



CFK

Contents

◎お知らせ
『賃貸不動産管理士講習』『会員研修会』のご案内

◎最新法令情報
保証契約の書面化について

◎判例紹介
敷引特約が消費者契約法10条に反し
無効であるとした裁判例

◎リレーコラム
メンテナンスからマネジメントへ

◎会員だより

『賃貸不動産管理士』講習 下期分受付中

日 程

- ・10月5日(水)、6日(木)
会場：ハーネル仙台（宮城） 【定員：100名 申込締切：9月16日(金)】
- ・10月12日(水)、13日(木)
会場：安保ホール（愛知） 【定員：100名 申込締切：9月22日(木)】
- ・10月20日(木)、21日(金)
会場：京都リサーチパーク（京都） 【定員：200名 申込締切：9月30日(金)】
※会場変更しました。
- ・11月8日(火)、9日(水)
会場：アクロス福岡（福岡） 【定員：150名 申込締切：10月21日(金)】
- ・11月10日(木)、11日(金)
会場：東京ファッションタウンビル（東京） 【定員：300名 申込締切：10月21日(金)】
- ・12月5日(月)、6日(火)
会場：石川県不動産会館（石川） 【定員：100名 申込締切：11月18日(金)】

※ただし、定員になり次第締切

※各会場の申込状況は、ホームページ（<http://www.chinkan.jp/>）をご参照下さい。

カリキュラム等

○カリキュラム

- 【1日目】 11：10～11：50 賃貸不動産管理業総論（国土交通省報告書、管理業務推進協議会内容）
11：50～12：30 賃貸不動産管理業総論（総論、倫理規程、管理士あり方等）
13：30～14：30 賃貸不動産管理の意義と内容
14：40～15：35 賃貸不動産管理受託契約
15：45～16：40 建物維持、保全
16：50～17：45 建物設備
- 【2日目】 10：05～11：35 賃貸不動産管理契約①②（入居者決定、契約締結）
11：45～12：30 賃貸不動産管理契約③（契約書の内容、契約管理）
13：30～14：20 賃貸不動産管理契約④（契約更新時、契約終了時）
14：30～15：20 賃貸不動産管理契約⑤（事業用建物留意事項）
15：30～16：20 税制関係
16：45～17：45 修了試験

○本講習における関係法律等

・契約業務 他

民法、借地借家法、宅建業法、消費者契約法、独占禁止法（公正競争規約）、不動産登記法、区分所有法、民事訴訟法、高齢者居住法、民事執行法、原状回復ガイドライン

・建築、建物管理

建築基準法、都市計画法、住宅品質確保促進法、消防法、ビル管理法

・税務

所得税法、相続税法、法人税法

費 用

20,000円（税込）

申込手続きについて

すでに、受講案内書をご送付しておりますので、ご確認願います。

会員研修会 開催中

- | | |
|----------------------------------|--------------|
| ・ 8月23日(火) アクロス福岡（福岡） | 【定員： 200名】 |
| ・ 9月5日(月) 札幌コンベンションセンター（北海道） | 【定員： 260名】 |
| ・ 9月8日(木) 名古屋通信会館（愛知） | 【定員： 200名】 |
| ・ 9月9日(金) チサンホテル新大阪（大阪） | 【定員： 250名】 |
| ・ 9月14日(水) よみうりホール（東京） | 【定員： 1,100名】 |
| ・ 9月21日(水) 広島グランドインテリジェントホテル（広島） | 【定員： 140名】 |
| ・ 9月22日(木) 香川県県民ホール（香川） | 【定員： 182名】 |
| ・ 9月28日(水) 浦添市産業振興センター（沖縄） | 【定員： 200名】 |
| ・ 10月7日(金) ハーネル仙台（宮城） | 【定員： 180名】 |

12時30分受付開始

第一部（午後1時30分～2時40分）

「賃貸管理業務トラブル対応術」

講師：弁護士法人グリーンリーフ法律事務所 弁護士

第二部（午後2時50分～4時）

「賃貸物件における防犯対策～「これで安心」が最も危険～」

講師：中西 崇氏（防犯コンサルタント、防犯設備士）

保証契約の書面化について

弁護士 佐藤 貴美

1 民法の改正

平成17年4月1日から「民法の一部を改正する法律（平成16年法律第147号）」による改正民法が施行されました。今回の改正は、民法を国民に理解しやすいものとするため、その表記をひらがな・口語体に改め、用語を平易なものに改めるなどの現代用語化が主なものと理解されています。

しかし、今回の改正は、そのような形式的な面だけではなく、内容面についても若干の改正がなされています。すなわち、保証契約の内容の適正化の観点から、保証人の保護を図るため、保証債務に関する規定の整備も行われています。その多くは、貸金等根保証契約についての規定の整備ですが、一般取引にも関係するものとして、保証契約（連帯保証契約も含まれます）一般につき書面の作成が有効要件となったことが挙げられます。

実はこの改正については、あまり広く認識されているとはいえません。法施行後まもないこともあって、ただちに不動産賃貸借契約につき保証人に責任追及をする場面もまだあまりなく、その対応が十分になされていないように思われます。しかし、今後、賃貸借についても保証人に何らかの請求をする必要が生じたとき、もし、その保証契約につき法律の要件を満たしていなければ効力はないわけですから、法的にその請求が認められないことになります。「法律を知らなかった」ことは、理由にはなりません。ましてや本会報誌の読者の皆さんは不動産賃貸借関係の専門家であるわけですから、知らないでは済まされない責任問題も生じかねません。ここでは、以下に、今回の民法改正により新たに設けられた保証

契約の方式に関する規定につき概説するとともに、それを実務上どのように反映していくべきかを紹介します。

2 保証契約の書面化

① 以前の民法の規定

改正前の民法では、保証契約の方式については何ら規定がありません。したがって、口頭での合意があれば、保証契約は有効であるとされていました。

② 改正民法の規定

改正民法では、民法446条2項で、「保証契約は、書面でなければ、その効力を生じない」と規定されました。したがって、「書面」による契約という方式を踏まなければ、保証契約の効力は生じません。これは、立法担当者によると、「保証契約が無償で、情義に基づいて行われる場合が多いことや、保証契約の際には保証人に対して現実に履行を求めることとなるかどうか不確定であり、保証人において自己の責任を十分に認識していない場合が少なくないことを考慮すると、保証を慎重ならしめるため、保証意思が外部的にも明らかになっている場合に限りその法的拘束力を認めるものとするのが相当である」との考え方によります（「改正民法の解説」（吉田徹・筒井建夫編著 商事法務））。

なお、同条3項では、「保証契約がその内容を記録した電磁的記録・・・によってされたときは、その保証契約は、書面によってされたものとみなして、前項の規定を適用する」と規定され、書面の代わりに電磁的記録でもよいこととされています。

いずれにしても、口頭での合意では効力は生じず、

「書面」（又はそれに代わる電磁的記録）により、契約をすることが要請されているのです。

3 適用対象

保証契約の書面化は、平成17年4月1日以降に新たに締結される契約について適用されます。

すなわち、この改正民法は、本年4月1日から施行されていますので、それ以降に締結する契約にはすべて同規定が適用されることになります。

それに対し、本年4月1日より前に締結された契約については、民法の一部を改正する法律附則3条で「新法第446条第2項及び第3項の規定は、この法律の施行前に締結された保証契約については、適用しない」とされているため、従前どおり、口答でも有効であるということになります。

なお、平成17年4月1日より前に締結され、平成17年4月1日以降に更新される賃貸借契約に係る保証契約については、保証契約も更新する形にしておけば、同様に新民法446条2項は適用されず、口答のままでも有効です。それに対し、定期建物賃貸借契約における再契約の場合は、あくまでも新たな契約行為ですので、適用があり、保証契約は書面で行う必要があることに注意してください。

4 実務上の対応

上記のように、平成17年4月1日の改正民法の施行により、保証契約・連帯保証契約は書面でなされなければ効力を有しないこととされました。したがって、不動産賃貸借につき保証人を立てる場合には、その手続きにつき十分な配慮が必要とされます。

（1）賃貸借契約書と保証契約書とを兼ねる方法

契約とは、互いに対立する複数の意思表示の合致によって成立する法律行為とされます。したがって、不動産賃貸借における保証契約においては、賃貸人と保証人とが、それぞれ特定の賃貸借契約につき、保証債務を負担させる、負担する、との意思の合致が必要となります。そして、それが「書面」でなさ

れていなければならないのですから、賃貸人及び保証人が、上記内容を含む書面にそれぞれ署名押印する、という形であれば、何ら問題なく、民法446条2項の要件を満たすことになります。

その意味では、賃貸借契約書に連帯保証条項が規定され、かつ連帯保証人の署名押印があるような場合には、いわばその契約書は「不動産賃貸借契約書兼連帯保証契約書」との性質を有するため、保証契約に係る「書面」の要件は満たされることになります。

（2）別途「書面」を作成する方法

ただし、賃貸借契約書が連帯保証契約書を兼ねていない場合（連帯保証人の署名押印の存在がない場合）には、別途書面を作成する必要があります。大事をとれば、この書面も、下記のような書式に賃貸人及び保証人が署名押印する「保証合意書」方式が検討されてよいと考えます（参考書式）。

ただし、この点につき、立法担当者は、「書面とは、契約書のように、保証契約の当事者である債権者及び保証人の双方の意思が示されたものであることを要するとの考え方もあり得ないではない。」としつつ、上記2②の趣旨から、「専ら保証意思がその書面上に示されていれば足りると解釈すべきものと考えられる。したがって、従来の金融実務において行われていた、いわゆる保証書の差入方式によっても、第446条第2項により無効とされることはないと考えられる。」としています（「改正民法の解説」）。

したがって、従前実務で行われていた、「保証意思確認書」を保証人に作成提出してもらうことであっても一応は足りると考えてもよいでしょう。ただし、この場合でも、いかなる賃貸借契約につき（連帯）保証するのかを、その書面で明確にしておくことが重要ですし、押印は可能な限り実印でしてもらうようにし、かつ印鑑証明書の提出も求めておくことが肝要です。

連帯保証合意書

賃貸人〇〇〇〇（以下「甲」という）及び連帯保証人△△△△（以下「乙」という）は、乙が、下記賃貸借契約に基づき賃借人が負担する一切の債務を連帯して保証することに合意した。

記

連帯保証の対象である主たる契約（賃貸借契約）の内容

物 件 名		号室
所 在 地		
契 約 期 間	年 月 日から	年 月 日まで 年 ヲ月間
敷 金 ・ 保 証 金	(か月分) ￥	消費税(無・込・別) ￥
礼 金 ・ 権 利 金	(か月分) ￥	消費税(無・込・別) ￥
賃 料	月額 ￥	消費税(無・込・別) ￥
管 理 費 ・ 共 益 費	月額 ￥	消費税(無・込・別) ￥
そ の 他	￥	消費税(無・込・別) ￥
合 計	金額 ￥	
特 約 条 件		
借 主 名	住所 氏名	

年 月 日

甲(賃貸人)

住所 TEL

氏名 印

乙(連帯保証人)

住所 TEL

氏名 印

緊急時の連絡先 TEL

ポイント

- ①平成17年4月1日以降に締結される保証契約（連帯保証も含む）は、書面でなされなければ、効力を生じない。
- ②賃貸借契約書に（連帯）保証条項が入っていて、その契約書に賃貸人及び保証人の署名押印があれば、書面の要件は満たされる。
- ③もし、②の対応が採られていない場合には、別に、保証人が保証意思を明確に示した「書面」を作成する必要がある。保証人だけが署名押印した「保証承諾書」形式でも足りると考えられるが、大事をとって、賃貸人・保証人双方が署名押印する「保証合意書」形式も検討されてよい。

判 例 紹 介

敷引特約が消費者契約法10条に反し 無効であるとした裁判例

(神戸地裁平成17年7月14日判決)

1 建物賃貸借契約と消費者契約法

近時、消費者契約法を使って、建物賃貸借契約の内容が無効か否かを争点とする裁判が散見されます。

消費者契約法は、事業者と消費者との間で締結される契約につき、両者の情報の質・量や交渉力の差に着目し、消費者への取消権の付与と不当な契約条項を無効とすることにより、消費者の利益を擁護することを目的として、平成13年4月1日から施行されています。

消費者契約法では、事業者は「一定の目的をもってなされる同種の行為の反復継続的遂行」をする者とされ、不動産賃貸借契約におけるいわゆるアパート・マンション経営者としての賃貸人は事業者に当たするため、個人を賃借人とする不動産賃貸借は原則として消費者契約法の適用があります。

そして、この消費者契約法の10条では、法律の規定よりも消費者（この場合は賃借人）の権利を制限したり、義務をより多く課すような特約で、それが、信義則に反して賃借人に一方的に不利であると考えられるものは、無効とします。

この条文を適用し、昨年3月16日の京都地裁判決、その控訴審である大阪高裁平成16年12月17日判決は、通常損耗分を借主負担とする原状回復特約を無効としました。

そして、本年7月、一審の簡易裁判所で有効とされた敷引特約につき、控訴審の神戸地裁が、消費者契約法10条に反するとして無効と判断しました。敷引きとは、関西地方の建物賃貸借における一時金授受の慣行で、契約締結時に敷金または保証金の名称で賃貸人が一時金を預かり、賃借人の退去明渡し時

に、そのうちのあらかじめ定められた金額（敷引額）は返還をしないとする扱いをいいます。本件判決は、まだ公式の判例集などには掲載されていませんが、本件の控訴人代理人がメンバーとなっている「敷金問題研究会」のホームページ上にその全文が掲載されています。

その判決内容は、敷引きの性質にまで踏み込んで検討しており、読み方によっては、関西地方の敷引き特約のみならず、礼金や更新料特約の有効性にまで波及しうる踏み込んだ判断がなされているため、本稿において、その判決内容を紹介します。

2 事案の概要

① 本件建物賃貸借契約は、契約期間を2年間（ただし、貸主及び借主双方に異議がなければ、本契約は同一条件で自動的に更新されるものとする。）とし、賃借人は、賃貸人に対し、本件建物賃貸借契約締結の際、契約終了時に敷引金として25万円（以下「本件敷引金」という。）を差し引いた残額の返還を受ける旨の合意（以下「本件敷引特約」という。）のもと、保証金として30万円を預け入れました。

② 賃借人は、契約期間7ヶ月目で中途解約し、本物件を明渡したので、賃貸人は、賃借人に対し、本件敷引特約に基づき、保証金30万円から本件敷引金25万円を差し引いた残額である5万円を返還しました。

③ これに対し、賃借人が、本件敷引特約が消費者契約法10条により無効であるとして、賃貸人に対し、敷引金に対応する保証金25万円などの返還を求めた事案です。

3 争点

本件では、上記敷引特約が、消費者契約法10条を適用する要件である、

A 賃借人の義務を加重する契約条項か

B それが信義則に反する賃借人に一方的に不利なものといえるか

が争点となりました。

4 裁判所の判断

(1) 争点A(賃借人の義務を加重する契約条項か)について

裁判所は、「民法において、賃借人が負担する金銭的な義務としては、賃料以外のものを予定していない」く、また、「不文の任意法規や契約に関する一般法理によっても、敷引特約が確立されたものとして一般的に承認されているということとはできない」ことから、「賃借人に賃料以外の金銭的負担を負わせる内容の本件敷引特約は、賃貸借契約に関する任意規定の適用による場合に比し、賃借人の義務を加重するもの」であると判断しました。

この判断によれば、賃貸借契約における賃料以外のすべての金銭授受の契約条項は、賃借人の義務を加重するものとして、消費者契約法10条の第一の要件を満たすことになります。

(2) 争点B(信義則に反し賃借人に一方的に不利な契約条項か)について

①敷引金の性質

裁判所は、敷引金の性質につき、当事者の明確な意思が存する場合はともかく、そのような明確な意思が存しない場合には、

ア 賃貸借契約成立の謝礼

イ 賃貸目的物の自然損耗の修繕費用

ウ 賃貸借契約更新時の更新料の免除の対価

エ 賃貸借契約終了後の空室賃料

オ 賃料を定額にすることの代償

などのさまざまな要素を有するものが渾然一体となったものととらえることが相当であるとし、このア～オの各要素について、合理性があるかを検討して

います。

②「賃貸借契約成立の謝礼」(ア)は合理性を有するか

裁判所は、「賃貸借契約成立の際、賃借人のみに謝礼の支出を強いることは、賃借人に一方的な負担を負わせるものであり、正当な理由を見いだすことはできない。」としています。

これは、例えば「礼金」などの性質の一つとして、この理由を挙げることを否定したことにもなります。

③「賃貸目的物の自然損耗の修繕費用」(イ)は合理性を有するか

裁判所は、「賃貸借契約は、…目的物の通常の使用に伴う自然損耗に要する修繕費用は考慮された上で賃料が算出されているものといえる。」ので、「賃料に加えて敷引金の負担を強いることは、賃貸目的物の自然損耗に対する修繕費用について二重の負担を強いる」ことになるため、合理性を認めることはできないとします。

この「通常損耗分の修繕費用」は「賃料」に含まれるため、退去時にその負担を求めるのは「二重取り」と評価される、との判断枠組みは、過去の裁判例や、国土交通省の原状回復をめぐるトラブルとガイドラインでも明示されている考え方です。

④「賃貸借契約更新時の更新料の免除の対価」(ウ)は合理性を有するか

裁判所は、「賃貸借契約において、賃借人のみが賃貸借契約の更新料を負担しなければならない正当な理由を見いだすことはできず」、「賃貸借契約が更新されるか否かにかかわらず、更新料免除の対価として敷引金の負担を強いられるのであるから、不合理な負担と言わざるを得ない。」としています。

ただし、前段については、消費者契約法施行前ですが、更新料支払いの合意につき有効と解した裁判例も多くあります。

⑤「賃貸借契約の終了後の空室賃料」(エ)は合理性を有するか

裁判所は、「賃貸目的物の使用収益と賃料の支払いが対価関係に立つ契約であり、賃借人が使用収益

しない期間の空室の賃料を支払わなければならない理由はない」とし、かつ、「賃貸人としては、新たな賃借人が見つかるまでの期間は賃料を収受することができないが、それは自らの努力で新たな賃借人を見つけることによって回避すべき問題であり、その不利益を賃借人に転嫁させるべきものではない。」と述べています。

すなわち裁判所は、本案件につき解約権留保特約が有ったのかや、契約終了が賃借人からの中途解約であったことの評価については何ら触れずに、上記一般論でこの要素を不合理だとしています。

⑥「賃料を低額にすることの代償」（オ）は合理性を有するか

裁判所は、「目的物の使用対価である賃料が低額に抑えられているのであれば、敷引金は目的物の使用の対価としての賃料の性質をも有するから、直ちに賃借人の負担が増大するものとはいえない。」とし、この根拠については理解を示します。

しかし、「賃料の減額の程度が敷金に相応するものでなければ、実質的には賃借人に賃料の二重に負担を強いることにもなる」とし、「本件において、賃料の減額の程度が敷引金に相応するものであるかは判然しない。」としています。続けて、「賃貸期間の長短にかかわらず、敷引金として一定額を負担することに合理性があるとは思えない。」とし、さらに「敷引金の負担によりどの程度の賃料が低額に抑えられているのかという情報を提供されない限り、敷引金の負担により賃料が低額に抑えられていることの有利、不利を判断することも困難である」と述べています。

ここでは、賃借人に対し、契約内容の有利不利を判断する情報が提供されているかどうかの一つの判断要素となっていることが注目されます。

⑦裁判所の結論

裁判所は、上記②～⑥の検討を踏まえ、本件敷引金の性質から見ると、「賃借人に本件敷引金を負担させることに正当な理由を見出すことはできず、一方的で不合理な負担を強いているものといわざるを

得ない。」との結論を導き出しています。

また、あわせて、敷引特約は、「賃貸目的物件について予め付されているものであり、賃借人が敷引金の減額交渉をする余地はあるとしても、賃貸事業者（又はその仲介業者）と消費者である賃借人の交渉力の差からすれば、賃借人の交渉によって敷引特約自体を排除させることは困難である」こと、「関西地区における不動産賃貸借において、敷引特約が付されることが慣行となっている」ことを考えれば、「賃貸事業者が消費者である賃借人に敷引特約を一方的に押し付けている状況にあるといっても過言でない。」と述べて、「本件敷引特約は、信義則に違反して賃借人の利益を一方的に害するものと認められる。」と結論付けています。

5 本判決の評価と実務の対応

消費者契約法を使った不動産賃貸借契約の有効性に係る裁判例は、現在はまだ少なく、これからの裁判例の蓄積を待つ必要があります。本判決についても、それぞれの判断については議論の余地があり、これが他の裁判にどのように影響を及ぼすかは明らかではありません。

ただし、一方で、このような判決があることを前提に、今後消費者契約法を使い、裁判で、あるいは裁判外で、不動産賃貸借契約の内容に係る争いが多くなることは十分予想されます。

本判決でも述べているように、消費者契約法は、当事者間の情報量や交渉力の差を前提としているため、契約内容とともに、賃借人に契約内容の有利不利につき十分な情報が提供されているか否かや、契約段階での交渉手続きの余地などの契約締結段階での手続面も問題としています。

したがって、今後の課題としては、賃貸借契約における賃借人の金銭的負担につき賃料とそれ以外の金銭とを十分に整理し根拠づけを行うとともに、契約締結段階における情報提供や交渉のあり方などの手続面の配慮も再検討しておくことが必要といえます。

メンテナンスからマネジメントへ

賃貸不動産管理がスポットライトを浴びています。賃貸不動産管理の表舞台への登場は、所有と経営の分離、環境重視のストック型社会への移行など時代の流れの要請であるとともに、業界の皆様方のこれまでの努力の賜でもあります。けれども一方では、未だ賃貸不動産管理とは何かという基本がはっきりしていません。

賃貸不動産管理の意味内容が不明確なままとなっているのは、これまで管理業務内容の検討が疎かにされていたからだと思われます。賃貸不動産管理には、賃料の収受・精算、賃借人の苦情窓口、契約更新、解約明渡、建物や設備の維持修繕、オーナーの賃貸経営の相談など様々な業務が含まれ、統一的な概念規定をすることは容易ではありません。しかしだからといって内容的な分析がなされずに放置されたままにされていていいというわけではありません。賃貸不動産管理の内容を確認し、その意味を明確にすることは、業としての主体性を確立し、社会的な信頼を得るための出発点です。ここでは管理という言葉の英訳を検討したうえ、英訳の検討から反対に、賃貸不動産管理業務の内容と今後の方向性を考えることとします。

さてわれわれが管理と呼んでいる事例は、maintenance、control、supervision、charge、care taking、looking after、

managementなど、非常に様々な言葉と対応します。

このうちまず一番最初にピンとくる訳語は、maintenanceではないかと思われます。maintenanceとは、物の状態を良好なままに維持、持続させるための現時の個別具体的方策を指す言葉です。たしかに建物設備の状態の維持、持続は賃貸不動産管理の大事な業務です。しかし賃貸不動産管理は、物だけではなく人も対象としますし、建物設備をよりよく利用するための将来的な計画も賃貸不動産管理の範疇に属します。賃貸不動産管理にはmaintenanceの要素を含んではいるけれども、maintenanceの要素のほか、人を対象とする業務や将来的な計画の策定も業務に含まれることを考えると、賃貸不動産管理をmaintenanceと訳することは必ずしも正しい英訳とはいえません。

この点でcontrolであれば、人と物との両方を対象として、計画に従い目的を達成するという意味があります。けれどもcontrolという言葉は自ら対象を支配するという意味です。賃貸不動産管理はオーナー・賃貸人から指し示された方向性のもとで不動産の経営に関与していくものであるので、controlは賃貸不動産管理にあてはまるふさわしい訳語とはいえません。

またsupervisionは、少し離れたところから全体を見回すという意味ですが、

自らは直接業務を行わない場合の言葉ですし、逆にchargeの場合は、現場で担当者として業務を取扱う場合の言葉です。care takingとlooking afterも、平易な口語ですが、ビジネスにおける用語としては適当ではありません。いずれも賃貸不動産管理の英訳としては適切ではありません。

ところで賃貸不動産管理に関する諸問題の多くは、賃貸不動産管理業者だけで解決できるものではありません。①他人間の賃貸借を取り扱うものであること、②ほかの専門家の手を借りる必要があること、③近隣など契約関係者以外との交渉も必要になることなどから、関係者間の調整を必要とします。

すなわち、①賃貸不動産管理は他人間の賃貸借契約を取り扱うものであって、多くの場合業者自らは契約の効力を受ける当事者ではなく、更新や解約、原状回復のトラブルなどに代理人または使者として関与するだけです。また、②取扱う業務は専門的ですが、業者だけで業務が完結することなく、建物や設備、法律や税務など法定資格士を含むほかの専門家と協力して業務を行わなければならないことが少なくありません。さらに、③居住者と近隣とのトラブルの窓口となり、その解決に尽力

することも、業者の業務です。このように賃貸不動産管理業は、業者自らの手元だけで完結しない多くの業務を含んでおり、業務の遂行には関係者の調整が必要不可欠です。

関係者間の調整という意味を含む英訳が、managementという言葉です。managementという言葉には、全体を見渡して関係者間の調整を図りながら物事をうまく運んでいく、という意味があります。賃貸不動産管理における管理として最も適切な用語は、managementといえます。

従来の賃貸不動産管理は、maintenanceを中心とする業務でした。もちろんこれからもmaintenanceの重要性に変わりはありませんが、業務の高度化、複雑化、業務に対する社会的な要請に鑑みれば、業務の中心は、maintenanceからmanagementに移行していくものと考えられます。

賃貸不動産管理の現場では、様々な立場の人々の利害と感情が対立しています。これからの賃貸不動産管理業者にとって業務を円滑に進められるかどうかは、managementの力をつけられるかどうかにかかっているといえましょう。

渡辺晋(わたなべすすむ)

1956年、東京都生まれ。1980年一橋大学卒業。同年三菱地所株式会社入社、1990年まで同社勤務。1989年司法試験合格、1992年第一弁護士会弁護士登録。2002年山下・渡辺法律事務所。不動産関連の法律事務を中心として弁護士業務を行いながら、全宅連、都宅協の講師活動に従事。著書には、「最新区分所有法の解説」(住宅新報社)、「これ以上やさしく書けない不動産の証券化」(PHP研究所)、「都市農家の税金相続対策と土地活用」(大蔵財務協会)、論文には、「エリアマネジメントの実践に関する一考察」(日本不動産学会)。

賃貸不動産管理士講座で社員の資質向上を図る

(株)広島リビングセンター

広島市中区で25年間、社宅を中心とした賃貸不動産仲介及び管理を営業展開している株式会社広島リビングセンター（井島勤社長）では、同社社員に賃貸不動産管理士講座を受講させることで、資質の向上を図っているという。

井島社長は自分自身が転勤族として広島に転勤した際、自分の住宅をはじめ、同僚の社宅探しに関わった。その時世話になった宅建業者に「あんたは不動産屋っぽくないから、お客さんが安心して自分と同じスタンスで相談できる社宅の斡旋が向いている。」と太鼓判を押されたことで、開業を決意した。

「法人契約専門店」を看板に法人の集中している地区の小さなビルの4階に事務所を借りて独立。現在は社員7名をかかえているが、当時は夫婦2人だけで営業していた。

当時の事務所は4階にあったため、窓に物件情報を貼っても誰もみってくれるわけはなかった。

そこで、コピー機を購入して、地元の宅建業者を訪ねては物件情報を集め、チラシを作成し法人向けに営業を始めた。

現在は、情報誌もチラシも当たり前のように氾濫しているが、当時では生駒商事の《オフィス情報》しかなかったせいか、1枚刷りの住宅情報のチラシはヒットした。

営業を重ねるたびに法人の担当者の名刺も増え、希望物

件の傾向も把握できるようになった。

特にファミリー転勤の方の希望物件についての性向をはっきり把握できたことが営業していくうえでの強みになった。

井島社長は賃貸不動産管理受託の根源を次のように語る。

「入る人もいれば、出る人もいる。これは当然の理（ことわり）である。ご転勤される方の中にはマンションや一戸建ての持ち家にお住まいの方も多く、転勤先に単身赴任するか一家で引っ越すかについて悩んでいる方が多い。このご相談をお引受するのが当店の大きな活路となっている。」

また、今後の賃貸不動産管理業についてこう語る。

「いま、地方都市では法人の転勤が減少しているうえ、転勤システムのアウトソーシングなどにより、不動産賃貸市場、特に法人の転勤者向け賃貸市場は大きく揺らいでいる。このような時代変化に対する適応が賃貸不動産業の成否に大きく影響することが予測され、これらの変化にどのように対



井島勤社長

応していくかが賃貸管理業者の成否に関わる時代になってきた。」

このように変化の激しい市場で、法人の借上げ社宅を中心に賃貸仲介管理を行っている同社は、社員に賃貸不動産管理に関する知識を深めてもらうために賃貸不動産管理士講習を利用している。

賃貸不動産管理業務は、非常に広範であるため、体系的なテキストや講座が少ない。

そのような状況の中で、賃貸不動産管理業協会が実施している同講座は社員教育に適しているという。

今後は、賃貸不動産管理士のステッカーや登録証などを営業のツールとして利用していきたい意向だ。

