



CFK

*Chintai Fudosan Kanrigyoukyoukai*

## Contents

### ◎お知らせ

研修会報告・研修会 Q&A ほか

### ◎制度紹介

高齢者財団

「高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧制度」

「家賃債務保証制度」

### ◎特 集

滞納トラブルの解消

### ◎リレーコラム

今後の不動産管理業について

一斉同報メールサービス開始

法律相談実施

## トラブル対処と防犯テーマに 会員研修会

賃貸不動産管理業協会はこのほど、東京・有楽町のよみうりホールを含め全国9会場で会員研修会を開いた。会員企業従事者の資質向上を図るため実施しているもの。今回はトラブル対処と防犯をテーマに講演が行われ、参加者は熱心に耳を傾けていた。

### トラブル対処法



第一部では、グリーンリーフ法律事務所の森田茂夫弁護士が「賃貸管理業務トラブル対応術」について講演した。森田氏は、地震で賃貸物件が倒壊したときの貸主・管理会社の責任について、阪神・淡路大震災ではオーナーが損害賠償請求された裁判例を紹介した。そして、管理会社に求められる対策として、①築年数が経過している物件については建築時期と耐震性の有無を確認、②不安要素がある場合は耐震性のチェックを専門家に依頼し指摘された個所を補強する、③著しく老朽化した物件や耐震補強に多大な費用を要する物件には建替えを視野に入れた提案を行う——などの点を挙げた。

また、音に関するトラブルについては、対処のポイントとして、クレームを訴えてきた入居者の言い分だけを信用しないことを指摘した。「うるさい」と感じる音の大きさには個人差があるため、管理会社が客観的に判断し、クレームに値するかを見極めることが必要。計測機器を用いたり、専門会社に依頼し客観的なデータを収集するケースもある」

(森田氏)。このような問題は、直接本人に注意するばかりが良いとはいはず、事実関係を確認したうえで、文書を各住戸に投函し、しばらく様子を見ることも大切だという。それでも騒音を出している場合には、直接注意を促し、その際『何度も足を運んで注意を促しても他の入居者に迷惑を掛け続けるのであれば、貸主と相談して契約解除を考えざるを得ません』と説明することも効果的だと話した。

そして、管理会社としては、裁判になった場合に、過去の明確な記録が証拠となるため、トラブルの経緯や事実確認した際の内容、文書の配布日時や訪問日時、注意の内容をきちんと記録に残すことが大切だと指摘した。

その他、「入居者の保険加入拒否」や「入居済みの居室への立ち入り」などについて対処法を解説した。

## 防犯対策



防犯コンサルタント 中西崇氏

第二部では、防犯コンサルタントの中西崇氏が、賃貸住宅の防犯対策について講演した。まず、現状として、刑法犯の認知件数が増加傾向にある一方、検挙率は88年が60%だったものが01年には20%にまで低下している点を説明。背景として、少子高齢化により留守宅が多くなったことや、携帯電話の普及で仲間同士、連絡を取りながら犯行に及ぶケースが目立つことも指摘した。

また、中西氏は、住まいの防犯対策には2つの側面があると述べた。1つは、ソフト面。狙われる前の予防として、地域の防犯活動や地域コミュニティの活性化などだ。もう1つはハード面。実際に狙われたときにドアや窓でどのように守るのか。今の防犯対策は後者のほうが多いが、本当は両者を組み合わせないと効果がないという。

今までの住まいに求められてきた条件は、外観や利便性、日当たり、バリアフリー、室内化学物質対策などが中心だった。しかし、「2000年を分岐点に、住まいに求められるニーズが変化してきた。防犯の観点から住まいが選ばれるようになった。これは急激な変化」（中西氏）という。そのため、設備として浴室乾燥機や光センサーなど女性や高齢者のニーズを考えることも重要とした。

また、管理会社ができる賃貸住宅のチェック方法として、通りからの見通しを確保することや、ブロック塀の上を歩けないようにする、建物の近くに足場になるようなものを置かないことを挙げた。

「最近はピッキング窃盗や空き巣に関する報道が増え、一般の意識にも“住宅の防犯”が住まいの大切な要件として認識されてきた。しかし、アメリカなどに比べて遅れているのは『住宅の部材や設備を破壊されにくいものにする』ことではないか。鍵をはじめとしてドアや窓、シャッターからの侵入などは、どれも部材や設備が破壊されやすいことが原因になっている」（中西氏）など、ドアやサッシの鍵、防犯性のあるガラスなどについて説明した。ドアについては、賃貸住宅でもドアに穴を開けずにすむシリンダーの部分をカードキー付きのカバーで覆うタイプの補助錠を紹介。ドアと枠の隙間を補強するT字形の大型ガードプレートや、「カム送り解錠」（鍵のシリンダーカラー部分を引っ張ってドアとの間にできた隙間に工具を入れて解錠する方法）を防ぐガードリングも紹介した。

なお、東京会場での内容を取りまとめた講演録を作成中です。次回の会報誌に同封いたします。



## 会員研修会 Q & A

今回の会員研修会開催にあたり、以下の内容に関する質問が多く寄せられましたので、解説いたします。

### 質問 ゴミの問題

決められた日以外にゴミを捨てる入居者がいます。  
ゴミの中身を開けて個人を特定し、注意しても問題ないでしょうか？

### 回答 ゴミの所有権とプライバシーの考え方

「原則」として、ゴミというのは入居者がゴミ集積所に捨てた時点で、所有権を放棄したと見なされるため、ゴミに入居者のプライバシーはないと考えられます。そのため、ゴミから個人を特定しその人に注意を促すことは可能と考えます。

しかし近年では、ゴミ集積所に出された家庭ゴミを自治体の所有物とし、勝手に持ち去った人を窃盗罪で告発できる条例（※）が制定されているケースもありますので、対応には十分に注意してください。

（※）ゴミは、所有者のいない「無主物」で、勝手に持ち去られても明確な対抗手段がないとされているため、アルミ缶や古紙などの資源ゴミの所有権を条例で明示する自治体はあったが、神奈川県横浜市では、「路上生活者らがゴミをあさって困る」「ストーカーがゴミ袋を開けて下着などを持っていないか心配」—こんな住民の苦情や不安にも応えようと、条例により全家庭ゴミを対象にした。

自治体に「ゴミ出しのルールを守らない入居者を特定し、注意を促すため」との事情を説明し、管理会社が指定日以外に出されたゴミ等を回収してもよいか確認したほうがよいでしょう。

自治体に了承が得られたうえで対応したにかかわらず、仮に入居者から感情的に「プライバシーの侵害だ」と主張された場合でも、根本の問題は入居者自身がルールを守らないことにありますから、まずこの点をきちんと注意し、ルールを守ればこのような対処を行う必要がないことを説明することが大切です。

### 参考 その他の対応例

#### 1. ゴミの撤去・回収

近隣住戸へのイメージダウン等の悪影響が考えられるため、問題が発生した時点で、早急に管理会社で放置・散乱しているゴミを回収・撤去します。

#### 2. 注意文書の配布・掲示

各戸に注意を促す文書などを配布。掲示板があればそこにも掲示します。さらに、ゴミ置場にも雨に濡れても大丈夫なように加工した注意文書を掲出します。

この際の文書の内容は、具体的に分かりやすくすること。物件の入居者層に合わせた内容にすることがポイントです。

#### 3. 注意文書の工夫・注意点

注意文書を配布・掲出したにもかかわらず、状況が改善されない時には「ゴミ処理を入居者の当番制にする」、「ゴミの処理費用として、管理費を若干値上する」などの入居者を牽制する文言を入れることも検討する。

なお、管理会社としては、どうしても特定の人物を探しがちですが、現行犯で注意を促す以外、名指しの文書は逆にトラブルを招くことがありますので注意が必要です。

#### 4. ゴミ置場を常に清潔に保つ

常にゴミ置場が清潔な状態を保つことが大切です。きれいなゴミ置場であれば、あえて汚すということに抵抗が生じ、自然と入居者個人のマナー向上を期待できます。

#### 5. ゴミ置場自体の改善

入居者以外の近隣住民がゴミを捨てていくことが問題の要因になっているケースが多く見られます。これでは、入居者にいくら注意を促しても、問題の解決は図れませんので、ゴミ置場自体を改善することも1つの方法です。その場合、鍵を取り付け、入居者以外は入れないようにすることもポイントです。

#### 6. 厳格な姿勢で問題解決に臨む

入居者にゴミ出しのルールを厳守してもらうためには、管理会社として、「何度も注意してもルールを守らない場合は、契約解除もあり得る」くらいの強い姿勢で臨むことが必要です。

今回の研修会で「賃貸物件における防犯対策」の講師である防犯コンサルタントの中西先生も話しておりましたが、ゴミが散らかっている物件は空き巣等にも狙われやすいとの事です。

本件の対応については、手間や労力が掛かると思われますが、今後の業務の参考になればと思います。

# 高齢者住宅財団

## 「高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧制度」「家賃債務保証制度」

### オーナーの不安・リスクを軽減

5人に1人が高齢者——。これから賃貸市場において“高齢者”はもっと目を向けるべき存在。しかし、不動産業者やオーナーは、「家賃の支払いは大丈夫か」「病気や事故が起きたらどうしよう」などの不安から、入居を敬遠するケースが多い。

そのような不安を少しでも軽減し、高齢者の入居を促進するため、国土交通大臣指定高齢者居住支援センター（高齢者住宅財団）では、「高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧制度」と「家賃債務保証制度」を実施している。空室続きに悩むオーナーにはビジネスチャンスとなりそうだ。

#### 10年後は4人に1人

総務省の調査によると、高齢者（65歳以上）の人口は2,556万人で、総人口の5人に1人が高齢者であることが分かった。10年後の平成27年には、さらに増えて、4人に1人が高齢者になると見込まれている。

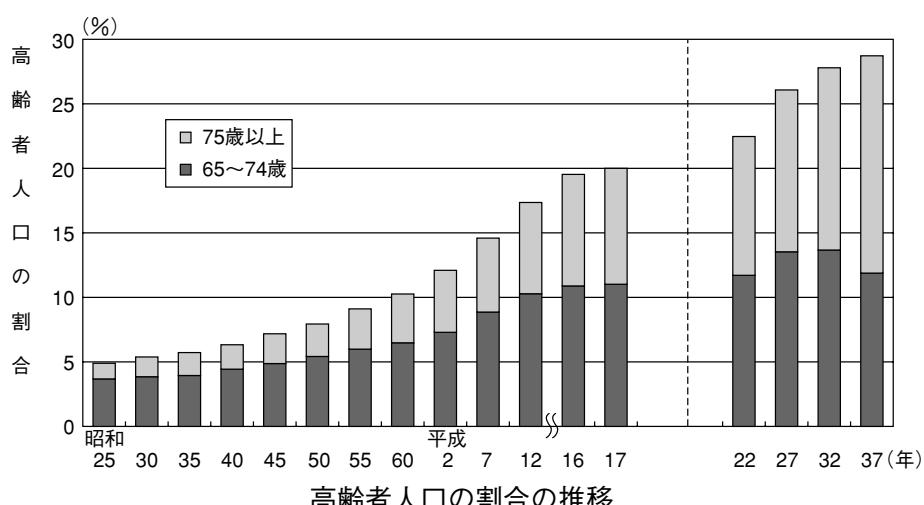
世帯数で見ても、昭和58年には871万世帯で全体の約4分の1だったが、平成5年には1,181万世帯で、初めて1,000万世帯を超えた。平成15年

には1,646万世帯となり全体に占める割合は3分の1を超えた。世帯の内訳を見ると、高齢単身世帯が338万世帯（平成10～15年の5年間で39.3%増加）、高齢夫婦世帯が447万世帯（同26.5%増加）、その他の高齢者世帯が860万世帯（同8.3%増加）となり、単身と夫婦世帯の増加が目立つ。

#### インターネットで検索

「高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧制度」は、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅を登録しておき、それらの情報をインターネットや行政窓口を通じて消費者に提供するもの。

高齢者が安心・円滑に入居できる、つまり高齢者の入居を拒まない賃貸住宅（高齢者円滑入居賃貸住宅）を持つオーナーが、その住宅を都道府県または各都道府県が指定した登録機関に登録する。そして、登録情報は、都道府県や市町村の窓口、ホームページ、指定登録機関などで誰でも見ることができる。インターネットでは、「所在地」や「賃料」、「床面積」、「バリアフリーに関する設備」などの条件を入力して検索することができる。





同センターでは、消費者の利便性を図るためにも、地域の不動産業者の店舗で検索、紹介できるよう協力を求めている。部屋を探している高齢者が来店したときには、インターネットを利用して都道府県や指定登録機関のホームページで検索する。同センターは、協力店には店舗の窓に張ることができる「登録住宅ご案内店」と書いたステッカーを配布。「まだまだ、インターネットを使うことができない高齢者は多い。高齢者が自宅近くの地域の不動産会社で、安心して部屋を探すことができるよう協力してほしい」(同センター)という。

### 最高6カ月分を保証

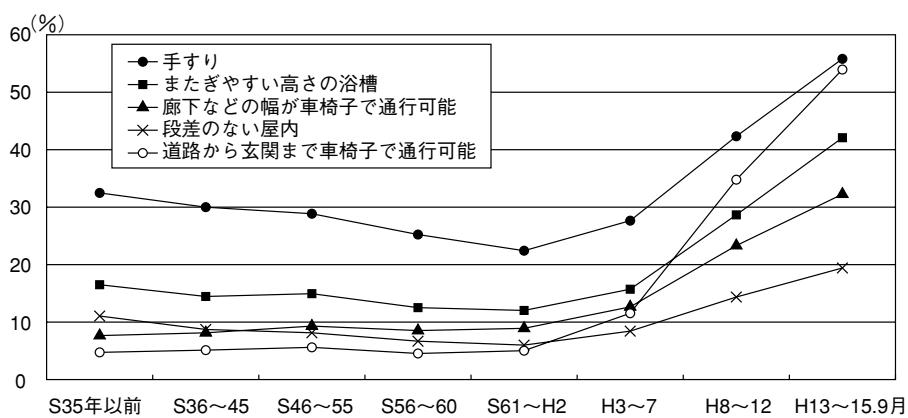
「家賃債務保証制度」は、60歳以上の人を対象に、家賃の支払い債務を高齢者居住支援センター



が保証する制度。

対象となるのは、高齢者円滑入居賃貸住宅として登録された賃貸住宅に入居予定、または入居中の60歳以上の高齢者。同居人についても配偶者を除き、原則60歳以上の親族に限定される。保証の対象となるのは、共益費や管理費を含んだ滞納家賃。原状回復費用や損害賠償債務などの費用は対象とはならないが、オーナーは、敷金から優先充当できる。この制度は、連帯保証人の有無にかかわらず利用することができる。

保証限度額は月額家賃の6カ月分に相当する金額で、保証料は、月額家賃の35%となる。これは保証期間2年の場合で、2年間が原則だが、賃貸借契約期間と合わせて変更できる。その際、保



建築時期別にみた高齢者等に配慮した設備がある住宅の割合（全国）

証料は期間に応じて算出した額となる。

同センターが滞納家賃について債務履行し、借主に代わってオーナーに支払った場合は、後日、借主は同センターに支払い分を弁済しなければならない。

なお、制度普及のため、家賃債務保証契約成立1件につき「制度普及協力金」として、管理会社またはオーナーに2,000円が支払われる。



### 具体的な手続き

手続きとしては、まず、利用申請書を賃貸借契約書見本とともに高齢者居住支援センターに郵送またはファックスする。センターが内容を確認後、互いに基本約定書を取り交わす。これらの手続きに掛かる費用は印紙代の200円のみ。

そして実際に、高齢者から申し込みがあった場合には、「家賃債務保証委託申込書」に必要事項を記入し、申し込む。保証制度が利用できるかどうかは1日（営業日）で回答がくるケースがほとんど。そのため、審査に時間が掛かったため入居予定者が他店に行ってしまったなど、チャンスを逃す可能性は低い。そして、審査終了後に保証料を振り込み、保証契約が開始されるという流れ。

債務保証は6カ月分が限度。2カ月分滞納した時点で、オーナーまたは管理会社が賃借人に督促

し、同センターに連絡。センターは退去に合わせて回収できなかった部分を保証する。

現在までの、利用者の最高年齢は90歳だという。高齢者居住法

高齢者住宅財団は、平成13年に施行された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」によって高齢者居住支援センターの指定を受けた。この法律は、高齢社会の急速な発展に対応し、民間の活力と既存ストックの有効活用を図りつつ、良好な居住環境を備えた高齢者向けの住宅の供給を促進。それとともに、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の情報を広く提供するための制度の整備などを図ることで、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現しようとするもの。

### 障害者向け滞納保証を開始

同財団は、賃貸住宅に入居する障害者世帯への家賃滞納保証制度をこのほど開始した。賃貸住宅オーナーが持つ滞納への不安を軽減し、障害者の入居を支援する。

対象者は、障害者基本法第2条に規定する障害者で、障害者単身及び障害者が同居する世帯となる。障害の程度は、①身体障害（1～4級）、②精神障害（1または2級）、③知的障害（精神障害に準ずる）。

また、対象住宅は、障害者の入居を敬遠しない賃貸住宅として同財団と基本約定を取り交わした住宅。保証限度額は、月額家賃の6カ月分。保証料は、2年間の保証で月額家賃の35%となる。なお、契約成立1件につき「制度普及協力費」として2,000円がオーナーまたは管理業者に支払われる。

### ＜問合せ先＞

財高齢者住宅財団 支援業務部  
電話 0120-602-708

## 賃貸不動産管理業協会 教育研修、業務支援合同部会開催

賃貸不動産管理業協会の教育研修、業務支援合同検討部会が開催（第1回は8月22日、第2回は9月26日）され、寺村光司賃管協専務理事以下が出席し、各検討部会の報告、意見交換を行った。  
(出席者は以下のとおり)

寺村 光司（賃管協 専務理事） 株式会社 寺村企画  
福士 正（社）全宅連 専務理事 エフケイ株式会社  
渡邊 利雄（社）全宅連 賃貸管理委員会委員長 ニューきや株式会社

### ■教育・研修事業検討部会

- ・佐々木 正勝氏（宮城） 第一建物株式会社
- ・松本 茂氏（神奈川） セントラル産業株式会社
- ・箕浦 憲二氏（愛知） 株式会社 箕浦不動産
- ・藤本 憲介氏（兵庫） 有限会社 憲
- ・横井 秀憲氏（香川） 横井不動産商事株式会社
- ・諸見里 安雄氏（沖縄） 有限会社 住寿興産



### ■業務支援事業検討部会

- ・福屋 博明氏（北海道） 株式会社サンケイデニックス
- ・小林 正宣氏（東京） 株式会社クオリスコミュニティ
- ・山田 修平氏（東京） 誠和計画株式会社
- ・清水 亮一氏（石川） 清水不動産サービス
- ・多田 雅彦氏（大阪） 有限会社 朝日奈不動産
- ・小柳 好明氏（福岡） 春日ホーム株式会社

第1回目は、教育研修、業務支援の各部会より現在の活動についての報告、また、不動産賃貸の取引に対して、現状各地域によっての地域格差、慣習などの違いからなる取引手法の相違点などを議論した。また、いまだ何ら法整備のされていない賃貸不動産管理業を「業」として確立させるため、いかにすべきかの議論が行われた。出席者からは、現在会員の取引の実態を把握すべきであるという意見が相次ぎ、全会員を対象にアンケート調査をすべきとの意見が多かった（アンケート調査は9月に実施）。

第2回目は、賃管協の組織についての議論、また、地域における会員に対して組織がどうあるべきかを検討した。今後も各地域の状況も踏まえ、事業内容を検討していく。

## 賃貸不動産管理業協会東京都本部を設立 報酬規定、保証制度拡充を検討

賃貸不動産管理業協会東京都本部の設立総会が9月20日、東京・千代田区富士見の東京都宅建協会セミナールームで開かれた。会員820人で設立され、本部長には藤田和夫・東京都宅地建物取引業協会会長が就任した。



賃貸不動産管理業協会（賃管協）ではこれまでに、宮城、神奈川、石川、愛知、滋賀、広島、鹿児島、沖縄で地方本部を設立しており、今回の東京が9番目となる（なお、10月4日に三重支部設立）。

同本部は、賃管協の行う事業を円滑に推進することを目的とする。初年度は、組織拡充のために宅建協会会員に対し、賃管協の事業の広報や入会促進活動を行う。また、会員からの業務支援の要望を調査・研究し賃管協へ提言し、賃管協の実施する教育・研修事業に協力するとともに会員の要望に応じた研修実施に向け検討する。そのほか、賃貸管理業務支援事業に関する各種保証制度の拡充や賃貸不動産管理業務の報酬について基礎的調査をしていく。

総会では、役員選任が行われ、藤田本部長のほか、副本部長、専務理事、副専務理事、理事、監査がそれぞれ選任された。事務所は、東京不動産会館に置く。

藤田本部長は総会で、「次の国会では、賃貸管理や中古住宅流通、税制などについて議論される予定だ。いかなる場合でも賃貸管理業がしっかりした仕事として成立するよう努力していく。また、既に財日本賃貸住宅管理協会が賃貸住宅管理士制度を構築しており、（社）全日本不動産協会も賃貸管理士資格を作ろうとしている。この2団体と歩調を合わせて進めていきたい」とあいさつした。

また、渡邊利雄副本部長は、「賃貸不動産をめぐる市場の変化は激しく、我々不動産業者には、これまで以上に重要な役割を担っていくことが期待されている。一方で、賃貸不動産管理業は法令が未整備であり、さらに業務範囲が非常に広範囲に及ぶことなどから、業としての位置付けが確立されていない。そのため大都市であり会員数の多い東京から、新たな発想を展開していきたい」と話した。

賃管協は、平成13年6月に設立された。平成15年6月の都宅協理事会で「東京都本部」の設立を承認。今年7月には、賃貸不動産管理業務推進特別委員会・支部同委員長合同会議、東京都本部設立発起人会を開催、9月20日の設立総会に至った。

# 滞納者への賃料督促や早期の建物明渡しのための効率的な管理業務遂行について

弁護士 河田 敏

## ●はじめに～賃貸不動産管理業者の役割～

賃料の支払いを怠っている賃借人に賃料を支払う意思や能力が無い場合には、できる限り早く退去してもらうようにしなければなりません。

この観点からいえば、最も効率的に明渡しを求める方法とは、賃借人が自発的に退去するよう決意させることですが、無理矢理な、高圧的な要求の交渉では、実現しません。

建物明渡しを求めなければならない事情について、賃借人の理解を求める努力、合理的な説得が尽くされるべきです。

しかし、建物明渡しに向けて、賃借人の自発的な協力を受けることができないときには、建物明渡しのために訴訟事件を提起しなければなりません。

建物明渡し請求事件を裁判所に対して提起することは、建物の明渡しを求めるための最後の手段です。

建物の明渡しを求める者が弁護士に対して、訴訟手続を委任し、判決を受けて、強制執行を行い明渡し目的を実現するまでには、相当の訴訟関係費用と長期間にわたる時間が必要です。

しかし、これでは賃貸借契約の効率的な賃貸経営は実現できません。

賃貸人は、弁護士に建物明渡し請求事件を依頼する場合には、ある程度の予備知識を身につけておく必要があります。

また、その際には賃貸不動産管理業者は賃貸人にプロとしての知識に裏付けられた助言や指導を

行うことが望ましいと考えられます。

## ●信頼関係の破壊

建物を他人に賃貸する人は、誰でも約束したとおりに賃借人が建物を利用して、その賃料の支払いをしてくれると信じています。

しかし、賃貸人は、賃借人が約束したとおりに賃料の支払いをしなくなると、そのことだけですぐに賃借人に対する信頼関係が崩れたと感じるようになり、管理業者も貸主の意向を反映した管理業務を行いがちです。

一方、裁判官は、賃借人が賃料の支払いをしない場合でも、そのことだけで「当事者間の信頼関係が破壊されている」と判断するわけではありません。

裁判官は、賃借人が賃料の支払いをしないことについては、何らかの理由がある筈であり、それが社会的に見て、やむを得ない事情と判断されることになるか否かという付随事情を考慮します。

そのような裁判実務を考慮して、賃貸不動産管理業者は、賃借人に面接して、どのような事情により賃料の支払いをしないのか、その理由を尋ね、賃貸人に報告しておく必要があります。

賃料の支払い遅延という事実のみで、感情的に契約の解除を主張するだけではなく、賃貸不動産管理業者は、督促経緯調書などで、延滞の原因となった事実を記録しておくべきです。【居住用書式集99頁】

### ●延滞賃料の分割払いとみなされる默示の承諾

賃貸人（若しくは賃貸不動産管理業者）が、受取り金銭の性格をあいまいにして、延滞賃料の一部を受領した場合、そこには延滞賃料の分割払いという默示の承諾が外観上できたようにみなされる恐れがあり、注意しないと、その受領が拘束力を発揮してしまう事態を招きます。

賃貸不動産管理業者が、延滞している賃料の一部を賃借人から受領するときには、賃貸人に賃料債務の不履行を理由として建物賃貸借契約を解除したいという意思があるのであれば、その賃料の一部を受領する際に、その趣旨目的について、異議を提起しておく必要があります。

#### 念書

賃借人●●は、賃貸人○○に対して、末尾記載物件に関する延滞している未払賃料の支払いのために、次の事項を確認して本念書を作成し、差し入れます。

- 賃料月額××円の支払いが延滞して未払賃料の総額が金△△円となっていること。
- 月額賃料金××円の他に、未払賃料の総額金△△円を平成00年0月00日から平成\*\*年\*\*月\*\*日までの間に毎月金☆☆円に分割して支払うこと。
- 未払賃料の分割弁済は、今回限りの温情措置であり、今後本件賃貸借契約に関して、認められないこと。
- 今後月額賃料××円及び未払賃料の総額金△△円を分割弁済とした毎月の分割弁済分金☆☆円の支払いを1回でも怠ったときは、当然本件賃貸借契約は解除となること。

#### 目的物件表示

住所

物件名

賃借人名

印

この異議は、賃貸借契約当事者間で信頼関係が破壊されていない、という裁判所の判断を避けるために必要な行為ということになります。

### ●賃料の督促

賃料不払い事実が発生した時は、直ちに延滞賃料の支払い督促に着手する必要があります。

賃貸不動産管理業者は、賃料不払いに対して、督促のために賃借人を訪問し、賃料の支払時期についての確約を次のような書面で取り付けることが大切です。

#### 確認書

○年○月分の賃料の支払いが遅れていることにつき、このたび督促を受けておりますが、△月△日までには必ず支払いをすることができますので、その旨を確約致します。なお、現在賃借中の建物の利用については、何ら苦情を提起することがありませんので確認します。

年 月 日  
賃借人\_\_\_\_\_

賃借人との間で交わされたこの書面による約束は、裁判になった場合に、当事者間の信頼関係の存否を証明する重要な事実として認識されることになります。

建物の明渡し請求事件が提起された場合に、この確認書が延滞賃料の支払い約束に違反した賃借人に関して、裁判所が「背信的な賃借人」と判断する極めて重要な証拠となり、これが迅速な事件解決の手掛かりとなります。

この書面を取付けておけば、賃借人が「賃借物件の瑕疵について賃貸人に修理するように言ったのに、直さなかったから賃料を支払わなかった」などという抗弁を防ぐことができます。

賃料督促で大切なことは、賃料滞納が発生したら直ぐに督促を行い、支払いについて書面で確約を得ることです。

未払賃料が長期間にわたり延滞しているのに、取り立て努力を怠っていたならば、延滞賃料が既成事実となり、賃貸借契約当事者間の「信頼関係を破壊するとまではいえない」と裁判所に判断されてしまうことになり、上記の書面を取り付けていた場合とは反対に、建物の明渡し請求さえ「権利濫用である」と判断されることになりかねないからです。

## ●賃貸借契約書上の解除条項

ほとんどの賃貸借契約書には、賃料の支払いがないときには、契約を解除できると記載されておりますが、その手続きに関する記載内容にはそれぞれに微妙な相違点があります。

賃貸人は、賃借人からの賃料の支払いがなければ、そのことだけですぐに契約を解除できるわけではありません。

賃貸借契約書の解除条項は、「賃料の支払いを1回でも怠れば、直ちに解除できる」というもの、「賃料の支払いを2回以上怠れば、直ちに解除できる」というもの、「賃料の不払いにより賃借人に対する何らの通知催告を要しないで契約が解除される（無催告解除）」とするもの、「直ちに通知催告により賃借人に対する契約を解除できる」とするもの、「相当の期間を定めて履行を催告したにも拘わらず、その期間内に義務が履行されないときは、本契約を解除することができる」とするものなど様々ですが、要点は、契約解除のための「催告が必要か、必要でないか」ということになります。

ちなみに賃貸不動産管理業協会策定の住宅賃貸借契約書では、以下のような表現になっております。

### （契約の解除）

- 第10条 甲は乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは本契約を解除することができる。
- 一 乙が賃料又は共益費の支払いを2ヶ月以上怠ったとき。
  - 二 乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠ったとき。
  - 2 省略

賃貸借契約書の解除条項に関しては、無催告で解除できるという規定がある場合でも、ない場合でも、個別の事案によっては、臨機応変の判断を必要とすることがありますので、できる限り弁護

士の意見を聞くように心掛けるべきでしょう。

## ●解除通知

賃貸借契約を解除する意思表示は、通常、内容証明郵便により行います。

重要なことは、内容証明郵便に記載する内容を間違なく記載することです。

賃貸不動産管理業者が常日頃から賃借人の賃料支払い状況や物件の使用状況を的確に管理し把握していないと、賃貸物件の所在地や面積や延滞賃料額や権利者の表示などを間違えてしまうことがあります。

裁判になった場合に、このような間違いは関係者に対して、大きな迷惑を及ぼすだけでなく賃貸不動産管理業者自身も信用を失うことになります。

この契約を解除する催告書には、通例では「未払賃料を定期限までに支払う」と、「支払いがなければ書面到達後直ちに若しくは数日後に賃貸借契約を解除する」と、「改めて契約解除の意思表示をしないで建物明渡しを求める」と等が記載されています。

配達証明は、郵便局が発送人に対して、内容証明郵便を賃借人に確実に届けたことを証明する書面であり、内容証明郵便は、解除通知の記載内容を証明することに役立つことになります。

配達証明付きの内容証明郵便が賃借人に到達すれば、解除通知がその効力を発生することになります（民法97条1項）。

建物賃貸借契約の解除について慎重に対処するためには、催告しなくとも解除できることが契約書に記載されていても、通常の場合、信頼関係が破壊されていることを補充するという意味も含めて、支払期限を定めて催告を行います。

それは賃借人に対する建物明渡し請求事件の性質上、賃借人に再度慎重な対応を検討する余裕を与えることによって、裁判所に対しても、「賃貸人が賃借人と築いてきた信頼関係を軽率に破壊しようとしているものではない」ことを明確に証明するためでもあります。

このような対応は、賃貸人が従来からの信頼関係を尊重しようとしているのに反して、賃借人が従来の信頼関係に背いて行動していることの証明にも役立つことになります。

1通の内容証明郵便による意思表示が賃料の支払い督促と賃借人の背信性という複数事実の証明に利用できれば、このほうが得策であることはいうまでもありません。

裁判官は、賃借人が賃料を延滞していることを理由として、その遅滞事情を確認せずに無催告解除で賃貸人側が提訴したとすると、賃貸人に対して裁判官は懐疑的になりやすいのです。

そのため、賃貸不動産管理業者が解除通知を送付する場合は、契約を解除する原因となった具体的な事実が解除条項に該当していることを記載して送付することが重要です。【居住用書式集95～98頁】

#### 催告書

前略 当社（通知人）は、貴殿に対し賃貸している下記の不動産に関して、以下の通り催告致します。

当社は、貴殿に対して末尾記載物件を賃料月額金○○円、共益費月額金△△円、駐車料金月額金××円、合計金\*\*円として毎月☆日迄に翌月分払いの約定により賃貸中のところ、貴殿は平成▲年▲月分意向今日までの賃料等の総額が金□□円（遅延損害金除く）となっております。

そこで通知人は、本書面到達後1週間以内に上記未払賃料等全額を通知人指定の下記銀行口座に振込の方法により支払われるよう催告致します。

万一貴殿が上記期限を徒過されるときには、上記契約書第●条により、通知人は、あらためて契約解除の通知をすることなく、同期限の経過をもって貴殿との間の賃貸借契約を解除致します。

以上

この解除通知は、配達証明付きの内容証明郵便を利用して行っています。

しかし、賃貸不動産管理業者が賃借人と直接面談するような場合には、賃借人が自筆で書いた建物明渡し約束文書を取り付けておけば、やはり「解除通知があり、これを承諾したものとしての証明文書」になります。この約束文書があればことさら配達証明付きの内容証明郵便が不要になります。

#### ●意思表示の到達

しかし、解除通知が常に賃借人に到達するとは限らないので問題があります。

その原因としては、郵便配達の時に賃借人が不在であったとか、契約解除を察知した賃借人が意図的に受領を拒否するとか、郵便局に受け取りに行かないとか、既に夜逃げをして居住していないなどと、郵便物が配達されない事情も様々です。

賃借人に受け取られなかった郵便物は、留置期間経過という付箋付きで差出人に返送されます。

賃貸不動産管理業者としては、これを見て現実に住所地に居住していないのか、書面の到達を遅らせるために故意に受け取らないのではないかなどと、不快感が増幅されることになりますが、それらの感情を抑えながら居住調査を始めることになります。

次号では、解除通知が賃借人に到達しなかった場合の対処法等について解説します。

河田 肇（かわた つよし）

河田肇法律事務所 弁護士

昭和38年 大阪市立大学法学部卒業

昭和41年 国家公務員上級試験・司法試験合格

昭和42年 大阪市立大学大学院法学研究課（行政学）法学修士

昭和44年 大阪弁護士会に弁護士登録

## 今後の不動産管理業について

最近の不動産業は、中小企業において危機的状態に向かいつつある。

そもそも不動産の取引においては、大手企業が65%以上の取引を行い、残りの35%程度を13万社強がしのぎを削りながらも細々と商いを行っているのが実態であるにもかかわらず、今後、不動産の証券化が進めば、その取引はさらに大手に移行するし、それどころか証券化すればするほど、仕事の多くを信託銀行に吸い上げられてしまうので、さらに中小の不動産会社にチャンスはない。また、一度、証券化された不動産は、そもそも不動産取引ではなくくなってしまうのである。

さらに、地方銀行の多くは、本来の信用創造である地域企業等に対する融資を行わず、投資先を政令指定都市の REIT (real estate investment trust) に絞り、利ざやを稼いでいるのだから、雇用のみならず資本も首都圏に集中する一途をたどるのは必然である。

したがって、地方は枯れ続け、都心部に資本が集中し、外資系資本も日本の不動産に投資したり、疲弊した企業を買収したりして利益を確保する現象が続いている。

当社、シー.エフ.ネットのグループは現在、横浜市内に4店舗、東京都内では新たに表参道に出店し、2店舗で営業を行い、マンスリーマンションの「月極俱楽部」も東京と神奈川を中心に展開しており、その多くの業務は地元の方に当社のテリトリー内の不動産に投資していただき、その管理運営を CF ビルマネジメントと月極俱楽部で行うという、至って分かりやすいビジネスモデルである。

特に最近は、地元の横浜の活性化、特にみなとみらい地区から山下公園までの開発には着目し、開港150周年の2009年まで、我々不動産会社として何ができるかなどを検討し、横浜企業に特化したベンチャーキャピタルといろいろと協議し、できることは我々地元企業で協力し合っていこうなどと、大それた夢も追っている最中である。

そのうえで、いろいろ策は考えつくものの、法律の壁が不動産事業のチャンスを阻害する。

例えば、親・兄弟などで不動産を共有持分で購入するのは、何の問題もないのに、投資物件を共有持分に分割して売却しようとすると「特定共同事業法」という壁にぶつかる。REIT などでは、SPC (Special Purpose Company) がその所有を担い、ノンリコースローンを活用して信託受益権に転化して不動産の証券化を図るが、不動産の価値が減少すればデフォルトを起こし、証券が無価値となってしまうリスクがある。SPC についての倒産回避の手続きはいろいろとっているようであるが、不動産価値が借入金額を下回れば証券の価値はなくなり、消費者は痛手を負う。それに比して現物投資であれば、所有権が共有持分で所有権が確保され、現金で購入すればデフォルトもない。さらには、リスクの高い REIT の利回りは、たったの 3 %程度に比べて、現物投資で今だ 6 %以上が実現できる。

そういった意味では、このような法律が中小企業にも対応できる程度に改正されれば、地方都市の活性化や中小不動産会社、不動産管理会社が大きく利益を上げるチャンスが生まれてくる。業界として不動産の証券化を推進するのもよいかもし

れないが、一方で地域密着の不動産会社にもチャンスを残し、事業が拡大するような新たな施策も必要である。

投資目的不動産を小口化して売却し、ちゃんと共有持分で登記を行い、かつ運用益を分配する。つまり1人ではリスクもあり、また資金不足により購入できない物件を皆でお金を出し合って購入するという、至ってシンプルな普通の不動産取引が「特定共同事業法」などの法律に縛られなければならないのかは本当に疑問である。

地元の不動産管理会社は、多くの地主や資産家を持っている。彼らの資金を地元の不動産に投資させ、さらに地域貢献を促す。その物件を地域の不動産管理会社が責任を持って管理運営を行う。強いては、優良な不動産が地域に多く供給されれ

ば、その街の人気も高まり人口も増加し、活性化につながる善循環になってくる筈である。実は、それらが我々中小不動産会社の生き残る道であり、大手との一線を引いて闘える場の創造なのである。

大手が中心となって推進している、それも一部の企業にしか利益のないREITなどに傾倒しそうな不動産業界は危機感をもっと持つべきである。

地域の不動産投資は、ワンルームマンションからアパート、区分所有マンション、商業施設など、あらゆるもののが投資対象として存在する。また、小さいながら多くの優秀な賃貸管理会社も存在するのであるから、アセット・マネジメント、プロパティ・マネジメント業務が地域的に行える土壤があることを中小不動産会社、管理会社はもっと研究するべきである。

### 不動産証券化の実績の推移



資料：国土交通省「不動産の証券化実態調査」

注1：ここでは、不動産流動化の全体的なボリュームを把握する観点から、証券を発行したもの（狭義の証券化）に限定せず、借り入れ等により資金調達を行ったもの（広義の証券化）も対象としている。

注2：「J-REIT以外のうち、リファイナンスまたは転売されたもの」

J-REIT以外での信託受益権の証券化のうち、リファイナンスまたは転売との報告等があった物件の資産額である。そのため、実際の額はこれより大きい可能性がある。なお、平成14年度以前についてはこの項目は調査していない。

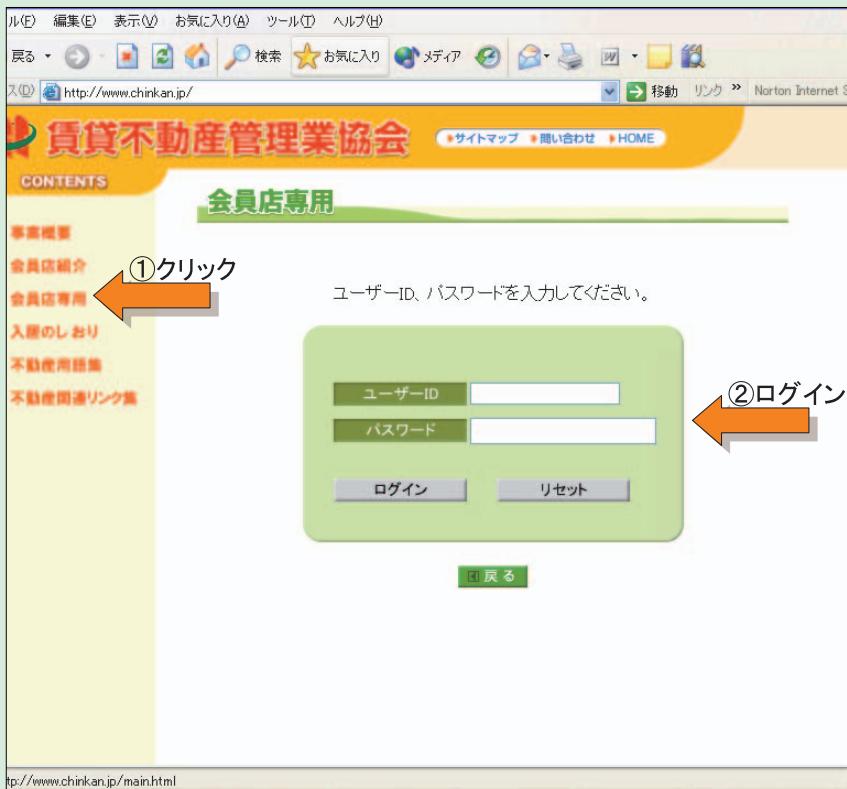
注3：J-REITについては、投資法人を1件としている。

注4：内訳については四捨五入をしているため総額とは一致しない。

**倉橋 隆行 (くらはしたかゆき)**  
1958年9月25日生。特に法律・税務に詳しく、不動産コンサルティング業務を中心に行う。96年に(社)全国賃貸住宅経営協会横浜南部支部長に就任。翌年、同協会の神奈川連合会の創設に伴い副会長に就任。99年、総合的な月貸し賃貸の運用会社である(株)月極俱楽部を創立、代表取締役に就任。同時に資産運用管理会社である(株)CFネットを創立し、代表取締役に就任。その他JREM国際CPM協会2002会長、不動産総建研究所社長他、7社の経営に携わっている。

# 協会メールサービス スタート!

~11月中旬より一斉同報メールによる情報発信を開始致します。~



賃貸不動産管理業協会では、会員企業への情報提供事業の一環として、会報誌による情報提供を行っておりましたが、会報誌は会員企業1社につき1部しか配布することができず、さらに速報性に欠けるという欠点があるため、一斉同報メールによる情報発信を開始することになりました。

この一斉同報メールは、会員店専用ページでメールアドレスを登録していただくことで、受信することができます。

登録できるのは、会員企業の従業者の方に限定させていただきます。

発信する情報は、関係法令情報、判例情報、会員店専用ページの更新情報、各種研修会開催等の各種通知です。

登録手順は、①会員店専用ページをクリック②ログイン③登録の手順でお願い致します。

**登録手続き開始  
11月14日(予定)**



## 法律相談実施のご案内

協会顧問弁護士による法律相談を実施します(会員限定)。

右の日時に電話により受付けます。

相談料は無料、相談時間は1回20分以内を目安とさせていただきます。ぜひご利用ください。

日時 11月28日(月) 13:00~16:00

12月16日(金) 13:00~16:00

電話 03-3865-7031