

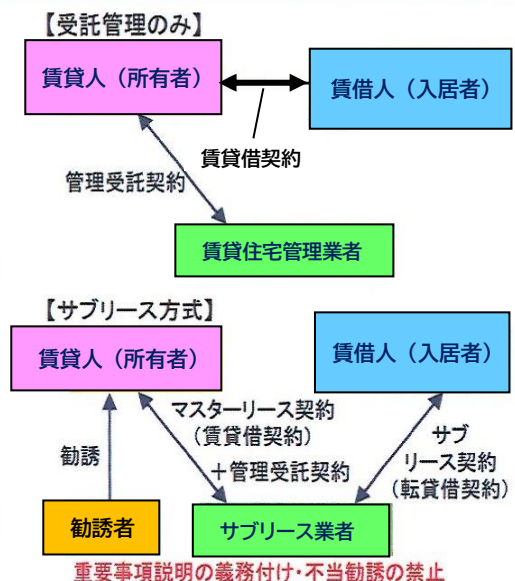
## 賃貸住宅管理業法 12月一部施行

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」いわゆる「賃貸住宅管理業法」が、12月15日に「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」の部分が、一部施行されました。これにより弊社も若干のサブリース物件がありますので、新法の適用を受けることとなります。後半部分の「賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設」は、明年6月中旬に完全施行される予定です。

「賃貸住宅管理業」が法制化された背景・必要性和概要（前半部分）は次の通りです。

### 背景・必要性

- 賃貸住宅は、賃貸住宅志向の高まりや単身世帯、外国人居住者の増加等を背景に、今後も我が国の生活の基盤としての重要性は一層増大。
- 一方、賃貸住宅の管理は、従前、自ら管理を実施するオーナーが中心であったが、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より、管理業者に管理を委託等するオーナーが増加。
- さらに、賃貸経営を管理業者にいわば一任できる“サブリース方式”も増加。
- しかし、管理業者の介在が増加する中、オーナーあるいは入居者とのトラブルが増加。  
特に、サブリース方式では、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。



### 「賃貸住宅管理業法」の概要（前半）

#### 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

- **トラブルを未然に防止するため、全てのサブリース業者の勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入**
- **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)にも、勧誘の適正化のため規制の対象とする**
- **違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により、実効性を担保**

##### (1) 不当な勧誘行為の禁止

サブリース業者・勧誘者による特定賃貸借契約(マスターリース契約)勧誘時に、家賃の減額リスクなど相手方の判断に影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、又は不実を告げる行為の禁止

##### (2) 特定賃貸借契約締結前の重要事項説明

マスターリース契約の締結前に、家賃、契約期間等を記載した書面を交付して説明(説明者に要件)

「サブリース業者」について、2018年5月に(株)スマートデイズという不動産会社の破産により「かぼちゃの馬車」事件が発生し社会問題化しました。今後、オーナー様が被害に遭わないようにするために、「賃貸住宅管理業法」の前半部分が制定され、事件再発防止の為、先行して施行となりました。尚、後半部分については、政省令やガイドライン等が発表され次第、掲載致します。  
(賃貸不動産経営管理士 松岡 英樹 常務)

## 相続の実家売却、3,000万特別控除可能

相続した実家（空き家）を売却した場合一定の条件（下記）を満たせば譲渡益から3,000万円が控除されることをご存じでしょうか？ 例えば、譲渡（売却）金額から取得費と譲渡経費（手数料等）を引いた金額が3,000万円以内であれば譲渡取得税はかかりません。居住していた親が老人ホームに入って空き家になった場合も適用の対象となります。

この特例は、空き家発生の最大の要因である「相続」によって取得した空き家を流通促進させるための制度です。適用（申告）には空き家所在地の市町村発行の「被相続人居住用家屋等確認書」が必要となります。

主な一定の条件とは

1. 昭和56年5月31日以前に建築された住宅で新耐震の工事をした後に売却するか、建物を解体し更地にして売却すること。
2. 区分所有建物（マンション）以外の建物。
3. 相続の開始の直前において被相続人以外に居住していなかったこと。
4. 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付の用又は居住の用に供されていないこと。
5. 更地にして譲渡する場合の土地についても前項と同条件となります。
6. 譲渡金額が1億円以下、相続発生時から3年以内の譲渡等々

去る10月にこの制度を利用して一件売却の仲介をさせていただきました。この特例の適用には細かな手続きが必要になりますので、売却仲介は当社におまかせ下さい。

（不動産営業部 西田 幸夫 相談役）



## PCR検査を受けました

取引先の福祉施設にコロナ感染者が出たとの情報を聞きましたので、濃厚接触者ではありませんが、念の為すぐに私と社主がPCR検査を受けました。

報道にて予約をとるのが大変と聞き及んでいましたが、確かにその通りと

実感しました。PCR検査を実施しているか、自分の状況で受付対応してもらえるのか等は医療機関に直接問合せの必要があり、十数軒電話してようやく受診することができました。検査自体は2~3分ほどで完了し翌日には陰性との結果通知を受けました。弊社では皆様にご安心いただけるよう積極的に検査を受け感染拡大防止に努めてまいります。

（不動産営業部 荒川 博 課長）

検査結果

陰性

PCR test for SARS-CoV-2: Negative

新型コロナウイルスのPCR検査は、上記の通りであることを証明する

発行日 2020年11月21日

## 今井工務部長、取締役任



先月11月開催の定時株主総会において、工務部長の今井拓哉が取締役に選任されました。引き続きリフォーム・リノベーション工事を担当します「コロナ禍にあり良い話題も少ないですが、ノーストレスの対応ができますよう頑張ります。」

（本人談）

### 【定休日】

12月16日（水）  
30日（水）から  
（正月休暇）～  
1月6日（水）まで  
20日（水）  
※新年7日（木）より  
営業再開致します