

ZENTAKU KANRI

資産管理のこれからを考える
全宅管理

2021

夏号

VOL.36

特集

賃貸住宅管理業者 登録マニュアル

連載企画：詳しく解説！「賃貸管理業のニューノーマル」第2回
法改正によるサブリース契約の現状について

賃貸管理トレンド 第6回

「人気設備調査をもとにした入居者動向」

法律相談：知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A
重説をオーナーの子にする場合の注意点

「住まう」に、寄りそう。



全宅管理

一般
社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

資産管理のこれからを考える

ZENTAKU KANRI

全宅管理 2021 Summer VOL.36

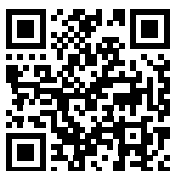


INDEX

- 3p | 不動産関連トピックス
賃貸住宅管理業者登録申請が6月15日よりスタート
国土交通省、事故物件の告知ガイドライン案を発表
国土交通省、残置物の処理等に関する
モデル契約条項(ひな形)の策定
- 4p | 特集
**賃貸住宅管理業者
登録マニュアル**
電子申請のポイントを確認する
- 8p | 連載企画
**詳しく解説！
「賃貸管理業のニューノーマル」**
第2回：法改正によるサブリース契約の現状について
- 10p | 連載企画 賃貸管理トレンド
第6回
「人気設備調査をもとにした入居者動向」
- 12p | What's 全宅管理
全宅管理の会員向けサービスをご紹介します
第10回：情報コンセント型Wi-Fi
- 13p | 法律相談
知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A
重説をオーナーの子にする場合の注意点
- 14p | 協会インフォメーション
第11回定時社員総会が開催



会報誌「全宅管理」の
バックナンバーをご覧ください。



バックナンバーはホームページよりご覧いただけます。

◀こちらからご確認ください。

※閲覧にはユーザーID・パスワードが必要になります。
ご不明な方は、ホームページ会員ログインページのお問い合わせフォーム、
またはお電話にてお問い合わせください。

TOPICS

不動産関連 トピックス

不動産の管理などに関連するトピックスをお届けします。市場の動向の把握と、賃貸経営オーナー様への情報共有等にお役立てください。

賃貸住宅管理業者登録申請が6月15日よりスタート

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（賃貸住宅管理法）」のうち、国土交通大臣賃貸住宅管理業登録制度の創設と登録事業者の業務に関する義務等に係る事項が、15日施行となりました。サブリース事業者への行為規制に関する事項等については2020年12月15日に先行して施行されており、同法は完全施行となりました。

同法により、これまでの任意の登録制度に代わる新たな賃貸住宅管理業登録制度が創設され、同日よりオンラインによる登録受付が開始されています。

また、業務管理者の資格要件に必要な各講習への申し込みも順調で、当初の予想を超え6月末時点で4万人に迫る数となっています。

国土交通省、事故物件の告知ガイドライン案を発表

国土交通省は5月20日、入居者の死亡事故・事件などが起こった住宅、いわゆる「事故物件」について、告知義務が発生する事項についてのガイドライン案を発表しました。事件性の高い殺人や自殺、火災などによる死亡は、3年間の告知義務が発生する一方、病死や老衰などは、告知義務が発

生しないというガイドライン案となりました。これまで「事故物件」に関する告知義務を規定したものがなく、不動産会社ごとに判断していました。告知が必要か不要かに関して一定の規定を設けることで、事業者ごとの対応の差をなくすることができるようになります。

国土交通省、残置物の処理等に関するモデル契約条項（ひな形）の策定

国土交通省は6月7日、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」（ひな形）を策定・発表。賃借人の死亡後、相続人の有無や所在が分からない場合、契約の解除や残置物の処理が困難になるケースがあり、特に単身高齢者に対して建物を貸すことを躊躇する問題が発生しています。こうした賃借人の不安感を払拭し、単身高齢者の居住の安定確保を図るため、同省および法務省では、死後事務委任契約を締結する方法を検討。

賃借人の死亡後に契約関係および居室内に残された家財（残置物）を円滑に処理できるよう、(1) 賃貸借契約の解除および(2) 残置物の処理に関する委任契約書のひな形を策定しました。モデル契約条項では、単身高齢者（60歳以上の者）を想定し、受任者に対し、賃借人の死亡後に賃貸借契約を解除する代理権や残置物の処理の事務を委託できるようにしています。詳しくは国土交通省のホームページをご確認ください。

特集 賃貸住宅管理業者 登録マニュアル

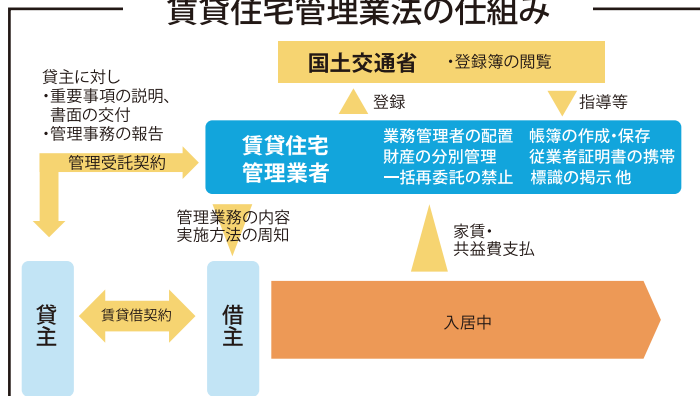
賃貸住宅管理業者の登録が6月15日より開始されました。電子申請による申請が基本となっており、しかも用意する書類も多岐にわたり申請に手間取るケースも多くなると考えられます。今回は登録についての基本的な流れをマニュアル化してご紹介します。

2021年6月15日より登録が開始されました

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」による、賃貸住宅管理業者の登録制度が、いよいよ6月15日より施行となりました。従来も国土交通大臣告示による賃貸住宅管理業者の

登録制度が施行されていましたが、今回の新しい制度のスタートにより廃止となりました。従来の制度で登録していた業者も、賃貸住宅の維持保全等の業務を行う管理戸数が200戸以上の場合には、新法に基づく登録が必要となります。新制度により、「登録義務に該当する事業者は直ちに登録を行う（200戸以上）」、「物件所有者に管理報酬などの『重要事項』を契約前に書面で説明する」、「物件所有者に契約締結時に書面を交付する」、「事務所ごとに賃貸住宅管理の知識・経験等を有する者を配置する」、「入居者から預かった賃料等を登録事業者の財産と分けて管理する」などが賃貸住宅管理業者に義務付けられ、従わない場合は行政からの指導の対象となります。

賃貸住宅管理業法の仕組み



申請の方法は、基本は電子申請

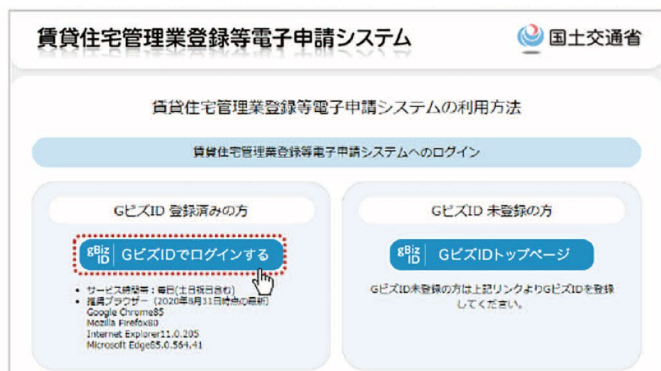
登録をする業者は、国土交通省に対して申請を行う必要があります。申請方法は電子申請（インターネットを介してパソコンなどで申請する方法）と郵送による申請が用意されていますが、原則としては電子申請を推奨しています。

電子申請の際に注意すべき点は、あらかじめgBizIDプライムへの登録が必要なこと。gBizIDプライムとは経済産業省が運営しており、1つのID・パスワードでさまざまな行政サービスにログインできるアカウントサービスです。賃貸住宅管理業登録等電子申請システムを利用する場合、最初の画面でgBizIDプライムのIDとパスワードが求められます。

国土交通省のHPIによると「gBizIDプライムアカウントIDの発行にあたっては、申請から承認まで2～3週間以上必要となる場合があるため、円滑な申請が図られるよう申請前にあらかじめgBizIDの取得を推奨しております」と告知しています。コロナ禍により多くの助成金申請などが行われており、gBizIDプライムの申請にも時間がかかる場合があるようです。

賃貸住宅管理業者登録には多くの添付書類が必要です（次ページ参照）。その準備にも若干の時間が必要ですから、書類を用意する前に、gBizIDプライムアカウントの取得申請をしておくことで、スムーズな登録が行えるでしょう。

■電子申請システムのトップ画面

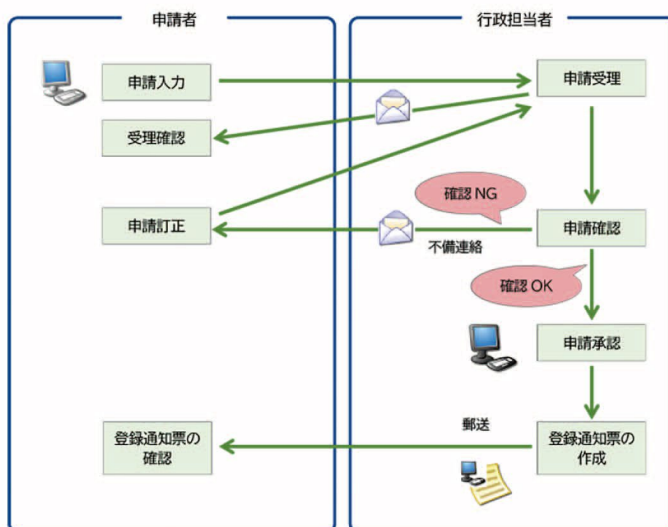


申請から登録までの流れ

申請から登録までの流れは以下の通りです（図は電子申請のもの）。申請から登録までの期間は、国土交通省のHPIによると「原則として、申請の提出先とされている地方整備局長等に当該申請が到達した日の翌日から起算して当該申請に対する期間を90日としています。なお、適正な申請を前提に定めるものであるから、形式上の要件に適合しない申請の補正に要する期間はこれに含まれません。また、適正な申請に対する処理についても、審査のため、相手方に必要な資料の提供等を求める場合にあっては、相手方がその求めに応ずるまでの期間はこれに含まれておりません」とあります。

申請書の内容及び、添付書類に不備があった場合は、行政担当者からメールで申請訂正の指示が来ますので、それにより遅れることがあるようです。申請の状況については申請システム上で常確認することが可能です。

■電子申請の流れ



■申請の詳しいマニュアルは
国土交通省のホームページから
閲覧できます



特集：賃貸住宅管理業者登録マニュアル

登録業務に必要な書類の確認。 そして登録後の書類について。

申請のための必要書類

申請に関する書類が大変多いことが、登録申請の際に最も注意すべきことでしょう。書類の不備により登録がスムーズにいかない事態が多く発生すると予想されますので、以下の申請書類の一覧をしっかりと確認し、不足のないように準備しましょう。

また、この登録申請は基本的にパソコンからの電子申請であり、申請書類もPDF化してインターネット経由で送付する必要があります。通常の業務が忙しく、担当できるスタッフがいない場合などは、行政書士に登録申請を依頼することも可能です。書類の準備なども詳しく説明してくれますので、任せてしまうのも選択肢の一つでしょう。インターネット等で賃貸住宅管理業登録に対応している行政書士を選びましょう。

■申請書類の一覧（法人の場合）

番号	書類の名称	備考
1	登録申請書（第一面～第六面）【規則第六条 別記様式第一号】	賃貸住宅管理業登録等電子申請システムによる申請の場合においても、郵送による申請と同様、第六面においては登録免許税納付書・領収証書、又は収入印紙の原本を貼り付けのうえ郵送
2	定款又は寄付行為	
3	登記事項証明書	本店所在地の法務局（登記所）が発行する法人の履歴事項全部証明書（発行日から3か月以内のもの）※写しによる提出可
4	法人税の直前一年の各年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面	※写しによる提出可
5	役員が破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村（特別区を含む）の長の証明書（身分証明書）	本籍地の市区町村が発行する身分証明書（発行日から3ヶ月以内のもの）※役員（代表取締役、取締役、監査役、代表執行役、執行役、会計参与等）全員について必要※写しによる提出可
6	役員並びに相談役及び顧問の略歴を記載した書面【規則第七条 別記様式第二号】	
7	相談役及び顧問の氏名及び住所並びに発行済株式総数の百分の五以上の株式を有する株主又は出資の額の百分の五以上の額に相当する出資をしている者の氏名又は名称、住所及びその有する株式の数又はその者のなした出資の金額を記載した書面【規則第七条 別記様式第三号】	
8	最近の事業年度における貸借対照表及び損益計算書	最近の事業年度における貸借対照表が債務超過となっている場合、登録申請日を含む事業年度の直前2か年分の貸借対照表及び損益計算書を提出
9	業務等の状況に関する書面【規則第七条 別記様式第四号】	
10	業務管理者の配置状況【規則第七条 別記様式第五号】	・登録証明事業実施機関が発行する証明書を添付（※）または ・宅地建物取引士証及び指定講習機関が発行する指定講習修了証を添付 ※令和2年度までに賃貸不動産経営管理士試験に合格し、令和4年6月までに登録した賃貸不動産経営管理士においては、賃貸不動産経営管理士証及び移行講習機関が発行する移行講習修了証を添付※写しによる提出可
11	法第六条第一項第二号から第四号まで、第六号及び第八号から第十一号までのいずれにも該当しないことを誓約する書面【規則第七条 別記様式第六号】	
12	その他必要と認める書類	業務の状況に関する書面を補完する管理物件一覧表（※） （申請時または申請時から3ヶ月以内にメールまたは郵送にて提出） ※登録申請者が管理受託契約を締結している賃貸住宅の名称、所在地、管理戸数等を記載した台帳（様式は任意）
13	返信用封筒	登録通知書の発行を希望する者は、所管の地方整備局等へA4サイズの返信用封筒に宛先を記載の上120円分の切手を貼付し郵送

※宅地建物取引業法第2条第3号に規定する宅地建物取引業者又はマンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第8号に規定するマンション管理業者で、法人の場合は番号2及び3並びに番号5～7の書類の添付について、略可能。また、賃貸住宅管理業者登録規程第2条第4項に規定する賃貸住宅管理業者が登録申請する場合で法人の場合は番号2及び3並びに番号5の書類の添付について省略可能。ただし、登録を実施するために、省略書類その他書類を必要に応じて求める場合があります。

100%

この制度は、管理戸数が200戸以上の業者に対して、登録を義務化するものです。管理戸数が200戸未満の業者であれば登録する必要がないとされています。しかし、管理戸数が一時的にでも200戸を超えた場合、その時点で登録を受けていなければ賃貸住宅管理業を行うことはできず、登録を受けずに賃貸住宅管理業を営んだ場合、法第41条第1号の規定に基づく罰則の対象となりますので注意が必要です。一時的にでも管理戸数が200戸を超える見込みがある場合には登録を受けることが適当です。また、対外的にも信頼性が増すわけですから、前向きに登録を検討しましょう。

1001

賃貸住宅管理業者については、主に以下の義務が定められることとなりました。

●業務管理者の配置(法第12条)

営業所又は事務所ごとに、業務管理者（実務経験その他の国土交通省令で定める要件を備える者）の選任が必要。選任なしに管理受託契約を締結することは不可。

●管理受託契約締結前の重要事項の説明（法第13条）

管理受託契約の内容及びその履行に関する事項を事前に書面交付(電磁的方法による代替も可能)。

●管理受託契約締結時の書面の交付（法第14条）

契約締結時に遅滞なく、所定事項(管理業務の対象となる賃貸住宅、管理業務の実施方法/契約期間に関する事項、報酬に関する事項、更新又は解除に関する定め、及びその他国土交通省令で定める事項)を記載した書面を交付(電磁的方法による代替も可能)。

- 管理業務の全部を再委託することの禁止(法第15条)
- 固有財産と管理業務上受領する金銭の分別管理(法第16条)
- 委託者への定期報告(法第20条)

100%

管理受託契約締結前の重要事項説明では、管理業務の内容及び実施方法、報酬並びにその支払の時期及び方法、管理業務の内容及び実施方法の賃貸住宅の入居者に対する周知に関する事項、管理受託契約の更新及び解除に関する事項等を説明する必要があります(第13条第1項)。ガイドラインでは、「賃貸不動産経営管理士」が重要事項説明をすることが望ましいと記載されています。契約書類に関しては国土交通省のHPで標準化されたものが入手できますので参考にしましょう。

●国土交通省が提供している重要事項説明書

[illegible]

詳しく解説！

賃貸管理業の ニュー ノーマル

第2回

法改正による サブリース契約の 現状について

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行による 業界の変化を、サブリース契約の専門家に聞きました。

サブリース新法施行から半年が経過

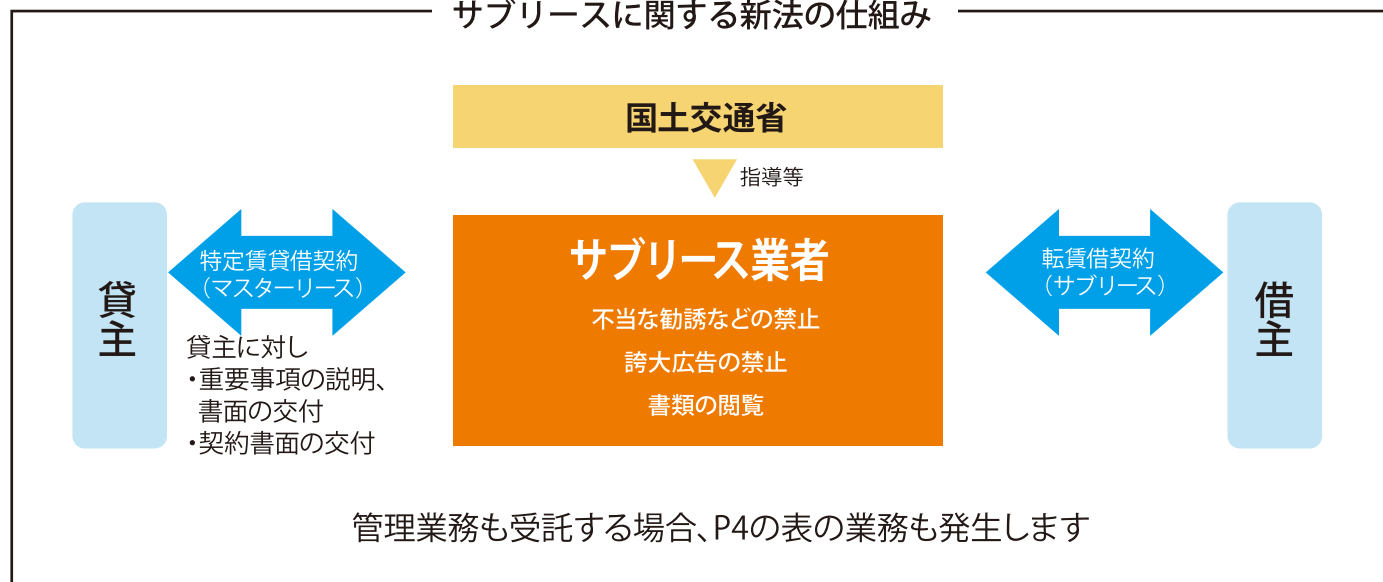
2020年12月15日より、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の一部、いわゆるサブリース新法が施行されました。施行からほぼ半年ほど。施行前と比べて、どのような変化があったのかを、サブリース業者のトップランナーである、日本管理センター株式会社の常務執行役員 十河浩一氏にお話をうかがいました。

「結論から言うと、もともと健全な営業を行っていた会社では大きな変化はありません。逆に業界へのイメージがよくなり、プラスの面が大きいと思います」と十河氏。

法制化への背景

「家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し、社会問題化したことをきっかけに悪質な業者がいるのでは、ということになり、国土交通省が様々な業者のヒアリングを行いました。当社もそのヒアリングに参加しており、一部の業者に問題があることが浮き彫りになりました」と十河氏。その後様々な検討が行われ、サブリースに関する新法が施行。「第28条：誇大広告等の禁止」、「第29条：不当な勧誘行為の禁止」、「第30条：特定賃貸借契約締結前の重要事項説明」などが定められました。

サブリースに関する新法の仕組み





どのような変化があったのか

「もっとも大きな問題は、契約の際の説明責任でした。サブリース契約は様々なケースごとに細かな契約がなされます。特にサブリースをセットにして建築受注をしている業者は、建築契約を行う際に、サブリースのメリットのみを説明してしまうケースもあったため、単に一括で借り上げて、あとはオーナー様には何の手間もありません、というイメージが先行してしまう。そのためオーナー側は、最初の話と違うじゃないか、というクレームが多く発生していたようです」と十河氏。ほとんどの問題はきちんと説明ができれば解決するそうです。「当社ではサブリース契約を行う際には、単独のサブリース契約の説明でも1時間～1時間半ほどの時間がかかります。きちんと内容を説明すると、間違いなくそれくらいの時間がかかります。建築契約と一緒に説明する場合は、それ以上の時間がかかるでしょうから、オーナー様の負担も大きくなります。しかし、これを疎かにしてしまうと、認識に大きなズレが生じてしまいます。この説明が義務化されたことが、サブリース契約を問題なく行う大きなポイントです」。

日本管理センター株式会社では創業以来、一度もサブリース関係の訴訟が無いそうです。オーナー様に説明を行う担当者も、ある一定以上の説明スキルが無いと現場で説明することができないというルールがあるほど、説明が大切なのです。

誇大広告の禁止も業界のプラスに

誇大広告をしてはならない主体は、「特定転貸事業者（サブリース業者）または「勧誘者（賃貸住宅の建設請負や土地等の売買の際にマスターリース契約の締結を勧める建設業者や不動産業者）」となっています。つまり、不動産会社や建築会社もサブリースを勧誘する主体になります。

「当社では1,400社以上の、不動産会社や建築会社などのパートナー企業と契約しています。そのパートナー企業のパンフレットやHPなどにも当社のサブリース契約について記載いただくことになるため、法規制で問題とならない表現方法を提示するようにしております。安心ですとか保証などの言葉はほとんど使えないようになっていきますので、オーナー様の誤解が生じにくくなっています。このように説明責任と誇大広告の禁止により、以前より優良な営業を行なってきたサブリース会社はなんの問題もなく営業を続けられ、いわゆる悪徳業者は営業が難しくなるという結果が生まれます。ですから、サブリースを選ぶオーナー様も、それを紹介する不動産会社や建築会社もサブリース業者を選びやすくなっていると思います」。

サブリースは上手に使うとオーナー様のメリットが大きいシステムです。新法により、安心して導入できるようになっていくことが期待されています。

今回取材にご協力いただいたサブリース関連企業

日本管理センター株式会社の HP はこちらの QR コードから



人気設備調査を もとにした 入居者動向

コロナ禍による社会情勢の変化で 人気の設備や仕様はどうなっているのか。

2021年発表の人気設備に見る動向

オーナーと入居者をマッチングするサイトが毎年発表する賃貸住宅の人気設備ランキング。最新の2021年4月発表のもので、コロナ禍による影響をある程度反映していると考えられます。人気設備の大まかな流れをつかむことができるので、把握しておくことが大切です。

単身者向けに関しては上位に大きな変化は見られていませ

ん。相変わらずインターネット無料がトップを維持しており、もはや必ず必要な住宅インフラであることが明確です。他にも、バス・トイレ別、宅配ボックス、24時間利用可能なゴミ置場などは相変わらず人気が高いようです。

家時間の増加によると思われるのが、エアコンのランクアップ。さらに独立洗面化粧台など快適性に関する設備の人気が上がっています。また、エントランスのオートロックが順位を上げており、自宅にいる時間が多いからこそセキュリティに関するニーズも高まっていることがわかります。

ファミリー向けに関しては順位の変動が大きく、コロナ禍の影響が単身者向けに比べて、多少強いように感じられます。最も顕著なのは17位から3位に上がってきたシステムキッチンでしょう。家時間の増加により、家で調理をする機会が多くなったことが原因だと考えられます。さらにエアコンと床暖房の人気が上がっていますが、これも家で仕事をする際に、快適な室温を求めていることが原因でしょう。他にも追い焚き機能や、独立洗面化粧台の人気が高まっていますから、住まいをより快適にする設備が求められていることがわかります。今後も、入居者のニーズはコロナ禍の影響がより強くなっていくと考えられますので、注目しておきましょう。

周辺相場より家賃が高くても入居したい設備					
単身向け物件			ファミリー向け物件		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	➡	インターネット無料	1	➡	インターネット無料
2	➡	バス・トイレ別	2	➡	バス・トイレ別
3	➡	宅配ボックス	3	⬆ (前回17位)	システムキッチン
4	➡	24時間利用可能ゴミ置場	4	⬆ (前回5位)	エアコン
5	⬆ (前回10位)	独立洗面化粧台	5	⬇ (前回4位)	24時間利用可能ゴミ置場
6	⬇ (前回5位)	家具・家電付き	6	⬆ (前回7位)	追い焚き機能
7	⬇ (前回6位)	ウォークインクローゼット	7	⬆ (前回15位)	独立洗面化粧台
8	⬆ (前回9位)	エアコン	8	⬆ (前回9位)	床暖房
9	⬇ (前回7位)	追い焚き機能	9	⬇ (前回5位)	家具・家電付き
10	⬆ (前回11位)	エントランスのオートロック	10	⬇ (前回3位)	宅配ボックス

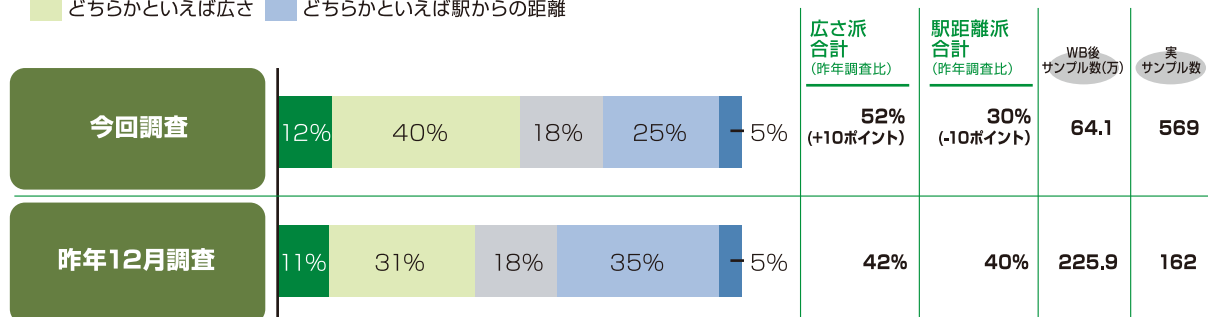
■入居者と大家さんをマッチングするサイト調べ：2021年3月15日～4月15日

■広さ・駅距離 重視意向(単数回答)

今回調査: WB語サンプル数: 640,851(実サンプル数: 569)

昨年12月調査: WB語サンプル数: 2,258,757(実サンプル数: 162)

■ ぜったい広さ ■ どちらでもよい ■ ぜったい駅からの距離
■ どちらかといえば広さ ■ どちらかといえば駅からの距離

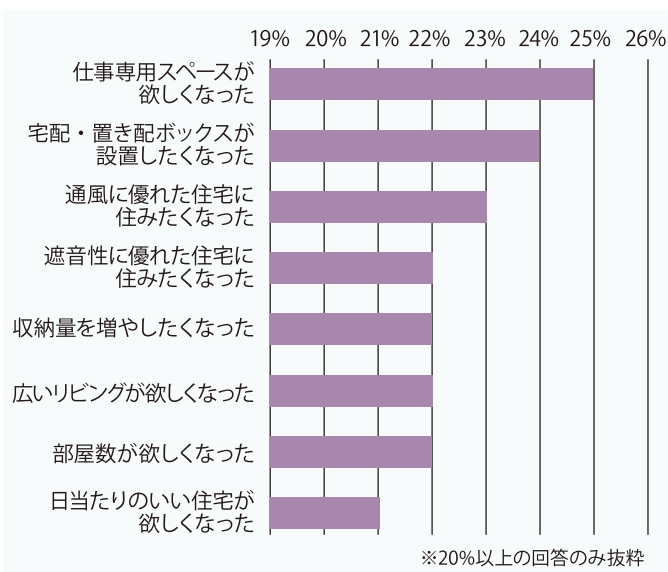


■コロナ禍を受けた『住宅購入・建築検討者』大手賃貸住宅検索サイト調査(首都圏)

コロナ禍による賃貸住宅ニーズの大きな変化

大手賃貸住宅検索サイトが2021年6月に発表した「コロナ禍を受けた『住宅購入・建築検討者』調査(首都圏)」では、今まで住まい選びの筆頭条件のひとつだった「駅からの距離」よりも「広さ」を求める傾向が強まっていることがわかりました。賃貸物件に求める条件が大きく変わってきていると同時に、広さや駅からの距離など、これまでの指標となってきた条件だけではない選び方が広がっているようです。

自宅で仕事をする際の問題点は、私生活と仕事、いわゆるオンとオフの切り替えが難しくなること。できれば仕事のスペースと暮らしのスペースを分けたいというニーズが大きくなっていると考えられます。



■コロナ禍を受けた『住宅購入・建築検討者』大手賃貸住宅検索サイト調査(首都圏)

住まいの環境が大きなポイント

テレワークはコロナ禍により注目を集めています。もともと国が推進してきたライフスタイルでもあります。コロナ禍後もテレワークは浸透していくと考えられており、家時間の増加による賃貸住宅へのニーズの変化は、今後も続いていくでしょう。

設備面で重要なのが性能面です。代表的なのがネット環境とエアコンで、単に「インターネット無料」では満足せず、ネット会議を快適に行うための通信の速度を気にする人が増えています。またエアコンも、使用時間が増えているため光熱費の高さ、冷房能力が問題になっています。高効率エアコンかどうか、さらに建物自体の断熱性が高いかどうかも重要になっています。

また遮音性に関するニーズも高くなっているため、空室対策のためには、例えば窓を2重ガラスにすることや、内窓を追加するなどの対策が必要になります。

また、間取りに関して、仕事のためにもう一部屋欲しくなるといったニーズも増えています。このところ広い空間を求める傾向が強く、同じ広さでも2DKより1LDKのニーズが高いという状況がありましたが、一部屋多くなる2DKの人気が高くなることも予想できます。空室対策のためのリフォームを行う際には、仕事スペースを考慮した間取りの変更などを検討すると良いでしょう。

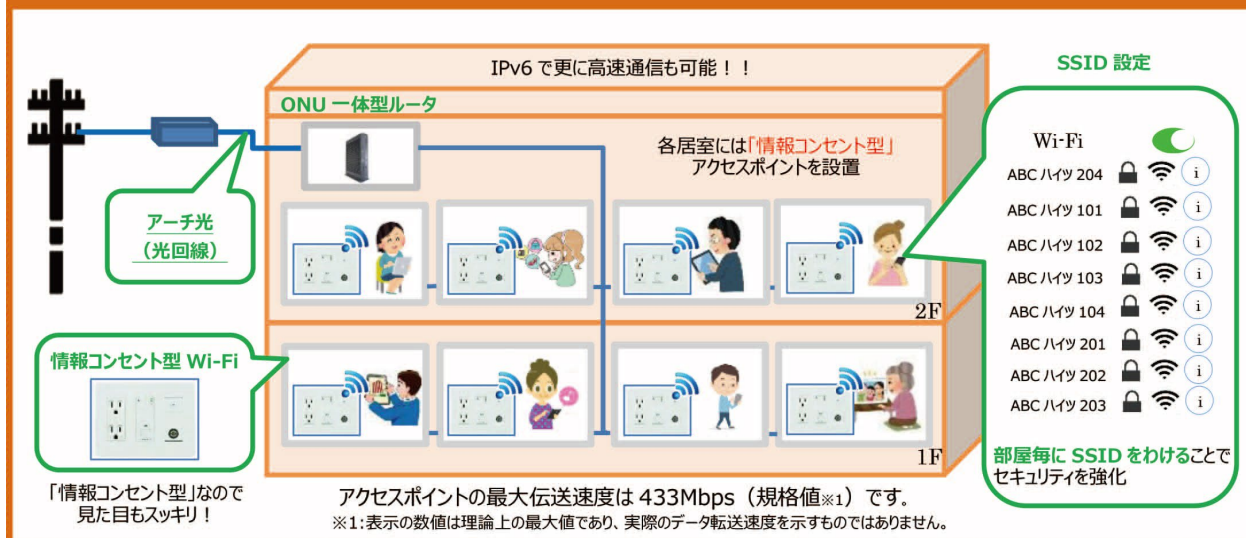


家時間が増えている入居者に喜ばれる、インターネットWi-Fi設備

インターネット無料賃貸を手軽に

賃貸住宅の人気設備ランキングでは、インターネット無料がこの数年1位を取り続けています。今や、賃貸住宅に必須のインフラだと言えるでしょう。しかし、テレワークが多くなり、自宅で働く人が増えると、ネット会議などを快適に行うための、インターネット回線の性能も求められるようになりました。全宅管理が提携する、情報コンセント型Wi-Fiは、非常に強力な回線を低価格＆スピーディな導入で実現。入居者も手軽に使えるため、空室対策の即戦力として期待できます。

入居者様の声に応えた『情報コンセント型 Wi-Fi』がお勧めです！



戸数/棟	プラン 1		プラン 2 (初期費用 0 円プラン)	
	初期費用	月額利用料	初期費用	月額利用料
4 戸～9 戸	25～31 万円	14,000～16,000 円	0 円	19,000～21,000 円
10 戸～17 戸	34～43 万円	17,000～20,000 円		22,000～25,000 円
18 戸～25 戸	46～55 万円	21,000～24,000 円		26,000～29,000 円

■契約条件について

※1. 契約期間は6年となります。

※2. 途中解約の場合は、残金 (月額費用 × 残月数) を一括清算していただきます。(設備撤去費用は別料金となります)

※3. 金額は税抜となります。

※4. プラン2を申し込みの場合、審査が必要となります。

■特徴

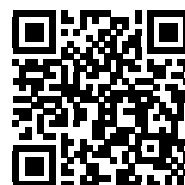
- 各戸に「情報コンセント型アクセスポイント」を配備し、居室内に安定したWi-Fi電波の供給が可能。
- 新築・既築を問わず導入することが出来ます。
- 居室毎に、SSID/PASSが付与されるため、セキュリティも万全です。

お問合わせ

株式会社アーチ・コミュニケーションズ

電話：0800-888-7370 Mail: info@arch-c.com

https://www.arch-c.com



法律相談

重説をオーナーの
子にする
場合の注意点



オーナーとの間で新たに管理受託契約を結ぼうとしたところ、そのオーナーが高齢であるため、賃貸住宅管理業法上の重要事項説明を、その息子さんに対し行うこととなりましたが、この取扱いには法律上問題となるでしょうか。

1 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(以下「賃貸住宅管理業法」といいます)は、管理業者がオーナーとの間で管理受託契約を結ぼうとするときは、オーナーに対し、契約を締結するまでに、管理業務の内容や実施方法、報酬等につき、書面を交付して説明しなければならないとしています(法13条。以下この取扱いを「重要事項説明」といいます)。

この重要事項説明は、原則として、管理受託契約の相手方本人(すなわちオーナー本人)に対して行う必要がありますが、オーナー本人の意思により、委任状等をもって代理権を付与された者に対して重要事項説明を行った場合は、法令上の重要事項説明がなされたものと認められます。

息子だからといって直ちに親の代理権を有することにはなりませんので、設問のケースでは、息子がオーナーから重要事項説明を受けること等につき代理権を付与されていることが必要となります。代理権の授与が客観的にも明らかとなるように、オーナーから息子に対する委任状を用意してもらい、委任状を提示してもらったうえで説明をすることが大切でしょう。

2 なお、一般的な代理人に対する重要事項説明について、国土交通省は、管理業者側がオーナーに働きかけ、オーナーに代理人を紹介して選任させた上、その代理人に対して重要事項説明を行ったような例外的な場合には、法令の趣旨に照らし、その代理人が契約の相手方本人に対して当該説明をしたと評価するこ

とができる事情がない限り、法令上の重要事項説明がなされたものとは認められないとの見解を示しています(賃貸住宅管理業法FAQ集)。

したがって設問のケースでも、管理業者側からオーナーに対し、その息子を代理人とするよう働きかけをしたような場合には、息子に説明後、息子からオーナーに説明がなされたかを後日オーナーに確認しておくことも大切です。

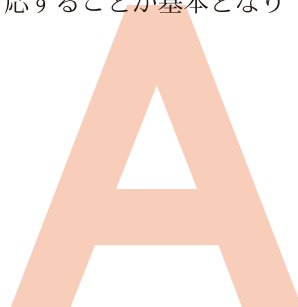
3 また、認知症等によりオーナーが成年被後見人となっているのであれば、裁判所で選任された成年被後見人が、管理受託契約の締結等につき法定の代理権を有することになりますので、息子が成年被後見人であれば、法定代理人の立場で説明を受けることとなり、委任状等は不要です。

一方で、オーナーの意思能力に懸念はあるが、まだ成年被後見人とはなっていない場合には、上記1と同様に改めての委任が必要となります。第三者の立会いのもとで管理受託契約の締結等に係る息子への委任の意思に問題がないかを慎重に確認のうえ、手続きを進めるべきでしょう。仮に事理を弁識する能力を欠く常況であると認められるときは、今後の賃貸不動産経営に係る様々な法律行為等に支障が生じることも踏まえ、まずは息子に対し、オーナーの後見開始の審判を家庭裁判所に申し立てるよう働きかけ、正式に成年被後見人を選任してもらって対応することが基本となります。



回答者 佐藤貴美(さとう・たかよし)

佐藤貴美法律事務所 全宅管理顧問弁護士。
賃貸管理、マンション管理などを中心に活動している。主な著書は、『基礎からわかる賃貸住宅の管理』(株住宅新報)、『実践! 賃貸不動産管理』(株大成出版社・共著)など。



定時社員総会の報告について

第11回定時社員総会が開催されました

令和3年6月30日(水)、第11回定時社員総会を開催いたしました。今年度も昨年と同様に新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、会員の皆様には委任状による出席を事前をお願いさせていただきました。委任状返信へのご協力、誠にありがとうございました。

また、総会当日も参加者は受付において手の消毒、検温のうえ、会場へ入室いただきました。会場も「3密」をさけるため机の間隔を広くした他、机1台に1人の座席配置にしました。

以下のとおり、滞りなく総会が開催されましたので、ご報告いたします。



全宅管理 執行役員



挨拶で抱負を述べる佐々木会長



司会の木村理事(和歌山)



会場は全国から拝受した祝花が並ぶ

議長の就任など

総会の議長として山下副会長が就任しました。また、併せて議長より「資格審査結果発表」及び「議事録署名人指名」がありました。



総会の議長に就任した山下副会長

報告事項の報告

報告事項については、報告事項1：令和2年度事業報告の件、報告事項2：令和3年度事業計画の件、報告事項3：令和3年度収支予算の件の3点を岡田専務理事、横須賀総務財務委員長、小林事業運営委員長、岩崎業務企画委員長より、ご報告いただきました。



報告事項の報告を行う岡田専務理事



報告事項の報告を行う横須賀総務財務委員長



報告事項の報告を行う小林事業運営委員長



報告事項の報告を行う岩崎業務企画委員長

決議事項の採決及び監査報告等

決議事項については第1号議案として「令和2年度収支決算報告承認の件」を横須賀総務財務委員長より提案し、その後、監事を代表して横山監事より監査報告を行いました。その後、採決に入り、第1号議案は可決承認されました。続いて、第2号議案として「理事・監事の補欠選任に関する件」を岡田専務理事より提案後採決に入り、第2号議案は可決承認されました。

※議案については、お手元の総会資料にてご確認願います。



監事を代表して監査報告を行う横山監事



設立 10周年 記念式典を 開催しました



「住まう」に、寄りそう。



一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会
設立10周年記念式典

2021年6月30日(水)にTKPガーデンシティPREMIUM 京橋において
一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会設立10周年記念式典を開催しました。

式典は、全国賃貸不動産管理業協会、佐々木会長の挨拶からスタートしました。

全宅管理が関係者の皆様方の力強い支援と温かい応援のおかげで、設立10周年を迎えられたこと。6月15日の賃貸住宅管理業法の完全施行により、賃貸住宅管理者が表舞台に出る環境が整ったこと。そしてこれからは、より高い倫理観が業界に求められること。IT・DX等、社会のニーズに対応していくこと。さらにコロナ禍をはじめとする、災害に対する備えをすることで、賃貸住宅のオーナー様と入居者を守っていくことなどが語られました。



佐々木会長挨拶

来賓祝辞▶

来賓者の祝辞が行われました。最初に、国土交通省倉石誠司様による祝辞。続いて、全宅連坂本久会長の祝辞が行われました。



国土交通省 倉石誠司様



全宅連 坂本久会長

▼感謝状進呈

協会の活動に対する功労者の皆様への表彰が行われました。表彰状および、記念の盾が贈呈されました。



功労者の皆様
(左から) 北里厚様、内山俊夫様
(右から) 吉本重昭様、寺村光司様



長期在籍会員感謝状
(株)三好不動産
三好孝一様



サポーター制度感謝状
(株)トラスティコーポレーション
今田正志様



全宅管理支部感謝状
京都府支部 京都府宅建協会
千振和雄会長

記念講演 (山口真由氏) ▶

信州大学特任教授・法学博士の山口真由氏による「ニューノーマル時代におけるコンプライアンス」をテーマにした特別講演が行われました。多様化する時代にどう寄りそっていくべきかなどについてお話をいただきました。



10周年記念スペシャルサイトを開設しています。

記念式典の様子や「賃貸不動産市場と全宅管理」、佐々木正勝会長と山口真由氏の対談動画などをご覧ください。

詳しくはこちら

https://chinkan.jp/lp/anniversary_10th

