

※このメールは、全宅管理のメルマガ配信登録していただ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

- ・「賃貸住宅管理業者登録規程」と「賃貸住宅管理業務処理準則」を改正を発表（国土交通省）
- ・「平成 27 年度版 住宅市場動向調査」（国土交通省）
- ・「女性登用に対する企業の意識調査」結果（帝国データバンク）
- ・「石井国土交通大臣を表敬訪問」（全宅連）

[2] 新連載コラム タイトル：賃貸不動産管理会社に係る家賃滞納についての課題

- ・第 5 回「起きてしまった家賃滞納にどう対処すべきか」

リクルート住まい研究所 所長 宗健

[3] 協会からのお知らせ

- ・「平成 28 年度会員研修会」受付開始のご案内
- ・サブリースに関するトラブルの防止について（国土交通省）
- ・平成 28 年度「賃貸不動産経営管理士」試験申込受付中
- ・クラウド型賃貸管理システム「全宅管理業務支援システム」のご案内について
- ・本会弁護士による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

-
- 「賃貸住宅管理業者登録規程」と「賃貸住宅管理業務処理準則」を改正を発表
（国土交通省）
-

国土交通省は8月12日、賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設け、賃貸住宅の管理業務の適正化を図ることにより、借主と貸主の利益の保護を目的として、平成23年に施行された「賃貸住宅管理業者登録規程」と「賃貸住宅管理業務処理準則」を改正した。

今回の改正は、制度創設5年を迎えるにあたり、賃貸住宅管理業務の適正化を一層促進することを目的として、今年3月に賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討会において取りまとめた対応策を踏まえたもの。

主な改正点としては、「一定の資格者の設置の義務化」「貸主への重要事項説明等を一定の資格者が行うよう義務化」など、適切な管理業務の普及のために必要なルールの見直しを行い管理業務の規定に対して踏み込んだ内容となっている。

賃貸住宅管理業者登録規程の主な改正事項では、賃貸住宅管理業者の登録に関し、事務所ごとに「管理事務に関し6年以上の実務経験者」または「同程度の実務経験者」の設置を義務化。

賃貸住宅管理業務処理準則の主な改正事項では、貸主への重要事項説明等を一定の資格者が行うよう義務化とサブリースの借り上げ家賃等の貸主への重要事項説明の徹底を明文化。とくにサブリースの借り上げに対し、貸主へ説明等すべき重要事項として、借賃及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項を明記。サブリース業者から基幹事務の一括再委託を受ける登録業者に対し、貸主への重要事項の説明等、契約の成立時の書面交付及び管理事務の報告を義務化を挙げている。

なお、改正登録規程及び改正業務処理準則は、平成28年9月1日から施行。ただし、実務経験者等の設置、実務経験者等による重要事項の説明等に係る規定については、登録へ業者及び新規登録を申請する業者が実務経験者等を設置するための期間を考慮し、約2年後の平成30年6月30日まで経過措置を設ける。

○「平成27年度版 住宅市場動向調査」(国土交通省)

最新の入居者の傾向を国土交通省が発表した「住宅市場動向調査」の平成27年度版からピックアップしてみた。首都圏をはじめ、東京圏、近畿圏で平成27年9～11月に実施したもので、対面で調査票を記入していることから精度の高い内容となっている。

それによると、民間賃貸住宅の入居世帯の世帯主は、30歳代が34.9%で最も多く、次いで30

歳未満が 25.8%、40 歳代が 16.8%、50 歳代が 10.1%、60 歳以上が 11.5%といった割合で、平均年齢は 39.3 歳。入居世帯の世帯年収は、「400 万円未満」の世帯が 38.2%で最も多く、次いで「400 万～600 万円未満」が 28.1%。平均世帯年収は 453 万円。

賃貸住宅入居世帯の 33.2%が、現在入居している住宅に限らず賃貸住宅に関して困った経験を持っている。困った経験が「ある」が 33.2%で、「なし」が 65.3%で、7 割近くの人がないという半面、3 分の 1 強が困った経験をしている。

その内容は、契約時の「敷金・礼金などの金銭負担」が 58%で最も多く、次いで「連帯保証人の確保」が 25.3%。退去時については、「修繕費用の不明朗な請求」が 20.7%で最も多く、次いで「家賃、敷金の清算」が 13.2%となっている。

こうした傾向は過去 5 年間大差ないが、やはり入居時の金銭の支払いや各種手続きに負担を感じている。なお、家賃の負担感について「非常に負担感がある」が 12%で、「少し負担感がある」と「あまり負担感はない」が計 77.7%。この傾向も過去 5 年間ほとんど変わらない。

○「女性登用に対する企業の意識調査」結果（帝国データバンク）

帝国データバンク（TDB）はこのほど、女性の活用や登用に対する企業の見解について実施した「女性登用に対する企業の意識調査」結果を発表した。調査対象は全国 2 万 3,639 社、有効回答企業数は 1 万 285 社。

それによると、女性管理職がいない企業は 50%と半数にのぼる一方、「10%以上 20%未満」「20%以上 30%未満」の割合が増加しており、女性管理職の割合は平均 6.6%と 0.2 ポイント上昇。従業員全体の女性割合は平均 24.2%で前年と同水準、役員は平均 8.7%で 0.3 ポイント上昇。

今後、自社の女性管理職割合が増えたと見込んでいる企業は 23.5%で、女性の活用や登用について「社内人材の活用・登用を進めている」企業は 42.5%で、4 割を超えている一方、「社外からの活用・登用を進めている」企業も 11.1%。その効果は「男女にかかわらず有能な人材を生かすことができた」が 7 割超で突出している。

また、女性活躍推進に向けた行動計画の策定が義務付けられている従業員数 301 人以上の企業は 81.7%が策定済みで、具体的な取り組みでは、「女性の積極採用に関する取り組み」が 43.1%で最多。努力義務となっている従業員数 300 人以下の企業でも、約半数となる 49.1%が策定している。

○「石井国土交通大臣を表敬訪問」（全宅連）

（公社）全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）の伊藤会長および全宅管理佐々木会長は他の関係役員とともに、8月18日に石井国土交通大臣を表敬訪問しました。

あわせて直近の課題として、平成29年度税制改正への対応や、空き家等低額不動産の流通促進を図るため、不動産取引の現状に即した宅建業者の報酬制度の見直し、および空き家の所有者情報の開示について検討するよう要望いたしました。

☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° °

[2] 新連載コラム タイトル：賃貸不動産管理会社に係る家賃滞納についての課題

○第5回「起きてしまった家賃滞納にどう対処すべきか」

リクルート住まい研究所 所長 宗健

前は家賃滞納を防ぐことはできない、と述べた。では、起きてしまった家賃滞納にどう対処すればよいのだろうか。最も重要なのは滞納を長期化させないことである。

第2回で述べたとおり2ヶ月滞納者の44.8%が、3ヶ月滞納者の61.2%は1年後には退去している。

最初に「うっかり」家賃滞納してもすぐに支払えば、家賃が他に使われてしまうことによる長期化は少なくなる。月初に支払い状況を把握し、素早く連絡を入れることが極めて重要なのである。その連絡は手紙ではなく電話で行う必要がある。手紙では見落とすことも多く、とにかく家賃を支払い忘れた、という事実を認知させることが重要なのである。そして家賃が支払われるまでこまめに連絡を行う必要がある。これは「家主のため」の家賃督促というよりも、「本人のため」に長期化させないためなのである。そして、「家主のため」と思って電話するのと「本人のため」と思って電話するのでは、相手の受ける感じが違う。思っていることは伝わるのである。

不幸にして2ヶ月滞納以上になってしまった場合にも、すぐに「出て行け」という対応にはならない。まだ滞納を解消できる可能性が残っているからである。大事なのは滞納してしまった原因を把握することであり、解消の見込みがあるかをきちんと判断することである。3ヶ月以上の滞納になると解消できる見込みがない場合も増えてくるが、退去しろと言われても行き先もなく引越し費用もないことが多い。これ以上滞納を拡大させないためにどうするのか（公的制度の利

同時に生活指導も必要になってくる場合もある。しかし 3 ヶ月滞納に至れば法的手続きを粛々と進めることも視野に入れなければならない。そしてどのような場合にも鍵交換や家財撤去といった自力救済には慎重でなければならないのは言うまでもなく、同時に「払えないから仕方がない」と思わせてもならない。

逆に執拗に督促を続ければ、せっかく正常化に向かっている新しい生活を破壊してしまうかもしれない。それまでに把握した本人の状況に応じた適切な対応を継続しなければならないのである。滞納者を他の物件に寄せてしまえば終わりということではない。業界全体がそのような気持ちだと永遠にババ抜きゲームが続く。

次回、最終回では高齢化・人口減少が進む日本での住宅のあり方について考える。

[3] 協会からのお知らせ

本会では毎年、会員限定の研修会を企画・運営しています。

メインテーマには昨今社会問題となっている「賃貸管理業と相続について ～相続と民事信託の基礎知識～」や「家賃滞納問題への対応」を取り上げます。

昨今賃貸不動産管理に係る相続問題が全国的に増加しており、トラブル防止の観点から民事信託の活用が注目されています。研修会では相続に係る基礎的な解説とともに、昨今話題に上ることの多い民事信託について解説を行います。

さらに、会員の皆様が管理業務を行う上で日常的におこり得る家賃滞納問題への対応について本会の顧問弁護士よりあらためて解説いたします。

いずれも賃貸不動産管理業務の実務に即した内容となっておりますので、会員の皆様におかれましては、奮ってご参加いただきますようよろしくお願い申し上げます。

添付ファイルにて研修会に関する詳細をまとめた『開催通知』と会場一覧を記載した『参加申込用紙』をお送りいたしますので、ご確認のうえお申込みくださいますようお願い申し上げます

※各会場とも座席数には限りがございますので、お早めにお申込み下さい！！

○サブリースに関するトラブルの防止に向けて（国土交通省）

国土交通省より、サブリースに関するトラブルの防止について周知がございましたのでご案内申し上げます。

（以下、国土交通省周知文書）

近年、土地所有者等がアパート等の賃貸住宅を建設し、管理業者が当該賃貸住宅を借り上げて転貸する、いわゆるサブリースに関して、家賃保証を巡るトラブルが発生しています。

国土交通省においては、賃貸住宅の管理業務の適正化を図るため、平成23年度より賃貸住宅管理業者登録制度(以下「登録制度」という。)を実施していますが、今般、サブリースに関するトラブル等に対応するため、登録制度を改正しました（平成28年9月1日施行）。

具体的には、家賃保証に関する十分な説明がないままサブリースの契約が行われて後々のトラブルにならないよう、賃貸住宅管理業者が建物所有者に対し、契約締結前に、将来の借り上げ家賃の変動に係る条件を書面で交付し、重要事項として説明することを義務付けるなど、ルールの改善を行ったところです。

サブリースに関するトラブルの防止に向けて、登録制度による登録を受けている賃貸住宅管理業者においては、当該ルールの遵守、未だ登録していない賃貸住宅管理業者においては、速

やかな登録の検討に加え、登録をしていない間における当該ルール趣旨に則った業務の執行をお願いします。

また、賃貸住宅管理業者と同一の者がサブリースを前提とした賃貸住宅を建設する場合又は賃貸住宅管理業者と連携した他の者（同一グループの会社等）がサブリースを前提とした賃貸住宅を建設する場合には、当該賃貸住宅の建設後にはサブリースの契約締結が見込まれることから、後々のトラブルを防止するため、当該賃貸住宅の建設に係る契約をする段階から将来の借り上げ家賃の変動等について、土地所有者等に十分な説明を行うことが重要です。関係者の理解のもと、建設に係る契約の段階からの適切な対応をお願いします。

○平成28年度「賃貸不動産経営管理士」試験申込受付中

賃貸不動産経営管理士協議会が実施する、平成28年度「賃貸不動産経営管理士」試験についてご案内いたします。

賃貸不動産経営管理士とは、主に賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家であり、国土交通省が掲げる「ストック重視の住宅政策への転換の時代」において、不動産管理の重要性が高まってきている中、社会的に必要とされる資格です。

今年度につきましても、現在試験の申込受付中ですのでご案内申し上げます。

詳細につきましては、賃貸不動産経営管理士協議会HPよりご確認ください。

(<https://www.chintaikanrishi.jp/exam/summary/>)

○クラウド型賃貸管理システム「全宅管理業務支援システム」のご案内について

すでにご案内のとおりクラウド型賃貸管理システム「全宅管理業務支援システム」につきましては6月1日よりシステムの申込受付を開始させていただいておりますが、各会員様からシステムの内容について問合せを多くいただいております。

これらに対応すべく、今般システムに係る紹介動画や操作マニュアル等の資料をホームページに掲載いたしましたので御案内申し上げます。

また、システムに係る各種マニュアル等資料につきましては、下記の全宅管理専用ページにございますので、あわせてご参照ください。

会員の皆様におかれましては、システム導入についてご検討のほど宜しくお願い致します。

(全宅管理業務支援システムホームページ <http://www.chinkan.jp/lp/05/>)

