
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 2013.8.19

| \ / | | 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

「協議会の運営見直しへ 定期借家推進協議会」他

[2] 賃貸管理トラブルQ & A ~貸主・借主の変更編~

[3] 本会からのお知らせ

平成25年度会員研修会のご案内について

賃貸住宅管理業者登録制度サポートのご案内

[1] 新着情報・不動産ニュース

| 田田 | 不動産ニュース
| 田田 | 田 |

★協議会の運営見直しへ 定期借家推進協議会
全国的組織に強化 他団体にも協力要請

定期借家推進協議会(伊藤博会長)は7月31日、東京・霞ヶ関の東海大学校友会館で第15回通常総会を開いた。

会の冒頭、伊藤会長は、「定期借家制度の利用促進に関する諸事業を進めてきたが、設立から15年目を迎えたこの機会に協議会の果たす役割、今後の運営の在り方を検討し、規約を改正し組織運営体制の強化を図った」と方針を述べた。

具体的な取り組みとしては、「これまで首都圏を中心とした会員組織から全国的な組織運営ができるよう規模を拡大すると共に、併せて体制基盤の整備もすることになった。既に全宅連系の47都道府県の宅建協会に正会員、賛助会員として入会するよう働きかけている。他団体にも呼びかけ、ご支援をいただくようお願いしている」と話した。

その後、12年度事業報告と収支決算を承認、13年度事業計画(案)及び収支予算(案)承認議案を報告、可決。また、監査人の選出方法の改正と役員任期をこれまでの1年から2年にする、規約の一部改正承認が成立した。議案の最後に役員改選が行われ、伊藤博会長が再任された。

伊藤会長は、「体制基盤の整備も行われ、定期借家制度の一層の利用促進に努めていく」と所信を表明した。

その後、吉田修平弁護士が「宅建業者のための定期借家基礎知識」という題で講演。定期借家契約締結の前に行う事前説明義務について、制度施行12年がたち、内容も広く周知されている中、屋上屋を重ねるような当該義務について、立法で廃止するよう働きかけることを提案した。

【住宅新報 2013年8月13日号】

⇒ <http://www.teishaku.jp/>

★首都圏公取協 6月は4社に違反措置
すべて「おとり広告」事例

首都圏不動産公正取引協議会が6月に、公正競争規約違反等に対する措置として行った対象は4社だった。

東京都新宿区に所在するA社は、不動産情報サイトで賃貸住宅を広告するに当たり、親会社から借り上げて転貸する5物件につい

て、以下の事由から、いずれも実際には取引する意思のない「おとり広告」と認められた。

(1)5 物件の賃料が親会社の借り上げ賃料よりも 1 万～2 万円安いこと。

(2)このうち、賃料と管理費の合算額が、A 社が他の仲介業者向けに公開していた物件情報画面記載のそれに比べて、1 万～2 万円安く、1 物件について同一建物内に所在する同規模の他の部屋の賃料と管理費の合算額よりも安いこと。また、2 物件については、顧客から相当数の問い合わせ(434 件及び 175 件)があったにもかかわらず、長期間成約に至っていないこと。

この他 A 社は、「敷金 6.6 万円」、「ペット相談」などと記載したが、ペットを飼育する場合は、敷金が 13 万 2000 円になる旨を記載しなかった「取引条件の不当表示」などの違反行為を行っていた。

東京都中野区に所在する B 社は、不動産情報サイトで賃貸住宅を広告するに当たり、すべての物件が実際には存在しないため取引することができない架空物件だった、「おとり広告」に該当すると認められた。

埼玉県所沢市に所在する C 社は、自社ホームページで賃貸住宅を広告するに当たり、いずれも新規に情報登録後、契約済みとなつたが、以降更新を繰り返し、広告時点まで 8 カ月から 5 カ月間継続して広告した。これは「おとり広告」に当たる。また、「損害保険無」と表示したが、実際には損害保険の加入が必要だった「取引条件の不当表示」行為を行った。

東京都練馬区に所在する D 社は、自社ホームページで賃貸住宅を広告するに当たり、4 物件について新規に情報登録後、契約済みとなつたが、以降更新を繰り返し、広告時点まで 2 カ月から 20 日間継続して広告し、「おとり広告」と認められた。また、広告で「3SLDK」と表示したが、「S」が納戸である旨の不記載により、「表示基準違反」と認められた。

これにより各社は、厳重警告・違約金、広告事前審査 1 カ月の措置を受けた。

【住宅新報 2013 年 7 月 30 日号】

⇒ http://www.sfkoutori.or.jp/tsushin/tsushin_232.html

★低所得者向け高齢者住宅、厚労省が供給へ

厚生労働省は、低所得の高齢者を対象に、既存ストックを活用した住宅「高齢者ハウス」の供給に取り組む方針だ。7月上旬に、事業化に向けての論点などを話し合う有識者会議を開催。9月末には同会議の骨子案を出す。その骨子案を踏まえ、厚労省は事業化に向けた活動を本格化する。

現在空き家となっている賃貸住宅を活用する。特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホームといった高齢者向け住宅(施設)はいまもあるが、「健常な低所得高齢者」を対象としたものではないことから、それらの層の「居住安定」を図る。生活支援員の巡回サービスを付けることで、賃貸住宅の世界で指摘されている「高齢者リスク」の軽減を図り、家主への理解を促す方針だ。

【住宅新報 web 2013年7月22日配信】

★「違法シェアハウス?」 国への情報提供が1カ月で100件超 国土交通省

国土交通省は6月10日から、多人数の居住実態のある物件、いわゆるシェアハウスにおける建築基準法違反の疑いがある物件について特定行政庁を通じて調査しているが、約1カ月で国交省の「情報受付窓口」には100件を超える情報が寄せられた。多くの自治体でも同様の窓口を開設しているため、全体の情報量は数百件に上る見込みだ。

国交省では、その物件を管轄する特定行政庁に情報をフィードバックし、調査要請している。今後は、調査の進ちょく状況などについて国交省から情報発信していく予定だ。

【住宅新報 web 2013年7月16日配信】

⇒ https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr_000052.html

[2] 賃貸管理トラブルQ & A



テーマ：貸主・借主の変更編



Q 1

貸主が変更した場合において、新貸主は借主に対して、改めて重要事項の説明をして、契約書を作成する必要があるか？

A 1

旧貸主と借主との契約は新貸主と借主との間に承継されることから改めて、重要事項を説明する必要はない。また、法律的には契約書を作成する必要もないが、貸主という契約の重要な要素が変更したことから、契約書は作成し直した方が無難であると思われる。

· · * * · ·

Q 2

テナントが破産した。破産開始決定の3週間後に管財人から契約解除がなされ、明け渡しも完了したので、明け渡しまでの間の未納賃料を差し引いて敷金を返還したところ、破産開始決定以降については相殺できないのでその部分は敷金を返還せよとの請求がきた。どのように考えるべきか？

A 2

破産の場合でも相殺権は保証されており、破産法上開始決定前の未納賃料については敷金と相殺できる。開始決定後の部分の

敷金との相殺は破産法上は規定されていないが、財団債権として本来は管財人がその都度支払う扱いとなっており、財団債権すら支払えないという資産状況でもない限り、この部分も実際上は敷金と相殺処理する事は可能であると考える。管財人がこの部分の返還を求めてくるにであれば、改めて財団債権である旨主張して別途支払うよう請求してみてはどうか。

.. ○○.. ○○.. ○○.. ○○.. ○○.. ○○

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/about/houritsu_soudan.html

[3] 本会からのお知らせ

■□■

□■ 平成 25 年度会員研修会のご案内について

■

* *

本会では会員事業の一環として毎年、会員様限定の研修会を実施しております。本年度は 8 月末から 12 月上旬までの間で全国各地で開催する予定です。

管理業のプロともいえる実務家を講師として招き、日常の業務にお役立て頂ける内容をテーマとして講演いたします。

平成 25 年度 全宅管理会員研修会日程(開催は全会場 13:30~16:00)

8/30 (金) 北海道 会場：札幌自治労会館

9/12 (木) 福岡	会場：宅建協会
9/20 (金) 宮城	会場：宅建協会
10/ 2 (水) 東京	会場：新宿エステック情報ビル
10/10 (木) 岡山	会場：宅建協会
10/30 (水) 大阪	会場：チサンホテル新大阪
10/31 (木) 京都	会場：メルパルク京都
11/ 8 (金) 神奈川	会場：宅建協会
11/22 (金) 兵庫	会場：宅建協会
11/29 (金) 愛知	会場：AP 名古屋
12/ 6 (金) 鹿児島	会場：宅建協会

※既に多数のご応募を頂いております。特に福岡・宮城会場は空席が残りわずかとなっておりますので、ご希望の方はお早目にご予約くださいますようお願い申し上げます。

●○●

○● 賃貸住宅管理業者登録制度サポートのご案内

●

* *

平成23年12月1日から国土交通省がスタートした「賃貸住宅管理業者登録制度」につきまして、全宅管理では以下のサポートを行っています。

ご登録が済んだ会員、登録を検討している会員の皆様には、是非ともご活用ください！

1. 登録制度の解説書を無償で贈呈（会員限定）

会員限定で、登録制度を詳しく解説した「賃貸住宅管理業者登録制度の解説」を発刊しています。本会会員には、1部無料で贈呈しております。

2. 本会HPから登録制度の最新情報（帳票等）入手できます

本会HPからは、登録制度の最新情報や登録申請書式、登録業者向けの契約書式など各種帳票類を無料でダウンロードす

することができます。是非ともご活用ください。

3. 業者票を無料で贈呈します（会員限定）

登録業者が掲げなければならない業者票を無料で作成いたします。ご登録が完了した会員の皆様は是非ご申請ください。

4. 登録制度ステッカーを販売

登録業者限定で、登録制度ステッカーを販売しております。店頭用、物件用など各種ご用意しておりますので、ご登録後に是非ご活用ください。

※業者票やステッカーの注文書は、HP「書籍等のご案内」にございますので、適宜ご注文ください。

——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。