

# CFK

Chintai Fudosan Kanrigyokyokai

2002.SUMMER

## 特集

国土交通省が賃貸不動産管理業の育成を本格化  
運営業務はビル経営に直結  
賃貸物件が競売になった場合の法律問題



賃貸不動産管理業協会

# Contents

特集

- ③ 国土交通省が  
賃貸不動産管理業の育成を  
本格化

summer.2002

Vol.4

特集

- ⑥ 運営業務はビル経営に直結  
⑩ 賃貸物件が競売になった場合の法律問題

協会から

- ⑬ 入居のしおり販売中など  
⑭ 賃貸管理サポート事業実施中

会員だより

- ⑯ 品川宅建管理センター

## 協会からのお知らせ

賃貸不動産管理業協会では会報誌等を送付する場合、宅配便のシステムを利用しています。よって、事務所を移転された場合、こちらに届出がないと戻ってくることになります（郵便の転送手続きではシステムが違うため対応できません）。

つきましては、住所、電話・FAX番号、代表者等の変更がございましたら、お手数ですが下記までご連絡願います。

また、会員だよりで紹介する会社を募集していますので、下記までお願いします。

連絡先

賃貸不動産管理業協会 電話：03-3865-7031 FAX：03-5821-7330

# *Special Issue 1*

## 国土交通省が賃貸不動産管理業の育成を本格化 目玉は賃貸不動産管理士制度の創設か

住宅新報編集長 本多信博

国土交通省が賃貸市場や賃貸管理業の確立に向け動きだした。「賃貸住宅市場整備研究会」（委員長・山崎福寿上智大学教授）と「賃貸不動産管理業に関する研究会」（座長・升田純聖心女子大学教授）という2つの研究会が5月から同時進行的に議論を重ねている。実需と投資の両面で賃貸住宅や賃貸建物に対する関心が高まっていることから、車の両輪ともなる「市場の整備」と「管理業の独立」を同時にめざす。そこで、業界が注目するのは賃貸管理をめぐる新たな資格の創設だ。オーナーが優良な管理業者を選ぶための登録制度も検討されている。

### 賃貸重視の時代に

持ち家取得推進を核としてきたわが国の住宅政策に、ようやく「賃貸重視」の風が吹き始めた。地価の長期下落で所有リスクが高まっていること、終身雇用制度の終焉や所得の右肩上がりがなくなったことから住宅ローンの安易な借り入れができなくなってきたことなどが背景にある。今後は、持ち家一辺倒ではなく、良質な賃貸住宅をライフスタイルに応じて住み替えていくという選択肢を可能にする政策が求められている。

ただ、賃貸住宅市場が整備されるためには、多様なタイプの住宅を供給するシステムと、管理業の独立が必要となる。国交省の動きが注目される理由である。

### 賃貸住宅市場の整備

「賃貸市場整備研」は今年3月に初会合が開かれ、市場メカニズムの中での効率的賃貸住宅経営などがテーマとなった。5月に開かれた第2回会合ではファミリー向けの良質な賃貸住宅の供給促進が可能かどうか、賃貸住宅管理事業に対するインセンティブの付与などについて話し合われた。

ファミリー向けの賃貸住宅が供給されるようになるためには、管理会社の事業採算性を高めるのも重要な施策となる。近年、管理会社に管理業務を委託する物件が増大するとともに、管理会社による物件借り上げも目立ってきている。その際、管理会社の収益体质が高まれば、高

目の家賃による借り上げが可能となり、「ファミリー向けは投資利回りが悪い」というオーナー側の敬遠理由をいくらかでも緩和できるからだ。

## 賃貸不動産管理業のあり方

管理会社の収益性に大きな影響を持つのが、管理戸数だ。戸数が増えれば増えるほど、「規模のメリット」が生かされて、採算性が向上する。一定規模以上の管理戸数を擁する堅実な管理業者の育成が政策上必要となる。そこで、注目されるのが賃貸不動産管理業のあり方について議論している「賃貸不動産管理研」の動向だ。5月13日に初会合が開かれ、①業者選択の目安となる業者情報の公開、②賃料など金銭を預かることが多い管理業についての法的整備、③管理業務範囲の明確化、④管理業者資質確保の人材育成——の4項目について検討していくことが決められた。

第2回会合は6月24日、開かれた。東急リバブルと誠和計画の2社から「賃貸住宅管理業の現状と問題点」についてヒアリングした。東急リバブルの加藤典一賃貸事業本部賃貸開発部長は管理業に関する問題点について家主との関係では、①家賃設定が家主の収支上の制約と市場賃料との乖離から難しい、②経費上の制

約から家主が求める募集内容と実際の募集方法との乖離、③家主の基準をどこまで優先するかが難しい入居者選定——などを掲げた。借主との関係では、①連帯保証人の意思の確認方法、②カギの管理（借主が紛失、コピー作成した場合の対応など）、③滞納常習者の扱い——などを挙げた。

誠和計画の山田修平代表取締役は管理業の問題点として、①原状回復費の負担割合、②築年数が経過した物件の外部メンテナンスと老朽設備のバリューアップ、③ゴミ問題等借主のモラル低下——などを挙げた。

次回研究会は7月で、賃貸ビル管理業者からのヒアリングが行われる。以降はワーキンググループ（座長・熊谷則一弁護士）と研究会を交互に開きながら、来年2月頃には報告書をまとめたい考え。

## プロフェッショナルな管理業業務の確立

報告書は「賃貸市場整備研」での検討結果も踏まえながら、賃貸不動産管理業の確立に必要な法整備のあり方についてまとめる。従来の賃貸住宅管理業は、賃貸仲介業者による家主へのサービスの一環、あるいは仲介業務の延長として行われているケースが多かった。しかし、経済の右肩上がりが終わった今後は、プロフェ

ツショナルな管理業務が確立されなければ賃貸住宅経営自体を存続させることが難しい。「貸し手市場」から「借り手市場」への移行を背景に、賃貸住宅経営で生き残るために、物件の維持管理、マーケット調査に基づいた適正な家賃設定、時代のニーズにあった内装・設備の改善などが求められるからだ。

また、今後は入居者の選別も重要になる。入居後に近隣とのトラブルを起こしたり、家賃滞納などが発生すると、賃貸経営上大きなマイナス要素になってしまうからである。仲介業と管理業は、入居者の選別をどこまで厳格に行うかという面では利害が対立する。その意味でも、従来のような仲介業の延長としての管理業には限界がある。

### 賃貸不動産管理士資格の必要性

報告書の内容としては、オーナーが優良な管理業者を選ぶ際の目安となるような管理業者の登録制度や、賃貸不動産管理士（仮称）など資格制度の必要性、さらにはそれら制度を法律に基づくものにするかどうかという点がポイントになりそうである。

ただ、賃貸不動産管理研の検討対象は住宅に限定していない。オフィスビ

ルなどの賃貸物件についても同時に検討を進める。バブル崩壊後は住宅も、オフィスなどの業務用建物もその資産価値を維持するためには「管理」が大きな意味を持つ時代となってきた。プロパティ・マネジメント（PM=物件管理）が賃貸住宅市場でもビル市場でも注目され始めた所以である。資産価値はその収益性（賃貸収入－コスト）に大きく左右されるため、賃料収入を増やし、コストを下げていくための能力やノウハウが賃貸不動産管理士に求められるようになる。

一方、不動産投資信託（Jリート）など新しい不動産証券化商品では、オフィスビルだけでなく賃貸マンションなどを組み込んだ居住系ファンドも登場している。賃貸不動産管理士（仮称）は賃貸住宅管理業者の人材として必要になるだけでなく、不動産ファンド運用会社の人材育成策としても重要な施策になろうとしている。



# Special Issue 2

## 運営業務はビル経営に直結

### —求められる快適かつ効率的運用 その1—

社団法人日本ビルディング協会連合会 事務局ー前川雅之

(社)日本ビルディング協会連合会など関連3団体が2000年9月にまとめた「新しい時代のビルマネジメント」(ビル経営代行業務・業務一覧)によると、プロパティ・マネジメントは、ソフト分野の「運営業務」とハード分野の「管理業務」に分けられる。前者は、管理計画や設備維持改善計画の立案、それらの実施状況の監理、テナントの要望事項などへの対応、官庁への届け出や法定届け出者の選解任、ビルの収益の收受など会計業務や事務業務などの管理業務を指す。「管理業務」と一体で、快適かつ効率的にビルを運営していくための業務で、的確な運用方法の策定により実現される。テナントの満足度を最大にしつつ、ビルのランニングコストを最小化するということで、ビル経営に直結している。今回は5つに業務分類した運営業務(表1参照)のうち、管理企画業務と涉外業務について詳しく解説した。

### 1. 管理企画業務

管理企画業務はハード分野の「管理業務」における清掃衛生業務、設備管理業務、保安警備業務、保全管理業務、コスト削減業務を総括的にまとめ、各管理業務が他の業務との関連の中で効率的に行えるように調整し、ビル全体の運営管理が最適化できるようまとめる業務である。

#### A 管理計画の立案と監理

管理計画は、ビルの設備、警備、環境保全などに関する基本計画であり、この計画に従ってすべての業務が運営される。

立案にあたっては、ビルの特性(立地、建物や設備の状況等)や入居テナントの状況(業種、業態、入居セクションex.システム部門、営業部門などの違い)を十分に考慮することが必要である。

例えば、最新のBMS(ビルマネジメントシステム)やBAM(ビルオートメーションシステム)などを導入した最新大型

ビルと、築後数十年を経て何のシステムもない小規模ビルでは、その運営方法にかなりの違いがあり、最適かつ効率的な計画を各々の特性に応じて立案する必要がある。

策定された管理業務の内容に従って適切な管理体制を組み立て、人員を配置していくことが必要となるが、人員配置(人員数)は、コストにも直接結びつくことから緊急時の対応を念頭においたうえで

表1 運用業務—ソフト分野の運用業務

①管理企画業務	A. 管理計画(年間・月間・日常)の立案
	A'. 管理計画(年間・月間・日常)の監理
	B. 設備維持改善計画の立案
	B'. 設備維持改善改革の監理
	C. 委託先(現業企業)の選定
②涉外業務	A. テナントクレームの対応
	B. 官庁対応・諸届
	C. 涉外記録の作成
③利用者管理業務	A. 管理細則の策定・監理・是正指導
	B. 有害行為、状況の改善
	C. 広告関係等の利用監督
④事務業務	A. 管理契約・外部委託契約の管理
	B. 管理報告の作成
	C. 業務上の履歴の管理
⑤出納業務	A. 賃貸関連請求業務
	B. 未収金管理、回収

の効率的な人員配置計画が重要である。なお、この際、緊急時の対応を考慮することが重要である。

立案した計画の実施状況、進捗状況の確認が監理業務であり、年間計画、月間計画に従ってビルの運営がスムーズに行なわれているかどうかを、日々確認していくこととなる。

## B 設備維持改善計画の立案と監理

設備維持改善計画は、設備を効率的に運営するために、適切な運転、点検あるいは改修計画を立案し、その実施状況を監理するという業務である。

ビルのランニングコストを最小化し、また、入居するテナントの満足度を最大化し、適切な賃料を徴収するという点にもつながる業務ともいえる。

設備維持改善計画では、設備の現状を維持する（メンテナンス）、設備の性能

や機能向上（改善）を図る（リノベーション）という二つに分けてとらえることができる。

一つ目のメンテナンスは、適切な設備の維持管理を行うということであり、法令に定められた定期点検（表2参照）に加えて自主点検を適切に組み合わせて行うことで各設備の運転にかかるコストを最小化しつつ、設備そのものの寿命を延ばすことが可能となる。

一方で、設備を長期に保全し、寿命を延ばすことも重要だが、一時的な出費をしても最新の設備に更新することでテナントの満足度を満たしつつランニングコストを低減させることも可能となる。

これがリノベーションであり、日常的なメンテナンスに加えて、大規模な投資を伴う改修や更新を適切な時期（トータルコストを最小にする時期）に実行する必要がある。

その投資効果の試算にあたっては、設備の耐用年数を勘案する必要がある。耐用年数については、物理的耐用年数、機能的耐用年数、（税法上の）法定耐用年数等がある。

実際の耐用年数は各々ビルの特性、テナントの特性（要望事項）、ビルのランニングコストの低減、賃料への影響等さまざまな視点を交えて決定される。

特に環境への配慮が求められる昨今では、ビルに要するコストという面に加え、環境への負荷の低減という視点も重要な要素となり、今後はそういう視点での提案も必要であろう。

## C 委託先の選定

「A.管理計画」、「B.設備維持改善計画」を実際に実行するのは、プロパティ・マ

**表2 法定で定められた定期点検の対象**

消防用設備（消化設備・警報設備・非難設備・非常電源）
特殊建築物および5階建て以上で、1,000m <sup>2</sup> 以上の事務所の建築物で特定行政庁が指定するもの
ボイラー
小型ボイラー
第1種圧力容器
第2種圧力容器
エレベーター
第1種製造者となる冷凍機 法定冷凍能力50トン以上の設備
簡易専用水道 水槽の有効貯水量が10m <sup>3</sup> を超えるもの
特定建築物 3,000m <sup>2</sup> 以上の事務所等
事務所
ばい煙発生施設 伝熱面積10m <sup>2</sup> 以上および、バーナーの燃焼能力が重油換算で50L/h以上のボイラー
火格子面積2m <sup>2</sup> または焼却能力200kg/h以上の焼却炉
特定施設 処理対象人員が500人以上を超えるし尿処理施設等
浄化槽

# Special Issue 2

ネジメント会社が自前で行う業務を除いては外部へ委託ということになり、委託先の選定が必要となる。

個々の業務を個別に委託先に発注する分離発注とすべての業務を1社に委託発注する一括発注が考えられる。分離発注では個々のコストを抑えることが可能となるが、発注者がトータルなマネジメントを行う必要があり、個々の業務の重なりや、現場の調整も場合によっては必要となる。

一方、一括発注は、個々の業務の調整を行うという煩雑さはなくなるが、個々の業務の流れや詳細を把握することが難しくなり、コストコントロールをできない可能性がある。

どちらにも一長一短があり、ビルの特性に応じて、また、マネジメント側の求める水準に応じて判断をする必要がある。また、委託先の選定に際しては、各々の業務計画の内容を十分理解し、実行力のある委託先を選定する必要がある。

大規模なビルメンテナンス会社もあるし、数名でやっている小規模なメンテナンス会社もあるが、各々に特性があるし、各企業のアピール度も違うことから、委託する業務内容を勘案した上で、対応のスピード、質、費用、アフターフォローなどを総合的に勘案して委託先を決定する必要がある。

## 2.渉外業務

渉外業務は、オーナーに代わりテナント、官公庁等との対外交渉を受け持つ業務であり、定型化した日常業務以外の突発的なことも多く、予想外の事態にも迅速か

つ的確に対応する能力が求められる。

### A テナントクレーム対応

テナントの管理全般については、別項の「リーシング・マネジメント」にまとめられているが、運営業務に関連して、テナントクレームへの対応についてこの項で記載する。

ビルの価値を高めるためにはテナントの満足度を高める必要もあるが、テナントからの要望やクレームへの迅速な対応が、その基本となる。

テナントからの要望やクレームは、テナント居室環境に関する事項、ビルの共用部に関する事項、諸サービスに関する事項等があり、貸主が対応すべき義務を負うものとそうでないものがあるが、いずれにしてもテナント、貸主の双方ができる限り満足のいくよう、そのコストを含めた利益調整を行う必要がある。

クレームについては、対応する担当者を明確にし、内容の検証、事実確認を公正かつ迅速に行い、対応をすることが必要であり、特に費用負担を伴うものについては、注意を要する。

例えば、テナント居室環境に関する事項としては、空調の不良、騒音、振動、室内清掃の不良などがある。設備の不具合等の場合は対応方法も明確であるが、室内環境については個人差によることも多く、また、勘違い、理解不足という場合もあり、誠意を持った対応をまずは心がける必要があり、対応できる範囲を明確にし、曖昧な対応は絶対にしてはならない。

特に、事故対応については、迅速な対応が重要で、二次被害を起こさないよう

な次善の策も必要である。そのためには、対応マニュアルの整備、連絡網の整備が重要であり、日常化から情報の共有化を行うとともに、緊急時の対応訓練を適宜実施しておくよう心がけたい。

## B 官庁対応、諸届

ビルの維持管理のための各種法律等に基づく諸届を官公庁宛に提出する必要があるが、ほとんどは、オーナー義務であることが多く、プロパティ・マネジメント業務として受託して行うこととなる。下記(表3参照)に維持保全に関する諸届の一覧を示す。

なお、このほかにも道路に広告、看板などの工作物等を設置する場合は、道路法により道路管理者への道路占用許可申請が、また、道路交通法により所轄警察署長への道路使用許可申請が必要であるほか、東京都の屋外広告物条例のように各自治体ごとに各種条例があり、各種規制の上乗せとそれに関連した諸届が必要なものもあり、注意が必要である。

## C 渉外記録の作成・保存

「A.テナントクレーム対応」「B.官庁対応、諸届」の項で記載した事項については、必要に応じて業務レポート、マンスリーレポート等に記載することとなり、そのためにも渉外記録をきちんと作成し、保管しておくことが必要である。頻度の高いクレーム処理の記録や、定例的な業務記録は書式を統一しておくことも業務の効率化の点では有効である。

表3 ビルの維持保全に関する諸届け一覧

建築基準法	建築確認書
	昇降機確認書
	昇降機検査定期報告書
	特殊建築物調査報告
	建築設備検査報告
	建築物の維持保全に関する準則および計画の作成・実施
	建築士資格
	特殊建築物調査資格者
	昇降機検査資格者
	建築設備検査資格者
電気事業法	自家用電気工作物施設設置届けまたは許可申請
	電気主任技術者資格
	電気技術資格者の選任届出
	保安規程(料金も含まれる)の作成届出
電気関係報告規則	電気事故速報提出
	電気事故詳報提出
電気用品取締法	自家用電気工作物内でもマークの付いているものを使用する
	特殊建築物の使用開始に伴う届出
建築物における衛生的環境の確保に関する法律(略してビル衛生管理法)	建築物環境衛生管理技術者資格
	同技術者選任届出
	定期的検査及び測定の実施及び結果の記録
	防火対象物設置届出
消防法	防火対象部使用開始届出
	電気設備設置届出
	火を使用する設備設置届出
	防火管理者の選任の届出
	危険物取扱所設置届出
	危険物貯蔵所設置届出
	消防計画の作成届出
	消防設備設計書提出
危険物の規制に関する政令	危険物取扱主任者の選任届出
警備業法	警備業者は公安委員会の認定が必要 認定証(有効期限付)を営業所に提示
	ボイラー等、設置届出
労働安全衛生法(ボイラーアセスメント及び圧力容器安全規則、ゴンドラ安全規則等)	ボイラー技士資格
	ボイラー取扱主任者の選任届出
	ボイラー整備士資格
	ボイラ定期性能検査の実施
	ゴンドラ定期検査の実施
	総括安全衛生管理者の専任届出 (大規模事業場のみ)
	安全管理者の専任届出
	衛生管理者の専任届出
	労働基準法
	水道法
建築物用地下水の採取規制に関する法律	建築物用地下水の採取規制に関する法律
	下水道法
エネルギーの使用の合理化に関する法律(省エネ法)	

# Special Issue 3

## 賃貸物件が競売になった場合の法律問題

株式会社ユーマック

依然として回復しない景気の中で、賃貸物件のオーナーが資金繰りに困り、金融機関から賃貸物件を処分して、返済を迫られるケースが増えています。オーナー（賃貸人）が賃貸物件を任意に売却して、金融機関に借入金を返済する場合は、賃貸物件に成立している賃貸借契約が特段影響を受けることはありません。この場合、賃貸物件の買受人は、賃貸借付の物件をそのまま買い受けているので、賃貸借契約は新所有者にそのまま引き継がれるからです。問題は、任意の売却ができずに賃貸物件が競売になってしまった場合です。本件では、賃貸物件が競売になった場合に賃貸借契約がどうなるのか、言い換えれば賃借人は競売物件の競落人に対して、賃借権を主張して借り続けることができるのかについて、場合を分けて説明し、その上で賃貸借契約を媒介する上での注意点について触れたいと思います。

### ① 担保権設定前に賃貸借契約が締結され、 1. 賃借人が引渡しを受けていた場合

賃貸物件に抵当権などの担保が設定されている場合、賃借人の利益と担保権者の利益は相反します。賃借人は競売後も借り続けたいと思う一方、担保権者としては、競落人が賃借権を引き継ぐとすれば競売物件の評価が下がることとなり十分な債権回収を困難になる可能性が出てくるからです。したがって両者の間に優先順位をつける必要が出てきます。法律は先に対抗要件を備えた方が優先権があるとしており、不動産の場合対抗要件とは一般には登記であるとされています（民法177条）。したがって、賃借権の登記と抵当権の登記のいずれが先に登記されたかを基準に優先関係を考えるのが原則ですが、建物の賃貸借契約の場合は、賃借人保護の見地から賃借人が賃借権の登記を得ていない場合でも、建物の引渡しを受けていれば、対抗要件として十分であり担保権者に対抗できるとしています（借地借家法31条、担保権者に対抗できるということは、競落人に賃借権を主張できるということです。）。したがって、賃貸物件に賃貸人が担保権を設定する前に賃貸借契

約を締結し、物件の引渡しを受けていれば（賃貸物件に住んでいれば）、その後物件が競売になってしまっても賃借人は競落人に賃借権を主張することができます。

### ② 担保権設定後に賃貸借契約が締結され、 2. 賃借人が引渡しを受けていた場合

実務上は①の場合と異なり賃貸物件に担保権が設定された後に、賃貸借契約が締結され物件が賃借人に引き渡されるのが一般的だと思います。というのは賃貸人は賃貸物件を建築するにあたって、金融機関からの建築資金の借入をしており建物完成と同時に金融機関の担保権が設定されるのが普通だからです。この場合は、更に担保権の設定には遅れるが担保権者の差押前に賃貸借契約が締結され賃借人が物件の引渡しを受けている場合と、差押後に賃貸借契約が締結され賃借人が物件の引渡しを受けている場合に分けて考える必要があります。

#### ① 差押前に賃貸借契約が締結され、 賃借人が引渡しを受けていた場合

担保権が設定された後に賃借権が成立した場合は、前述した対抗要件を備えた順番で優

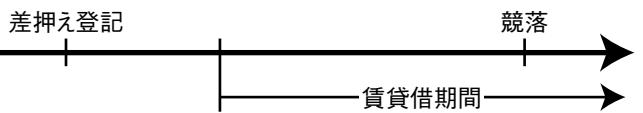
## 賃貸物件が競売になった場合の法律問題

先順位を決めるとすると、常に賃借人は賃借権を競落人に対抗できないように思えます。しかし、法律は賃借人保護の見地から担保権者にそれほど負担にならない程度の短い期間の賃借権（これを短期賃借権といいます）については、その成立が担保権設定の後であっても保護するとしています。具体的には、建物の賃貸借契約の場合は賃貸借の期間が3年以内であれば、その期間内は賃借権の存続を競落人に主張できます（民法395条、同法602条）。逆に言うと賃貸借の期間が3年を超えた賃貸借契約の場合は一切競落人に賃借権を主張できないので注意が必要です。

### ②差押後に賃貸借契約が締結され、賃借人が引渡しを受けていた場合

①で述べたように抵当権が既に設定されている建物を賃借した場合でも賃貸借期間が3年以内であればその期間は賃借人は保護されますが、賃貸借契約締結当時に担保権が設定されていただけではなく、その担保権が実行されていた場合は賃借人は一切競落人に賃借権を主張することができなくなります。具体的には担保権者が担保権を実行すると、賃貸物件の甲区欄に差押登記が入ります。この差押登記が入った物件を賃借した場合、賃借人は賃借期間前であってもその物件を競落した者からの明渡請求を拒むことができないのです（図1）。もちろん、差押登記が入ったとしても、実際にその物件が競落されて競落人が決まるまでには少なくとも数ヶ月の期間がかかるのすぐ明け渡さなければならぬわけではありませんが、当初の賃貸借期間を賃借できることとなり注意が必要です。

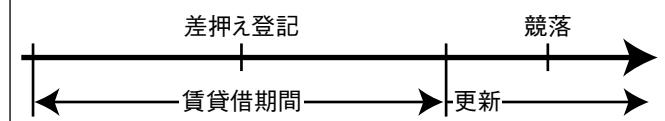
図1



### 3.更新契約時の問題

今までの話は賃貸借契約を最初に締結した場合の賃借権と担保権の話ですが、賃貸借契約が更新された場合の更新後の賃借権と担保権の関係はどのようになるでしょうか。基本的には、今までの話と同様に考えます。すなわち、差押登記が入る前に更新契約を締結していた場合は、賃借人は更新契約に定められた期間内は賃借権を競落人に賃借権を主張することができます。もちろん、更新後の賃貸借契約は、期間が3年以内（短期賃借権）であることが要件となります。逆に差押登記が入った後に更新時期を迎える更新契約を締結してしまった場合は、賃借人は競落人の明渡請求を拒むことができません（図2）。

図2



### 4.競売と敷金の返還

賃貸物件が競売になった場合、賃借人が旧家主に支払っていた敷金を買受人に対して返還請求できるかということも問題になります。これは、見方を変えれば買受人が、旧家主が賃借人に負っていた敷金返還義務を承継するかという問題になりますので、前述した賃借人が買受人に賃借権を主張できる場合は敷金の返還も買受人に請求できますし、賃借権を主張できない場合は敷金返還を買受人には請求できないということになります（この場合は、旧家主に敷金の返還を請求することになりますが、競売されるような旧家主から返還を受けるのは事実上難しいでしょう）。

### 5.賃貸借契約を媒介する上の注意点

建物の賃貸借契約を媒介するに際して、不動産業者は賃貸物件を十分に調査をした上で、契約内容を契約当事者に説明して契約当事者が不利益を受けないようにする義務があります。以上の観点から宅地建物取引業法は、賃貸借契約締結前に不動産業者は宅地建物取引主任者をして契約の重要事項の説明と重要事項説明書の交付をさせるよう義務づけています（宅地建物取引業法35条）。そして、賃貸物件の登記簿に記載されている事項（乙区欄に設定されている抵当権等）は、この重要事項に含まれ（同法同条第1項第1号の「当該物件に存する登記された権利」に該当）説明をしなければなりません。

実務上既に抵当権が設定されている建物について賃貸借契約を締結する機会は多いと思いますが、前述したようにその抵当権が将来実行された場合、ケースによっては賃借人が競落人から明渡請求を受ける場合が出てきます。仮に不動産業者が賃借物件の登記簿も調査することなく賃貸借契約を媒介し、その結果賃借人が損害を受けた場合は賃借人から損害賠償の請求を受けることになります。裁判例にも、既に差押登記がなされている物件の調査をせずに賃貸借契約を媒介した不動産業者に対して、賃借人が明け渡しを余儀なくされたことによって生じた損害の賠償を認めた例があります。

したがって、不動産業者としては賃貸借契約を媒介するに際して事前に賃貸物件の登記簿を閲覧し、担保権の設定がされていればその旨を重要事項説明書に記載した上説明する必要があります。また、差押え登

記が入っていれば契約の締結を見合わせる必要があります（賃借人が競落人から明渡請求を受けることを覚悟の上で契約を締結したいというのであれば別ですが、前述したリスクの説明を十分受けていれば普通契約を締結する賃借人はいないと思います）。

なお、更新契約においては重要事項の説明及び重要事項説明書の交付は、宅地建物取引業法上義務づけられていません。それもあってか実務上更新契約時には登記簿の調査をせずに更新契約を媒介する例が結構あるようです。しかし、前述したように更新契約においても、更新契約前に差押登記が入った場合は賃借人は競落人の明渡請求を拒むことはできないのです。重要事項の説明及び重要事項説明書の交付が義務づけられていないということは、単に説明交付義務を尽くさなかったとしても宅地建物取引業法違反には問われないというだけであって、賃借人に一切の損害賠償を負わないということとイコールではありません。そもそも、不動産業者は賃貸借契約を媒介するにあたっては、賃貸借契約が支障なく履行され契約当事者がその契約の目的を達しえるようにする一般的な注意義務を負います。更新契約時に差押登記が入っていることを見過ごして契約を媒介した場合、他の事情にもありますが賃借人から損害賠償の請求を受ける可能性は高いと思います。現在は物件所在地にもよりますがインターネットで登記簿を閲覧することが可能です。更新時に登記簿の調査をすることはそれほど手間のかかる仕事ではありません。注意を怠らず、しっかりとした媒介を行うことは、損害賠償を受けるかどうかにかかわらず、依頼者からの信頼を高める上で最も重要なことはいうまでもありません。

## ●入居のしおり販売中●

以前にご案内しました「入居のしおり」につきましては、これまでに3万部を超えるご注文をいただいております。ご注文の際は、申込み専用用紙でFAXにてご注文願います。

●単価 50円（税込）

※ 注文は100部より10部単位

※ 送料が別途かかります

●裏表紙に会社名の印刷可能（別途費用がかかります）



## ●作成してほしい賃貸管理業務関連グッズを募集●

賃貸不動産管理業協会では、賃貸管理業務関連グッズを今後も作成していきます。

つきましては、作成希望のグッズあるいはご要望等ありましたら、下記までご連絡いただければ幸いです。

【賃貸不動産管理業協会 事務局】

TEL：03-3865-7031／FAX：03-5821-7330

メール chinkan@pluto.plala.or.jp

## 賃貸管理サポート事業実施中！ 必要な事業を選択し、業務を充実

### ●家賃集金代行システム●

(株) アプラスとの提携により家賃集金・滞納管理業務をアウトソーシング

家賃集金代行システムに6ヶ月の家賃滞納保証がついています  
借主の与信審査として(株)アプラスの情報を利用できます  
手数料は家賃の1.6%で下記パターンより会員が選択できます

Aパターン	借主 1.6%	会員企業 0%
Bパターン	借主 0%	会員企業 1.6%
Cパターン	借主 1.0%	会員企業 0.6%

※会員には家賃の0.1%還元されます

借主は提携カード(CFKカード)を作成することにより、家賃の0.5%がポイント還元される他、ロードサービスあるいはレジャー施設等の割引サービスも利用できます

#### 【問い合わせ窓口】

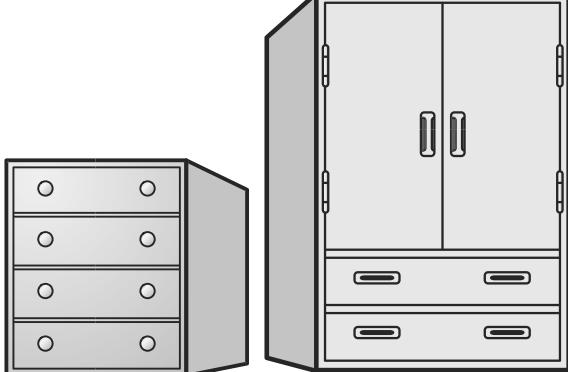
(株)アプラス 営業開発部「家賃サービス」係 03-5229-3765 (担当:坂井)

### ●賃貸住宅用家財共済の取扱●

取次店契約を交わせば、すぐに利用可能

共済掛金の28%の手数料確保  
代理店資格は要らず、ノルマもありません

事務処理も簡素化  
事故の受付は1年中24時間体制  
入居者には宿泊施設の割引等、特典  
がついています(取次店も利用可能)  
※取次店契約の際、収入印紙代(4千円)  
が必要です



#### 【問い合わせ窓口】

宅建ファミリー共済会 03-3234-1151 (担当:新井)

## ●夜間・休日サポートシステム●

### 24時間管理で大家にアピール

1管理住戸あたり月額40円で、本会独自のクレーム対応電話回線を利用できます  
入居者からの電話に対し、オペレーターが状況を把握し、適切にアドバイス  
修理業者等の手配が必要な場合は、手配可能（別途費用がかかります）  
受付した内容は翌朝9時までにFAXにて報告されます  
※このサービスは地域により利用できない場合があります

#### 【問い合わせ窓口】

（株）TOKAI システム営業部 0120-18-3101（担当：藤本）

## ●連帯保証人代行プラン●

### 弁護士機能付家賃保証（連帯保証人代行機能）で保証の充実

保証引受審査で優良入居者を選別

家賃滞納保証（7ヶ月分）+空室保証（最大12ヶ月分）<sup>注1</sup>で大家も安心

会員企業の負担はゼロ（取扱手数料収入が得られます）

滞納発生時の内容証明発行や訴訟状の作成等、弁護士機能付

※このシステムには家賃集金業務はついていません

#### ●保証料一覧

家賃等の合計額	保証料（1年分）	保証料（2年分）	保証料（3年分）	保証料（4年分）
～ 49,999円	11,500円	14,000円	20,000円	26,000円
50,000円～ 69,999円	13,000円	16,000円	23,000円	30,000円
70,000円～ 99,999円	15,000円	19,000円	27,000円	35,000円
100,000円～149,999円	16,500円	21,000円	30,000円	39,000円
150,000円～169,999円	20,000円	26,000円	38,000円	49,000円
170,000円～199,999円	23,500円	31,000円	45,000円	58,000円

注1) 空室保証は入居者が居室において自殺・他殺等により死亡した場合に限定

#### 【問い合わせ窓口】

ホームネット（株） 03-5285-4650（保証システム専用番号）

※ホームネット（株）は本システムの事務委託代行会社です

各システム問い合わせの際、  
「賃貸不動産管理業協会事業の件」と言ってください

# 会員だより

## 『品川宅建管理センター』 区民住宅588戸の管理を受託 新会社が実質的運営を

東京都宅地建物取引業協会・品川区支部（宮野嘉徳支部長）は数年前から協議を続けてきた区民住宅の賃貸管理の業務受託で品川区の品川都市整備公社と合意し、4月3日に協定を締結した。

委託を受けたのは合計558戸の区民住宅の運営管理業務。このうち、20棟426戸は既存の特定優良賃貸住宅で、132戸は品川区西品川1丁目に平成15年1月に完成する予定の区民住宅。契約期間は1年間。

区民サービスの向上、経費削減、事業のリストラクチャリン

グを図りたい区側と、地域に密着した事業でノウハウを持つ会員の活性化につなげたい支部側の思惑が一致した。

事業実施については、新たに株式会社を設立して別法人が業務にあたることとした。

今回設立した新会社は「品川宅建管理センター」。宮野支部長が社長に就任し、支部の常務理事が役員に就いた。「品川宅建管理センター」では、同事業以外にも経営の安定につながる新規事業を模索中で、会員会社の日常業務に役立つ事業を確立していきたいとしている。

今回の委託内容は、入出金管理、滞納督促、退去時の立ち合いなどの入居者管理業務と、4棟については建物管理の業務も含まれる。管理センターは、支部会員から募った業者を20団地に割り振ることで、緊急時の苦情処理やトラブルなどにも対応する。

品川区支部は、30年来継続している区民不動産相談



東中延1丁目の既存区民住宅「カリフル東中延」や都市計画事業などの事業で、長年に渡り区と協力関係を築いている。

3月1日には、都市計画事業に係る立ち退き代替地の仲介協力でも区と協定を締結している。代替地取引の成約で仲介手数料を上限価格から30%割り引いて優遇するという内容の協定。手数料の割引は実質的な収入ダウンになるものの、行政と連携したビジネス機会の拡大につなげたいとの考えから取り組んでいく事業。

品川区支部の例は、長年の実績に基いた信用ある「社団法人」、柔軟な事業実施体制を持つ「民間組織」という両者の利点を組み合わせた事業として、行政との連携や事業受託を目指す際の良きビジネスモデルと言える。



西品川1丁目、品川区役所前で建設がすすむ区民住宅