

特集

更新時の業務について



会員サポート事業概要

会員の皆様に効率的な賃貸不動産管理業務を行っていただくため、スケールメリットを活かした賃貸不動産管理業務サポート事業を提供させていただいています。是非ご活用ください！

①家賃保証

【個人向け】

連帯保証人による人的保証に代わって、居住用賃料債権（家賃、共益費、駐車場料金等）に対して債務保証を行うシステムです。

【法人企業向け】

「社宅保証プラン」は、法人企業が賃貸物件を社宅として借り上げる際に一定の保証料を支払うことにより、入居の際の信用保証が受けられます。

「事業用賃貸借家賃保証プラン」は、店舗や事務所等の事業用賃貸借物件への入居を希望する法人企業が保証料（家賃等の1カ月分、上限60万円まで）を支払うことにより、入居の際の信用保証を受けられます。

「事業用賃貸借初期費用軽減プラン」は、事業用賃貸借物件への入居を希望する法人が負担すべき保証金等の初期費用を軽減することで入居の機会を広げるとともに、再保証会社が家主に対して保証金の範囲内で家賃等を保証するプランです。

②夜間・休日サポート

入居者からの夜間休日の電話に対応できる窓口を本会会員で共有することでスケールメリットを活かし、1戸当たり42円で利用していただくことができます。管理物件ごとの登録になりますので、1棟からご利用いただけます。

③家賃集金代行

賃借人の指定口座より月々の家賃等（共益費、管理費等）を引き落とし、毎月末（前家賃）に管理会社の口座に振り込むシステムです。家賃集金代行手数料は、毎月の引落とし金額の1.3%です（うち0.1%は、管理者に還元）。この代行手数料の負担者は（1）賃借人負担（2）賃借人と管理会社の折半による負担（3）管理会社負担、の3パターンから選択していただきます。また、このシステムを利用するために、賃借人はクレジットカード（CFKカード）を作成していただく必要があります。賃借人の家賃引落とし口座の残高が不足していても6カ月間は提携企業（株）アプラスが家賃等の立替払を行います。

④宅建ファミリー共済

賃貸物件入居者向けの家財・什器備品保障や借家人賠償保障等を行う共済制度です。「賃貸住宅用」の他、「賃貸事務所・店舗・飲食店用」があり、賃貸住宅用の掛金は、物件の広さにかかわらず2年で12,000円から25,000円までの4タイプあります。

⑤賃貸管理業賠償責任保険

賃貸不動産管理業協会に入会すると自動的に被保険者となる損害賠償責任保険です（保険掛け金は、年会費に含まれております）。

会員サポート事業に関する詳細事項は、ホームページをご参照願います。

HP

<http://www.chinkan.jp/>

CONTENTS

4 法律相談事例詳細解説

賃貸物件の修繕義務

6 特集

更新時の業務について
契約更新事務及び手数料について（ご説明）の参考書式

10 賃貸管理を考える Part.3

法人向け家賃保証について

12 ニュースフラッシュ

14 協会からのお知らせ・活動報告

てんぽを考える —— お客様の目線と第一印象



今月の表紙・・・・・・・・・・石崎奉燈祭

石崎奉燈祭（いっさきほうとうさい）は石川県七尾市の八幡神社の祭り。能登に数多く点在する奉燈祭のなかでも、最も勇壮華麗なものとして知られる。高さ約10メートルを超す奉燈6基が海の男約100人によって担ぎ上げられ、「サッカサイ、サカサッサイ」という威勢のよい掛け声とともに進む様は圧巻。夜は奉燈に灯火が献じられ、夏の夜空に浮かびあがった武者絵や墨文字が幻想的な空間を醸し出す。

今年は8月4日（第1土曜）に開催される予定。和倉温泉駅下車徒歩約10分。

法律相談事例 詳細解説

講師：弁護士 武市吉生

毎月実施している電話による会員限定の法律相談の中から共通の問題をピックアップし、注意点や対応などを武市吉生先生に詳しく解説してもらいます。

賃貸物件の修繕義務

居住目的の賃貸借契約を

締結している（賃料月額7

万円）建物の賃借人から、

「水道から赤い水が出るの

で水道を修繕してほしい」

との申入れがありました。

水道業者さんに見てもらっ

たところ、「給水管が古く

なっているので交換する必

要がある。交換費用として

150万円程度かかる」と

言われました。このような

場合にも、私（賃借人）は、

水道を修繕しないとならな

いのでしょうか。

修繕義務についての法律の規定

賃貸借契約の目的物の修繕義務

について、民法は、「賃借人は、

賃貸物の使用及び収益に必要な修

繕をする義務を負う」（民法60

6条1項）と定めています。そして、

一般的には、修繕しなければ、賃

借人が契約によって定まった目的

に従って使用収益をすることがで

きない状態になった場合に、賃貸

人は修繕義務を負うとされています。

本相談事例は「水道から赤い水

が出る」とのことなので、水道を

修繕しなければ、賃借人が、「契

約によって定まった目的（居住）

に従って使用収益をすることがで

きない」場合に当たるものといえ

ます。したがって、賃借人は、水

道の修繕義務を負っており、水道

管を自らの費用で交換しなければ

ならないのが原則といえます。

修繕に多額の費用がかかる場合

しかし、本相談事例の場合、賃

料が月額7万円である一方、水道

管の交換には150万円もの費用

がかかります。このような場合に

ついてまでも、賃借人は水道の修

繕義務を負い、水道管を自らの費

用で交換しなければならないので

でしょうか。

裁判例には、「もともと賃借人

の修繕義務は賃借人の賃料支払義

務に対応するものであるところか

らして、結局は賃料の額、ひいて

は賃料額に象徴される賃借物の資

本的価値と、欠陥によって賃借人

が被る不便の程度との衡量によっ

て決せられるものと考えられる」

として、前者が後者を下回るとい

えるような場合に、賃借人の修繕

義務を否定するものがあります（東

京高裁昭和56年2月12日判時1

003号98頁）。

本事例は、水道の修繕費用が、

月額賃料（7万円）の2年分以上

もの額（150万円）であるとは

いえ、水道から赤い水が出て水道

を使用できなければ、賃借人が被る不便の程度は甚だしいといえます。したがって、賃貸人に修繕義務が認められる結果となることも予想されます。

修繕についての特約がある場合

では、賃貸借契約に、「(賃貸借契約についての)すべての修繕義務を賃借人の負担とする」旨の特約(以下、「本件特約」といいます)があった場合にも、賃貸人が水道の修繕義務を負うでしょうか。

この点、本件特約がある場合、本件特約によって、賃貸人は修繕義務を負わないといえます。しかし、本件特約は、消費者契約法第10条によって無効と判断される可能性も否定できません(なお、現段階ではそのような裁判例はありません)。仮に、同法同条によって本件特約が無効とされた場合、賃

貸人が水道の修繕義務を負うことになります。

賃貸人が修繕義務を履行しない場合

仮に、賃貸人に水道の修繕義務が認められる場合であるにもかかわらず、賃貸人が水道の修繕をせずに放置した場合、賃借人は賃借人からいかなる対抗措置を受けるでしょうか。

まず、賃借人が「(賃借人が賃借人の修繕義務の不履行によって生じた損害の)賠償もしくは(賃料の)減額を受く(ける)べき限度において賃料の支払を拒む」とがあります(大判大5年5月22日民録22—1011)。

また、賃借人が、自ら業者に依頼して水道を修繕し、その修繕費用を賃貸人に請求してくることもあります(民法608条1項)。

解約申入れの検討

建物が水道管を交換しなければならぬほどの状態である場合、建物全体が老朽化しており、今後、多額の修繕費用の負担を強いられることも予想されます。したがって、このような場合、水道管のみを交換するよりも、建物の建て替えを検討したほうがよいかもしれません。

その場合、建物の老朽化を理由として建物の各賃貸借契約の解約を申し入れて終了させ、建物そのものを建て替えるというのも一つの検討材料といえます(なお、建物の老朽化は、それだけで正当事由になるというわけではなく、借主がその建物を使用する必要性等の事情も考慮され、場合によっては、立退料の支払を要する場合がある点については注意を要します)。

参 照 条 文

消費者契約法10条 (消費者の利益を一方的に害する条項の無効) 民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。

民法608条 (賃借人による費用の償還請求) 賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。

更新時の業務について

賃貸不動産の管理業務の一つとして、賃貸借契約期間が満了した場合の契約更新業務があります。契約期間満了に際しての対応は、どちらかというところ「更新拒否をする」場合の経手や要件について説明がなされることは多くありますが、反対に「更新する」場合に何をすべきかなどに対する情報は必ずしも網羅的に整理されていないように思われます。今回は、賃貸借契約の「更新」に向けての業務内容及びそれによって生じる報酬（いわゆる「更新事務手数料」など）についてまとめてみましょう。

更新時業務の内容

1 更新意思の確認

通常の契約関係であれば、契約期間が満了すれば契約は終了するのが基本です。ただし普通借家契約においては、法定更新制度が用意されていて、当事者間で何も対応がなければ法律上当然に契約が更新されます。

また、当初の契約書に「期間満了〇カ月前までに双方から何ら申出がない場合には2年間の契約期間をもつて更新し、以後同様とする」などの自動更新条項が定められる場合もあります。

このようなことから、地域によっては更新意思の確認を明確に行うことはあまり多くないようです。しかし、実際の管理の場面では、期間満了直前になって契約更新をしない旨の連絡があり、その後の対応に苦慮することなども少なくありません。更新されなければ今

度は次の入居者の募集等の対応が求められる、その点に遅れが生じれば貸主に空室損料が発生し、その負担をどのようにするかなどの問題が生じます。

したがって、まずは、期間満了日の一定期間前に、借主に対し、更新するか否かの意思を確認することが大切です（自動更新条項がある場合にも念のためしておくことが賢明でしょう）。

そして、更新する意志がないと返事があった場合には、期間満了明渡しに向けての準備に入りますが、更新したいとの返事があつた場合には、以下の業務を行っていくことになります。

2 更新契約関係の調査

(1) 借主に関する調査確認〜賃貸借契約上の債務の履行状況の確認

現在の契約期間内において、賃料の滞納等の賃貸借契約上の債務

の履行状況を確認し整理しておきます。

もし滞納賃料などがある場合には、更新に向けて借主として滞納分をどのように支払う予定なのか、その意思があるのかの確認をすることが大切です。この点で不誠実な対応があれば、信頼関係破壊なしは正当事由の具備ということで、期間満了の6カ月以上前であれば貸主側からの更新拒否、その期間を過ぎた場合には貸主側からの解約申入れないし契約解除という手法も選択し得えます。

また、そのまま更新する場合でも、滞納賃料等があるときには、(3)で記載のとおり、その旨連帯保証人に情報提供する必要があります。

(2) 貸主に関する調査確認〜登記調査

平成16年4月1日以降に締結された賃貸借では、物件に抵当権が設定され、それに遅れて賃借した借主は、期間の長短を問わず、抵

当権が実行されて競売に付されれば、原則として競落人等の新所有者に對し自らが借主であることを對抗できません。また、敷金の返還請求も、旧所有者のみに對してできるのが原則です。

したがって、仮に物件に設定された抵当権が実行されていて、差押え登記などがなされている場合には、更新しても借主は早々に物件からの退去が求められ、場合によっては敷金返還が困難になる可能性も高くなります。

さらに、最近はおナーチェーンも比較的頻繁に行われています。抵当権実行の場合を除き、所有権の移転により貸主の地位も当然に移転されるため、借主の権利に支障は生じないのですが、賃料の支払先の確認などで後日改めての手続が必要になることもあります。

したがって、契約更新時には、物件の登記を確認し、必要に応じその内容を借主に説明することを

定型業務としておくことが望ましいでしょう。

(3) 連帯保証人に関する調査確認 ～意思確認通知

賃貸借契約では、当初契約時の保証人は、原則として更新後もその責を負いますが、保証人に責任を追及することが信義則に反するような特段の事情がある場合には、保証人の責任の全部又は一部が否定されることが判例です。

したがって、滞納賃料が多額にある場合や、契約の基本的条件が変更される場合（賃料の増額、使用目的の変更など）などでは、連帯保証人に対し、その旨を示して更新後も連帯保証契約を継続するかを書面で意思確認することが必要です。

また、そのような事情がなくても、連帯保証人に責任追及をする場面が生じたとき、連帯保証人側から更新時の意思確認の有無が問われ

て手続に事実上の困難が生じることも考えられます。

最初の契約書等で「連帯保証人は更新後も責任を負う」旨定めることで多くの問題は回避できますが、念のため、更新時には連帯保証人の意思確認をすることを定型業務と位置づけておくことが望ましいでしょう。

(4) 物件に関する調査確認～物件の修繕等

契約の更新の際、借主から物件の施設設備面での要求がなされることがあります。物件の状況を確認し、その要求内容が、借主が物件を使用するにあたって必要な修繕の範疇はんちゆうに属するものであれば、貸主の義務として対応をすることになります。しかし、それを超える内容、すなわちグレードアップ等の要求は、貸主として応ずべき義務はなく、応ずるか否かは任意です（応ずる場合には、賃料に反

映させるかどうか問題になります）。管理業者としては、借主の要求や物件状況を確認整理の上、必要に応じて貸主の対応を働きかけることが求められます。

3 更新契約の締結等

(1) 更新後の契約内容の調整

合意により契約更新をする場合、当事者間の合意があれば賃貸借契約の内容を変更することができます。賃料額や使用方法等につき変更の要請があれば、当事者間でその調整を図ることになります。

(2) 更新契約書の締結

契約を更新する場合、後日の紛争を防止するため、更新後の契約内容を明確に書面に残しておく趣旨から、改めて契約書を取り交わすことが大切です。ただし、契約

条件に変更はなく、契約期間のみ延長するような場合には、新しい契約期間のみを明記し、それ以外の条件は従前の契約書に従う旨を記載した「更新合意書」のような方式を作成し、その書面に従前の契約書を添付するという手法も考えられます。

更新時業務に対する報酬等について

1 更新時業務に対する報酬等の位置づけ

「更新時業務の内容」で記したとおり、管理業者には、不動産賃貸借契約の更新時になすべき業務がいくつか想定されます。そして、これらの業務は賃貸借の当事者からの委託等に基づき、その者の利益のためになされるものと位置づけることによって、その業務に要した報酬・手数料を、貸主又は借

主に求めることができるということになります。

2 貸主に対する請求、管理報酬

一般に管理業者は、貸主との間の管理委託契約に基づき、不動産賃貸借の契約管理等を行います。したがって、更新時業務も当該委託契約に従い業務を行い、そのために従って報酬を得ることになります。

実態としては、更新時業務に対する報酬は、通常の管理委託費用とは別立てで、月額賃料の半月分をベースに算定される額を定めることが多いようです。

その根拠はおそらく、更新時業務は、「更新時業務の内容」で整理したように、日常の管理業務とは異なるものであり、新規契約の締結に準ずる業務内容を有しているという点に求められます。管理委託契約に際しては、貸主にその旨

を説明し、合意を得ておくことが大切です。

3 借主に対する請求、いわゆる「更新事務手数料」

更新時業務に対しては、「更新事務手数料」などの名目で借主に一定の報酬・手数料が請求されることがあります。ところが管理業者は、借主との間で委任契約などが存在することはまれです。したがって、客観的に管理委託契約関係が存在している貸主に対する場合のように、当然に報酬請求権が発生するわけではありません。

ただし、「更新時業務の内容」で記したように、更新時業務は、借主にとっても有益な内容を持っていますから、その利益に応じて一定の金銭的負担を求めることは、合理性を有するものと考えられます。

そして、借主に対する報酬・手数料等の請求権の根拠は、更新時

業務に関してのみ特別に借主との間で結ばれる（準委任）契約に基づく報酬請求（民法648条、654条）か、事務管理に基づく費用請求（民法702条）のいずれかが想定されます。

したがって、仮に「更新事務手数料」を借主に対して求める場合には、実際の業務内容に応じた実費相当分をベースに算定される金額とし、事前に借主に対し説明をし、了解を得たうえでの業務遂行及び報酬請求という手続面での十分な配慮をすることが大切でしょう。

次ページに、当該説明書・承諾書の参考書式を用意しましたので、参考にしてください。

契約更新事務及び手数料について（ご説明）

借主 住所

氏名

殿

管理業者 住 所

商号・屋号

時下益々ご清祥のこととお喜び申し上げます。

今回は、下記 1 記載の物件につきご契約いただきありがとうございました。

本契約は契約期間が満了しても更新することができる契約形態です。貴殿が本契約期間満了時に引き続き本物件を継続して使用される意向のときは、当社において次の事務を行い、貴殿が本物件を安心して継続利用できますようお手伝いをさせていただきます。

①更新意思の確認

貴殿に対し、契約期間満了日を失念されて必要な手続ができなくなることがないように、期間満了の 3 カ月前に、期間満了のお知らせと更新の意思確認を、書面にてさせていただきます。

②契約者ご本人の勤務先等の変更の有無の確認

更新時に改めて取り交わす契約書等の作成準備が円滑に行えますよう、契約者ご本人の勤務先、家族構成等当初の契約書の記載事項につき変更があるか確認をさせていただきます。

③登記調査

本物件の権利関係によっては、貴殿が賃借人であるということを主張できなくなり、早期の明渡しなどが余儀なくされる事態が生じることがあります。更新時に登記にて本物件の権利関係を調査確認し、その内容をご報告いたします。

④連帯保証人への意思確認等

A 連帯保証人をつけていただいている場合

本契約は、連帯保証人をつけることを条件として成立しています。連帯保証人に対し、更新後も連帯保証人となる意思があるかを事前に確認いたします。

B 機関保証を利用されている場合

契約更新をする場合、機関保証につき保証会社等との間で一定の手続が必要となることがありますが、その手続のお手伝いをさせていただきます。

⑤必要な修繕等の手配

更新時に物件に不具合などがある場合には、その内容を調査した上で必要な修繕を行い、更新後も安心して本物件を利用できますよう手配いたします。

⑥更新後の契約内容の変更

更新後の契約内容の変更のご要望がある場合には、貸主に伝え、調整をさせていただきます。

⑦更新後の契約につき書面の作成

契約が更新された事実及び契約内容を明らかにするため、更新後の契約書等の作成をお手伝いさせていただきます。

⑧その他更新に関連する連絡調整その他の業務

つきましては、これらの事務を行う実費及び手数料として、更新時に下記 2 記載の更新事務手数料をお支払いいただくこととなりますので、あらかじめご了解いただけますようお願い申し上げます。

記

1	物 件	所 在 地	
		名称・部屋番号	
2	更新事務手数料	金	円

以上の説明を受け、更新の際には、上記 2 記載の更新事務手数料を支払うことにつき承諾しました。

平成 年 月 日

借主 住所

氏名

印

賃貸管理を考える Part.3

法人向け家賃保証のご案内について



家賃保証制度とは

アパートやマンション、事務所や店舗の賃貸借契約を締結する際に、賃借人と保証会社が契約を結び、賃貸借契約の期間中に借主が滞納した家賃等を保証会社が立て替える制度です。いわゆる金銭的な連帯保証人です。

貸主側の負担はなく、借主が一定の保証料を支払うことで契約が結ばれます。

家賃保証制度の必要性

法人の申込みの場合、上場会社ならともかく、中小零細企業や個人事業主・起業家等の企業と信がなかなかとれないのが実情です。決算書類や事業計画書をとつても見方がよく分からない、データ照会しても費用がかかってしまいます。そういった状況の中、申込みの受入れを敬遠もしくは見送ってきたのではないのでしょうか。

そこで登場するのが、賃貸保証

制度です。保証会社の与信ノウハウが活用できるのです。保証会社がしつかり与信をとりますので、入居したあとの不安も解消されます。

また、滞納時の保証ももちろん付与されるので安心です。

入居促進ツールとしても利用可能

例えば、敷金6カ月で設定していた物件の場合……

賃貸人、管理会社のリスクファンドは敷金6カ月分のみとなります。

保証制度を活用した場合、6カ月の滞納保証（次頁参照）が付きますので、敷金6カ月分＋6カ月の最大12カ月のリスクファンドに増えます。

このままでは入居者のメリットができませんが、敷金を1カ月減額して6カ月から5カ月にします。このようにすれば、賃貸人、管理会社のリスクファンドも6カ月から11カ月になり、賃借人の負担もかわりません。

社宅保証料金表【社宅保証】（平成19年7月1日時点）

更新時：新規と同等額

	1 年	2 年	3 年	4 年
～69,999円	28,000円	35,000円	51,000円	65,000円
70,000円～99,999円	30,000円	39,000円	56,000円	70,000円
100,000円～149,999円	33,000円	41,000円	61,000円	77,000円
150,000円～169,999円	38,000円	49,000円	72,000円	93,000円
170,000円～199,999円	43,000円	57,000円	85,000円	108,000円
200,000円～249,999円	57,000円	77,000円	113,000円	146,000円
250,000円～299,999円	73,000円	101,000円	147,000円	191,000円
300,000円～349,999円	79,000円	133,000円	192,000円	252,000円
350,000円～399,999円	88,000円	154,000円	224,000円	294,000円
400,000円～449,999円	99,000円	174,000円	253,000円	333,000円
450,000円～500,000円	114,000円	194,000円	286,000円	375,000円

※平成19年7月1日時点

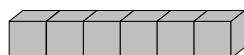
商 品 名	社宅保証プラン	事業用賃貸借家賃保証プラン	事業用賃貸借初期費用軽減プラン
対象物件種別	居住用	店舗・事務所等	店舗・事務所等
対象契約形態	法人契約	法人契約	法人契約
内 容	法人企業が賃貸物件を社宅として借り上げる際に一定の保証料を支払うことにより、入居の際の信用保証が受けられる機関保証です。	店舗や事務所等の事業用賃貸借物件への入居を希望する法人企業が保証料（家賃等の1ヵ月分上限60万円まで）を支払うことにより、入居の際の信用保証が受けられる機関保証です。	事業用賃貸借物件への入居を希望する法人が負担すべき保証金等の初期費用を軽減することで入居の機会を広げるとともに、再保証会社が家主に対して保証金の範囲内で家賃等を保証するプランです。
利用 資格	・事業実態が明確なこと ・設立して1年以上の法人 ・入居者満18歳以上65歳未満	・事業実態が明確なこと ・設立して2年以上の法人 ・代表者・保証人が成人していること	・事業実態が明確なこと ・設立して2年以上の法人 ・代表者・保証人が成人していること
保 証 料	別表参照	家賃等の1ヵ月分	保証料総額の1.5%～2.0%の月額払
保 証 範 囲	・家賃（共益費・駐車場合含む）最大6ヵ月分 ・退去に伴う原状回復費用は家賃の1ヵ月分 ・賃貸借契約上に定められた遅延損害金がある場合には同損害金（消費者契約法に定める年利14.6%を上限）	・家賃（共益費・駐車場合含む）最大6ヵ月分 ・退去に伴う原状回復費用は家賃の1ヵ月分 ・賃貸借契約書に定められた遅延損害金がある場合には同損害金（「保証契約」に定める）	敷金・保証金部分

ビジネス保証プラン

事業用賃貸借家賃保証プランの推奨提案（事例）

敷金6ヵ月 賃料300,000円の場合

通常契約（敷金のバーが高く、入居予定者を探すのにひと苦労!!）



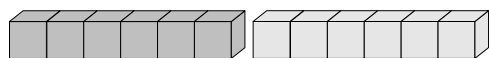
30万円×6ヵ月＝180万円

■オーナーにとっては…退去時のリスクファンドとなります。

■申込者にとっては…開業時負担金となります。

事例 事業用賃貸借家賃保証プランを使うと…

オーナーにとっては…

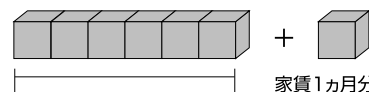


当初の敷金ファンド6ヵ月

事業用賃貸借家賃保証プラン
による保証ファンド6ヵ月

敷金6ヵ月180万円＋保証限度額6ヵ月分180万円
＝360万円のリスクファンドを持つことになります。

申込者にとっては…



30万円×6ヵ月＝180万円

家賃1ヵ月分の保証料

保証料支払分がそのまま負担増になってしまいます。

保証制度加入によりオーナーへのリスクファンドが増加するので、相当分を利用者に還元するなど、「含み」がもてます。



当初の敷金ファンド6ヵ月

事業用賃貸借家賃保証プラン
による保証ファンド6ヵ月

敷金6ヵ月180万円＋保証限度額6ヵ月分180万円
＝360万円のリスクファンドを持つことになります。



敷金6ヵ月を
【敷金5ヵ月＋保証料1ヵ月】



敷金ファンド5ヵ月

事業用賃貸借家賃保証プラン
による保証ファンド6ヵ月

敷金5ヵ月150万円＋保証限度額6ヵ月分180万円
＝330万円のリスクファンドを持つことになります。

制度加入による申込者への負担増はないままオーナーのリスクファンドも6ヵ月から11ヵ月に増えることになります。

※現在本制度は、よりご利用いただけるよう、制度見直しを検討しております。
詳細は、ホームネット（株）までお問い合わせください。

お 問 合 せ 先

ホームネット株式会社

賃貸総合サービスグループ

TEL:03-5285-4650

FAX:03-5285-4541

低未利用地が課題 土地白書

国土交通省は6月8日、2007年度版土地白書を発表した。

白書によると、土地について国民がどのような問題を意識しているかでは、低未利用地の問題が首位になっている。空き家・空き地・閉鎖店舗が目立つが42%とトップで、手入れの不十分な農地などの増加が26%。密集市街地の問題や都市景観の乱れなども土地の問題として上位にあがった。

最近の土地市場の動向については、全国的に16年ぶりに地価が上昇したことをあげ、利便性・収益性の高い地域での土地需要の拡大と、収益性に着目した不動産投資市場の活発化が要因であると分析している。

例えば地価上昇の要因として、企業の土地投資が増加傾向にあること、オフィスの空室率が低下していること、住宅着工が4年連続で増加していることなどをあげている。また、Jリート・ファンドなどによる活発な不動産取得も地価上昇の背景にあると見ている。

国民や企業、投資家の意識の変化として、国民に土地神話の崩壊が定着し、企業では実需に基づく土地購入が根付き、投資家層は不動産投資に積極的であると分析した。（6月12日号）

「マザーズオークション」を公認、新たな選択肢確保 全宅連

全国宅地建物取引業協会連合会（藤田和夫会長）は6月11日、同団体が公認する不動産インターネットオークションの第1号として、アイディーユー（池添吉則社長）が運営する「マザーズオークション」を認定した。

不動産業発展のためには、消費者保護の観点から、透明性の高いネットオークション市場の整備が必要と判断した。一定の基準を満たしたサイトを公認することで、オークション取引市場の育成を目指す。会員業者にとっては不動産取引形態の選択肢が増える。アイディーユーにとっては、マザーズオークションの利用者拡大につながる。

6月1日から公募を開始し、第3者を交えた審査委員会で、アイディーユーを認定した。今回、申請があったのは同社のみ。公募は引き続き行う。今後、全宅連では、会員向けにオークションに関するセミナーを実施し、普及を図る。また、オークションへの出展に際し必要なデューデリジェンスの内容については、両者で詳細を詰めていく。（6月19日号）

2006年度の試験日は10月21日に決定 宅建試験

財団法人不動産適正取引推進機構はこのほど、平成19年度の宅地建物取引主任者資格試験の内容について発表した。

試験日は10月21日で、合格発表は12月5日。

受験資格は、従来通り制約はなく誰でも受験することができる。

受験申込み手続きは、インターネットによる方式か配達記録郵便による郵送方式に限られ、持参による申込はできない。

受験申込受付期間は、インターネット方式が7月2日から7月17日。郵便による方式が7月2日から7月31日（消印有効）。

試験申込などの詳細は、同機構ホームページ参照。

(<http://www.retio.or.jp/tacta/application/>)（6月26日号）

129万戸・前年比3%増で4年連続で増加 2006年度住宅着工

国土交通省は、2006年度の新設住宅着工戸数を発表した。

それによると総戸数は、前年度と比べ2.9%増え128万5,246戸で、4年連続の増加となった。

利用関係別でも、持家、貸家、分譲住宅の全てが増加した。マンションは、24万1,826戸と史上2番目の着工だった。

地域別では、首都圏がやや減少したほかは、中部圏・近畿圏・その他の地域とも増加した。建て方別では、ツーバイフォーが5年連続で増加し、遂に10万戸を突破した。（5月8日号）

「賃貸管理業あり方研」を設置、法制度確立を検討 全宅連

全国宅地建物取引業協会連合会（藤田和夫会長）はこのほど、賃貸管理業の法制度確立に向けて「賃貸不動産管理業等あり方研究会」を設置し、5月29日に初会合を開いた。研究会の座長は、丸山英氣・中央大学法科大学院教授。

賃貸管理業務は業法的な規制がない。透明な賃貸借市場が求められている一方で、地域で商慣習に差異があり、管理業務の定義が不明確なことによりトラブルが増加するなど、賃貸管理業務が社会的に認知されていない要因となっていると判断した。

研究会では、法制度確立のほか、トラブル事例の検証やアンケート調査による現状把握、管理業の定義、管理業者の位置付けなどを検討する。今年度中に報告書としてまとめる。（6月5日号）

地方の証券化推進へ、人材育成勉強会の講師料助成 国交省

国土交通省は、地方での不動産証券化事業推進のための人材育成を支援する。具体的には、不動産業者団体、NPO法人などが行う不動産の流動化・証券化セミナーに招く講師料（含む旅費）を助成する。

助成の上限は、1講師に対して時間単価5万円、1日当たり10万円、旅費は1講師1回当たり15万円。

事業化の窓口は、不動産流通近代化センターが同省から受託。5月30日から募集を始めた。今年度は来年2月末まで募集し、来年3月10日までに実施する講習会が対象となる。

支援対象になるのは不動産証券化に関する講習会や勉強会を自主的に実施しようとする団体で、任意団体でも可能。ただし、個別の企業などが営利目的で行うものは対象にならない。

応募手続きとしては「講習会実施計画書」「収支予算書」「団体概要書」「講師略歴」などの必要書類を同センターに提出し、審査を受ける。簡略な事前協議書（実施予定概要など記入）を提出し、相談をすることもできる。（6月5日号）

会員研修会の受講案内

本会会員であれば従業員、パートの方等どなたでも無料で受講できます。また、本会会員が管理する賃貸物件のオーナー様にも参考になる内容ですので、お誘いあわせのうえ、ぜひご参加下さい。

- 受講資格 ・賃貸不動産管理業協会会員企業に従事する者（代表者及び従業員、パート等）
・本会会員が管理する賃貸物件のオーナー様
- 受講費用 無料
- 受付 正午より（午後1時より講演開始、午後4時の終了を予定しております）
- 講演テーマ 「貸主・管理会社としてのリスクマネジメント」
講師：弁護士 佐藤 貴美先生（本会顧問）

右肩上がりの経済成長が終わり、人口減少・成熟型社会・循環型社会の本格的な到来を迎える中で、単なる賃貸住宅・ビル等の供給量確保という視点から、良質な物件を質の高い管理によって長く有効に使っていくというストック重視への転換がますます進んでいくといわれています。一方、消費者契約法等の制定に伴い、安心して賃貸借のできる透明な賃貸市場が求められている中、原状回復に代表される紛争等も後を絶ちません。

このような状況下において、物件の安全性や施設設備の維持保全等につき、貸主あるいは管理会社が負うべき責任を改めて確認することは有益と思われます。そこで本会顧問弁護士より賃貸管理業におけるリスク回避につき、賃貸管理業者だけでなく貸主の視点からも分かりやすく解説していただきます。

○日程及び募集人数

開催日時	会場	定員	締切
9月5日(水) 13:00～16:00	沖縄会場：沖縄県青年会館	200名	8月29日
9月6日(木) 13:00～16:00	福岡会場：アクロス福岡	200名	8月30日
9月11日(火) 13:00～16:00	愛知会場：A P名古屋	150名	9月4日
9月12日(水) 13:00～16:00	大阪会場：チサンホテル新大阪	250名	9月5日
9月18日(火) 13:00～16:00	広島会場：R C C文化センター	100名	9月11日
9月19日(水) 13:00～16:00	香川会場：香川県民ホール	150名	9月12日
9月21日(金) 13:00～16:00	東京会場：よみうりホール	1,000名	9月14日
9月27日(木) 13:00～16:00	北海道会場：北海道自治労会館	250名	9月20日
10月3日(水) 13:00～16:00	宮城会場：ハーネル仙台	100名	9月26日

○申込方法

別途送付しました「賃貸不動産管理業協会会員研修会の開催について」にあります受講申込書を記入の上、締切日までにFAXにてお送りください。受講日の3週間前より順次、申込人数分の受講証を送付いたしますので当日はご持参ください。

講師プロフィール

佐藤 貴美（さとう たかよし）氏

東北大学法学部卒業後、平成元年4月総理府（現内閣府）入省。以後建設省、総務庁、公害等調整委員会等を経て、内閣府官房総務課を最後に退職（平成3年～5年にかけて、建設省住宅局民間住宅課に在籍し、賃貸住宅標準契約書作成、マンション管理問題等の業務に携わる）。平成14年10月弁護士登録をし、現在に至る。主な取扱業務として、賃貸不動産関係・マンション管理関係・不法行為関係・行政関係などがある。

主な出版物

- ・基礎から分かる賃貸住宅の管理（住宅新報社）
- ・建築関連法規ガイドブック（共著）（技術書院）

賃貸不動産経営管理士協議会が発足

少子高齢化の進展や循環型社会への移行を背景に、良質なものをより長く使用するストック重視の考えが広がっている中で、賃貸不動産管理の分野においても、所有と経営の分離、多様化するニーズへの対応等、複雑・専門化してきている状況において、高い倫理観と知識・技術・能力を備えた専門家を育成することが喫緊の課題となっています。

社団法人全国宅地建物取引業協会連合会、財団法人日本賃貸住宅管理協会、社団法人全日本不動産協会の3団体は、賃貸不動産管理業が持つ公共性と社会的意義の重要性に鑑み、専門知識やノウハウを集約・高度化した資格として「賃貸不動産経営管理士協議会」を平成19年7月23日（月）に設立し、賃貸不動産管理のプロフェッショナルを育成していくことになりました。

具体的な講習カリキュラム、日程等、詳細は、随時ご案内致します。

なお、これまでに「賃貸不動産管理士」講習を受講し、登録（合格）している方は、移行講習を受講することで、「賃貸不動産経営管理士」への移行が可能となりました。

移行講習に関しては、8月末に当該該当者に直接郵送にてご案内させていただきます。

無料法律相談のご案内

毎月第2月曜日

本会顧問弁護士による電話での無料法律相談（会員限定）を毎月第2月曜日に実施しております。相談内容は、賃貸管理に関するもので、相談時間は1回15分以内とさせていただきます。電話受付の際、会員確認のため会員番号をお尋ねしますので、あらかじめご用意下さい。

なお、8月の第2月曜日は、お盆の時期に重なるため、8月6日（月）に繰り上げて実施致しますので、よろしくお願い致します。

日時：平成19年8月6日（月） 午後1時～4時

9月10日（月） 午後1時～4時

電話：03-3865-7031

てんぽを考える

～明日の賃貸媒介・管理のために～

不動産カウンセラーの吉野伸氏(吉野不動産鑑定事務所)に不動産店舗のあり方等について、ポイントを整理してもらいました。数回にわたり連載中。

第6回のテーマ：お客様の目線と第一印象

店舗に入ってきたお客様は、まず何が目に入るでしょうか。目線の先にはどんなものがありますか？

まず目に入るもの

- 業者標識
- 花(写真D)
- 宅建主任者試験合格証
- 物件の表示
- 表彰状(写真A)
- レリーフ(写真E)
- 時計(写真B)
- 営業マンの顔
- 絵画(写真C)

いろいろありますが、店に入ってきたお客様の目にとまり、それがお客様に与える印象は、店づくりの上で大事なことです。

お洒落な喫茶店やレストランなどでは、特に重要視されています。

店舗に入って来たお客様の目線の行方をよく見てみましょう。



店内の印象は？

初めて店に入ってきたお客様は、写真A～Eを見てどう感じるでしょうか。なかには、ほこりをかぶった動物の剥製（はくせい）を置いている店もあります。趣味でいろいろな物品を飾ることは自由ですが、やはりお客様あての店舗であり、営業です。どのような印象を与えるかということは、重要なことです。店舗に入ってくるお客様の属性を考えて店づくりをしなければならないことは当然のことでしょう。

区別するわけではありませんが、責任者が女性の場合、平均してセンスの良い店づくりをしているようです。

店頭のディスプレイを見て入店したお客様に、もう一度良い印象を与えるために、まず目にとまるものは何かをよく考えてみることは大切です。

こういうことは、その道のプロに相談するよりも、ごく親しい人に忌憚（きたん）のない意見を求めるほうが有効でしょう。

また、仲間の店舗を見てみることも参考になります。