

全宅管理  
天野 博貴 様

---

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 2013.6.14

---



| ノ | | 全 | 宅 | 管 | 理 | メ | — | ル | マ | ガ | ジ | ン |



※このメールは、全宅管理の HP からメルマガ登録

していただいた会員限定で配信しています。

— 目 次 —

---

[ 1 ] 新着情報・不動産ニュース

注目トピックス（「改正消防法が平成 26 年度から施行」他）

[ 2 ] 賃貸管理トラブルQ & A

迷惑行為編

[ 3 ] 本会からのお知らせ

書籍等のご案内～業務支援ソフト、収支計算ソフト編～

[ 1 ] 新着情報・不動産ニュース

| 田田 | 不動産ニュース

| 田田 | 田 |

★改正消防法が平成 26 年 4 月 1 日から施行

消防庁

---

平成 26 年 4 月 1 日から消防法が改正されます。これは東日本大震  
災による被害や、近年の雑居ビルから発生する火災の多さなどか  
ら、高層ビルなどの防火・防災管理体制の強化を目的としていま  
す。

ビルなどのオーナーやテナント、管理会社などは協議によって  
防災管理者を選任し、管轄の消防長に対する期日までの届出が義  
務化されます。届出が必要な対象物件の基準や届出の方法などは  
今後、条例で定めることになります。

詳しくはお近くの消防機関にお問い合わせください。

全宅管理 HP にも詳細を掲載しておりますので、ご参照ください。

⇒ <http://www.chinkan.jp/>

---

★違法貸しルームに係る情報の収集へのご協力願い

国土交通省

---

多数の人が寝泊りなどをし、実質的に居住しているながら、各部屋の仕切りが燃えやすい材料でできている、窓がないなど建築基準法に違反している疑いのある建築物の存在が問題となっています。例えば、

- ・木造2階建ての戸建て住宅や事務所ビルの1フロアを改造し、建具等で元々の部屋を人一人がようやく寝起きできる程度の広さの空間に区切って人が住んでいる。
- ・戸建て住宅地の中にありながら、貸しオフィスや貸倉庫として募集がされ、実際にはその建物で大勢の人が寝起きをしている。

など、建築基準法に違反している疑いのある建築物の情報をお寄せいただきますようお願いします。

国土交通省「多人数の居住実態がありながら防火関係規定などの建築基準法違反の疑いのある建築物（違法貸しルーム）に関する情報を提供いただく際の情報提供様式について」

⇒ [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr\\_000052.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr_000052.html)

---

## ★ハザードマップの利用について

国土交通省

---

国土交通省では、全国の各種ハザードマップを一元的に検索・閲覧可能な「国土交通省ハザードマップポータルサイト」を平成19年4月より運営・公開しています。

洪水や津波、土砂災害などの被害の際に危険が及ぶ可能性が高い地域を色分けして全国各地の危険度情報が確認できます。

特に海沿いや河口付近は危険度が高い傾向にあります。「自分が住んでいる地域はどうなのか?」「管理物件ではどのような災害の危険が高いのか?」をしっかりと把握して注意喚起をしておく必要があるでしょう。

国土交通省「ハザードマップポータルサイト」

⇒ <http://disapotal.gsi.go.jp/>

---

#### ★平成 25 年度 賃貸住宅経営管理士試験について

---

平成 25 年度 11 月 17 日（日）13：00 から実施されます賃貸住宅経営管理士の資格試験に関する公式テキスト（定価 3,675 円）の販売が 5 月末より開始されました。この公式テキストは（一社）賃貸不動産経営管理士協議会が実施する「賃貸不動産経営管理士」資格試験の合格に必要な知識の習得の為の受験参考書です。また、日々の管理業務に役立つ実務書にもなっています。テキストの購入や試験の概要については協議会 HP をご確認ください。

一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会

「平成 25 年度からの資格取得方法」

⇒ [http://www.chintaikanrishi.jp/transition/after\\_h25.html](http://www.chintaikanrishi.jp/transition/after_h25.html)

[ 2 ] 賃貸管理トラブルQ & A



テーマ：迷惑行為編



Q 1

戸建貸家の入居者の使用方法が劣悪である。例えばタバコの吸い

殻やバーベキューで出たゴミを隣地に捨てたりして近隣に被害を及ぼしている。

上記を理由として退去させることはできるか？

A 1

借主による質問内容にあるような行為は極めて悪質で、危険な行

為と言える。放置して隣家が火事などになった場合、貸主も管理

責任を問われる可能性もある。借主を退去させる方法としては、

<1>期間満了に基づく解約申し込み<2>迷惑行為禁止義務違反に基づく契約解除。

いずれにしても「信用関係破壊」が焦点となるから、証拠を収集しておくことが重要である。

Q 2

事業用の賃貸物件の共有部分に大量の私物を置いている入居

者がいる。撤去を求めて応じない場合、当該物を廃棄・移動し

てしまって良いか？

A 2

当該物の廃棄・移動は自力救済に該当し、原則として禁止される。

ただし、緊急性・相当性が認められる場合には自力救済の例外と

して認められる場合もあり本件において直ちに廃棄することは問

題であるが、防災上の必要があり、何度も申し入れをしても応じな

い場合には移動することは可能と思われる。

.. oO.. 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

ご活用ください。

⇒ <http://www.chinkan.jp/reserve/>

[ 3 ] 本会からのお知らせ

■□■

□■ 書籍等のご案内～業務支援ソフト、収支計算ソフト編～

■

\* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \*

全宅管理では会員限定・会員価格で利用ができる各種販売物や

業務支援ツールを数多く揃えております。今回ご紹介するのは、

賃貸管理経営でよくある悩みを解決する2つの支援ソフトです。

「できない」「やらない」で諦めてはいませんか？管理効率のUP、

オーナー様の信頼UPに繋がるツールを是非この機会にご利用くだ

さい。

<1>賃貸管理業務収支計算ソフト「管理サポート 2012」

オーナー様向けに月次管理報告書を作成する為のソフトです。

「家賃収納台帳」「クレーム＆工事履歴データ」の機能も付いて

います。不動産管理専門会社のノウハウを盛り込んだソフトだか

ら使いやすく実用的!!見栄えも良い報告書が作成でき、オーナー

様の信頼 UP に繋がります。

メリット1：管理戸数 500 戸、従業員 5 名程度を対象に必要最低

限の機能に集約

メリット2：普段の入力は 30 分～1 時間程度で簡単作成

メリット3：MS社のエクセル 2007 ベースなので直感的に操作

ができる

メリット4：1事業者 1 ソフトだから社内の複数の PC で使用可

⇒販売価格 29,800 円（税込）

## 〈2〉賃貸住宅収支計算ソフト「PRO2012」

オーナー様に賃貸住宅経営を提案する際必要となる新築物件の事業

収支提案書作成ソフトです。経年劣化等による賃料下落等のリスク

を明らかにすることで、オーナー様の信頼を勝ち取れるよう構成さ

れています。30年一括借り上げに負けない事業収支計算書をオーナ

ー様に提案してはいかがでしょうか。

メリット1：賃料下落、空室、原状回復費用などの経営リスクの

見える化が可能

メリット2：入力シートに打ち込むだけで事業収支提案書が簡単

に作れる

メリット3：入力箇所の不明箇所は解説で簡単に確認できる

メリット4：MS社のエクセル2007ベースなので簡単に入力がで

きる

⇒販売価格 79,800円（税込）

商品の詳しい内容は下記よりご確認ください。

⇒ <http://www.realprohd.jp/>

●○●

○● ホームページ刷新のお知らせ

●

\* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \*

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。

#### —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。

