下統一研修会	2P	❖ 無料相談窓口一覧	6P
❖ あつまれ「宅建の森」	2P		

※文内は全て敬称略とさせていただきます



支部長挨拶

支部長 酒井久義



支部の皆様 お変わりありませんか？

コロナの状況が続いておりますが、ワクチンの接種が当初の予想より進んでいることは幸いだと思います。私事で恐縮ですが、2回のワクチン接種が終わり、気分的には少々ホッとしております。

協会本部では、新会館建設の準備が一步一步確実に進んでおり、また地域事業につきましては、コロナ禍の状況を鑑み中止せざるを得ない地域が増えています。当支部においても、守山地区「元気まつり」・瀬戸地区「せともの祭」が2年連続で中止となり、誠に残念です。

支部企画研修会につきましては、様々な状況に対応できるよう、リモート研修・会場での受講研修と両方の準備を役員一同進めておりますので、どうぞ皆様ご期待下さい。

まだまだ暑い日が続きますが、体調を崩されませんようくれぐれもご自愛下さい。

頑張りましょう!!



無料相談日程

尾張旭市役所南庁舎2階(市民相談室)	・・・ 第1水曜日	13:00～16:00
瀬戸市役所新庁舎1階(相談室)	・・・ 第3木曜日	9:00～12:00
宅建協会本部 (来会並びに電話052-523-2103)	・・・ 月～金曜日	10:00～15:00 (12:00～13:00休憩)

★上記会場にて開催しておりますが、会場の都合により日程が変更になる場合もあります。



第2回支部企画研修会

令和3年9月24日(金)

Zoom配信によるリモート研修会

講師・・・『川尻稔 氏』(一社)全国賃貸不動産管理業協会 愛知支部長

時間・・・15:00～16:30

内容・・・「賃貸不動産経営管理士」および「賃貸住宅管理業登録制度」について

＊研修の前に、瀬戸市より『瀬戸市へのオフィス進出支援』についての説明があります。

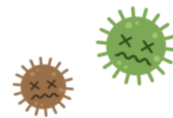
＊研修の後に、本部より『流通サイトあいぽっぽ』と『不動産キャリアパーソン講座』についての説明があります。

4ページに関連記事
5ページに現場の声を
掲載しています♪

Zoom視聴をされない会員の方は【渋谷福祉センター】にて受講できます

受付14:30～

ご来場の際には、新型コロナウイルス感染防止対策にご協力をお願い致します。



第1回県下統一研修会

義務受講です!

受講期間・・・令和3年9月1日(水)～15日(水)

愛知県宅建協会『会員MYページ』からの受講となります



あつまれ「宅建の森」(勉強会)

令和3年12月初旬(予定)

(場所等詳細は後日お知らせいたします)

受付15:30～ 研修16:00～18:00

テーマ・・・3地区の今後の展望

瀬戸市(尾張瀬戸駅周辺)

講師:瀬戸市役所職員(地域振興部ものづくり商業振興課)

尾張旭市(三郷駅周辺)

講師:尾張旭市役所職員(都市計画課)

守山区(志段味地区)

講師:市川敦久(株)イチカワプランニング)

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」について教えてください。(その1)

Q&A

サブリース契約及び賃貸住宅管理業務の適正化のための「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」が、令和2年3月6日に閣議決定され、国会に提出されました。ここでは、本法律案の提出に至る背景やその内容等について、数回に分けて紹介いたします。今回は、本法律案を提出するに至った背景について解説致します。

賃貸住宅は、単身世帯、外国人居住者の増加や賃貸住宅志向の高まり等を背景に、民間主体の保有する賃貸住宅のストック数は増加傾向にあり、平成30年時点では住宅ストック総数の4分の1強を占めるなど、今後も我が国の生活の基盤としてのその重要性が一層増大することが見込まれます。一方、賃貸住宅の管理については、従前は、オーナー自らが実施するケースが中心でしたが、近年、オーナーの高齢化や相続等に伴う兼業化の進展、管理内容の高度化等に伴い、賃貸住宅の維持保全や家賃等の管理を行う専門業者に委託するケースが大幅に増加しています。また、賃貸住宅を第三者に転貸する事業を行う業者に住宅を貸し出すことで賃貸住宅経営そのものを業者に一任できる「サブリース方式」も増加しています。

しかしながら、賃貸住宅の管理を巡り、オーナーが管理業務の具体的な実施状況を把握できないこと等に起因する事業者とオ

ーナー、さらには入居者との間のトラブルが増加しているほか、サブリース方式においては、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、社会問題化しているところです。

国土交通省では、こうした賃貸住宅の管理を巡るトラブルの実態を把握するために、令和元年7月より、管理者、家主、入居者を対象としたアンケート調査を実施し、同年12月に調査結果を公表しました。本調査の結果、家主と管理者の間のトラブルとしては、「賃料等が管理者から入金されない」、「管理者から管理業務に関する報告がなく、適切に対応がなされているか把握できない」等が多いこと、また、サブリース業者のうち、契約締結時に家主に対して賃料減額のリスク等を説明している業者が6割程度にとどまっていること等が分かり、トラブルの実態が明らかになりました。

これらの調査結果等も踏まえ、賃貸住宅の管理業務の適正な運営を確保するとともに、サブリース方式においてオーナーとサブリース業者が締結するマスターリース契約の適正化を図ることが必要であることから、本法律案を提出するに至りました。法律案の内容については、次号において解説致します。

〈文責：益塚真哉〉

『賃貸住宅管理業適正化法』…令和3年6月15日全面施工

賃貸住宅管理業者の主な義務

※国土交通省HPより抜粋

- ◆賃貸住宅管理業の登録 令和4年6月までに業登録が必要。管理戸数200戸以上の事業者は義務登録（200戸未満の事業者は任意登録）
- ◆業務管理者の配置 営業所又は事務所ごとに、業務管理者1名以上配置
- ◆オーナーとの管理受託契約 契約締結前に書面交付による重要事項説明
契約締結時に書面交付
- ◆財産の分別管理 「事業者の自己固有財産」と「入居者等からの受領金銭」をそれぞれ別々の専用口座を設けて管理等
- ◆定期報告 管理業務の実施状況等についてオーナーに定期的に報告

賃貸住宅管理業登録制度のポイント（国交省HPより）が詳しく見れます。
QRコードを読み込んで確認して下さい！



業務管理者の要件

※賃貸不動産経営管理士HPより抜粋

◆賃貸不動産経営管理士ルート

- *管理士の方は令和4年6月までに移行講習の修了が必要
- *現在の自身の免許資格状況により実務経験・登録・講習などが必要
- *条件を満たせば業務管理者となれる
- *賃貸不動産経営管理士資格を取得できる

業務管理者の要件を満たすまでの流れ
（賃貸不動産経営管理士HPより）が詳しく見れます。

◆宅地建物取引士ルート

- *宅建士の方は実務経験・登録・講習などが必要
- *要件を満たせば業務管理者となれる ←point
- *賃貸不動産経営管理士資格の取得はできない

