

 賃貸不動産管理業協会



# 賃貸不動産管理 vol.37



特集

マイホーム借り上げ制度利用時の建物診断・リフォームについて

# サポート事業のご紹介

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紹介させていただきます。

## 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。

## 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、管理業者に還元）。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 （少額短期保険）

賃貸物件入居者向けの家財・什器備品補償や賠償責任補償等を行う少額短期保険です。「賃貸住宅用」の他、「賃貸事務所・店舗・飲食店用」があり、賃貸住宅用の保険料は、家財保険金額により、12,000円から設定しています。

## 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	アナログテレビ放送終了に向けて アンテナ設備の準備はお済みですか？
	総務省テレビ受信者支援センター（デジサポ）
6	賃貸不動産管理をめぐる最近の動きについて
8	特集
	マイホーム借り上げ制度利用時の建物診断・リフォームについて 日本木造住宅耐震補強事業者協同組合（木耐協）
12	ニュースフラッシュ
14	協会からのお知らせ・活動報告
	協会出版物のご案内



## 今月の表紙・・・・・・・・・・北海道 美瑛町

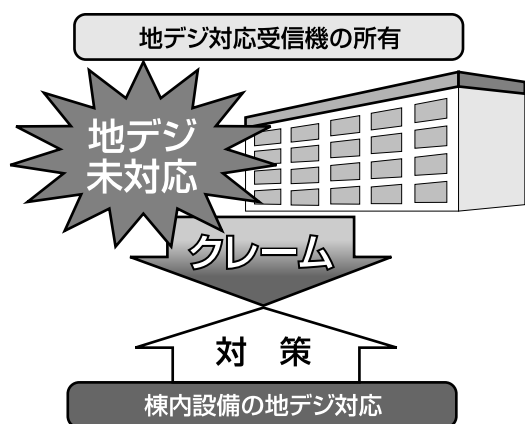
美瑛町は、北海道のほぼ中央、「旭川市」とテレビドラマなどで知られる「富良野市」とのほぼ中間に位置する。面積は、東京23区とほぼ同様の広さで、その70%以上を山林、約15%を畑が占めている。農業を基幹産業としているが、丘の連なる農地は、ヨーロッパにも似た四季の景観美があり、テレビコマーシャルやパッケージなどに採用されたことで有名となり、観光客が増加した。

# アナログテレビ放送終了に向けて アンテナ設備の準備はお済みですか？

アナログテレビ放送からデジタル放送へのスムーズな移行をサポートするため、総務省はテレビ受信者支援センター（デジサポ）を設置し、広く地デジに関する相談を受けていますが、一層の普及を図るため不動産管理会社等からの相談にも積極的に対応させていただきます。

総務省テレビ受信者支援センター（デジサポ）

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



あらまし

国策により、2011年7月24日までにアナログテレビ放送は終了し、すべてデジタル放送に移行します。すでに全国のほとんどの地域に地上デジタルテレビ放送の電波が届けられており、デジタルテレビを利用できる環境になっています。

ところが、デジタルテレビを設置しても集合住宅のアンテナ設備がアナログ放送用のままだと、デジタル放送の一部または全部のチャンネルを受信できないこ

とがあります。すでに市販されるテレビはデジタルテレビが大多数を占めており、「購入したのが受信できない」など入居者からのクレームが不動産管理会社様に寄せられているとお聞きしています。

デジサポでは、オーナー様へのデジタル放送の改修提案をスムーズに進めていただけるよう、不動産管理会社様からのご相談に無料でおこたえする活動を行っております。

## デジタル化のスケジュール

地上デジタルテレビ放送は2003年から徐々に放送区域を拡大し、すでに約97%の地域をカバーしています。現在、デジタル放送とアナログ放送の併存期間にあります。2011年のアナログ放送終了まであと約2年となり、各家庭ではテレビの買い替えなどの機会をとりえて、デジタル放送受信への移行が順次進んでいます。この受信機の普及と合わせ、集合住宅

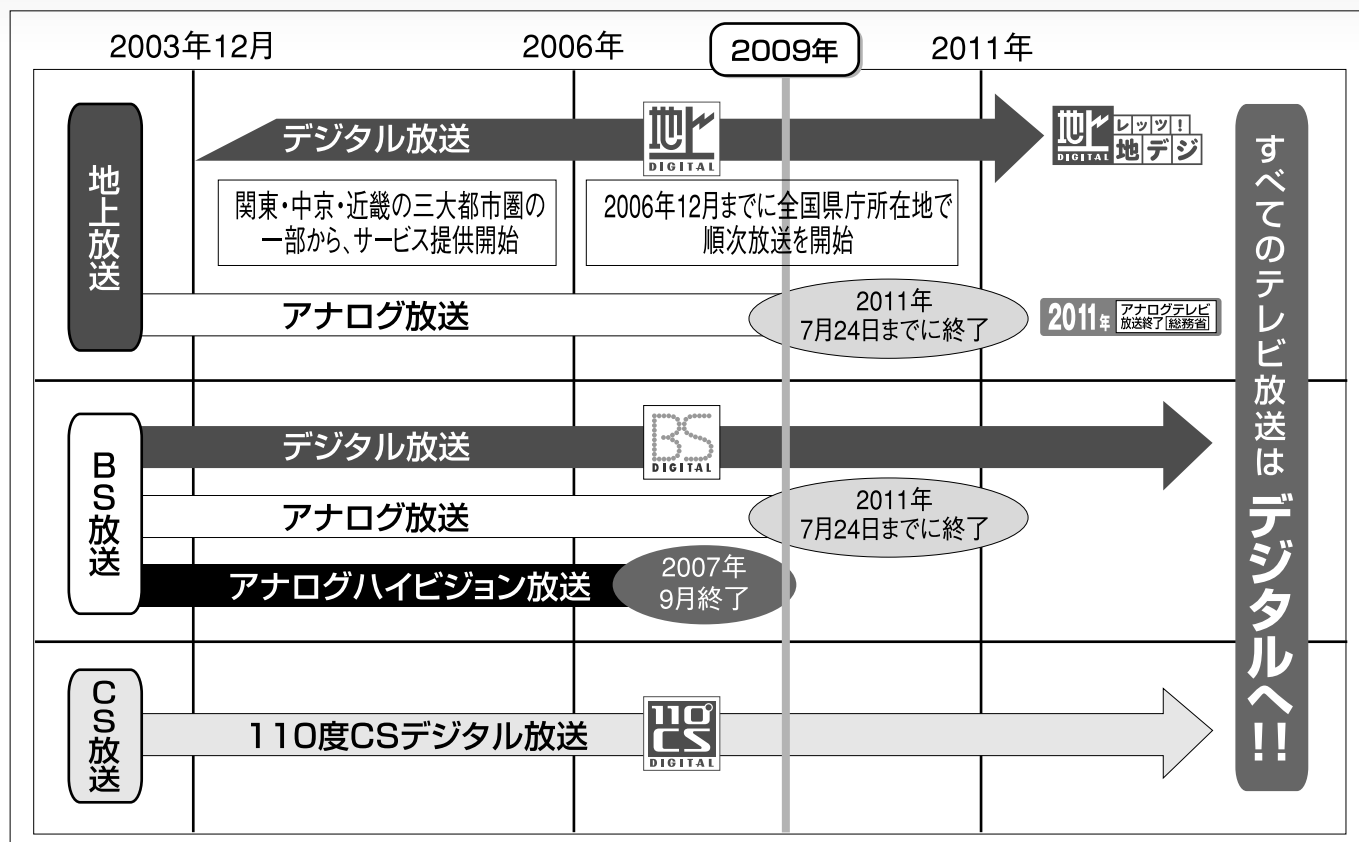
のアンテナ設備を早期にデジタル対応することが重要なポイントになります。

## アンテナ設備のデジタル対応

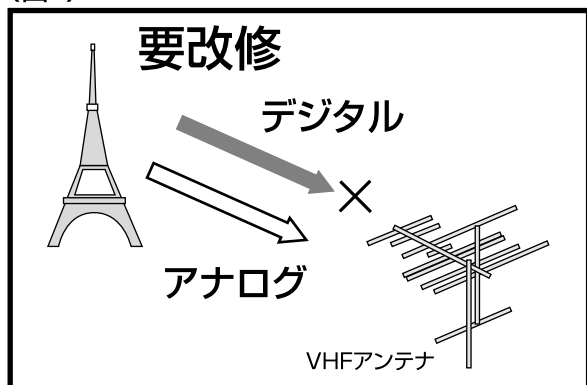
地上デジタル放送は、UHFチャンネル（13～62チャンネル）の電波で送信されています。既存のアンテナ設備にアナログ放送専用のVHFアンテナしか設置されていないとき（図1）、あるいはUHFアンテナが設置されていてもアナログ放送と大きく異なる方向からデジタル放送の電波が来るとき（図2）は、デジタル放送用アンテナの追加などの対応が必要になります。またUHFの信号が各戸に届くように、建物内の配線や機器も点検や交換・調整が必要です。一方で、アナログ設備のままでもデジタル受信可能な場合もあり、施設や地域によってこれらの状況が異なります。

なお、アナログ放送終了が近づくにつれ、設備の点検や工事を行う施設が増えることが予想

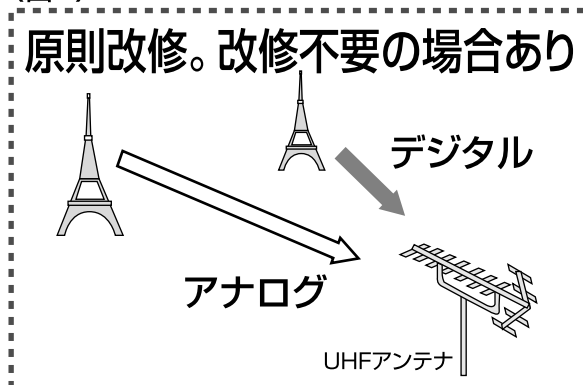
## 〈移行スケジュール〉



〈図1〉



〈図2〉



され、工事業者の対応が遅れることも懸念されていますので、早期の準備が必要です。

## デジサポの取組

デジサポは全都道府県に設置されており、地上デジタル放送への移行を促進するため、関係団体の協力を受けながら、支援を必要としている受信者や共同受信施設に直接対応してご相談におこたえする活動を行っています。今年度は、住宅のアンテナ設備のデジタル対応化を一層促進するため、不動産管理会社様を順次訪問させていただくことを計画しています。集合住宅の入居者の皆さんが混乱なくデジタルテレビをお楽しみいただけるよう早期に対応していることが、オーナー様や不動産管理会社様の信頼にもつながります。オーナー様にデジタル対応をどう提案したらよいか分からないなど、さまざまな疑問や課題に関するご相談に応じてまいりますので、デジサポが不動産管理会社様をおたずねした際には、ぜひご活用ください。



# 賃貸不動産管理をめぐる 最近の動きについて

国土交通省では社会資本整備審議会産業分科会不動産部会及び住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会において賃貸不動産管理に関する検討を行っていることから、現在議論されている両部会の内容を報告いたします。

図2 賃貸不動産管理業務を確立するための法制度が必要と思われる内容

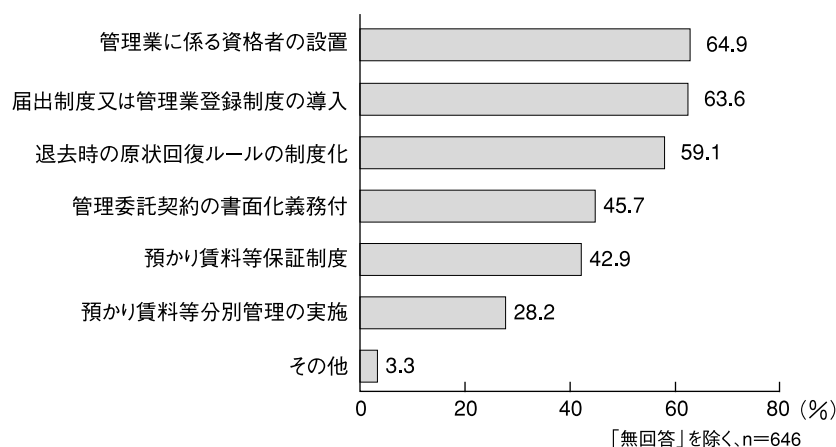
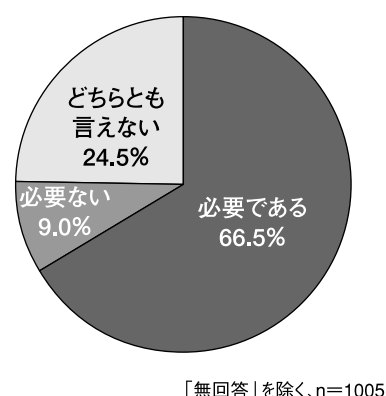


図1 賃貸不動産管理業務を確立するための法制度の必要性について



## 国土交通省社会資本整備審議会 不動産部会及び民間賃貸住宅部会 での検討状況について

本年4月2日に開催された社会資本整備審議会産業分科会第

平成17年9月に本会会員を対象としたアンケート調査で、上記の調査結果を取りまとめました。当時の結果では、約3分の2の方が法制度化を必要と回答し、法制度が必要と思われる内容については、『管理業に係る資格者の設置』、『届出制度又は管理業登録制度の導入』、『退去時の原状回復ルールの制度』を望む声が多い結果でした。

(社)全国宅地建物取引業協会連合会(以下「全宅連」という)では、本アンケート結果及び全宅連が設置した「賃貸不動産管理業等あり方研究会」で検討された内容等に基づき、賃貸不動産管理業の法的整備に向けた議論に取り組んでいます。

また、本年に入り国土交通省の社会資本整備審議会不動産部会及び民間賃貸住宅部会において賃貸不動産管理をテーマにした検討がなされています。

21回不動産部会(以下「不動産部会」という)において、中間とりまとめ(案)が検討され、「賃貸不動産の適正な維持管理に向けて『賃貸不動産管理業等のあり方についての検討』として、管理をめぐる状況、検討が必要と考えられる事項、今後の検討を進める上での観点等が整理されています。

### 賃貸不動産の管理等をめぐる状況について

借主、貸主、管理業者からみた問題点を整理したうえで、賃貸不動産管理業を直接的に規制する法規制がなく、一定のルールが確立しているともいえないとしています。

### 賃貸不動産管理業等について検討が必要と考えられる事項

検討が必要と考えられる事項を5点挙げています。

#### ①賃貸不動産管理業について

ここでは、貸主と管理業者間での管理委託内容が明確でないために生じる問題点を指摘し、標準的な管理委託契約書の普及や情報提供のあり方の検討が必要としています。

また、賃料等の徴収を管理業

者が代行する場合における預り金の分別管理、保全措置等についての検討や賃貸不動産管理業務の従事者育成の必要性を掲げています。

賃貸不動産管理業協会では、管理委託契約書を作成するとともに、賃貸不動産管理士講習や会員研修会を実施する等、研修事業に重点を置いています。

なお、平成19年度より賃貸不動産管理士講習は、他の団体が行っていた管理士講習と統一化し、「賃貸不動産経営管理士」として講習が行われています。

## ②賃貸業、サブリース業について

賃貸業及びサブリース業についても、賃貸管理業と同様の課題をかかえています。さらにサブリースについては、原賃貸人である不動産所有者に対する契約内容等の情報を正確に説明していくことも必要としています。

賃貸不動産管理業協会では、賃貸借契約書、サブリース原契約書等を作成し、会員

に対し提示しています。

## ③家賃収納代行業、家賃債務保証業等について

家賃収納代行業、家賃債務保証業については、預り金の管理と同様、契約内容の明確化、分別管理の徹底、事業者が倒産した場合の倒産隔離等について検討が必要としています。

## ④円滑な紛争解決方策について

簡易、迅速、円滑な紛争解決方策として、事業者、業界団体による自主的な取組（ADR法の活用等）について検討が必要としています。

## ⑤賃貸住宅標準契約書、原状回復のガイドラインの普及

賃貸住宅標準契約書、原状回復ガイドラインのより一層の普及により、関係者が適正にコストを負担する環境が必要としています。

## 今後の検討を進める上での観点

今後、検討を進めるうえでは、居住用・非居住用物件の管理業務の整理、制度的枠組みのあり方の検討が必要としています。

また、賃貸不動産管理に関し

ては、関連する法律も多岐にわたるため、検討を進めるに際し、内容を絞り込む等の工夫が必要としています。

今後、不動産部会においては、夏にかけて賃貸不動産管理の個別内容について検討し、年内に取りまとめることとしています。

## 民間賃貸住宅部会での検討事項について

住宅ストック全体の4割を占める民間賃貸住宅の質の向上、市場の環境整備が重要ですが、実態としては持家に比べてバリアフリー化が遅れていたり、旧耐震基準でのストックが多いなど、質の面での課題が存在し、さらに敷金返還へ退去時の原状回復をめぐる紛争が発生しています。

このような情勢に対応し、民間賃貸住宅市場の環境整備を進めるとともに、適正な維持管理による良質なストックの形成や住宅セーフティネットを構築していくという観点からの具体的な政策のあり方について検討する必要があることから社会資本整備審議会住宅地分科会民間

賃貸住宅部会が設置されました。

当面の検討事項としては、居住の安定の確保という観点から、消費者が安心して暮らすことができるという点に主眼をおき、事業者間（貸主と管理業者間など）の問題が消費者（借主）にも影響を与える場合や、貸主の多くが高齢の個人であることへの配慮が必要な場合においては、検討の対象としています。

第5回の部会までは、個別内容の論点整理等を行うこととしており、「紛争の未然防止」、「滞納・明け渡しを巡る紛争」、「紛争の事後処理」、「民間賃貸住宅ストックの質の向上」をテーマとしています。

その後、夏ごろを目途に中間的なとりまとめを行い、年内に答申を出す予定としています。

今後、この両部会がどのような結論を出すかは現時点では不明ですが、少なくとも賃貸不動産管理業務に何らかの影響を与えることも考えられるため、これからも動向に注視をしていきます。

# マイホーム借り上げ制度利用時の 建物診断・リフォームについて

日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(木耐協)

<http://www.mokutai-kyo.com/>

## マイホーム借り上げ制度

今回は、一般社団法人移住・住みかえ支援機構(以下JTI)マイホーム借り上げ制度利用時に必要な建物診断(耐震診断・劣化診断)とリフォーム事例についてご説明いたします。

ご存知のように、マイホーム借り上げ制度を利用する際には、その建物がJTIの定める性能基準を満たしていることが条件になっており、必ず建物診断を実施して性能を確認する必要があります。診断の結果、性能に問題ありと診断された場合は、一定の修繕が必要となります。

おおよその賃料査定は、周辺相場から推測することができのですが、専門業者でなければ、必要なリフォームの金額を推測することは難しいと思われます。そこで今回は、劣化の改善だけ

### マイホーム借り上げ制度 ご利用までの流れ

情報会員登録

予備診断

制度利用申し込み  
(17,850円)

建物診断  
(31,500円)

必要な費用が確定

リフォーム実施

証明書発行

制度利用開始

#### ※ご注意※

建物診断後に必要なリフォーム金額が高額になり、制度利用を取り止めたとしても建物診断費用は返金されませんのでご注意ください。(予備診断の段階である程度説明をする必要があります)

### 耐震診断の結果

- 1.5以上 …………… 倒壊しない
- 1.0以上1.5未満 … 一応倒壊しない
- 0.7以上1.0未満 … 倒壊する可能性がある
- 0.7未満 …………… 倒壊する可能性が高い

### 建物診断の種類

建物診断は劣化診断と耐震診断の2種類あります。すべての建物は必ず劣化診断を受けなければなりません。また、昭和56年5月以前の建物については耐震診断も実施しなければなりません。

### 消費者の気になる点

それでは実際に制度利用を検討する消費者からの問い合わせ事例から、消費者がどのような点を心配しているかを説明したいと思います。

① パンフレットやオーナー向け資料を用いて、制度の概要をご理解いただいた後に出てくるのは、

どれくらいの家賃収入が見込めるのか②制度利用のためにどれくらい費用がかかるのかの2点が多いと思います。

特に②について心配される消費者が多く、必要な費用については建物の状態によって様々なので、耐震診断が必要かどうかによって費用は大きく変わるので、築年数を伺っておおよそのアドバイスをしています。

制度利用の流れでは、制度利用申し込み後に建物診断という流れなので、申し込みを躊躇する消費者もいると思います。そんな時は今回の事例をご覧ください。そんな時はいただければ柔軟に対応させていただきますので、お困りの際はお気軽にお声掛けください。



## 制度利用に必要な費用の目安

建物の状態は様々で、必要な費用も建物ごとに異なりますが、事例のように、①昭和56年5月以前の建物かどうか（耐震が必要かどうか）、②昭和56年5月以前の建物でも目標とする評点を1・0にするか、0・7にするかで大きく異なります。

昭和56年5月以前の建物はなんとなく修繕費用がかかりそうだからと、あきらめてしまうのではなく、まずは建物診断をお勧めしてください。建物の状態が把握できれば、ある程度コストを抑える工夫は可能なのです。

制度利用のためにかけられるコストの限界は、周辺相場から想定する賃料である程度計算することができます。

単に制度利用の案内をするだけでなく、まずは建物の状態を把握し、かけられるコストと収入のバランスを検討し、お客様にとって最適なプランを提案することがハウジングライフプランナー（注）の役割だと思います。

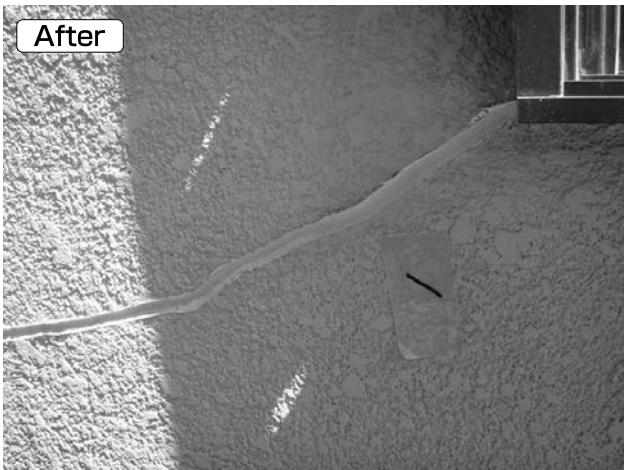
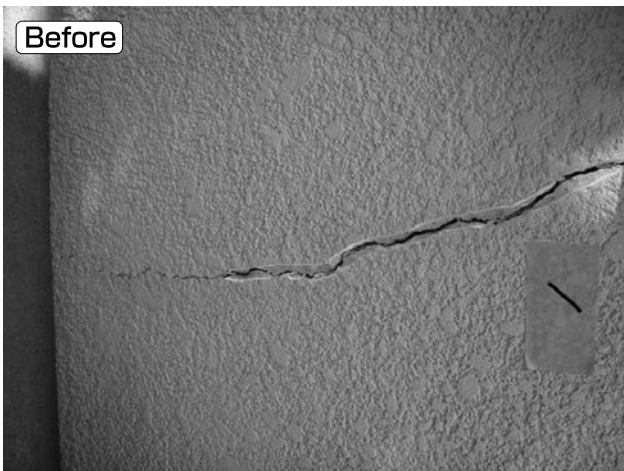
訂正 賃貸不動産管理VOL35のP9、1段目の14行目「1980年」とあるのは「1981年」の誤りでした。お詫びして訂正します。

## 事例（１） 劣化改善のみの事例

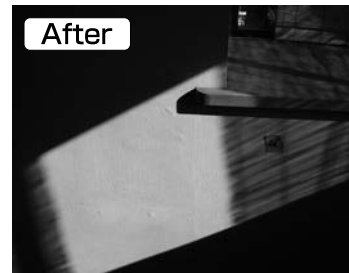
この案件は昭和62年築なので、劣化診断のみの案件です。

調査の結果、外壁にひび割れが見られました。また、劣化診断の項目ではないのですが、内壁のひび割れ補修とカーポートの修繕をあわせてご依頼いただき、約22万円のリフォームとなりました。

劣化診断のみの場合、特に問題が見られなければ修繕は必要ありませんし、問題が発見されたとしても少ない金額で修繕が可能です。



外壁のひび割れ補修



内壁の補修

### ■リフォーム費用

耐震補強	劣化部位	その他
なし	外壁ひび割れ補修 54,000円	内壁補修 60,000円 カーポート屋根補修 76,000円 諸経費 28,500円
		合 計 218,500円

（注）ハウジングライフプランナーとは、移住・住みかえ支援事業協賛事業者申請者に対し、JTIが通信又は集合教育により養成講座を実施。講座修了者は試験合格後、高齢者住宅財団に登録していただきます。



## 事例(3) 築40年の住宅でも制度の利用条件を満たすことができます!

### ■診断結果

診断結果			補強後の評点		
1階	X方向	0.60	1階	X方向	0.74
1階	Y方向	0.34	1階	Y方向	0.76
2階	X方向	0.54	2階	X方向	0.81
2階	Y方向	0.74	2階	Y方向	0.74

補強後の評点が0.7以上なので、制度利用の条件を満たしました。

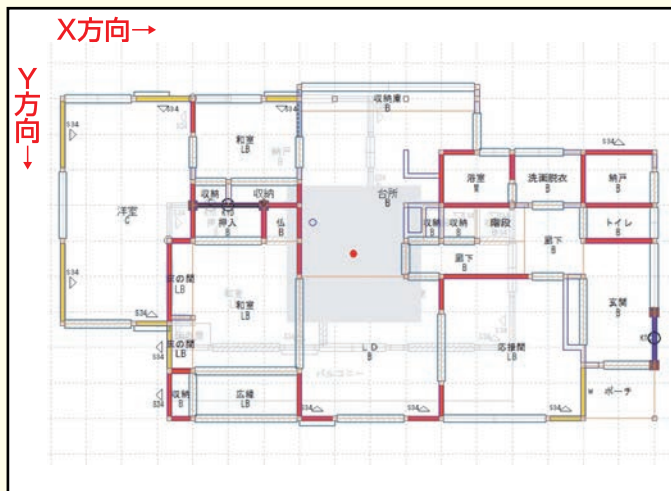
耐震診断の結果、1階が0.34、2階が0.54という結果になりました。上部構造評点1.0以上を目標とすると、耐震補強だけで費用が多額になってしまったため、0.7以上を目標に補強設計を行い壁補強を3箇所実施することになりました。

劣化診断で問題となった、基礎のひび割れ補修や排水管の補修などをあわせて、築40年の住宅でも約130万円の費用でマイホーム借り上げ制度の利用条件を満たすことができました。

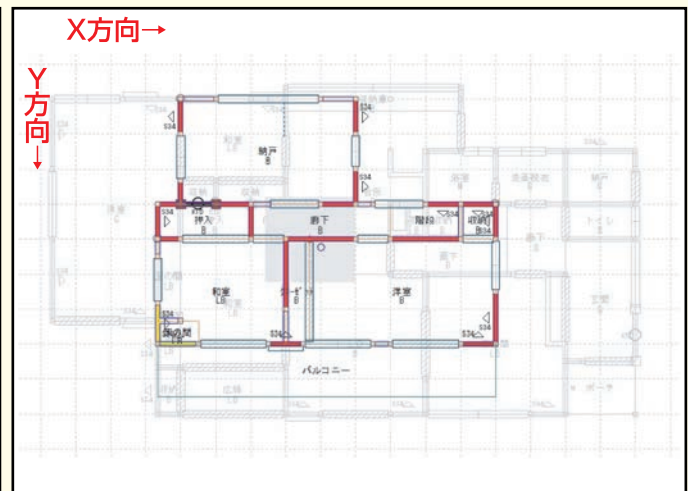
今回の事例のように、築年数が経過した住宅でも、改善方法を工夫すればリフォーム費用を抑えることは可能なのです。

### ■耐震補強箇所(○印が補強箇所)

#### <1階>



#### <2階>



### ■工事箇所の写真(抜粋)



接合部の補強



壁補修の様子



耐震ボードの設置



排水管補修

### ■リフォーム費用

耐震補強		劣化部位		その他	
壁補強3箇所	736,970円	基礎補修	34,894円	点検口設置	51,111円
石膏ボード4箇所	87,177円	水切り・外壁の補修	58,029円	排水点検管補修	35,000円
		屋根点検コーキング	50,000円		
		内壁補修1箇所	248,305円		
合 計					1,301,486円

## 景気悪化で103万戸に 2008年度住宅着工

国土交通省によると、2008年度の新設住宅着工戸数は、前年度比で0.3%増加し、103万9,180戸となった。

前年度は改正建築基準法による影響で昭和40年代初頭の水準まで大きく落ち込んだため、その要因の解消による反動増の見通しもあったが、在庫調整の動きや景気悪化の影響で前年度とほぼ同水準にとどまったものとみられている。

利用関係別に見ると、分譲マンションや貸家の着工が、2年ぶりにそれぞれ3%強増加したものの、持家は2年連続で減少し31万戸強と、1962（昭和37）年度に次ぐ低水準となった。

地域別の総戸数は、首都圏で貸家の増加などから6.2%増加。中部圏は0.1%の微増。近畿圏は2.2%減少し、その他の地域も3.5%減少した。（5月5日号）

## 新検討会設置し、空き家問題など解決へ 国交省

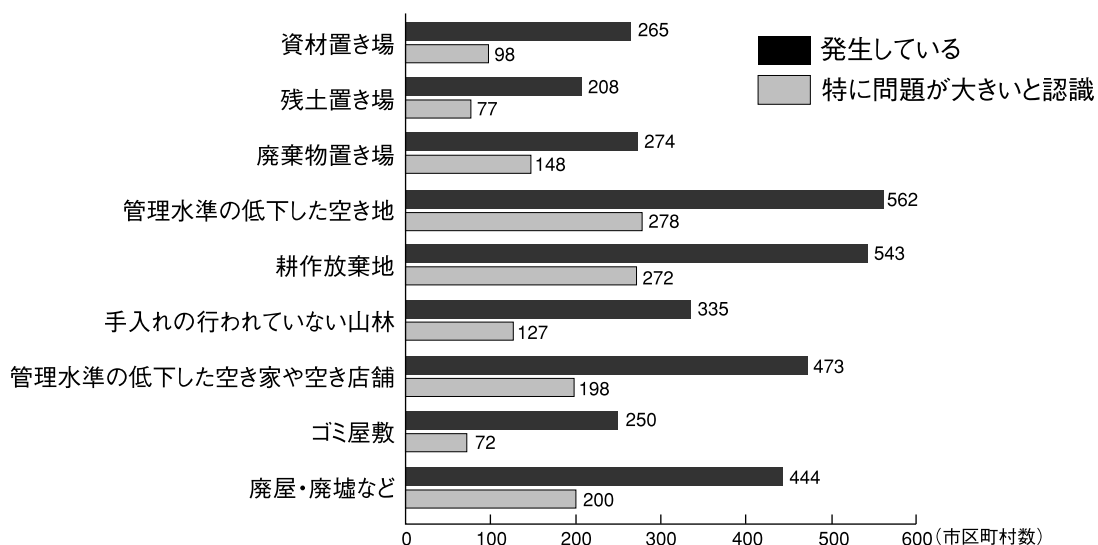
国土交通省は、空き地・空き家や耕作放棄地など周辺環境の悪化（外部不経済）をもたらす問題について、近く具体的な解決策の検討に入る。

「効果を発揮している条例を抽出し、他自治体へ紹介することなども検討していきたい」（国交省）として、6月にも設置する検討会で、現行条例の整理・活用方を議論する予定。今回行ったアンケートの再分析や、自治体に対するヒアリングの実施なども視野に入れているという。

一方、土地管理に対する規制やインセンティブは、実現可能性を重視するという。具体的には、住民主体の管理協定制度や土地の管理にインセンティブを与える手法、土地の適正管理の普及啓発などについて議論する考え。

国交省は、財産権などによる制約を考慮しつつ、実効性のある管理方を検討するとしている。（5月5日号）

外部不経済をもたらす土地利用の発生状況





## ● 瑕疵担保履行法、賃貸住宅に懸念も 国交省

国土交通省は10月に施行する、新築住宅の供給業者に保険か供託による資力確保を義務付ける住宅瑕疵（かし）担保責任履行法について、賃貸住宅を供給する業者を中心とした周知徹底を図る。3月16～25日に、1万7,150事業者を対象に実施した同法浸透度調査（回収率33.6%）で、「法律の対象になる『新築住宅』に賃貸マンション・アパートが含まれること」を知っている事業者が7割を下回った。これを踏まえ、重点的にPRを実施する方針を決めた。

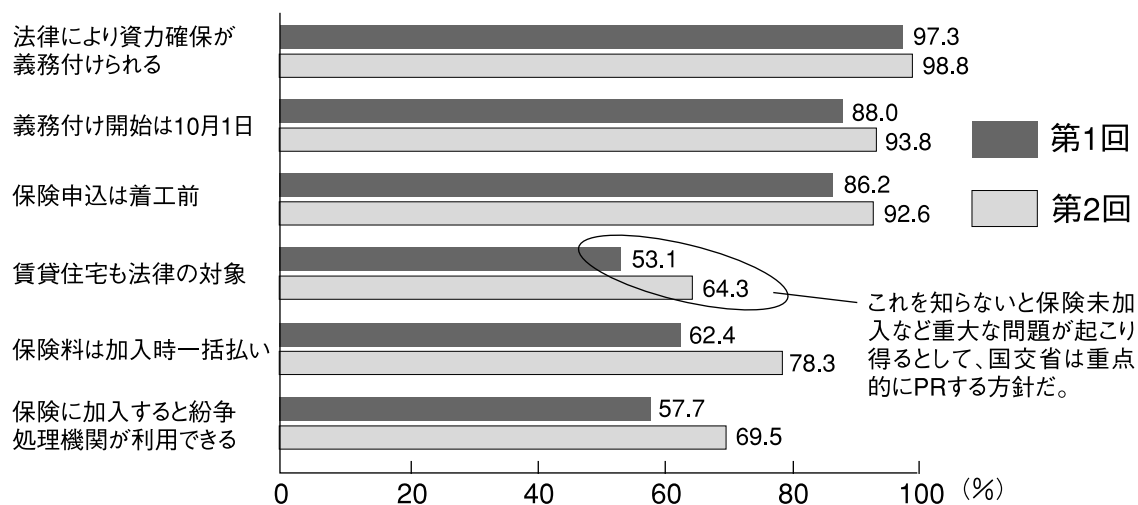
浸透度調査では、法律の義務付けについて知っているとした業者が98.8%に上った。特に27府県では100%だった。同時に、「法律の義務付け日は10月1日である」や「保険の申し込みは着工前である」など全質問項目が、2008年9月から10月に行った前回調査比で上昇するなど、「法律の認知は確実に進んでいる」（国交省）状況だ。

一方で、「賃貸住宅も法律の対象になること」について知っている事業者は、前回の53.1%を上回ったものの、64.3%にとどまった。42.2%で最低を記録した三重県をはじめ、大阪府（49.2%）や埼玉県（54.9%）など12府県で6割を下回った。

国交省は、「賃貸住宅についての問題は、保険未加入など重大な問題を起こす可能性がある。周知を徹底しなければならない」と語る。

また、「保険加入は一括払いである」を知っている事業者は78.3%、「保険加入者は指定の紛争処理機関による紛争処理手続きを利用できる」は69.5%と、いずれも8割を下回った。これらについては、保険の申し込み時に、窓口からの地道な周知を実施する方針だ。（4月21日号）

履行法に係るアンケート調査結果



これを知らないと保険未加入など重大な問題が起こり得るとして、国交省は重点的にPRする方針だ。

全項目で前回を上回ったが、賃貸住宅に係る周知度の低さが懸念事項に（国交省資料より）



平成21年度の事業計画、予算が第3回理事会（平成20年3月26日開催）にて承認されましたので、ご報告致します。

## 平成21年度予算

平成21年4月1日から平成22年3月31日まで

（単位：円）

科 目	H21年度予算(案)	H20年度予算	増 減	備 考
I 収入の部				
1. 会費収入	(117,304,000)	(119,200,000)	△1,896,000	
入会金収入	10,000,000	10,000,000	0	2万円×500社（見込）
年会費収入	107,304,000	109,200,000	△1,896,000	会費収入
2. 事業収入	(7,000,000)	(7,000,000)	0	
受講料収入	2,000,000	2,000,000	0	
賃管協会事業収入	5,000,000	5,000,000	0	書式集等販売手数料収入他
3. その他の収入	(500,000)	(500,000)	0	
その他の収入	500,000	500,000	0	その他雑収入
当期収入合計 (A)	124,804,000	126,700,000	△1,896,000	
前期繰越収支差額	47,539,367	44,067,880	3,471,487	
収入合計 (B)	172,343,367	170,767,880	1,575,487	
II 支出の部				
1. 事業費	(95,000,000)	(93,000,000)	(2,000,000)	
事業費	44,000,000	38,000,000	6,000,000	賠償保険料、物件検索システム費他
会議費	7,000,000	6,000,000	1,000,000	理事会、部会、委員会開催費他
研修会開催費	20,000,000	25,000,000	△5,000,000	研修会開催費他
事業人件費	15,000,000	15,000,000	0	事業人件費
広報費	9,000,000	9,000,000	0	会報誌作成、ホームページ関連他
2. 管理費	(28,500,000)	(27,700,000)	800,000	
事務通信費	11,000,000	11,000,000	0	資料発送、電話代
事務用品費	1,200,000	1,200,000	0	事務用品費購入他
什器備品費	1,000,000	700,000	300,000	什器備品購入費他
事務機賃借料	1,500,000	1,500,000	0	事務機器リース料
事務諸経費	1,000,000	1,000,000	0	会費徴収費他
租税公課	1,000,000	1,000,000	0	法人税他
顧問料	2,000,000	1,500,000	500,000	顧問・アドバイザー報酬料
人件費	7,000,000	7,000,000	0	管理人件費
支払い手数料	800,000	800,000	0	銀行振込手数料
会館使用料	1,200,000	1,200,000	0	事務所家賃
雑費	800,000	800,000	0	その他諸雑費
3. 運営基金引当預金支出	(10,000,000)	(10,000,000)	0	
運営基金引当預金支出	10,000,000	10,000,000	0	引当預金へ積立
4. 入会促進等推進費	(14,000,000)	(14,000,000)		
入会促進等推進費	14,000,000	14,000,000		入会促進等推進費用
5. 予備費	(8,000,000)	(8,000,000)	0	
予備費	8,000,000	8,000,000	0	
当期支出合計 (C)	155,500,000	152,700,000	2,800,000	
当期収支差額 (A)－(C)	△30,696,000	△26,000,000	△4,696,000	
次期繰越収支差額(B)－(C)	16,843,367	18,067,880	△1,224,513	

# 平成21年度 賃貸不動産管理業協会事業計画

我が国は、百年に一度と言われている金融危機に直面し、企業の倒産、業績不振による従業員の解雇等、予断を許さない経済状況となっている。

賃貸管理業の現場においては、家賃保証会社の破綻にともなう対応、空室率の増加、賃料滞納の問題等、貸主側からの対応を求められる一方で、借主側からは、安心、安全な賃貸物件の提供、情報開示等、良質な管理を求められている。

こうした状況の中で、本会は社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（以下「全宅連」という）及び都道府県宅地建物取引業協会（以下「都道府県協会」という）と連携のうえ、賃貸不動産管理業の適正化、健全化を図るため、政策提言のバックデータとなるべくアンケート調査等に協力するとともに、本会会員の業務を多角的にサポートしていくため、以下の事業を実施する。

## 賃貸管理業務支援事業の実施

本会で実施している支援事業を広く会員企業に周知していくため、会員向けパンフの作成、配布、ホームページへの掲載等を実施する。さらに、本会会員全員を対象にした賃貸管理業賠償責任保険の周知及びより利用しやすい制度構築に向けた検討を行い、必要に応じて要望等を行う。

### (1) 一般社団法人移住・住みかえ支援機構への対応

一般社団法人移住・住みかえ支援機構と連携しながら、本会会員が協賛事業者になるための案内、受付等を行うとともに、必要に応じ制度の改善等を提案する。

### (2) 賃貸管理業務関連ツールの作成や紹介

現在作成している「入居のしおり」や原状回復に関するパンフレット等の内容充実を図るとともに、その他賃貸管理業務で安価に利用できるようなツールを検討、あるいは民間企業との提携も含め、スケールメリットを生かして提供できるような仕組みを構築する。

平成19年度より、紹介している火災警報器については、引き続き本年度に設置期限を迎える地域を中心に、再度呼びかけを行う。

### (3) 会員専用法律相談窓口の充実

本会会員を対象とした電話による法律相談窓口を開設し、対応する。昨年に引き続き複数の弁護士で対応するほか、2週間に1回のペースで法律相談を実施する。相談内容については、事例集にとりまとめ会員へ配布する。また、本会会員に対する相談日の周知方法及び効果的な相談体制のあり方についても引き続き検討する。

### (4) 業務支援事業の検討

上記内容を検討するため、事業推進部会及びワーキンググループを随時設置し協議していく。

## 教育・研修事業の実施

### (1) 賃貸不動産経営管理士資格への対応

平成19年に発足した「賃貸不動産経営管理士」講習について、会員へ周知等をするとともに、既存資格者への移行講習についても、賃貸不動産経営管理士協議会及び全宅連と連携しながら対応する。

### (2) 研修会の実施

本会会員の資質の向上及び賃貸不動産経営管理士登録者のフォローアップ等を目的とした研修会を実施する。

また、これまでの集合教育研修のあり方も含め、有効的な研修体制について検討を行うとともに、管理の適正化において貸主への啓発活動も必要であることから、貸主向けセミナー開催に向けた内容を引き続き検討する。

### (3) 賃貸管理活用小冊子の検討及び作成

管理業務を行ううえでの法的注意点、最新判例の紹介、その他必要に応じて小冊子等を作成し、会員へ配布する。

### (4) 教育・研修テーマ等の紹介

本会がこれまで実施してきた研修内容等を、必要に応じて本会支部あるいは都道府県協会等に対し紹介等を行う。

### (5) 教育・研修事業の検討

上記内容を検討するため、事業推進部会及びワーキンググループを活用する。

## 情報提供活動の実施

### (1) 会報誌の作成

本会会員に対して、本会が実施する事業内容の周知を始め、賃貸管理業務に係る情報（制度改正等の周知、実務に役立つ情報、トラブル事例・成功事例の紹介等）を掲載した会報誌を作成し、配布する。

また、会員からのアンケート結果等を基に、会報誌の内容、作成の頻度等について検討を行う。

### (2) ホームページによる情報提供活動及び物件検索サイト

本会ホームページにおいて、事業内容や所属会員等を紹介する他、会員専用サイトを活用し、メールマガジンによる情報提供、書式のダウンロード、法改正情報等、随時提供していく。また、会員からの要望等をもとに、内容の充実を図る。

また、本会会員の物件情報を蓄積した物件検索サイト構築の実現化に向け対応する。

### (3) 対外的なPR方策の検討

本会を対外的に周知するための有効な方策を検討し、随時実施していく。

## 本会組織体制の検討

本会組織の充実を図るため、入会促進活動を行うとともに、公益法人制度改革の動向を見据えながら、組織体制のあり方、会員にとって有益な団体となるための手段等について、検討を行う。

# 出版物のご案内

賃貸不動産管理業協会では、次のような出版物を発行しています。

## 販売している 出版物

本会ホームページの「頒布物のご案内」より注文書をダウンロードのうえ、ファックスにてお申込願います。



### 賃貸不動産管理関係書式集(土地編)



旧法の借地(旧借地権更新契約書)から、平成20年1月に改正された新しい事業用定期借地権設定合意書まで、新旧の借地契約書と管理関係書式を網羅した土地に係る書式集。  
全40種類。  
2009年3月発刊。

### 賃貸不動産管理関係書式集(居住用)



賃貸住宅に係る、管理委託契約書、管理業務用書式、賃貸借契約関係書式等、各種書式を集めたもの。  
全57種類。  
2006年5月発刊。

### 賃貸不動産管理関係書式集(事業用)

一改訂版一



事業用賃貸物件に係る、管理業務契約書、管理業務用書式、賃貸借契約関係書式等、各種書式を集めたもの。  
全60種類。  
2007年3月発刊。

### 早分かり! 地震対策マニュアル



管理会社、オーナー必読の地震対策マニュアル。宅建協会会員業者が過去の大地震で体験した事例をふまえ、法的側面、技術的側面からポイントをふまえて解説している。  
A5版・172ページ。  
2007年1月発刊。

### 賃貸不動産管理業者向け原状回復Q&A



原状回復ガイドラインの内容や原状回復をめぐるトラブルについて、Q&A形式でわかりやすくとりまとめたもの。

### 原状回復基礎知識家主様向け



家主様向けに原状回復義務とは何か、原状回復に係る費用の負担例を具体的に説明したもの。

### 入居のしおり



賃貸住宅で生活するためのルールや心構えについてまとめた小冊子。  
2006年5月発刊。

次の出版物は、会員の皆様に既に配布しています(販売はしていません)。

### 早わかり! ペット可物件ガイドブック



### 賃貸管理 法律相談事例集

[2007年8月～2008年7月]



### 賃貸管理 法律相談事例集

[2005年11月～2007年7月]



### わかりやすい借地承諾料の 基準Q&A



### 個人情報保護法 ＜書式集＞

