



| 全 | 宅 | 管 | 理 | メ | ャ | 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。

☆編集者より☆

「.....」

一年の始まりを告げる年賀状。日本人のお正月にはなくてはならない存在です。ではこの年賀状を送るという習慣はいつごろから始まったのでしょうか？平安時代後期、藤原明衡による『雲集消息』には、年始のあいさつ文例などが書かれてあることから、貴族階級では年賀状のやりとりがあったようです。その後、飛脚制度の整った江戸時代には、一般庶民の間にも年賀状が浸透しました。しかしながら『梅雨の季節に年賀状の返事がきた』という句もあるほど。明治時代になりイギリスを手本とした郵便制度が確立。それまでは封書で送られていた年賀のあいさつ状が、郵便ハガキの登場によって、「ハガキによる年賀状」がこの頃から定着したそうです。

「.....」

目 次

〔1〕 業界動向・行政動向

- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」可決（参議院）
- ・「不動産情報サイト利用者意識アンケート」結果について
不動産情報サイト事業者連絡協議会(R S C)

[2] 新連載第 1 回

賃貸不動産管理における業務リスクと対策について

日本大学経済学部教授 太田 秀也

[3] 賃貸管理相談 Q & A

・ 更新業務編

[4] 協会からのお知らせ

- ・ 『賃貸住宅標準化ガイドラインの手引き』販売予定について
- ・ 会員店紹介ページの編集について
- ・ 不動産実務セミナー開催のお知らせ（全宅連）

[1] 業界動向・行政動向

田田
田田 田

★「空家等対策の推進に関する特別措置法」可決（参議院）

参議院は国土交通省から提出されていた「空家等対策の推進に関する特別措置法」を採決し、全会一致で可決、成立した。法律は公布の日から起算して3ヵ月以内に、政令で定める日から施行する。

この法律案は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体、財産を保護するとともに、その

生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進しようとするのが主旨。

5年ぶりに実施された総務省の「住宅土地統計調査」が7月に公表されたが、それによると、平成25年10月現在の空き家数は820万戸、空き家率が13.5%で過去最高。その内訳を見ると賃貸住宅が429万戸で、空き家全体の52.4%を占め、都市圏などの地域差、築年数、さらには立地等によって一概には言えないものの、日本の空き家の過半数を賃貸住宅が占めていることはやはり大きな課題事項となっている。

今回、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（空き家法）が成立したことから、市区町村の立ち入り調査や代執行も可能となり、国の支援策も整備されるため、空き家対策が大きく進むと期待されている。

★「不動産情報サイト利用者意識アンケート」結果について
不動産情報サイト事業者連絡協議会(RSC)

不動産情報サイト事業者連絡協議会(RSC)がまとめた「不動産情報サイト利用者意識アンケート」の調査結果によると、「スマートフォン」を使った検索が20代で5割を超え、問合せする物件を選ぶ際は「写真掲載の良し悪し」が大きな決め手に、不動産会社に問合せをした売買検討者の訪問率は80%で、賃貸検討者の訪問後の契約率が7割を超えていることが分かった。

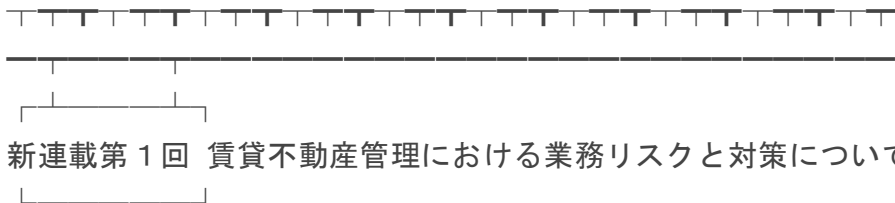
これは、不動産情報サイトの利用実態とその推移を調査するために年1回実施しているもので、調査期間は3月26日～6月22日。調査は売買物件と賃貸物件に分かれて行われ、有効回答者数は1,523人。主な結果は次の通り。

インターネットで物件検索後、実際に不動産会社に問い合わせをした人は62%で、問い合わせ後、実際に不動産会社を訪問したのは売買物件が80%、賃貸物件が77.7%で、問い合わせをした不動産会社の平均も売買3.5社、賃貸2.5社。

検索した物件の中から問合せをする物件を選ぶ際に、参考になると思う情報のトップは「物件の写真の種類（撮影された箇所）が多い」で 80.4%。「物件の写真数が多い」「物件の写真が大きい」と続いており、写真掲載の良し悪しが、物件の選定に大きく影響。

検索ツールの主流はパソコンで、スマートフォンが 20 代で 5 割を超えるなど急進。物件検索にスマホを使う人は、男性より女性、売買より賃貸の方が多く見られる。

また、同じ物件が掲載されている場合、問合せ会社を決めるポイントのトップ 3 は、売買・賃貸ともに「写真の点数が多い」「物件のウィークポイントも書かれている」「他にもたくさんの物件を掲載している」。一方、4 位は、売買が「担当者が見学した際のリアルな感想が自身の言葉で語られている」、賃貸は「写真の見栄えがよい」となる。



日本大学経済学部教授 太田 秀也

「管理している物件の敷地内に毎日のようにタバコの吸殻のポイ捨てがあり、中には火が付いたまま捨てられているものもある。」
このような入居者からのクレームを受けたことはないだろうか？
オーナーからは人物を特定し嚴重注意をして欲しいと強行に言われている。管理を任されている側としても、ポスティングによる注意喚起ではなく人物を特定をして嚴重注意をする場合は、どのようにすれば良いのでしょうか。

タバコのポイ捨てをする人物の特定について考えられる方法としては、

- (1) 聞き取り調査
- (2) 防犯カメラの設置
- (3) ゴミ袋からの特定

の3点が考えられます。

まず(1)ですが、入居者の協力が必須であり、その協力が得られない可能性が高く、また、仮に協力が得られたとしても、犯人は否認するでしょうから、これだけで犯人を特定することは困難と思われます。

そこで、(2)という方法ですが、防犯カメラを設置することは何ら問題はなく、客観的な証拠として、犯人を特定するうえで有用だと思われます。

最後に(3)という方法ですが、これによりゴミ袋の中にタバコの箱や宛名が記載された郵便物を発見できれば、人物を特定することはできます。

しかしながら、この方法については、プライバシーを侵害するという点で問題があります。

確かに、「ゴミは所有権が放棄されたものであり、これをどのように扱うかは自由である」という考え方もあると思いますが、「プライバシー権まで放棄したものではない。」という考え方もあります。

「ゴミ袋に入れられたゴミは、誰の目にも触れることのないまま、ゴミ収集車に入れられて、廃棄処分されるはずである。」という入居者の合理的な期待は十分保護に値すると思われます。

そうだとすると、プライバシー権を侵害するものとして、不法行為に該当する可能性は否定できません。

以上からしますと、オーナーの負担にて防犯カメラを設置して、粘り強く聞き取り調査を行っていくしかないと思われます。

そもそも、管理会社が、入居者に対する注意喚起を超えて、犯人捜しまでする義務があるのかという点は、オーナーとの契約内容を確認する必要があると思います。

タバコのポイ捨ては、共有部に郵便物のチラシが落ちていたりすると、引火する事も考えられ、火災などの原因に直結する非常に危険な行為です。

それだけに管理会社には入居者、オーナー、近隣者等の安全のため、毅然とした速やかな処置が要求されます。

オーナーの理解を得て防犯カメラを設置することを最優先に検討して行くべきではないでしょうか。

[3] 賃貸管理相談 Q & A

テーマ： 更新業務編

Q

契約の更新時期がきたので、更新契約書を作成し、署名等の上返送してもらうよう借主に送付したが、書類が入居者から戻ってきていない。この場合、契約はどのような扱いになるのか？

A

借地借家法の法定更新があることから、更新契約書を取り交わしていなくても、契約が存続していることは間違いない。ただ、法定更新か合意更新かという点については、賃貸借契約は口頭の合意でも成立する契約関係であり、更新においても同様であること、要は借主からの書面が返ってきていないだけである。今後、出来

るだけ早く更新契約書を入居者から返送してもらうよう働きかけることは当然として、契約条件等の内容面で争いが生じているわけではないことに鑑みれば、黙示の更新の同意があったとみなして、合意更新がなされたと扱ってよいのではないか。

..。oO..。oO..。oO..。oO..。oO..。oO

⇒全宅管理ではこのようなご相談に弁護士が無料でお応えする
会員限定の無料法律相談を毎週開催しています。ご相談をご希望
の方は、協会HPにある予約票にてお申込みください。

全宅管理HP (<http://www.chinkan.jp/reserve/>)

[4] 協会からのお知らせ



□ ■ 『賃貸住宅標準化ガイドラインの手引き』販売予定について



* ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... *

この『賃貸住宅標準化ガイドラインの手引き』は既に一部会員の皆様には無料配布致しましたが、多くの会員様から好評をいただき今後の販売予定等について多数問い合わせを頂いていたことを受け、本会では『賃貸住宅標準化ガイドラインの手引き』の販売を平成 27 年 1 月より開始する予定で準備を進めております。

内容は（一社）全国賃貸不動産管理業協会が定める自主ルールであり、会員である賃貸不動産管理業者を対象に、標準的に行うべき管理業務を明示したものとなっています。

本ガイドラインは、そのような場合の先進的かつ有効な取組み

として位置づけられることを想定し会員である賃貸不動産管理業者のみならず、賃貸不動産の管理に携わるすべての方に対して規範性を有する内容となるよう作成しています。

本書は、「賃貸不動産管理標準化ガイドライン」の副読本として作成したもので、この標準化ガイドラインに基づき、各項目を逐条的に解説（コメント）しています。

《本書の特色》

- ◇本会のノウハウである賃貸不動産管理業務マニュアルとの併用を考え、該当頁を記載。
- ◇項目ごとに関連業務フロー、賃貸管理業務処理準則（国土交通省）、関係法令、判例等を掲載。



■ 会員店紹介ページの編集について



* ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... *

本会会員になると、全宅管 HP「会員店のご紹介」に貴社の会社名や所在地を紹介する会員店紹介ページが自動的に生成されます。また、12 月 15 日（月）よりこの「会員店紹介」ページに自動掲載される項目に免許番号と代表者名が追加されます。

同ページには他にも貴社情報や PR 文、店舗写真などを無料で掲載することが出来ます。

会員店紹介ページが充実していれば新たなビジネスチャンスをつかむキッカケとなりえます。この機会に是非ご確認の上、ご対応ください。



■ 不動産実務セミナー開催のお知らせ（全宅連）



* ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... * ... *

全宅連・全宅保証は、平成 27 年 2 月 10 日に不動産実務セミナー

を開催致します。

本セミナーは、昨年度から全国のより多くの方に受講いただけるよう、47 都道府県に会場を設け、映像による講義で受講いただくものです。

本セミナーは有料ではございますが、「民法改正」、「中古住宅調査」というタイムリー話題であることから、全宅管理会員に周知させていただきます。

なお、本案内は全宅管理メールマガジンに登録している全ての方に送付しているため、既にお申込みをされている方につきましてはご了承願います。

【不動産実務セミナー実施概要】

開催日：平成 27 年 2 月 10 日（火）

受付開始 12:30～ 開始 13:00～ 終了 16:45（予定）

テーマ：第 1 部 「現地解説！中古住宅調査」

第 2 部 「民法改正間近！不動産取引への影響と対応」

受講料：宅建協会会員（1 名あたり）；1,080 円（税込）

一般消費者等（1 名あたり）；2,160 円（税込）

申込締切：平成 27 年 1 月 30 日（金）

※ただし、各会場定員になり次第、締め切らせていただきます

※申込方法、会場等、詳細については、以下のホームページにてご確認願います。

<http://www.zentaku.or.jp/public/training/seminar/2015.html>

本件に関するお問い合わせ先：

不動産実務セミナー事務局

電話：03-6820-8865

（受付時間：10 時～17 時 土日祝日、12/27～1/4 を除く）

——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/>

(メールアドレス) zentakukanri@bz01.plala.or.jp

(TEL) 03-3865-7031 (FAX) 03-5821-7330

◇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。