



※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☆

「.....」
冬季オリンピックが2月に開幕されます。開催地はソチという聞きなれない場所ですが、ロシアではリゾート地として有名です。
黒海をはさんでトルコのちょうど北側になります。2月の日中の気温が平均6度ですから東京と同じぐらいです。こんな温暖な地域で冬のオリンピックができるのかと思いきや、スキーなど雪が必要な競技は50キロ離れたコーカサス山脈で行われます。日本との時差はマイナス5時間ですから開催期間中は寝不足の日々が続きそうですね。
「.....」

目次

新規サポート事業のご案内

- 《1》リアプロ不動産インデックス」サービス開始
- 《2》「間取りソフト」「売買・流通図面作成ソフト」会員価格で提供

[1] 新着情報・不動産ニュース

注目トピックス

「家探しでスマホ利用拡大 20代で5割超に」他

〔2〕賃貸管理トラブルQ & A ～自殺物件への対応編～

〔3〕協会からのお知らせ

平成 25 年度会員研修会のご案内について

ト	〇
	新規サポート事業のご案内
ト	〇

全宅管理では、会員ならではのメリットとして、このたび新たなサポート事業として以下の2つの事業をご提供いたします。どちらも賃貸管理業務に役立つものとなっておりますので、ぜひともご活用ください。

＜1＞全国の賃貸市場動向データ・不動産インデックス情報提供サービス「リアプロ不動産インデックス」

「客観的なデータで説得力のある提案をしたい」「空室対策に市場データを活かしたい」「調査会社には高くて頼めたい」など、会員の皆様のご要望にお応えします！

(株)リアルプロ・ホールディングスが提供する不動産インデックス情報提供サービス「リアプロ不動産インデックス」を会員特別価格でご提供できることになりました。

不動産インデックスを活用した一歩進んだ提案で、あらゆるビジネスチャンスをつかんでください！

■ご提供価格

通常価格年会費 63,000 円⇒【会員特別価格 年会費 12,600 円】

【提供する情報】

1. 全国都道府県市町別空き家率（本店所在地）
2. 全国都道府県市町別空室率（本店所在地）

3. 全国都道府県市町別賃貸物件空室率（本店所在地）
4. 都道府県別市町別人口と世帯の増減表（本店所在地）
5. 路線別又は地域別（県別）の鉄道各駅の1日平均乗降者数（本店所在地）
6. 居住系Jリークの稼働率
7. 賃貸市場インデックス
8. 景気指標
9. サービス付き高齢者住宅の登録状況

サービス内容の詳細及び提供情報のサンプルはリアルプロ社HPをご参照ください。

⇒ <http://www.realprohd.jp/>

≪2≫「間取りソフト」「売買・流通図面作成ソフト」を会員価格でご提供開始！

このたび、ピーシーコネクトが販売する間取り作成ソフト及び販売・流通図面作成ソフトを全宅管理会員価格でご提供できるようになりました。この機会をお見逃しなく！

■間取り作成ソフト「間取りプレミアム」

12/25 までは 9,800 円、それ以降 12,800 円（定価 39,800 円）

■画像編集機能を使った販売・流通図面作成ソフト「ひな形 Bank」

12/25 までは 6,000 円、それ以降 8,000 円（定価 19,800 円）

※2 本同時購入の場合、12/25 までは 14,800 円、それ以降 17,800 円（定価 59,600 円）

商品の詳細及び無料体験版のダウンロードは(株)ピーシーコネクトHPをご覧ください。

⇒ <http://madori.jp/tieup/chinkan/>

★RSC 調べ 家探しでスマホ利用拡大 20代で5割超に

不動産情報サイト事業者連絡協議会(RSC)はこのほど、「不動産情報サイト利用者意識アンケート」の集計結果を発表した。

それによると、不動産情報サイトの利用について、何を使って調べたかについては、パソコンが91.7%(昨年は96.4%)に減少。一方で、スマートフォンは30.9%(昨年は15.2%、一昨年は14.1%)と大きく増加する結果となった。

スマートフォンを使って調べた割合を年代別に見ると、20代が54.1%(昨年は26.6%)となり、5割を超える結果となった。男女別では、男性が25.8%、女性が34.8%となり、男性よりも女性の方がスマートフォンの利用が多いことが分かった。一方、今年から調査を開始したタブレットについては、6.9%だった。

問い合わせをした不動産会社の数は、売買が3.5社(昨年は3.5社、一昨年は3.7社)とほぼ横ばい状況。一方、賃貸は2.5社(昨年は2.7社、一昨年は2.9社)となり、売買に比べ減少傾向が見られる結果となった。

同調査は、RSCのサイトや会員サイト上で行い、有効回答者数は1523人となっている。

【住宅新報 2013年11月5日号】

⇒ <http://www.rsc-web.jp/pre/img/131030.pdf>

★首都圏公取協 10月は4社に違反措置
内容・条件の「不当表示」多く

首都圏不動産公正取引協議会が10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。

東京都調布市に所在する A 社は不動産情報サイトで新築住宅の広告をするに当たり、売主が建築条件付き売地として取引しようとするものを架空の建築確認番号を記載して、勝手に新築住宅として広告した「広告表示の開始時期制限違反」、新規に情報登録後、契約済みとなったが、以降更新を繰り返し、約 2 カ月間継続して広告を行った「おとり広告」、実際とは異なる建物の内部写真や外観写真を掲載する「取引内容の不当表示」などを行った。

東京都渋谷区に所在する B 社は不動産情報サイトで新築住宅の広告をするに当たり、新規に情報登録後、契約済みとなったが、以降更新を繰り返すなど長いもので 2 カ月半以上、短いものでも 20 日間継続して広告した「おとり広告」、実際の販売価格よりも 65 万～100 万円安く表示した「取引条件の不当表示」などを行った。

千葉県木更津市に所在する C 社は、宅配チラシで新築住宅と中古住宅の広告をするに当たり、実際は媒介にもかかわらず、取引態様を記載していないため売主であるかのような表示をした「取引条件の不当表示」、千葉県宅地建物取引業協会会員と記載しながらも、実際は会員ではなかった「所属団体の不当表示」、「駅から 5km」→実際は「10km」とした「取引内容の不当表示」などを行った。

東京都新宿区に所在する D 社は不動産情報サイトで賃貸住宅の広告をするに当たり、鍵交換費用を必要とするのに、その費目及びその額を記載しなかった「取引条件の不当表示」などを行った。

これにより各社は、嚴重警告・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 11 月 5 日号】

⇒ http://www.sfkoutori.or.jp/tsushin/tsushin_236.html

★東京地裁 「シェアハウス禁止要求」

管理組合の申請を却下 「トラブル増加は認めがたい」

東京都港区の分譲マンションの一室(7 階のフロア全部)を不動産業者がシェアハウスに改造して貸し出そうとしたため、マンションの管理組合が所有者を相手取って、その部屋の使用禁止を求

めた仮処分申請に対し、東京地裁は10月24日、申し立てを却下した。東京地裁は、シェアハウスに改造したとしても、「共同生活上のトラブルが著しく増加するとは認めがたい」として却下決定をしたもの。

このマンションは、7階のフロアが1住戸83平米のみとなっていて、東京中央区の不動産業者が約7平米の個室8室を設置し、管理組合に改築計画を出していたが、シェアハウスの設置は記載していなかった。港区役所の立ち入り調査も拒否したという。

管理組合としては、「シェアハウスの入居者は頻繁に入れ替わるので、マンションの住民が不安を募らせている」として8月22日に仮処分申請をしたが、マンションの管理規約で事務所としての利用を認めていて、入居者とオフィスの従業員を区別することは難しかったため、小規模なシェアハウスにしても影響はないとの判断に至った。組合側は即時抗告を行う予定。

【住宅新報 2013年10月29日号】

★東京都、3社に行政処分 報告命令拒否など理由に

東京都はこのほど、不動産業者3社に対して行政処分を行った。

〈第1例〉 東京都23区西部にあるA社は、都内に所在するマンション一室の賃貸借契約の媒介業務を行うに当たり、契約成立前に宅建業法35条に定める書面(重要事項説明書)を借主に郵送で交付したのみで、取引主任者に説明をさせなかった。また、当該書面に取引主任者の記名押印がなかった。また、法37条に定める書面(賃貸借契約書)に取引主任者の記名押印がなかった。これらの行為は、それぞれ法65条1項本文(指示)に該当する。

また、別のマンション一室の賃貸借契約の媒介業務を行うに当たり、広告料という名目で、告示の限度額を超えて報酬を受領した。この行為は、法46条2項に違反し、65条2項2号(業務停止)に該当する。A社は宅地建物取引業務の全部停止22日間と指示処分を受けた。

〈第2例〉 東京都島しょ部にあるB社は、島所在の宅地の売買契約の媒介業務を行うに当たり、法34条の2に定める書面(媒介契約書)を交付せず、また重要事項説明書に、(1)私道に関する負担に

関する事項、(2) 飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備状況、(3) 契約の解除に関する事項——を記載しなかった。また、売買契約書に宅地の引き渡しの時期を記載せず、取引主任者の記名押印もなかった。実は、過去にも契約書に取引主任者の記名押印がなく、そのことについて指示処分を受けていたにもかかわらず、その指示に従っていなかった。いずれも違反行為であり、指示処分に従わなかったことについては同法 65 条 2 項 3 号に、他の行為は 65 条 2 項 2 号に該当する。

B 社は、宅地建物取引業務の全部停止 33 日間及び指示処分を受けた。

〈第 3 例〉 東京都西部にある C 社は、自らが当事者の一方になっている土地の交換契約に関して、13 年 6 月から 7 月までの間に計 3 回にわたり、法 72 条 1 項の規定に基づく報告のための来庁を求められたにもかかわらず、正当な理由なく報告命令に従わなかった。

また、別の土地の交換契約についても、同様の行為を行った。この行為は、法 65 条 2 項 4 号(報告命令の拒否による業務の停止)に該当し、C 社は宅地建物取引業務の全部停止 22 日間の処分を受けた。

【住宅新報 2013 年 10 月 29 日号】

[2] 賃貸管理トラブル Q & A

テーマ：～死亡・自殺物件への対応編

〔説明義務〕

Q 1

半年前に住宅地にあるアパートの敷地内で自殺があった。今回その者が借りていた物件の募集をかけるにあたり、自殺があったこ

とを説明する義務はあるか。

A 1

判例によると自殺があった物件については説明義務があるが、隣の部屋については説明義務がないとの判断がなされたケースがある。

その判断を前提とすると本件は建物の外での自殺であったこと、一般の住宅地のアパートであることなどからすれば、積極的に説明すべき義務とまではいえず、「聞かれたら答える」程度の消極的な説明義務で足りるのではないかと思われる。

・ ・ ＊ ＊ ＊ ・ ・

〔借主の地位〕

Q 2

建物賃貸借契約の借主や連帯保証人が死亡した場合、その賃貸借契約はどうなるのか。

A 2

建物賃貸借契約の借主、連帯保証人が死亡した場合、いずれもその地位はそれぞれの相続人に承継される。従って、相続人に対し、今後保証人の地位につくことを確認するために普通郵便などで通知しておくことが望ましい。

・ ・ ＊ ＊ ＊ ・ ・

〔事故物件〕

Q 3

病死で死後 2 週間ほどして借主が発見された物件がある。次の借主への対応はどのようにすべきか。

A 3

病死そのものは問題にはならない。ただ死後 2 週間経過していたことが心理的瑕疵になり得ると考えられるため、告知は必要であろう。その場合は併せてハウスクリーニングなどはしっかりと行っている旨も説明しておくことが望ましい。

。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/about/houritsu_soudan.html

[3] 協会からのお知らせ

■□■

□■ 平成 25 年度会員研修会のご案内について

■

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

本年度の研修会は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。なお、日程は下記のとおりです。

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)

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。席に限りがございますので、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。

※お申込み頂いた会員様には「受講票」を F A X にてお送りしております。届いていない方は大変お手数ですが、事務局までご連絡ください。

——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。