
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 2013.5.15

〔〕

|＼／| |全|宅|管|理|メ|一|ル|マ|ガ|ジ|ン|

〔〕

いつもご利用ありがとうございます！

<<<<事務局からのお知らせ>>>>

全宅管理では4月下旬からホームページを刷新しました。会員
の皆様のご意見を踏まえ、より見やすく、使いやすいものとなり
ました。ぜひご活用ください。

⇒ URL : <http://www.chinkan.jp>

— 目 次 —————

[1] 新着情報・不動産ニュース

注目トピックス（「一人暮らしに関する意識」他）

行政・業界の動き（民法改正について他）

[2] 賃貸管理トラブルQ & A

賃料滞納について（督促方法、請求の相手方他）

[3] 本会からのお知らせ

書籍等のご案内（賃貸不動産管理業務マニュアル）

資格情報（不動産経営管理士試験/不動産キャリアパーソン）

[1] 新着情報・不動産ニュース



| 田田 | 不動産ニュース

| 田田 | 田 | ~~ 出典：「住宅新報 web」 ~~

★ 「一人暮らしに関する意識」 家賃の希望は 4~5 万円

全宅連調査

全国宅地建物取引業協会連合会と全国宅地建物取引業保証協会

は 4 月 24 日、全国の消費者を対象に昨年末から今年 2 月に掛けて実

施した「一人暮らしに関する意識調査」の結果を取りまとめ、公

表した。

これによると、「若い人たちの実家を離れた一人暮らしの賛否」

という質問では、賛成が 81.9%、反対が 18.1%。賛成の理由として

は、「自立心が高まる」「社会性を身につける」が大部分を占め、

反対では、「経済的に無理」「社会生活に未熟」が多かった。

「一人暮らしの部屋探しで重視する点」については、「家賃の

額」(29.4%)、「通勤通学の時間」(18.7%)の回答順。また、「環

境で重視する点」について聞くと、「商店やスーパーなど買い物

施設が近い」(27.2%)がトップで、以下「最寄り駅が近い」(22.0

%)、「学校・職場に近い」(20.3%)となった。

そのほか、「一人暮らしをする場合の希望家賃額は」という質

問では、「4~5万円」(25.0%)、「5~6万円」(18.2%)で4割以上

を占め、「一人暮らしで重視する部屋の設備」については、「エ

アコン付き」(15.6%)、「トイレと風呂の分離」(14.1%)、「収納

スペースが広い(11.0%)」の順となった。

【住宅新報 2013年4月30日号】

★サ高住を点数化 高齢者住宅研が検索サイト開設

高齢者住宅研究所は4月23日、サービス付き高齢者向け住宅の

検索サイト(<http://satsuki-net.net>)を開設した。月額料金や居

室面積別のほか、居住性やサービス内容をもとに算出した点数別

に物件を検索できるようにした。

サ高住は、登録制度としてスタートしてから約1年半で11万戸・

3400件まで増えた。登録内容は国土交通省と厚生労働省の「住宅

情報提供サービス」で公開しているが、今回のサイトでは物件を

より比較検討しやすくするため、国の提供サービスの情報を収集

し、並べ替えた。

同サイトでは、希望するエリアを選ぶと、「総合点別」「月額

料金別(家賃+共益費+生活支援サービス費)」「居室面積別」の3

項目で探すことができる。総合点は、居室面積や設備、サービス

の充実度、1坪当たりの賃料を点数化して算出した。

データ更新は毎週行う予定。

【住宅新報 2013年4月23日配信】

＼＼

// // 行政・業界の動き

// // // // ~~民法改正について 他 4 本~~



| 1 | 民法改正に関する中間試案について



法制審議会の民法（債権関係）部会は、「民法（債権関係）の
改正に関する中間試案」を公表しました。

この「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」については、

パブリック・コメントの手続を、平成 25 年 4 月 16 日から同年 6 月 17
日までの期間で実施しています。



| 2 | 明け渡し遅れ等の損害賠償 「賃料の 2 カ月」有効



東京高裁は、平成 25 年 3 月 28 日、建物賃貸借契約書の更新料支払
い条項と、契約終了後に明け渡しが遅れた場合に賃料・共益費相

当額の2倍を損害賠償として定めた条項が消費者契約法上、有効と
判断した判決を下しました。

| 3 | 東京地裁：耐震性不足は「正当事由」と判決

東京地裁は3月28日、耐震性を満たさない賃貸住宅の立ち退きを
めぐり、耐震性不足を借地借家法上の正当事由と認め、賃借人に
退去を命じる判決を下しました。

貸主側が入居者に対し、移転先の斡旋や転居費用の支払いなど
について配慮している事も評価され、その上で賃貸借契約の更新
拒絶には正当事由が認められると判断されました。

| 4 | 被災マンション 8割同意で解体可能にする法案を国会に提出

政府は4月9日、被災したマンションの取り壊しや敷地売却要件

を緩和する被災マンション法改正案と被災地の土地利用を促進する

借地借家特別措置法案を国会に提出しました。

| 5 | 改正『犯罪による収益の移転防止に関する法律』が施行

本人確認、取引記録保存及び疑わしい取引の届出等の義務を定

める改正『犯罪による収益の移転防止に関する法律』が4月1日か

ら施行されました。

賃貸借の業務において、本法が適用されるのは管理業者が宅地

建物取引業者であり、賃貸物件の取得の時点から貸主の賃貸不動

産経営に関する場合のみですが、その場合には契約締結前に取

引の目的や職業等を確認し届出る義務が課せられます。

⇒URL : <http://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/index.htm>

[2] 賃貸管理トラブルQ & A



テーマ：賃料滞納について



〔契約解除〕

Q1. 賃料を数ヶ月に渡り滞納している。契約解除したいが、滞納

の場合は何ヶ月から解除が認められるか？

A1. 過去の裁判例では、2ヶ月滞納でも解除を認めた例がある。従

って、過去の実績、現在までの滞納期間及び催告に対してのアクション、将来に向けての資力回復の余地などを総合的に考慮したうえであれば解除する事は可能であると考えられる。

〔督促方法〕

Q2. 借主が半年以上賃料を滞納している。そこで、貸主から借主に対し合意解約書への記名・捺印を求めたが、借主は「忙しい」と応じようとしない。今後、どのように対処したらよいか？

A2. 契約を解除し、明け渡しを請求する。「鍵の交換」や「水道を止めてしまう」等の自力救済行為に対しては裁判所が厳しい態度をとっている。賃料を滞納するような違法入居者に対してもまずは法的な手段をとることにより対応すべきである。

〔請求の相手方〕

Q3. 事実婚の関係にあった2人が入居していた物件について、その関係が破綻し契約上の借主が退去した。もう一方が引き続き物件を使用しているが、双方とも賃料を支払おうとしない。どのように

に対応すれば良いか？

A3. 契約上の借主は当然として、現入居者も日常家事連帯債務として物件を利用する事による利得を得ているとして賃料の支払い義務を負うと考えられる。従って、未払い賃料については双方、及び保証人に対し、請求するとともに現入居者が継続使用するのであれば、改めて新契約を締結するなどの対応を要請するべきである。

出典「全宅管理 法律相談事例集」より

..。oO..。oO..。oO..。oO..。oO

もっと詳しく知りたい方、似たようなお悩みをお持ちの方がいらっしゃいましたら、本会の顧問弁護士による無料法律相談をご活用下さい。

⇒ http://www.chinkan.jp/about/houritsu_soudan.html

[3] 本会からのお知らせ



□ ■ 書籍等のご案内～全宅管理販売ツール一覧～



* *

<業務支援関係>

- ・賃貸不動産管理業務マニュアル
- ・賃貸管理業務支援ソフト
- ・賃貸住宅事業収支計算ソフト
- ・賃貸管理業務フロー図

・貸主様ご提案用リーフレット

・入居のしおり

＜登録制度関係＞

・登録制度の解説

・業者票（標識）

・登録制度シンボル

＜原状回復関係＞

・原状回復ガイドラインQ & A

・原状回復基礎知識

・原状回復ガイドライン（本文）

。○。○。○。○。○。○

上記書籍のご購入の際は下記よりご注文下さい。

⇒ <http://www.chinkan.jp/public/>

この中から今回取り上げるのは平成 25 年 1 月より販売を開始いたしました「管理業務マニュアル」についてです。この 1 冊で賃貸管理業務に必要なノウハウが全て網羅出来る充実した内容となっています。

特別にメルマガ購読者の皆さんだけに内容を一部ご紹介いたします。今回は上記の賃料滞納の問題の際に必要な書式（会員サイトから無料でダウンロードできます）をご紹介します。

<書式>

賃料等収納状況表

未収金一覧表

賃料等収納状況（借主別）

賃料等収納金の送金について

家賃未払いのお知らせ

賃料滞納督促

督促経緯調書

賃料支払確認書

賃貸借契約解除通知書

* 『管理業務マニュアル』 P.122 より

。○。○。○。○。○。○

これらの書式はHP内の「書式集ダウンロード」からもご利用
になります。

⇒ <http://www.chinkan.jp/member-page/download/>

●○●

○● 資格情報

●

* -----*

「賃貸不動産経営管理士」資格の初の全国統一試験の日程が決

定しましたので、概要と併せてお知らせいたします。

(1) 全国統一試験について

試験日：平成 25 年 11 月 17 日（日）

試験時間：13：00～14：30（90 分）

試験地域：全国 11 地域（東京、大阪、札幌、仙台、金沢、

横浜、名古屋、広島、高松、福岡、沖縄）

受講料：12,000 円（税込）

申込期間：平成 25 年 8 月～10 月末予定（詳しくは賃貸不動

産経営管理士協議会 HP をご覧ください）

(2) 公式テキストの一般発布について

テキスト代：3,500 円

販売期間：平成 25 年 5 月下旬（予定）

販売方法：賃貸不動産経営管理士協議会 HP、一般書店（予定）

⇒ <http://www.chintaikeanrishi.jp/>

* · * · * · * · * · * · * · * · * · * · * · * · * · *

全国宅地建物取引業協会連合会は、「不動産キャリアパーソン」

資格講座のインターネット申し込みを5月1日から開始しました。

(1) 資格の概要について

実際の不動産取引で生かされる「実務」の基礎知識の習得

に重点を置いた通信教育資格講座。宅建業者に限らず、学

生や求職者など誰でも受講できる。修了試験に合格した宅

建業従事者は、資格登録申請を行うと、「不動産キャリア

パーソン」資格が付与される。

(2) 受講の申し込みについて

各都道府県宅建協会と全宅連ホームページにて受付

⇒ <http://www.zentaku.or.jp/public/training/career/index.html>

—お問い合わせ先—

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館 5 階

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

◇配信停止をご希望される方はこちら◇

【配信停止】下記の URL から手続きをお願い致します。

⇒ <http://service.jutaku-s.com/chinkan-mail/deactivation.php>

※このメールへの返信によって配信停止のご依頼をいただいても、

手続きはできかねますので、ご了承ください。