

賃貸不動産管理

2010.5
May 43

特集
規程案について
賃貸住宅管理業者登録

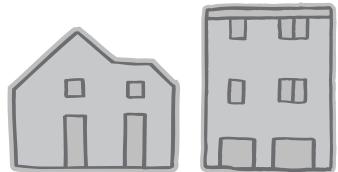


CONTENTS

やっていそうでやってなかつた空室対策	02
賃貸管理の実務ポイント	06
賃貸ライフの生活トレンド	07
賃貸住宅管理業者登録規程案について	08
協会からのお知らせ・活動報告	12
ニュースファイル	15
快適な暮らし応援コラム	

やっていそうで やってなかつた 空室対策

第5回



ワンズ
不動産ビジネスカレッジ

建物自体の商品価値を高める

前号では「斡旋業務の強化」について解説しました。

これを一言でいえば「営業力を高める」ことですが、空室を埋めるためには全体的営業力を高めることも重要ですが、「特定の物件」に絞り込んだ営業力の向上を考えることが必要になります。

斡旋業務は、自社が行う場合と他社が行う場合があります。特に他社が行う場合は、本命物件を決めるための比較対象物件(一般的にいわれる「あて物」)にされる可能性もありますので、事前の準備が必要です。

今号の内容は、「建物自体の商品価値(魅力)を高める」です。

賃貸を借りたいと思っている入居希望者の希望条件(ニーズ)を叶えるためには、以下の考えをもって対応する必要があります。

入居希望者のニーズ

||

営業担当者のスキル + 物件の力(商品力)

仮に、入居希望者のニーズが10で、物件の力が10であるとします。このような物件力であれば、どのような

営業担当者が案内を行っても、成約する可能性は高まります。よって、賃貸仲介の成約率を上げるために

のひとつとして、物件力を高めることができます。

この場合の物件の力とは、「物

貸主様のキャッシュフロー

貸主様は、賃貸経営を行うために様々なコストをかけています。賃貸経営の大きな目的として、「利益」を出すことを意識されています。

利益 = 収入 - コスト です。

リフォームなどの投資をしたくてもできない状況の貸主様もいらっしゃいます。私たちは、貸主様の現状を理解しつつ、様々な提案をしていくことが求められます。



件自体の魅力」と「物件の量」、「物件の存在するエリアの魅力」が考えられます。賃貸仲介を成功させるためには、当然のことながら「人気のエリアにある人気の物件を多く仕入れる」ことが必要になり、「物件自体の魅力を高めていくこと」も同時に必要になります。今回は、空室対策のお話になりますので、「物件の魅力を高める」の部分のみ解説させていただきます。

ポイントは2つです。1つは貸主様のキャッシュフローを意識すること。もう1つは入居希望者に他の建物では味わうことができないライフスタイルをアピールすることです。できるだけ、投資を抑えつつ入居希望者にライフスタイルをアピールするリフォーム例をご紹介します。

入居希望者のニーズ

入居希望者は、様々なニーズを持っています。以下のような項目を中心に、個人のニーズを不動産会社へ伝えます。

賃料

広さ

間取り

築年数

設備関係

立地条件

これらの項目は、多くの賃貸物件の中から選別するための「基準」です。基準に達している賃貸物件の中から、自分の希望するライフスタイルが叶う部屋を探しています。



例：壁面にカラーを入れる

一般的な賃貸物件の壁紙は、白が基調になっています。所有物ではないため、借主様は、自分の好みにあわせて壁面やクロスの色を変更する事はできません。

壁面の一面にカラーを入れることで、他の物件と差別化を図ることができます。複数空き部屋がある場合であれば、何パターンかの部屋を作成するか、借主様が壁面の色を選択できる形式で募集を行うことが効果的です。



引っ掛ける

単身者の持ち物は以下のようなものがあります。

洋服

鞄や帽子

雑誌や雑貨

音楽 (CD・DVD機器)

寝具 (布団やベッド)

電化製品 (パソコンやTV)

クローゼットなどへ収納するものといえば、洋服や鞄、帽子などの衣類関係が多くなります。あらかじめ引っ掛ける収納スペースをつくっておくことで、案内時に物件をアピールできます。

アピールするためには、「インパクト」や「印象」を与えることが必要です。例えば、壁一面にフックを設置することもインパクトを与えるために効果的です。



案内時に、入居希望者のライフイメージを高めるグッズを設置しておく。

狭小物件のライフスタイル

狭小物件のマイナスポイントといえば何があるでしょうか？大きなポイントとしては、「収納スペースの不足」が挙げられます。

収納スペースの不足を補うために、移動式の収納スペースを設けることもありますが、狭小物件の場合は、居室スペースがさらに狭くなり、案内してもそこがネックとなり、敬遠される可能性があります。

①収納力を高める：引っ掛ける

「収納する」ことは、クローゼットなどへ物を仕舞うことだけではありません。生活に支障を来すことなく、物を片付けられればよいのです。

収納力を高める手段の一つとして、「引っ掛ける」があります。「引っ掛けること」は「飾る」や「魅せる」ことにもつながります。楽しんで生活をしていただくために、フックなどを事前に設置しておき、簡易的な収納スペースをつくっておきます。

このように「引っ掛ける」収納を確保することは、貸主様・借主様の原状回復時の費用負担軽減にもつながります。一般的に収納スペースが不足している部屋に生活をされる借主様は、自費で壁面にフックなどを設置することが多くあります。退去時にフックをはずしたあとの原状回復費用を100%借主様の負担とするという考えは現実的ではありません。

よって、先行投資という考え方で、入居促進・原状回復時のコスト削減になることと、このような「備品」を付けることが入居促進につながることを説明し、貸主様にご理解いただきましょう。

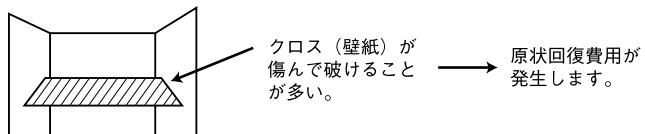
原状回復費用を抑える

貸主様の賃貸経営コストを増大させている理由のひとつに原状回復費用の増大があります。国土交通省のガイドラインが打ち出されてから徐々に、借主様に負担いただける費用が少なくなっています。

入居促進の観点からの提案とコスト削減の観点から貸主様に提案を行う必要があります。

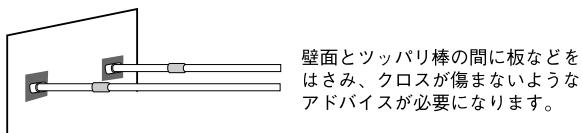
例：トイレに荷台を設置

トイレに荷台が無い場合、トイレットペーパーや清掃用具を収納するために「ツッパリ棒」などを利用して簡易的な荷台を作成する借主様が多くいらっしゃいます。



事前に荷台を設置しておくことで、原状回復コストが発生しにくくなりますし、以前、退去精算で嫌な思いをされた経験のある入居希望者に対しては入居促進になります。

荷台を設置できない場合、下記のように案内時に入居希望者へアドバイスしておくことが重要になります。



例：置く

例えば、「パソコンを収納する」＝「BOXの上に置く」、「本を収納する」＝「棚に置く」、「お気に入りの雑貨を収納する」＝「テーブルに置く」ことがあります。上スペースを有効に活用しつつ、入居者の所持品を飾りながら収納できる手法のひとつに「可動棚」があります。

自分の所持品にあわせて高さを変更でき、不要であれば外すことも可能です。高さを調節し、椅子などを用意すれば、簡易的なパソコン机になります。



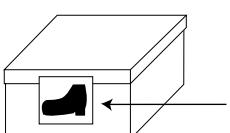
案内時に、入居者のライフイメージを高めるグッズを設置しておく。

例：置く（玄関スペース）

玄関スペースが狭い場合、靴の収納に困る借主様が多くいらっしゃいます。玄関近くにカラーボックスを設置し、そこへ靴を収納される借主様もいらっしゃいます。ですが、カラーボックスを設置すれば、それだけ居住スペースが狭くなります。壁面を利用しつつ、生活の提案をする必要があります。



例えば、靴を見せるのが嫌な方であれば、色味の統一された靴箱を購入し、棚に飾る提案や、靴箱にポラロイド写真を貼り付けるような提案が必要になります。



ポラロイドなどで撮影した靴の写真を貼り付ける。

②収納力を高める：置く

収納力を高める手段として、「置く」があります。引っ掛けすること同様に、「飾って楽しむ」ことにもつながります。狭小物件の場合、収納力を高めるためには「上部のスペース」へ収納する意識を入居希望者に持つていただく必要があります。

例えば、玄関のスペースが狭く、靴を収納できないこともあります。そのような場合には、有孔板（パンチングボード）を利用し、靴をディスプレイしながら収納する提案も有効です。

キッチンスペースについても同様のことがいえます。お鍋やフライパンなどの収納スペースが不足しているのであれば、吊り戸棚を設置するか、引っ掛けたり置けたりする収納を準備しておくことが大切です。

和室のライフスタイル

一般的に、賃貸物件の和室のイメージとして入居希望者がもたれているイメージは、「古い」、「使い勝手が悪い」、「照明器具が気に入らない」、「襖の柄や色合いが気に入らない」などが挙げられます。

そこで、和室を洋室にリフォームする提案を行うことがあります。やはり「和」の雰囲気が残るような中途半端なリフォームであったり、ありふれた「面白みのない部屋」になることがあります。

和室の良いイメージを考えると、「癒やし」や「和み」、「安らぎ」といったキーワードがあります。和室であれば押入れがある場合が多いので、ここでは収納面の改善ではなく、「魅せ方」の例を紹介します。

場合によっては、畳自体を琉球畳

のようなお洒落度を増すような畳に替えることも手段の一つです。

築年数の古いファミリー物件の場合

築年数の古いファミリー物件の場合、ライフスタイルの変化から大きな間取り変更を余儀なくされる場合もあります。

間取り変更は、リフォーム費用がかかるため、ターゲット顧客を明確にし、間取りを考えることが大切です。

ファミリー物件をリフォームするポイントとして以下を参考にしてください。

- TVはどの居室でも見る可能性がある
- 電化製品が多くなるため、コンセントが多く必要になる。
- 全室でエアコン等の温度調節機器を使用するため、設置可能な状態にしておく必要がある。
- 大型の冷蔵庫を設置できるスペースと食器棚を設置するスペースが必要になる。
- 収納スペースが、全居室に必要になる。

リフォーム後の対応

リフォームを実施した場合、不動産会社として意識しなければいけないことは、「早期に客付けすること」です。

貸主様は、金額の大小はありますが、コストをかけてリフォーム(投資)しています。コストに見合うメリットを提供することが不動産会社には求められています。

- 全仲介営業社員が物件室内を確認する。
- リフォームした後の室内写真を撮り直し、ホームページへ掲載する。
- 室内写真を利用し、簡易パンフレ

例：和室を活かす

和室の良さを強調するリフォームが必要になります。壁紙は白を基調とせず、自然色・淡い色を使用したり、照明器具にも「和」の演出をします。クッションフロアシートを利用する場合も、和の素材を意識し、全体を引き締めるために黒竹をアクセントにしたり、緑を焦げ目の色合いにします。



明るさが足りない場合は仕切り戸を採光性のある素材に変えます。

モデルルームなどを作成する場合は、アジアン雑貨などがよく似合います。

ライフスタイルの変化

入居希望者のライフスタイルは時代によって大きく様変わりします。



以前の家族スタイル（サンプル）

家族構成は、4人から5人家族がメイン。各部屋の「広さ」よりも部屋数が「充実」していることが必要だった。所持品も多くなく、タンスなどの収納を使用しているため、収納スペースは大きくない。



現在の家族スタイル（サンプル）

《DINKS》…夫婦共働きで、子供のいない家庭。経済的にはかなり余裕がある。朝はバタバタとしているので二人で使える洗面スペースが希望。仕事用の服も多く、大きめの収納が必要。二人とも毎日遅くまで働いているので洗濯はクリーニングでお任せ。仕事を持って帰ることも多いため、インターネット環境や書斎が必要。休日は普段のストレス発散のため、街で優雅な時間を過ごす。



《核家族》…両親と子供1人の家庭。小さい子供のことを優先的に考える。子供の洗濯物で母は大忙しのため、日当たりの良いベランダが必要。天気の良い日は家族全員分の布団干し。子供は小さな頃から専用の部屋を準備。夫婦の寝室は、ベッドなど置くため、広めのサイズを希望。家族が共に過ごす共有スペースとして広めのリビングが必要。

ットを作成する。

- 協力不動産会社へ客付け依頼を行う。
- リフォーム後の室内写真を活用し、通常より大きいサイズの店頭広告を作成し、掲載する。

上記のような行動を実施し、早期に客付けができれば貸主様からの信頼を高めることができます。

早期の客付けが成功すれば、リフォームの「成功事例」として他の貸主様にもアピールすることができます。



実務。賃貸管理の ポイント

通 常の建物賃借契約では、契約期間が満了した場合でも、同一当事者間で契約関係を継続することができます。これが賃借契約の更新です。

更新の種類

契 約の更新には、当事者間の合意による場合（これを合意更新といいます）と、法律上当然に更新される場合（これを法定更新といいます）とがあります。法定更新制度は、借主に更新の意向がある場合、貸主側から更新拒絶するためには期間満了の6ヵ月前の通知と更新を拒否し得る正当な理由が必要とされ、それらがない場合には、法律上当然に契約が更新されたとみなされる制度です。契約条項で、契約終了の○ヵ月前までに当事者のいずれかから申し出がない限り、契約が更新される旨規定され、当該規定に従い更新される場合もあります（一般的に自動更新と呼ばれます）。これは、契約当初に当事者間で合意された条件に基づきなされる更新ですので、合意更新の一種といえます。

会を持つようになります。なお、新条件につき協議が整わない場合でも、法定更新の要件が満たされているのが一般的であるため、従前の契約条件のままで契約が継続されるのが通常です。この場合、貸主としては、必要に応じ引き続き協議を継続し、次の更新時期までに合意を取り付けるなどの対応を検討することになります。

契約更新の合意ができた場合には、法律上の要件ではありませんが、契約関係の明確化を図る観点から、更新後の契約内容につき書面を作成し確認しておくことが大切でしょう。必ずしも新たに契約書を取り交わさなくても、変更がある点（少なくとも契約期間の終期は変更となります）を明示し、それ以外は従前の契約条件と同様とする旨の「更新合意書」のようなものでも構いません。

契約更新手続き(1) (更新の種類と合意更新の際の手続き等)

合意更新手続きの進め方

貸 主側が契約の継続を想定している場合、契約期間満了の時期が近づいたら、借主側に契約継続の意思を確認します。

合意更新後の契約条件は、当事者間で合意があれば内容を変更することが可能です。ただし、あくまでも合意による必要があるので、協議のための時間を確保するため、契約条件の変更を想定している場合には、なるべく早期に協議の機



佐藤貴美法律事務所
弁護士 佐藤貴美
(当協会顧問弁護士)

物件オーナー様お役立ち情報

賃貸ライフの生活トレンド

筆者がニュータウンで暮らす生活者へのインタビューリサーチで知ったのは、住まいへのたくさんの期待と不満でした。生活者の妥協が少ない住まいが、「住み続けたい」物件です。生活トレンドが変わると、住まいでの過ごしが変わり、持ち物が変わり、家具が変わります。満室物件にするために、生活トレンドにご注目!



株式会社 メイプルノア
代表取締役 神 ひとみ

マーケティングプランナーとして、多くの生活者へのインタビューリサーチに基づいて、ニュータウンの街づくりや集合住宅の設計プラン、消費財商品の企画や広告販促等を提案しています。

第5回

基本は「部屋干し」の洗濯事情

朝に洗濯をして、お日様が当たるベランダに干して乾かし、午後に取り込むという生活は、昼間、お勤めに出なければならない人や、授乳中の主婦にはできません。そんな人たちは、夜に洗濯をして干しています。

洗濯物は、乾燥機にかけてしまえば干さなくて済みます。しかし単身者やカップル向けの広さの物件は、洗濯機置き場は確保されているものの乾燥機の設置を想定していない間取りが多く、乾燥機が置けません。最近は、洗濯機と乾燥機が一体型になったモデルも出ていますが、高いのでなかなか買い替えられない人は多いでしょう。

夜に洗濯物を干す場合、一晩中ベランダに干しておく人もいますが、夜の間に雨が降って濡れるかもしれないことや、1階は洗濯物泥棒を気にしなければなりません。

浴室に洗濯物を干す場合、換気扇が小さいと朝までに乾きませんので、そのままほぼ終日、換気扇を回しっぱなしにしておくことになります。

居室がフローリングの洋室の場合、和室の鴨居のようなものではなく、洗濯物のハンガーをぶら下げられるバーのようなものも設置されていないので、カーテンレールか、ドアの上

の突っかかり部分などにハンガーを引っかけることになります。

昼間お勤めに出る人や忙しい主婦は、物件選びの際に、洗濯機を夜に作動させてもうさくない場所に置き場があるか、乾燥機が置けるか、夜に洗濯物を干す場所があるか、浴室の換気扇は洗濯物が乾きやすいかということをチェックする人は多いので、こうしたことに配慮していない物件は敬遠されるかもしれません。

洗濯機置き場が室内に設けられていて、さらに乾燥機も置ける物件は、例えばトイレと浴室が別々になっている物件と同様、人気があります。ベランダや玄関の外に洗濯機置き場がある物件は、例えばダイニングキッチンや廊下の物入れを洗濯機置き場にして、電気コンセント、水栓、排水口を設置するリフォームを検討してはいかがでしょう。

新築の鉄骨や鉄筋コンクリート造の物件の中には、開口部に近い居室の天井部分に洗濯物ハンガーを吊り下げるバーを設置している物件もあります。ベランダの奥行きが1.5m以上で屋根があると、雨が多少降ったくらいでは洗濯物は濡れない

ので、夜の洗濯物干しができます。

広めの浴室には浴室換気乾燥機を付けたり、狭いユニットバスでも浴室の換気扇を大型のものにするなど、浴室での洗濯物干しを意識した物件もあります。都心部の単身向けマンションには、共用部にコイン式乾燥機を設置している物件もあります。

こうした配慮がある物件は、特に昼間お勤めの単身者や共働きカップルには人気が高く、入居率も高いと思われます。日常生活の実態に対応し、生活しやすい気遣いのある物件こそ、生活者に好まれ選ばれる物件ではないでしょうか。



賃貸住宅管理業者登録 規程案について

弁護士 佐藤 貴美

はじめに

国土交通省では、賃貸住宅管理業の登録制度を設け、登録事業者の業務についてルールを定めることで、その業務の適正な運営を確保し、賃借人及び賃貸人の利益の保護を図ることを目的として、「賃貸住宅管理業者登録規程」・「賃貸住宅管理業務処理準則」を制定することを検討しています。現在パブリックコメント手続きが終了し、その結果に基づき最終的な内容の確定作業に入っているものと思われます。したがって、告示として制定公表されるまでに変更がなされる可能性がありますが、管理業者にとっては極めて関心が高い動きであると考えられますので、本稿では、パブリックコメント用として提供された内容を（変更もあり得るという前提で）紹介しておきます。

賃貸住宅管理業者登録規程案

(1) 対象

登録の対象となる管理業者は、「自己の所有に属しない」「賃貸住宅」の「管理事務」を「業として行う」ものです。

①本登録制度の対象となるのは、管理業者が「自己の所有に属しない」「賃貸住宅」を管理する場合です。したがって、管理業者が自ら所有す

る賃貸住宅だけを管理する場合や、住宅以外の事業用物件の管理のみを行う場合には、本登録制度の対象ではありません。

②また、「管理事務」とは、賃貸住宅の管理に関する事務で、

- 家賃、敷金その他の賃借人が賃貸人に對して支払うべき債務（以下「家賃等」といいます）の受領に関する事務
- 賃貸借契約の更新に係る事務（例 更新意思確認の通知、更新合意書等の取り交わし、連帯保証人への連絡等更新の際に必要な手続き、更新拒否の場合の対応等です）
- 賃貸借契約の終了に係る事務（例 解除、期間満了による終了等契約終了手続き、明渡し手続、原状回復等です）

のいずれか一つ以上が含まれている場合を指します。したがって、単に建物の維持管理に係る事務だけを行う管理業者は、本登録制度の対象ではありません。

③本登録制度の対象となるのは、管理事務を「業として行う」業者となります。したがって、「管理事務」を反復継続して行っている必要があります。

(2) 登録

(1)の要件に該当する賃貸住宅管理業者は、国土交通省に備える賃貸住宅管理業者登録名簿に登録を受けることができます。

①任意登録制度であり（登録が「できる」となって

います)、未登録でも賃貸住宅管理業を行えないというわけではありません。

②登録の有効期間は5年で、更新をすることができます。

③登録の際には、所定の内容を記した登録申請書を提出します。申請があれば、国土交通省は、規程中の「登録をしない場合」として列挙されている要件に該当しない限り遅滞なく登録簿に登録し、その旨を申請者に通知します。

(3) 登録業者の義務

登録業者には、以下の義務が課せられます。

① 標識の掲示

事務所ごとに、公衆の見やすいところに標識を掲げることとされています(登録業者以外が当該標識またはそれに類するものを掲げることはできません)。

② 国土交通大臣への業務等の報告

毎事業年度の終了後3月以内に、その業務及び財産の状況を国土交通大臣に報告することとされています。

③ 一定の事由が発生した場合の届け出

次の事由が発生した場合には、その事由が発生した日から30日以内に国土交通大臣に対し変更の届け出をする必要があります。

ア 登録されている事項に変更があった場合(法人の役員が変わった場合など)

イ 廃業等をした場合

④ 「賃貸住宅管理業務処理準則」の遵守(右段参照)

(4) 行政による監督等

登録業者に対する行政の監督等の内容は、別

表のようになっています。

(5) その他

① 登録簿等の閲覧

登録簿や、登録業者が毎事業年度にその業務及び財産の状況を報告した書面((3)②参照)は、一般の閲覧に供されます。

② 施行日

「公布の日から起算して○月(注)を経過した日から施行する」とされています。

賃貸住宅管理業務処理準則案

(1) 業務一般に係る準則

① 信義誠実の原則

管理業者は信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければなりません。

② 証明書の携帯等

ア 証明書の携帯

管理業者は、使用人その他の従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、業務に従事させてはなりません。

イ 証明書の提示

従業者は、賃借人等その他の関係者から請求があったときは、その証明書を提示しなければなりません。

③ 一般的な禁止行為

賃借人等に対し、賃貸住宅管理業務に関して以下の行為をしてはならないとされています。

ア 虚偽のことを告げること

イ 管理委託契約や、サブリースの場合の原賃貸借契約(オーナーとサブリース業者との間の

別 表

要 件	監督内容
・登録規程の定めに反したとき ・他の法令に違反し賃貸住宅管理業者として不適当であると認められたとき等	業務改善に関する勧告 等
・不正な手段によって登録を受けたことが判明した場合 ・登録規程の定めに反したとき等で情状が特に重いとき ・業務改善に関する勧告に従わなかったとき 等	登録の消除 ↓ 消除した旨の公告

(注):現時点で具体的な施行日は定められていません。

賃貸借契約をいいます。以下同じ)の内容のうち、重要な事項を告げないこと

ウ 不確実な事項について、断定的判断を提供し、又は確実であると誤認させるおそれのあることを告げること

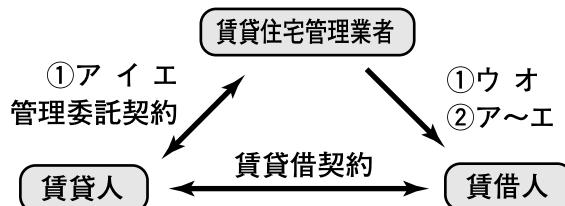
エ 偽りその他不正又は著しく不当な行為

④誇大広告の禁止等

管理業務に関して広告又は勧誘するときは、管理委託の場合には管理事務に要する費用などの管理事務の条件について、サブリースの場合には原賃貸借契約の条件について、著しく事実に相違する表示や説明をしたり、実際のものよりも著しく有利であると人を誤認させるような表示や説明をしてはなりません。

(2) 個別業務に係る準則

[管理委託方式の場合]



①管理委託契約に関する準則

ア 委託契約締結時の重要事項説明

契約を締結しようとするときは、賃貸人(委託者)に対し、あらかじめ、管理委託契約の内容や履行に関する事項に關し、書面を交付して重要事項説明をしなければなりません。

イ 契約成立時の書面の交付

契約が成立したときは、賃貸人(委託者)に対し、遅滞なく、管理事務の内容・実施方法や費用の額、支払時期・方法等を記載した書面を交付しなければなりません。

ウ 契約成立時の賃借人に対する書面の交付

管理委託契約が成立したときは、遅滞なく、管理業者の名称、連絡先、管理事務の内容等を記載した書面を作成し、賃借人に交付しなければなりません。

※賃借期間中にこれらの事項に重要な変更があったときも、その都度、変更内容を記載した書

面を賃借人に交付する必要があります。

エ 定期的な報告

賃貸人に対し、定期的に管理事務に関する報告をしなければなりません。

オ 委託契約終了時の賃借人に対する通知

委託契約が終了したときは、賃借人に対し、遅滞なく、管理委託契約が終了した旨を通知しなければなりません。

②賃貸借契約管理に関する準則

ア 家賃収納業務

現在国会審議中の賃貸住宅居住安定法案(通称)中の、家賃の取立てに係る規制内容を遵守しなければなりません。

イ 賃借人からの金銭等の受領の禁止

管理業務を行うに当たり、賃借人から金銭その他の財産を受領することは禁止されます(ただし管理委託契約に定めがある場合を除くとされています)

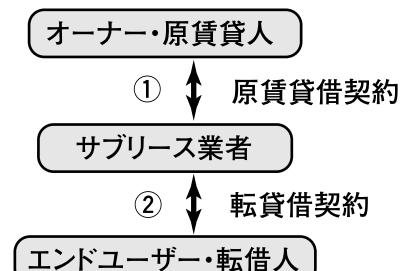
ウ 賃貸借契約更新時の書面交付

賃借人に対し、更新後の契約期間、更新後の家賃の額、支払い時期・方法、家賃以外に授受される金銭の額、当該金銭の授受の目的を記載した書面を交付しなければなりません。

エ 賃貸借終了時

賃借人に対し、契約終了に伴う債務の額を提示するときは、債務額の算定の基礎について記載した書面を交付しなければなりません。

[サブリース方式の場合]



①原賃貸借契約に関する準則

ア 契約締結時の重要事項説明

原賃貸借契約を締結しようとするときは、あらかじめ賃貸人(オーナー)に対し、宅建業法上賃貸

の媒介に際し重要事項説明として要求される事項(宅建業法35条1項)、転貸の条件、管理事務に要する費用の額や支払い方法等、事務所の連絡先等を記載した書面を交付して、重要事項説明をしなければなりません。

イ 契約成立時の賃貸人に対する書面の交付

契約を締結したときは、賃貸人(オーナー)に対し、遅滞なく、宅建業法上賃貸の媒介に際し成立時の書面として記載すべき事項(宅建業法37条2項)、転貸の条件、契約終了時の転貸人の地位の承継に関する事項等を記載した書面を交付しなければなりません。

②転貸借契約管理に係る準則

ア 転貸借契約時の転借人(エンドユーザー)に対する重要事項説明

転貸借契約が成立するまでの間に、宅建業法上賃貸の媒介に際し重要事項説明として要求される事項(宅建業法35条1項)、管理事務の内容・実施方法、事務所の連絡先等を記載した書面を転借人に交付して、重要事項説明をしなければなりません。

イ 転貸借契約締結時の転借人に対する書面の交付

転貸借契約を締結したときは、転借人に対し、遅滞なく、宅建業法上賃貸の媒介に際し成立時の書面に記載すべき事項(宅建業法37条2項)、管理事務の内容・実施方法、事務所の連絡先等を記載した書面を交付しなければなりません。

ウ 家賃収納業務

現在国会審議中の賃貸住宅居住安定法案(通称)中の、家賃の取立てに係る規制内容を遵守しなければなりません。

エ 転貸借契約更新時の書面交付

転借人に対し、更新後の契約期間、更新後の家賃の額等、家賃以外に授受される金銭の額等を記載した書面を交付しなければなりません。

オ 転貸借終了時

転借人に対し、契約終了に伴う債務の額を提示するときは、債務額の算定の基礎について記載した書面を交付しなければなりません。

管理業者の内部管理等に 係る準則

①再委託

管理委託契約に定めがあれば、管理業者は管理に関する事務を他の者に再委託することができます。ただし、管理委託方式の場合には、管理事務(家賃等の受領、更新事務、契約終了事務)を一括して他の者に再委託することはできません。

なお、再委託に際しては、相手方に対し、この準則に従い業務を行わせるよう努めなければならないとされています。

②財産の分別管理

賃貸人に代わって管理する家賃等については、整然と管理する方法により、自己の固有財産と分別して管理しなければなりません。

③帳簿の作成・保存

管理業者は、管理業務について、事務所ごとに、帳簿を作成して保存しなければなりません。

④業務及び財産の状況を記載した書類の閲覧

管理業者は、管理業務及び財産の状況を記載した書類を事務所ごとに備え置き、管理業務に係る賃貸人その他の関係者の求めに応じ、閲覧させなければなりません。

⑤秘密の保持

管理業者は、正当な理由なく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならないとされています。これは、管理業者でなくなった後も同様です。

⑥従業者の研修

管理業者は、その従業者に対し、管理事務の適切な処理を図るため必要な研修を受けさせるよう努めなければならないとされています。

施行時期

登録規程(9頁(5)②)の施行日と同日に施行される予定です。

賃貸住宅居住安定法案の検討状況及び附帯決議について

ご案内のとおり、今通常国会に提出されております「賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案」(賃貸住宅居住安定法案)が、4月20日に参議院国土交通委員会で、4月21日に参議院本会議で可決されました。併せて、以下の附帯決議が行われておりますので掲載いたします。

賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び 家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案に対する附帯決議

平成22年4月20日 参議院国土交通委員会

政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。

- 一.本法に基づく政省令、ガイドライン等を早急に策定し、法施行までの間に、関係者及び国民に対して本法に基づく制度を周知徹底すること。
- 二.家賃債務保証業の登録制度の創設に当たっては、関係省庁との十分な連携のもと、制度創設の趣旨を十分考慮して、登録業者の資質の向上及び業務の適正化を図るとともに、制度の適切な運用がなされるよう努めること。
- 三.良質な民間賃貸住宅が管理運営されていくためには、賃貸住宅に係る専門の管理業者の活用の必要性が高まると考えられることから、全ての賃貸不動産物件の管理を対象とした管理行為の適正化及び明確化を図るための賃貸不動産管理に係る法制度の構築に取り組むこと。
- 四.家賃等弁済情報が賃借人の居住の安定の確保に重大な影響を及ぼす個人情報であることにかんがみ、家賃等弁済情報提供事業者(データベース事業者)及び加入業者において、本法及び個人情報保護法の規定が遵守されるよう、的確な指導・監督を行うこと。特に、賃借人の居住の安定の確保という本法の目的にかんがみ、家賃等弁済情報と直接関係のないプライバシー情報や、本人の資力とは直接関係のない訴訟情報が収集・提供されることのないよう、十分留意すること。
また、家賃等弁済情報提供事業の運営により、家賃債務保証業者等が、安易な保証拒否を行うことがないよう、適切な指導・監督を行うこと。
- 五.家賃関連債権の取立てに関する行為規制については、民間賃貸住宅の大半を占める個人大家を始めとする債権者の正当な家賃の取立てが阻害されることのないよう、ガイドライン等の運用基準において客観的・具体的に明確化し、関係者に対してその周知徹底に万全を期すとともに、規制の運用に当たっては、指導・勧告等も含め、適切な対応を行うこと。
- 六.賃借人・家主双方にとって、紛争の未然防止や円滑な解決が講じられるよう、国民生活センター、消費生活センター、弁護士会等における相談体制の充実や裁判外紛争処理制度の活用の促進に努めること。
- 七.家賃債務保証委託契約の締結が困難な者についてもその居住の安定の確保が図られるよう、公

的賃貸住宅の供給を推進とともに、居住支援協議会を通じた負担可能な家賃の賃貸住宅への入居支援を行うこと等により、住宅セーフティネットの一層の機能向上を図ること。

八.家賃の滞納等が発生した場合の契約終了・明渡し手続きには相当の期間と費用を要し、民間賃貸住宅市場の縮小等、市場に与える影響が懸念されることから、契約の終了、住宅の明渡しが適切かつ円滑に行われるよう、検討を行うこと。

九.附則第三条の検討条項に加え、この法律の施行後三年以内に、法律の施行状況について中間的な調査をとりまとめ、その結果を公表した上で、必要に応じて制度の見直しを行うこと。

右決議する。

「賃貸不動産経営管理士」講習について

平成22年度の「賃貸不動産経営管理士」基本講習（後期）及び移行のための講習（登録講習）日程をお知らせいたします。講習内容及び講習のお申込みは賃貸不動産経営管理士協議会ホームページでご確認ください。

賃貸不動産経営管理士協議会 (<http://www.chintaikanrishi.jp>)

【基本講習（後期）】

7月6日（火）仮申込開始分

回 数	日 程	開催地及び会場	定 員
第8回	9月 6日～ 7日	東京（全国都市会館）	290名
第9回	9月15日～16日	名古屋（名古屋国際会議場）	300名
第10回	9月28日～29日	福岡（福岡県商工会議所）	180名

8月3日（火）仮申込開始分

回 数	日 程	開催地及び会場	定 員
第11回	10月 4日～ 5日	広島（広島RCC文化センター）	110名
第12回	10月14日～15日	大阪（チサンホテル新大阪）	240名
第13回	10月20日～21日	東京（全国都市会館）	290名
第14回	10月28日～29日	仙台（仙台商工会議所）	120名

【移行のための講習（登録講習）】

回 数	日 程	開催地及び会場
第1回	9月 2 日	代々木ゼミナール（東京、大阪、横浜、札幌、福岡）
第2回	9月10日	沖縄（浦添市てだこホール）
第3回	12月 6 日	代々木ゼミナール（東京、大阪、愛知、宮城、広島、福岡）

法律相談のご案内

当協会では、会員限定のお電話による無料法律相談を開催しています。賃貸管理に関するトラブルや質問等に対して、顧問弁護士が対応します。

(予約不可。1件15分以内。限られた時間内に、出来るだけ多くのご相談に対応させていただくため、ご了承ください。)

6・7・8月の開催日は以下のとおりです。(隔週月曜日開催)

【6月】6月7日(月) 6月21日(月)

【7月】7月5日(月) 7月20日(火)

【8月】8月2日(月) 8月16日(月) 8月30日(月)

〔相談時間〕午後1時～午後4時(電話受付は午後3時50分まで)

〔電話番号〕03-3865-7031 ※午後2時30分頃までは、お電話が繋がりにくい場合があります。

「賃貸不動産管理士」資格をお持ちの方へ

「賃貸不動産経営管理士」への移行はお済みですか?

■「賃貸不動産経営管理士」への移行について

これまでに「賃貸不動産管理士」講習を受講し、登録または合格されている方につきましては、移行のための講習(登録講習)を受講することで「賃貸不動産経営管理士」に移行することができます。

すでに「賃貸不動産経営管理士」に移行された方は、約6,000名となっています。

※移行可能期間は平成24年12月末日までとなります。移行を希望される場合、お早めに受講ください。

■新資格への移行方法

「賃貸不動産管理士」から「賃貸不動産経営管理士」に移行をお済ませでない方は、賃貸不動産経営管理士講習・講習受付センターにお問合せください。

【受講料】 16,000円(税込)

【登録講習日程・開催地】 日程・開催地は13ページ『「賃貸不動産経営管理士」講習について』の移行のための講習(登録講習)をご参照ください。

【カリキュラム】 10:00～ ガイダンス

不動産賃貸管理の重要性の高まり

賃貸不動産経営と税金(応用編)

賃貸建物の企画提案とリフォーム・リノベーション提案

賃貸管理と証券化業務

賃貸不動産経営管理士と倫理憲章

18:00～(予定)効果測定・倫理憲章への署名、ガイダンス

■お問合せ先

賃貸不動産経営管理士講習 講習受付センター(東京事務代行(株)内)

TEL 03-6825-7500 FAX 03-4477-8031、03-4477-8066

(電話受付:平日10:00～17:00、FAX受付:24時間)

ホームページアドレス <http://www.chintaikeanrishi.jp>

会報誌のご利用方法

■物件オーナー様向けお役立ち情報「賃貸ライフの生活トレンド」(7ページ)

オーナー様向けに、最近の賃貸市場の流行等についてわかりやすく解説するコーナーです。

このページをコピー等していただき、物件オーナー様とのコミュニケーションツールとしてご活用ください。

■入居者様向けお役立ち情報「入居者さんの快適な暮らし応援コラム」(ウラ表紙)

入居者様向けに、快適な賃貸生活を送るためのコツをお知らせするコーナーです。

このページをコピー等していただき入居者様とのコミュニケーションツールとしてご活用ください。

01
New's File

賃貸住宅居住安定法案 貸主の組合が関連サイト

大阪府下の賃貸住宅経営者などでつくる大阪リアルオーナー共同組合(福谷浩司代表理事)は今通常国会に提出されている賃貸住宅の家賃など債権取り立てに関する法案「賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案」に関する、賃貸オーナー向けのポータルサイトを6日に開設した。同法案に対する貸主側の実情を訴える場として、全国のオーナーに向けて情報を発信していく。

同法案は賃借人保護の観点から、家賃関連債権の取り立てに対して電話や文書の送付、面会など賃借人の生活を脅かす行為を規制する内容が盛り込まれている。同組合員によると滞納家賃が発生した場合、正当な家賃債権請求をしたにも関わらず、滞納賃借人から不合理な対応を受けたケースも多数報告されているという。こう

した事例案件をウェブ上で収集し、公表することで今回の法案に対する一部修正など訴えていく。

先月には、日本弁護士連合会で同法案の一部「家賃等弁済情報データベースの登録制度」に反対する集会が開かれるなど各種関連団体にも同法案に対する影響は大きいとみられる。

同組合の福谷理事は「滞納理由にかかわらず督促できないのはオーナーにとって死活問題。悪質な滞納者まで法の下で保護するのはどうか」と賃貸関係の対等性を訴えた。

さらに、山本恵子専務理事は「滞納に対する改善策として督促は一つの手段。通常の督促まで、『取り立て=不正行為』とみなすのはどうか」と同法案の内容に疑問を投げかけた。

アドレスは、<http://oro-chintaimondai.net/>
(4月13日号)

02
New's File

紛争処理マニュアル作成へ 賃貸相談体制を強化 国交省

国土交通省と消費者庁は、賃貸借契約に関する借主や貸主などの相談を受け付ける体制の強化のため、消費生活センターなど向けに紛争処理マニュアルを整備する。原状回復や敷金・礼金などの一時金、また滞納問題など、全国の消費生活センターなどに寄せられた過去の相談とその解決事例をマニュアルとしてまとめる。

また、国交省・10年度予算では民間賃貸住宅を巡る紛争の未然防止や紛争処理の円滑化へ

の施策のため、3.3億円が計上されている。その施策の1つとして、裁判外紛争解決(ADR)機関への支援を予定。紛争処理マニュアルには支援を受けたADR機関に寄せられた相談とその解決策なども盛り込む考えだ。

国交省では、10年度内に原状回復に関するガイドラインや賃貸住宅標準契約書を改定する方針で、マニュアルの整備と併せ、賃貸住宅紛争の緩和を目指す。(4月27日号)



入居者さんの 快適な暮らし応援コラム

第5回

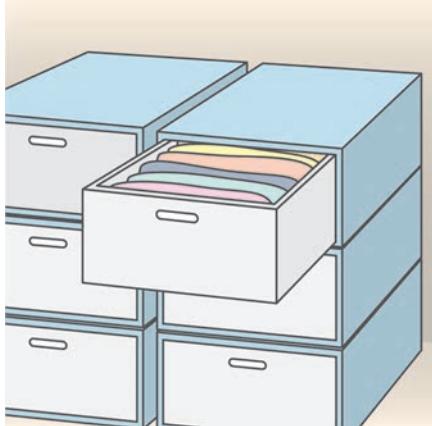
篠崎俊子

ライフスタイルアドバイザー

仕事とプライベートのバランスをとり、ココロとカラダが喜ぶ幸せな暮らしを提案している。最近のマイブームは、スーパー銭湯通い、無農薬で野菜やハーブを育てる家庭菜園、昼食から翌朝食までを人参ジュースだけにする24時間ブチ断食。

smart life

お金をかけないで、シンプルに小綺麗に暮らすコツ。



夏冬の入れ替えをしない整理術

衣替えの季節に衣類の入れ替えをする面倒な作業はもう止めましょう。仕舞い込んだままタンスの肥やしになり虫食いしている衣類がもったいないですよね。

収納は、もともと家に付いている押し入れやクローゼットの他に、引き出しタンス、クローゼットタンス、衣装ケースと様々ではありませんか。取り出しやすい収納に、その季節に着る服を仕舞い、取り出しが容易な収納に、過ぎた季節の服を畳んで仕舞うことが衣類の入れ替えでしたが、それを止め、どの収納も1年中使うようにします。取り出しにくく開け閉めしがちの段ボール箱の使用は御法度ですよ。

衣装ケースは、押し入れやクロ

ーゼット内に設置しても、引き出しタンスと同じような使い方を。服が増えたら同じデザインの衣装ケースを追加購入すれば良いので便利です。ケースの中には、衣類を下から上に積み重ねず、縦にして並べていくと、取り出しやすくなります。奥の方にはよそ行きセーターなど、あまり着ないものを並べましょう。

スーツやコート、ブラウスなどは、年中入れ替えなしで吊り下げておけるクローゼットが便利。収納が足りない場合、丈の短い衣類は、押し入れに突っ張り棒を取り付けて吊るします。通販の組み立て式クローゼットは、多少の埃はありますが、安いですし引っ越しにも対応しやすいので、使ってみてください。

塩で邪気をはらう

塩は、穢れ（けがれ）や邪気といった良くない気をはらうものとして、昔から使われてきました。相撲の取り組み前に土俵に塩を撒いたり、お通夜やお葬式から帰宅した時に玄関で体に塩を振ることはお馴染みですね。風水では、家の中での凶の方角や、水を使うトイレ・浴室・キッチン、人が出入りする玄関に、盛り塩を置いて清める（浄化する）ことを勧めています。昔からの水商売のお店や地方の旧家では、未だにこの習慣が続いている所があります。

盛り塩用の塩は、古代からの地層で採れた岩塩や、海水から作った天然のものに浄化作用があるとされています。これを小さく円錐

形に盛ったものが「盛り塩」。家庭では、日本酒のおちょこに塩を入れて押し固め、それを逆さにして小皿に取り出し、先を少しとがらせると、綺麗な形の盛り塩ができます。塩は週に一度は替え、古い塩は台所などで水に流してください。

凶の方角とは、東北（裏鬼門）と南西（表鬼門）です。間取り図を見ながら家の中心点に立ち、方位磁石で計ると良いでしょう。凶の方角の場所を綺麗にし盛り塩をすることで、凶の作用を打ち消すことができ、和やかに過ごせます。

ちなみに、ツイていないとか疲れていると思ったら、お風呂に一掴みの塩を入れて入浴を。汗と共に邪気が流れ出てスッキリですよ。

開運風水

お部屋のインテリアや持ち物で開運アップしよう。

