



## 『犯罪による収益の移転防止に関する法律』が一部改正されました

平成25年4月1日「犯罪による収益の移転防止に関する法律」が一部改正されました。

### ～法令のポイント～

- (1) 本人確認及び疑わしい取引の届出義務を負う義務対象者につき、不動産業者が含まれる。
- (2) 不動産業者は、具体的に明示された方法に従い、本人確認をする。
- (3) 不動産業者は、本人確認記録・取引記録を作成・保存する。
- (4) 不動産業者は、疑わしい取引があった場合には所管大臣に届ける。
- (5) 所管大臣は、義務対象者に対し必要な限度において報告徴収・立入り検査等を行なうことができる。

### ～取引時の確認事項として改正された箇所～

- (1) 個人の場合 ・取引を行う目的 ・職業
- (2) 法人の場合 ・取引を行う目的 ・事業内容 ・実質的支配者

### ～留意点～

賃貸借の業務においては、取引金額が少額な例が多い為、本法の適用対象からは除外されています。

ただし、管理業者が宅地建物取引業者であり、賃貸物件の取得の時点から貸主の賃貸不動産経営に  
関与する場合には、この法令に基づいた届出義務が課せられますので注意が必要です。



## 被災マンション 8割同意で解体を可能にする法案を国会に提出

平成25年4月9日、政府は被災したマンションの取り壊しや敷地売却要件を緩和する被災マンション法改正案と、被災地の土地利用を促進する借地借家特別措置法案を今国会に提出しました。

改正被災マンション法はマンションの取り壊しに所有者全員の同意を得るのが困難なケースも多い為、「所有者の8割以上の同意」と改正される内容となっています。

一方、借地借家特別措置法案では借家人が希望すれば3ヵ月で契約を取り消すことができる規定や、仮設住宅や仮店舗向けに最長5年を期限として更新がない「被災地短期借地権」の創設が盛り込まれています。



## 東京地裁:耐震性不足は「正当事由」と判決

平成25年3月28日、耐震性を満たさない賃貸住宅の立ち退きをめぐり、耐震性不足を借地借家法上の正当事由として認め、賃借人に退去を命じる判決が東京地裁でなされました。家主が賃借人に退去を求める際は「正当事由」が必要とされていますが、明確な定義はなく、裁判では耐震性不足が借地借家法に定める正当事由に当たるかどうか争点となりました。

判決では入居者に対し、移転先の斡旋や転居費用の支払い等について「退去に伴う負担に配慮した手厚い内容」と評価。その上で、賃貸借契約の更新拒絶には「正当事由が認められ、明け渡しを求めることができる」と判断されました。同様の問題を抱え、建て替えや解体が進まない賃貸住宅や賃貸ビルは多く、今回の判決は先駆的な事例として注目されそうです。



## 『賃貸不動産経営管理士』資格の問合せ窓口変更について

賃貸不動産経営管理士の資格に関する問合せ窓口の連絡先が変更されました。試験申込や更新等の問合せは全て下記で受け付けておりますのでご確認ください。

賃貸不動産経営管理士協議会 受付センター

TEL 04-7170-5520 FAX 050-3153-0865(電話受付:平日10:00～17:00、FAX受付:24時間)

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会 ●TEL:03-3865-7031 ●FAX:03-5821-7330

<http://www.chinkan.jp/> 全宅管理

検索



## 全宅管理HPリニューアルのお知らせ!! (<http://www.chinkan.jp/>)

平成25年4月24日より全宅管理のHPがリニューアルされました。会員の皆さまから寄せられる問い合わせを踏まえ、より使いやすく利便性の高いものとなっております。是非ご確認頂き、業務にお役立て下さい。

ここでは、新たに追加された機能・変更箇所を幾つかご紹介させていただきます。

### (1) ID & パスワードの自動検索システム

HP内の会員専用コンテンツを利用する際に必要なID & パスワードをHPで自動で検索できるようになりました。事務局まで直接お電話で問い合わせ頂く必要がなくなりました。

### (2) 会員サービスを分かりやすく整理しました

トップ画面に掲載されております『会員サービス』をクリックして頂きますと、会員限定で利用出来る様々な特典を一目で確認出来るようになりました。

業務支援に繋がるコンテンツを用意しておりますので、ご活用下さい。

### (3) 無料電話法律相談のWeb予約システム

本会の顧問弁護士による無料の電話法律相談は完全事前予約制で、FAXでのみ予約を受け付けておりましたが、HPからも予約が可能となるシステムの導入を進めています。

詳細は下記をご覧ください。



## 無料電話法律相談のHP予約受付とシステム変更について

毎週月曜日(祝日の場合は翌火曜日)に13時~16時まで開催しております無料の電話法律相談の予約方法及びシステムが5月27日(予定)より追加・変更されます。

以前はFAXでのみご予約が可能でしたが、HPでの予約も可能となります。また、この度の変更に伴い相談時間の選択が出来なくなります。13時からの先着順で順次相談枠が埋まっていく形となりますので、ご注意下さい。

※従来のFAXによる予約も受け付けいたしますが、予約が重なった場合はHPでのご予約を優先させていただきますのでご了承下さい。

【5月の法律相談日】13日(月)、20日(月)、27日(月) 【6月】3日(月)、10日(月)



## メールマガジンの配信開始について

平成25年4月より会員限定でメールマガジンの配信を開始致しました。賃貸不動産関連のニュースや本会からのお知らせだけでなく、業務上の様々なトラブルとその解決策を取り上げる「賃貸管理Q&A」などもシリーズもので配信していく予定です。

HP上にメルマガ登録に関する専用のバナーがございますので、登録がお済みでない方は是非この機会にご登録下さい。(登録・配信は全て無料です)

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会 ●TEL:03-3865-7031 ●FAX:03-5821-7330

<http://www.chinkan.jp/> 全宅管理

検索