

※このメールは、全宅管理のメールマガ登録をしていた会員限定で配信しています。

— 目次 —

[1] 業界動向・行政動向

- ・ 最高裁 令和4年12月12日判決の概要について
(適格消費者団体と家賃債務保証業者との訴訟)
- ・ 日本不動産学会 第29回(2022年度)業績賞募集要項について
- ・ 内閣府 令和4年11月の「景気ウォッチャー調査」
景気は持ち直しの動きがみられる
- ・ リクルート 「不動産の売却について具体的に行なったこと」調査結果
売却方法は「仲介会社に依頼」がトップの半数以上

[2] 協会からのお知らせ

- ・ 全宅管理「修繕・原状回復ディスカッションセミナー」の開催について
- ・ OA機器等無料回収サービスのご案内
- ・ クラウド賃貸管理ソフト『ReDocS(リドックス)』のご案内
～誰でも簡単に使える利用継続率90%を誇る画期的なシステム～
- ・ 年末年始の入居者問合せ対応に!夜間・休日サポートシステムのご案内
- ・ 弁護士による電話法律相談の実施について(会員限定 無料)

☆*°　。。 *☆*°　。。 *☆*°　。。 *☆*°　。。 *☆*°　。。 *☆*°　。。 *☆*°　。。 *☆*°　。。 *☆*°　。。

[1] 業界動向・行政動向

- 最高裁 令和4年12月12日判決の概要について
(適格消費者団体と家賃債務保証業者との訴訟)
-

適格消費者団体が家賃債務保証業者に対し、家賃債務保証業者が賃貸人、賃借人等との間で使用している契約書中の条項（下記①②参照）に、消費者契約法により無効とされるべきものが使用されているとして、その使用の差止めを求めた事案で、最高裁は家賃債務保証業者に対し、契約の差止めや契約書ひな形の廃棄を命じました。

①家賃債務保証業者は、賃借人が支払いを怠った賃料等及び変動費の合計額が賃料の 3 カ月分以上に達したときは、無催告にて賃貸借契約を解除することができる。

②家賃債務保証業者は、賃借人が賃料等の支払いを 2箇月以上怠り、家賃債務保証業者が合理的な手段を尽くしても賃借人本人と連絡が取れない状況の下、電気・ガス・水道の利用状況や郵便物の状況等から賃借物件を相当期間利用していないものと認められ、かつ、賃借物件を再び占有使用しない賃借人の意思が客観的に看取できる事情が存するときは、賃借人が明示的に異議を述べない限り、これをもって賃借物件の明渡しがあったものとみなすことができる。

本会顧問の佐藤貴美弁護士が取りまとめた詳細は、下記 URL よりご確認ください。

なお、本判決は賃貸借契約の当事者でない家賃債務保証業者が定めた契約条項についての差止めであり、賃貸人による賃貸借契約の無催告解除条項を否定するものではありませんが、賃料滞納を原因とした契約解除、明け渡しは一定の手続きを経て進める必要があります。

全宅管理ホームページ会員専用ページ「お知らせ」

（<https://chinkan.jp/member-page/about?aid=682&year=2022#682>）

○ 日本不動産学会 第 29 回（2022 年度）業績賞募集要項について

（公社）日本不動産学会の業績賞は、新機軸を打ち出した不動産事業やそれにかかる制度の創設など幅広い対象の中から優秀な業績を顕彰することを目的として、1994 年（学会設立 10 周年）に創設されたものです。

第 22 回（2015 年度）より、「国土交通大臣賞」を新設し、業績賞応募対象の中から、学際的な学術研究分野である不動産学の観点から見て優れたもので、かつ、特に不動産政策の発展に寄与する優れた業績を表彰しています。

第 29 回（2022 年度）の募集につきましては、2023 年 1 月 25 日（水）までとなりますので、詳細の募集要領を下記 URL よりご確認ください。

日本不動産学会 業績賞募集要項

○ 内閣府 令和4年11月の「景気ウォッチャー調査」
景気は持ち直しの動きがみられる

内閣府が12月8日に公表した令和4年11月の「景気ウォッチャー調査」の結果によると、11月の景気の現状判断DI（季節調整値）は、前月差1.8ポイント低下の48.1となった。

家計動向関連DIは、住宅関連が上昇したものの、飲食関連等が低下したことから低下。企業動向関連DIは、非製造業等が上昇したことから上昇し、雇用関連DIについては上昇した。

2~3ヵ月先の景気の先行きに対する判断DIは、企業動向関連、雇用関連のDIが上昇したものの、家計動向関連のDIが低下したことから、前月を1.3ポイント下回り、45.1となった。

景気ウォッチャーの見方は、「景気は持ち直しの動きがみられる。先行きについては、持ち直しへの期待がある一方、価格上昇の影響等に対する懸念がみられる」とまとめている。

○ リクルート 「不動産の売却について具体的に行なったこと」調査結果
売却方法は「仲介会社に依頼」がトップの半数以上

(株)リクルートは12月8日、不動産売却を検討した人を対象に、「不動産の売却について具体的に行なったこと」について実施した調査結果を発表した。今回は、「相続・贈与」物件の売却を検討した人のケースについて、まとめている。

それによると、「相続・贈与」物件の売却検討者のうち、実際に1年内に売却を完了した人は37.4%で、売却方法は「仲介会社に依頼」がトップの57.5%と半数以上。

実際に売却を完了した人がとった売却方法は、「仲介会社に依頼」が47.3%と約半数、次いで「不動産会社に買い取ってもらう」が26.4%。多くの人が仲介と買取を中心に複数の売却方法を検討し、最終的には仲介で売却している。

また、売却を検討する際、「相続・贈与」によって得た物件の場合を、「買い替え」のための売却物件の場合と比較したところ、相続物件は買い替えのための売却物件と比べて「古い」「広い」「駅から遠い」傾向となっている。

☆° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。

[2] 協会からのお知らせ

○ 全宅管理「修繕・原状回復ディスカッションセミナー」の開催について

本会では、1月20日（金）に「修繕・原状回復ディスカッションセミナー」を開催いたします。

本セミナーでは、これまでオーナー様と管理業者を悩ませていた、住宅設備機器のメーカー保証が切れた後の修繕費用や入居者が退去する際の原状回復費用の負担についてのお悩みを解決する「オーナーズバリューサポート」制度の説明と、修繕・原状回復に関するトラブルを未然に回避するための秘訣やトラブルが発生した際の円満な解決策等について、様々な立場の有識者の経験談から学べる座談会を行います。

基本的にはオンライン配信形式での開催ですが、先着70名は現地での参加も可能ですのでお早目のお申込みをお願いいたします。

詳細につきましては、下記URLをご確認下さい。

全宅管理「修繕・原状回復ディスカッションセミナー」ページ
(https://chinkan.jp/lp/online_seminar)

○ OA機器等無料回収サービスのご案内

皆さまの事務所や事業用物件で不要になったOA機器・パソコン等はありませんか？全宅管理の提携企業である永輝商事なら、貴社の不用品を有価物として販売ができるため、今まで不用品廃棄にかかっていたコストを大幅に削減できるかもしれません。

是非一度この機会にコストの見直しをしてみてはいかがでしょうか。

永輝商事は創業当初からOA機器・パソコンの買取・販売事業を手掛けており、この事業について20年以上の実績を有しているだけでなく中古パソコンの輸出を国内でいち早く開始した企業でもあります。

また、パソコンなどの情報通信機器を取り扱う上では、機密情報を取り扱うための万全な体制が不可欠ですが、永輝商事はISMS（情報セキュリティマネジメントシステム）規格の東西リサイクルセンター（川崎・大阪）を有し、お客様から回収した機器のデータ消去を確実

を行うとともに、お客様先でデータ消去を行うオンラインサービスの拡充も進めている企業ですので、安心してご利用頂く事ができます。

サービスの詳細については、下記 URL からご確認頂けますので、この機会に是非ご利用をご検討ください。

関連ページ：<https://www.eikishoji.co.jp/recycle.php>

【お問合せ先】

メール：sales@eikishoji.co.jp

※初動の問合せについてはメールにてお願いしております。確認上お電話が必要になった際には永輝商事より会員様にご連絡させて頂きます。

-
- クラウド賃貸管理ソフト『ReDocS（リドックス）』のご案内
～誰でも簡単に使える利用継続率 90%を誇る画期的なシステム～
-

世の中には数多くの賃貸管理ソフトがありますが、そのほとんどが初期費用に数十万円、月額費用に数万円以上を要するものばかりで、導入しようとすると慣れるまでに相当の時間が掛かるなど、業務を煩雑化させてしまうケースも珍しくありませんでした。

ReDocS は「誰でもすぐに簡単に使える事」をコンセプトに開発されているため、導入にあたって特別な知識や PC スキルは一切必要ありません。また、実際に使う人の目線から、募集・集金管理・送金明細発行・解約手続き…等、管理業務の流れに即して必要な機能が全て網羅されています。

月額費用も 2,980 円～と他社製品と比較して圧倒的な低価格を実現しています。もちろん「安かろう悪かろう」ではなく、利用者から満足の声と高い評価を得ており、それは利用継続率が 90%以上という数字が証明しています。

詳細につきましては、下記 URL をご確認下さい。

ReDocS 詳細ページ
(<https://theredocs.com/>)

-
- 年末年始の入居者問合せ対応に！夜間・休日サポートシステムのご案内
-

「夜間・休日に水漏れで困った！」「水が出ないから至急点検してほしい！」

このような入居者からの夜間・休日のお問合せやクレームに対して、貴社に代わってコールセンターの専門スタッフが受付を行い、迅速・確実に対応いたします。

本会員限定価格（1戸あたり月額40円+税）でご提供いただいておりますので、少ない管理戸数でもご利用いただきやすくなっています。

長期休業中の入居者からの問合せ対応に役立つサービスですので、下記 URL より詳細をご確認の上、是非ご検討ください。

株式会社 TOKAI リセプションサービス
(<https://www.tokai-tatemonokanri.jp/reception/>)

○ 弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）

本会では会員限定のサービスとして、賃貸不動産管理に係る電話による無料法律相談を実施しております。

※事前予約制、毎週月曜日（休日の場合は翌営業日）13時～16時開催。

1回の相談につき15分程度。

直近の日程をご案内いたします。

【12月】 19日(月) ※26日は休止。

【1月】 10日(火)、16日(月)、23日(月)、30日(月) ※2日は休止。

※新型コロナウイルス感染症の影響により、急遽中止となる場合がございます。

ご予約方法は、本会ホームページ「電話法律相談のご案内」より予約表を印刷していただき、必要事項をご記入の上、FAXにてご予約ください。

なお、今までに電話法律相談に寄せられた質問を「電話法律相談よくあるご質問」としてまとめております。是非ご参照ください。

電話法律相談（会員限定・無料）のご案内
(<https://chinkan.jp/member-page/support/reserve>)

◇全宅管理 HP「支部紹介ページ」内に掲示板開設！！

本会では、全宅管理 HP の会員専用コンテンツ内に「支部紹介ページ」を設置しており、この度、同ページ内に会員間交流の場として掲示板機能を追加いたしました。

掲示板でできること・・・賃貸管理業務上の悩み事（トラブル対応等）、
管理物件内での軽微作業に関するご相談など

上記や派生する事項について、他の賃貸管理業者さんに聞いてみたいことを投稿し返信をもらうことで、問題解決ができたり、業者間の繋がりが構築できたりするかもしれません。

まずは、下記 URL よりご自身の所属する支部紹介ページにアクセスしていただき、お気軽に投稿してみてください！

全宅管理 支部紹介ページ (<https://chinkan.jp/branch/introduction>)