

賃貸不動産管理 標準化ガイドライン

～賃貸不動産の適正な管理のあり方～



一般 全国賃貸不動産管理業協会
社団法人

全宅管理

はじめに

賃貸不動産は、「貸主（賃貸不動産所有者）」にとっては資産であり、「借主（消費者）」にとっては生活の場であったり、事業の要となっています。また、単に貸主と借主の関係に留まらず賃貸不動産が健全に機能していることがその地域の価値を高めることとなります。賃貸不動産を的確に運営、運用するためには、どのような努力が必要なのかという視点から、本会は「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」（以下「標準化ガイドライン」という。）を取りまとめました。

標準化ガイドラインでは、賃貸不動産の管理に係る当事者を、「貸主（賃貸不動産所有者）」「借主（消費者）」「賃貸不動産管理業者」「サブリース事業者」の四者と捉え、それぞれが適正な管理のためにどのような責任を果たさなければならないかを具体的に示しています。

標準化ガイドラインが業務のベースに据えられ適正に運用されれば、全国の管理業者の統一的な業務遂行につながるとともに、賃貸不動産管理の「見える化」も促進されと考えます。結果として、貸主や借主にとって、透明性が高く適正な業務が提供され消費者保護にも資するものとなるでしょう。

管理業者のみが努力しても良い管理とはなりません。関係する当事者全員の協力なくして良い管理は実現しないのです。標準化ガイドラインがそのための一助となることを願っております。

文末となりましたが、標準化ガイドラインの取りまとめに貴重な時間を割いて全国からお集りいただいたワーキングメンバーの皆様に謝辞を述べさせていただきます。ありがとうございました。

平成26年6月

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会

会 長 北 里 厚

《総論》

| | | |
|----------|-------------------------------|---|
| 1 | 標準化ガイドラインの目指すところ | 2 |
| 2 | 賃貸不動産の管理の意義と役割 | 3 |
| 1 | 賃貸不動産の管理とは | 3 |
| | (1) 建物・設備等の管理 | |
| | (2) 契約管理 | |
| | (3) 新たな管理（企画提案型管理、空き家管理、空室管理） | |
| 2 | 賃貸不動産の管理の意義と役割 | 4 |
| | (1) 一定のレベルを満たした管理の必要性 | |
| | (2) 消費者保護の視点の必要性 | |
| | (3) トラブルの未然防止の視点の必要性 | |
| | (4) 透明かつ公正な管理の視点の必要性 | |
| | (5) 借主への良質なサービスの提供・向上の視点の必要性 | |
| | (6) 公共の福祉と社会全体の利益の実現の視点の必要性 | |
| | (7) 賃貸不動産の管理の意義と責務 | |
| 3 | 賃貸不動産の管理にかかわる者が留意すべき点 | 7 |
| 1 | 貸主（賃貸不動産所有者） | 7 |
| 2 | 借主（消費者） | 8 |
| 3 | 賃貸不動産管理業者 | 8 |
| 4 | サブリース事業者 | 9 |

《各論》

| | | |
|----------|--------------------|----|
| 1 | 賃貸管理に携わる者全般にかかわる事項 | 12 |
| 2 | 賃貸不動産管理業者に固有の事項 | 17 |
| 3 | サブリース事業者に固有の事項 | 19 |

賃貸不動産管理
標準化ガイドライン
～賃貸不動産の適正な管理のあり方～

[総 論]

賃貸不動産は、国民生活や経済活動の基盤をなすものとして、わが国にとって極めて重要な資源のひとつである。

賃貸不動産が適正に管理され、社会に提供されることは、その不動産の資産価値を保ち、賃料収入の安定につながるなど、賃貸不動産所有者の利益になることはもちろんのこと、利用者である消費者（賃貸住宅の場合）や事業者（貸し店舗、貸し事務所等の場合）にとっても、安全・安心に賃貸不動産を利用できるという利益につながるものである。また、賃貸不動産は、ほかの建物や公共施設、周辺環境等と一体となってひとつの地域を形成し、街並み景観等をつくっており、その適正な管理は、地域や社会全体にとっても有益である。

ところが、賃貸不動産の適正な管理のあり方については、法制度も含め必ずしも明確なよりどころがなく、民法などの関係法令の規定をもとに、それぞれの当事者の判断に委ねられているのが実情であった。

そこで、今般、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（通称：全宅管理）は、賃貸不動産の管理に関係する者（貸主、借主、賃貸不動産管理業者およびサブリース事業者）を対象とし、それぞれの者が賃貸不動産の管理に際し行うべき標準的な事項を整理した賃貸不動産管理標準化ガイドラインを作成した。

この標準化ガイドラインに基づく適正な管理が実現されることにより、トラブルがなく、安心して賃貸物件が提供し利用される関係が確立し、貸主、借主双方の利益が確保され、賃貸不動産の価値が最大限発揮されることが期待される場所である。

1 賃貸不動産の管理とは

(1) 建物・設備等の管理

不動産の賃貸借契約では、契約で定めた目的にしたがって建物などが利用されることが基本となることから、賃貸不動産をかたちづくる建物や設備等について、借主の利用に支障をきたさないように維持保全されなければならない。具体的には、雨漏りなどの建物等に原因があるようなトラブルや、電気水道等のライフライン関係のトラブル、室内などに備付けの設備の不具合などがないように定期的に点検等がなされ、不具合などが見つかった場合には直ちに手当てがなされる必要がある。また、災害等が発生した場合には、すみやかに状況を把握し、応急的な対応等が図られる必要がある。

このように、物件の維持保全等のために行われる建物・設備の管理は、賃貸不動産を管理するうえで重要な柱のひとつとなっている。

(2) 契約管理

不動産の賃貸借では、貸主は、借主に対し物件を目的にしたがって使用させる義務を、借主は、貸主に対し家賃支払い義務などを、それぞれ負っている。そして、賃貸借契約関係は、ある程度の期間継続することが予定されていることから、契約の段階で、将来起こりうる問題等について、契約書の中などで、それぞれの権利義務や、問題解決等のための手続きなどを定めておくことが大切となる。

そして、実際に建物等の不具合等の発生により修繕が必要となったり、賃料の支払いが遅れたり、騒音などで周囲から苦情が寄せられるなどの問題が発生したときには、すみやかに契約内容や法令に基づいて対応し、本来あるべき姿に戻す必要がある。

このように、双方が合意をした契約内容を守って、不動産賃貸借関係が存続していくようにするための一連の作業を、「契約管理」と呼ぶことができる。適切な契約管理の実施は、賃貸不動産を管理するうえで重要な柱となっている。

(3) 新たな管理（企画提案型管理、空き家管理、空室管理）

従前は、賃貸不動産の管理といえば、以上のように、既にある賃貸物件について、その建物・設備等の管理と契約管理とを想定することが一般的であった。

しかし最近では、賃貸不動産市場の状況や、優良な賃貸不動産に対する社会のニーズ等を踏まえ、より利便性の高い付加価値を有する賃貸不動産の提供等により、物件の競争力を維持向上させ、入居者の安全・安心・快適な利用環境の確保に資するようにすることが、賃貸不動産の管理のひとつとして注目されている（企画提案型の管理）。

さらに、かつて持ち家であった建物が空き家となっている場合、地域の防災や防犯等で問題となっていることから、その対応方策のひとつとして、当該空き家を住宅要配慮者等に対する賃貸住宅として活用する動きも活発化しているところである。しかし、当該空き家については、建物所有者に賃貸不動産経営の経験がないケースが多いこと、修繕義務の所在など契約関係について特別な取扱いが考慮される場合があることなどから、その適切な管理のあり方が問われることに

なる（いわゆる「空き家管理」）。

また、現在空室となっている賃貸不動産についても、同様に、住宅確保要配慮者等の住居として積極的に活用することなどが検討されているところであるが、実際にそれを可能とするためには、空室物件がすみやかに入居できる状態になっていることや、そのような空室物件に係る情報が整備され直ちに提供できるようになっていることが必要である。このような観点から、空室物件に係る適正な管理も、今後の賃貸不動産の管理の重要な柱と考えられてきている（いわゆる「空室管理」）。

このように、賃貸不動産市場の動向や社会のニーズの変遷等にともない、従来の枠組みでは捉えきれない様々な管理のあり方が、新たに求められてきている。

2 賃貸不動産の管理の意義と役割

(1) 一定のレベルを満たした管理の必要性

不動産の賃貸借をめぐっては、かつては、現実に建物等を所有する者が貸主となって、その不動産を賃貸借に供するという関係が基本であった。また、貸し手優位の市場が長期間続くとともに、法令や判例では多くの借主保護の仕組みがつくられ充実してきたことから、法令上の最低限の基準があれば、賃貸不動産をめぐる貸主借主双方の利益の保護は足りていたということができた。

しかしその後の賃貸市場の変化（借り手優位の市場への変化）や住宅ストック等の充実、社会全体の国際化などの中で、賃貸不動産を取り巻く環境も大きく変わった。例えば、多様な賃貸借契約形態が求められたことにともない、新たに定期借地・借家契約制度などが創設され、また、不動産ファンドの台頭や不動産の証券化等が進んだことにより、不動産の賃貸借においても不特定多数の投資家を想定しなければならない場合も増えてきている。さらに情報化社会の進展は、賃貸不動産をめぐり当事者がもつ情報の量や質の充実をもたらし、貸主借主双方の利益保護や様々なニーズに対処するためには、より高度な専門知識が求められるようになってきている。

このような環境の下では、賃貸不動産の管理は、法令や判例等の最新の取扱いを踏まえ、一定のレベルが保たれたものであることが不可欠となっている。

(2) 消費者保護の視点の必要性

現在では、不動産賃貸借関係を、とりわけ住宅賃貸借を中心に、個人である借主を消費者と位置づけて、消費者保護という視点で捉えようとする動きが活発化してきている。

また、新たな賃貸不動産が大量に供給され、様々な経済情勢の変動が生じている現状では、貸主が賃貸不動産経営の安定化を図るためには、優良な借主に長く契約を継続してもらおうというニーズが強くなり、借主の立場を重視した管理のあり方が求められてきている。

このような環境の下では、賃貸不動産の管理は、借主である消費者の利益に資するといった視点を重視したものとすることが不可欠となっている。

(3) トラブルの未然防止の視点の必要性

不動産の賃貸借では、万が一トラブルが生じた場合でも、簡単に契約を終了することで解決を図ることができない仕組みとなっている。一方で、最近では、当事者が多様な情報に接することができること等から、問題がこじれた場合等では、話し合いでの解決も困難なことが多い。そこ

で、最終的に法的手続きによる解決を図ることになるが、この場合には、かなりの労力やコストを覚悟せざるを得ない可能性があるのが現実である。

このような環境の下では、賃貸不動産の管理は、トラブルの未然防止や、トラブルの早期解決といった視点を重視したものとすることが不可欠となっている。

(4) 透明かつ公正な管理の視点の必要性

賃貸不動産をめぐるのは、建物の現在の状況、これまでの修繕の履歴、賃貸借契約に影響を及ぼしうるような建物等で過去にあった事故などの情報に加え、家賃の収納状況、クレーム処理、退去の状況や更新の状況などの個々の契約関係に係る情報を適切に整備し、関係者に提供することが大切となる。とりわけ、不動産証券化や信託方式の活用によって不特定多数の者が実質的な所有者となる場合には、それら多数の者が正しく情報を共有できるよう、より透明性の高い説明と報告が求められることになる。

このような環境の下では、賃貸不動産の管理は、関係者に対する透明性の高い説明と報告といった視点を重視したものとすることが不可欠となっている。

(5) 借主への良質なサービスの提供・向上の視点の必要性

国民生活のあり方や価値観の多様化にとまらぬ、住まいの形態につき、必ずしも持家にこだわらず、良質なものであれば賃貸物件を住まいとして選択することを積極的に評価する、いわゆる賃貸派が増加している傾向にあるといわれている。

このような賃貸派のニーズにこたえるためには、設備やサービスの面で様々な良質な付加価値をともなった賃貸物件を提供することが大切となり、それが貸主の賃貸不動産経営や、借主の快適な居住環境の向上につながる場所である。

このような環境の下では、賃貸不動産の管理は、借主のニーズを適切に把握し、借主への良質なサービスの提供・向上に努めるといった視点を重視したものとすることが不可欠となっている。

(6) 公共の福祉と社会全体の利益の実現の視点の必要性

賃貸不動産はわが国の有用かつ限られた資源のひとつであるが、その有用性は、その所有者が安心して貸主の立場でその物件を賃貸市場に提供し、借主が生活の拠点または経済活動の拠点として安全・安心に利用できることを通じて発揮される。

そして、多くの賃貸不動産が既に市場にある現状では、国や地方公共団体の住宅政策もストックを重視するものとなっており、既にある賃貸不動産を適正に管理し、有効に活用できるようにすることは、そのようなわが国全体のニーズとも合致する場所である。

また、既にある賃貸物件が適正に管理され利用されることは、その不動産のみならず、その周辺のスラム化を防止し、街並み景観の保持やまちづくりにも貢献することになる。

さらに、既にあるが利用されていない不動産ストック（賃貸物件の空室のみならず、従前は所有者が居住し現在は空き家となっている物件を含む）を住宅要配慮者等の住居として積極的に活用することが期待されている今日においては、賃貸不動産の管理の社会的意義と役割は、ますます多様かつ広範囲となってきたといえよう。

このような環境の下では、賃貸不動産の管理は、賃貸借契約の当事者の利益を確保することを目指すだけでなく、広く公共の福祉や社会全体の利益に資するという視点を重視したものとす

ることが不可欠となっている。

(7) 賃貸不動産の管理の意義と責務

以上のように、賃貸不動産の適正かつ優良な管理の実現は、貸主借主双方の利益を確保しその増大に資するとともに、社会全体の利益につながるものである。賃貸不動産の管理の意義と役割はますます大きなものとなっており、賃貸不動産に関係し、その管理にかかわるすべての者は、そのことを踏まえ、適正かつ優良な管理の実現に努めなければならない。

賃貸不動産においては、当該不動産の所有者（貸主）と借主が、契約の当事者として、互いに信頼関係を保ちながら権利義務関係をつくりあげていくことを基本とする。

その一方で、賃貸不動産市場の現状や賃貸不動産に係る契約形態の多様化などのもとで適正かつ優良な賃貸不動産の管理を実現するためには、専門業者（賃貸不動産管理業者、サブリース事業者等）の積極的な関与の必要性が広く認められるところである。

また、安全・安心な物件の利用の実現や、正しい情報の提供等に基づく紛争発生防止などといった当事者双方の利益の実現のためには、賃貸借契約締結手続きが適切に行われることが必要である。賃貸借の開始に当たっては、貸主自らまたは委託を受けた管理業者が、入居可能な状態に物件を維持し、入居条件の設定を検討する等の入居時の管理業務を行う一方で、借主の斡旋や賃貸借契約の締結手続き自体は、宅地建物取引業者に依頼することが一般的であり、借主側も、物件の紹介や契約手続きについて、宅地建物取引業者を通じて対応することが一般的である。したがって、賃貸不動産の管理と宅地建物取引業者が行う仲介との間には、密接な連携が図られなければならない。

以上のように、現在では、賃貸不動産の管理には様々な者が関与している。賃貸不動産の適正かつ優良な管理の実現のためには、それらの関係者すべてが、それぞれの役割と責務を適切に果たすことが必要であり、とりわけ賃貸不動産の管理に直接かつ全般的にかかわる貸主、借主、賃貸不動産管理業者およびサブリース事業者においては、次の点に留意すべきである。

① 貸主（賃貸不動産所有者）

賃貸不動産の貸主は、不動産賃貸借契約における当事者であり、賃貸不動産経営の事業者である。

貸主は、通常、自らが所有する賃貸不動産を借主の生活等の場として提供するが、その際には、借主が賃借の目的にしたがって利用できるようにする義務を負っている。

不動産をめぐるには、様々な建築関連の法規があるとともに、その不動産を所有・利用する者間の権利利益の調整のための民法、借地借家法その他の法令がある。これらの法令は、日常の管理の場面でも遵守するとともに、何らかのトラブル等が発生した場合には、法令等の正確な知識に基づいた対応をしなければならない。

また、賃貸不動産の借主は様々であり、個々の契約関係にもそれぞれ個性があるので、その個性を踏まえて実際の対応に当たることが必要であるとともに、借主という「人」やその人の「感情」と時にはぶつかりあうという極めて人間的な業務であることも踏まえなければならない。

さらに、貸主は、賃貸不動産がわが国の重要な資源のひとつであり、消費者等の安全・安心な利用や街並み景観等の形成など、地域や社会全体の中で重要な役割を担っていることを踏まえて賃貸不動産経営を行う社会的責務があることにも思いを致す必要がある。

賃貸不動産を提供する立場にある貸主は、以上のような貸主としての責務を果たすべく、コンプライアンスを心がけるとともに、自らが賃貸不動産経営の事業者であるとの自覚と責任をもって、適正かつ優良な管理の実現を図るよう留意しなければならない。

また、借主優位の賃貸不動産市場の現状などを踏まえれば、借主側のニーズの把握やそれに見合った物件の提供などに努める必要があることに留意しなければならない。

さらに、賃貸不動産の管理を賃貸不動産管理業者に委託したりサブリース事業者に賃貸する場合においても、貸主は、賃貸不動産経営の事業者として主体的に対応すべき立場にあることに留意する必要がある。

② 借主（消費者）

賃貸不動産の借主は、不動産賃貸借契約における当事者である。賃貸借にかかるルールは、公序良俗に反したり、借地借家法の強行規定に反しているなどではない限り、契約で定められた内容が基本となる。したがって、賃貸借契約を締結する際には、あらかじめ契約の内容を十分に確認して契約をするとともに、何か問題等が生じたときは、自らが合意した内容が記載されている契約書に立ち返って対応を検討することが求められていることに留意する必要がある。

また、借主は、賃料の支払い義務だけではなく、他人の所有物を有償で利用する者として、賃貸物件を、善良なる管理者としての注意（通常の能力をもった一般の人が借主となった場合に払われるレベルの注意）をもって利用すべき義務を負っている。さらに借主は、アパート等の共同物件における他の居住者や、地域社会の一員として、社会生活上の基本的なルールを守る必要がある。

借主は、自らがなした契約の内容を遵守し、貸主や他の居住者、近隣住民等との間で良好な関係を保ちつつ賃借不動産を利用する責務があることに留意しなければならない。

③ 賃貸不動産管理業者

貸主からの委託を受けて賃貸不動産の管理を業として行う賃貸不動産管理業者は、専門家・プロフェッショナルの立場から、適正な賃貸不動産の管理を実現することが求められている。

そのためには、貸主が留意すべきコンプライアンスをより一層強化・徹底し、高度な道徳、倫理や人権意識に基づく業務の実施が必要となる。また、賃貸不動産は、その所有者の財産であるとともに、借主等の生活の場でもある。万が一、管理が不十分なことによって賃貸不動産で事故等が発生したり火災により焼失するような事態が生じた場合、所有者の財産的損害はもとより、借主等の生命や財産までもが脅かされかねない。他人の貴重な生命財産を預っているという意識を確立し、日々の管理や事故発生を未然に防止するための対応等に責任をもって取り組む姿勢が求められている。

また、賃貸不動産の管理の専門家として、賃貸不動産の市場の動向や社会的ニーズ等を把握し、最新の設備やサービス等に係る情報を収集し、時代にあった競争力ある賃貸物件のあり方等を積極的に企画提案して、貸主の賃貸不動産経営や、借主の入居満足度の向上等に資することが期待される。

賃貸不動産管理業者は、以上のような専門家・プロフェッショナルの立場を踏まえ、日々研鑽をつみ、高度の使命感をもって業務を遂行する責務があることを自覚するとともに、従業者に対する適切な研修の実施等により、賃貸不動産管理業務に携わる優秀な人材の育成に努める必要があることに留意しなければならない。

また、貸主からの委託により、賃貸住宅の家賃、敷金等の受領に係る事務、賃貸借契約の更新に係る事務または賃貸借契約の終了に係る事務（以下これらを「基幹事務」という）のうちのひとつ以上を行っている管理業者は、国が行っている賃貸住宅管理業者登録制度に登録することによって、一定のルールに基づき適切に管理を行っていることを広く国民に知らしめることができるところであり、要件を満たす賃貸不動産管理業者は、当該制度への登録を積極的に検討することが望まれる。

4 サブリース事業者

賃貸不動産の契約・管理の形態のひとつとして、最近は、「サブリース」という方法がとられることがある。これは、賃貸不動産の所有者から専門の事業者がその不動産を借り上げ、実際の利用者に転貸するというものであり、この場合の間に入る専門の事業者が「サブリース事業者」である。

そして、さらにサブリース事業では、既にある賃貸物件に関し、オーナーからの要請に基づき管理の手法の一形態としてサブリース事業者が借り上げる形態をとる「単純管理型」と、建築業者等が賃貸物件を建築し、当該業者や関連業者が一括して借り上げ実際の入居者（転借人）に転貸し、サブリース事業者から支払われる賃料をもって賃貸不動産所有者が建築資金の返済に充てるという仕組みをとる「建設受託型」に分けられる。

いずれも法律的には転貸借関係であるが、民法が想定する通常の転貸借とは異なり、建物所有者とサブリース事業者の間には、前者の「単純管理型」では管理受託関係が、後者の「建設受託型」では共同事業者的な側面があることになる。

また、サブリース事業者と転借人との間は、いずれの型においても、通常の賃貸借契約関係となるところであるが、サブリース事業者は賃貸経営・管理を専門とする者として、より高度なコンプライアンスと倫理に基づき転借人と接しなければならない。

したがって、サブリース事業者は、建物所有者との関係では、管理受託関係（「単純管理型」の場合）や共同事業者的立場（「建設受託型」の場合）を踏まえた権利義務関係を構築するとともに、転借人との関係では、賃貸不動産の管理の専門家として、通常の貸主以上の法令遵守の精神と倫理に基づく対応が求められることに留意しなければならない。また、建設受託型の場合には、賃貸不動産の建設とその後のサブリースとが一体となって事業計画が構築されることなどから、賃貸不動産の所有者に対し、当該事業計画を適切に説明するとともに、借上げ賃料の見直し時期や長期修繕計画を含め、原賃貸借契約に係る事前説明を適切に行う必要があることにも留意しなければならない。

さらに、「基幹事務」のうちのひとつ以上を行っているサブリース事業者は、国が行っている賃貸住宅管理業者登録制度に登録することによって、一定のルールに基づき適切に管理を行っていることを広く国民に知らしめることができるところであり、要件を満たす事業者は、当該制度への登録を積極的に検討することが望まれる。

賃貸不動産管理
標準化ガイドライン
～賃貸不動産の適正な管理のあり方～

[各論]

- ・賃貸不動産管理業務マニュアル（全宅管理発行）のポイント、国土交通省の賃貸住宅管理業者登録制度の業務処理準則等を参考に、項目と標準的対応の内容を記載した。したがって、ここに記載しているものが管理業務のすべてではなく、賃貸不動産の個別性に応じ、管理業務は適宜追加・削除等の修正がなされるものである。
- ・本ガイドラインでは、賃貸不動産管理業者は管理受託契約に基づき管理をする業者を指し、サブリース事業者とは別としている。
- ・貸主自主管理の場合には第1のみが、賃貸不動産管理業者（受託管理業者）の場合は第1と第2が、サブリース事業者の場合は第1と第3が、それぞれ適用されることになる。

第1 賃貸管理に携わる者全般にかかわる事項

対象者：自主管理の場合の貸主

物件オーナーから管理を受託された管理業者
サブリース事業者

| | 項目 | 標準的な対応 |
|--------------|-------------|--|
| 契約締結・入居の際の対応 | 借主募集 | ・賃貸物件の現況や近隣の成約事例等を踏まえ、契約条件を検討する。 |
| | 入居審査 | <ul style="list-style-type: none"> ・借り希望者の資力等につき、書面等の提出を求め、氏名、職業等に詐称等がないか、資力に問題がないかを確認する。 ・借り希望者の情報については、個人情報保護法にしたがい目的外使用、第三者提供をしないようにするとともに、漏えい等がないよう適切に管理をする。 ・暴力団排除条例等の内容を踏まえ、借り希望者が反社会的勢力でないことを確認する。 ・人権意識を常にもち、不当な入居差別は行わない。 |
| | 契約締結準備 | <ul style="list-style-type: none"> ・物件の情報（設備等の現況、修繕の履歴、過去の来歴等）につき媒介業者に資料提供をする。 ・定期借家の場合には、事前説明書面を作成するとともに、第三者に説明を授権する場合には委任状を作成する。 |
| | 物件の立会い確認 | <ul style="list-style-type: none"> ・借主の入居前に、借主本人の立会いのもと、物件や設備の状況につき確認する。 ・修繕や原状回復の範囲の協議等に際し、入居段階の状況との比較が容易にできるよう、あらかじめ書式を用意し、写真等も添えつつ、記録しておく。 ・やむを得ない事情のもとで借主本人が立ち会えない場合には、借主から授権された代理人の立会いを求めるとともに、立会い時の状況等の記録を借主本人に渡して現状確認の署名等をもらう。 |
| | 新借主への対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・管理の内容や実施方法等について、借主に対し、入居前にあらかじめ書面を交付して説明する。 ・入居後の物件や設備等の利用方法や緊急時の連絡先等を記載した入居のしおりなどを作成し、借主に交付する。 |
| | 媒介業者との密接な連携 | <ul style="list-style-type: none"> ・日ごろから信頼できる宅地建物取引業者を確保しておく。 ・実際の契約締結手続きを行う宅地建物取引業者と密接に連携し、賃貸借契約締結等への対応に係る各事項を適切かつ効果的に実施できるようにする。 |

| | | |
|-------------|-----------------|---|
| 建物維持管理 | 法定点検 | <ul style="list-style-type: none"> ・法令の定めにしたがい、定期的に法定点検を実施する。 ・法定点検の実施の際には、借主にあらかじめ賃貸部分への立入りおよび点検実施につき連絡をし、適切に法定点検が実施できるよう調整する。 |
| | 定期巡回点検 | <ul style="list-style-type: none"> ・建物・設備・外構・植栽等につき定期的に巡回点検する。 ・清掃担当者や入居者から建物の不具合等の情報がもたらされた場合には、当該情報を積極的に活用して修繕等の対応を検討する。 |
| | 緊急時巡回点検 | <ul style="list-style-type: none"> ・自然災害等が発生したあとは、すみやかに建物の設備等の不具合等の有無を目視等により調査確認する。 ・必要に応じ専門業者による調査も実施し、建物や設備等の安全性の確保に努める。 |
| | 共用部分等の清掃等 | <ul style="list-style-type: none"> ・共用部分や敷地等の清掃を定期的実施する。 ・清掃従事者の安全の確保につき十分に配慮する。 |
| | 修繕 | <ul style="list-style-type: none"> ・修繕が必要な箇所が見つかった場合には、すみやかに修繕を実施する。 ・修繕費用の負担は、契約であらかじめ定めた内容にしたがう。 |
| 賃料滞納への対応 | 賃料滞納者（借主本人）への対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・滞納が発生した段階ですみやかに電話、書面などにより督促を行う。 ・督促は深夜早朝には行わない。 ・強制力をともなう回収を行うときは、裁判などの法的手続きによる。 |
| | 連帯保証人への対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・連帯保証契約を締結する場合には、連帯保証承諾書の提出等を求める。 ・賃貸借契約の更新の際には、連帯保証人にも書面で保証継続の連絡をする。 ・賃料の支払いにつき借主の対応が不十分な場合には、すみやかに連帯保証人に対しても請求をする。 |
| | 家賃債務保証会社への対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・家賃債務保証会社の保証内容、保証契約および保証委託契約の内容を確認して家賃債務保証会社の選択をする。 ・家賃債務保証会社による代位弁済等の実績を記録しておき、保証期間が切れた後の対応（契約解除等）の準備をしておく。 |
| | 契約解除等の対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借契約を解除する際には、契約書上の解除事由に該当することを確認するとともに、当事者間の信頼関係が破壊されたと評価できることを確認する。 ・賃貸借契約を解除する際には、あらかじめ書面で催告をし、それでも債務の履行がなされないときに行う。 ・契約書に無催告解除が規定されていたとしても、借主と連絡が取れない場合や、反社会的勢力排除の場合以外は、催告のうえ解除を行う。 ・解除通知は、貸主本人の名義または代理権を授権した弁護士名義により、配達証明付きの内容証明郵便で行う。 ・反社会的勢力排除条項に抵触する場合には、警察と連携しながら、解除手続きを行う。 |
| 賃料改定の申出への対応 | 使用目的変更への対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・申出内容を確認し、物件への影響などを考慮して対応を判断する。 ・承諾する場合には、契約条件の変更（賃料の改定等）や承諾料等について、借主と協議する。 ・無断での目的外使用の場合には、直ちに是正要求をするとともに、是正が図られない場合には契約解除等を検討する。 |
| | 賃料改定の申出への対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・契約の種類・契約条項を確認し、申出内容が契約条項に抵触していないかを確認する。 ・申出を拒否する場合には、直ちに書面で異議を述べる。 |

| | | |
|----------------|--|---|
| 賃貸条件変更等の申出への対応 | | <ul style="list-style-type: none"> ・申出に応ずる場合には、改定後の賃料額、新賃料の適用開始時、他の契約条件の変更の有無等につき協議をし、結果を合意文書としておく。 |
| | 賃借権の譲渡・転貸の申出への対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・賃借権の譲渡や転貸の申出があった場合には、譲受人や転借人につき、新規入居の場合と同様に関係書類の提出を求め、賃借人または物件の使用人としての適性を確認する。 ・譲渡転貸を承諾する場合には、譲渡等の条件や譲渡等のあとの契約条件についても協議をする。 ・譲渡転貸の承諾または拒否は、書面を交付して行う。 ・転貸借の場合、一定の範囲で貸主と転借人との間にも直接の権利義務関係が生じることを、承諾書面中に記載する。 |
| | 借主からの中途解約の申出への対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・借主からの解約申入れがあった場合には、契約条項で中途解約を認めているかを確認する。 ・中途解約条項がない場合には、合意解約として扱い、解約条件の協議をし、合意内容を書面にする。 ・契約であらかじめ合理的な金額で設定されている中途解約違約金の定めがあれば、それにしたがって違約金の請求をする。 |
| | 貸主から中途解約をする場合の対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・まず合意により解約ができないかを検討する。 ・合意解約ができない場合には、正当事由が存在すると評価できるときには、書面で解約申入れを検討する。 |
| | 連帯保証人の変更の申出への対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・連帯保証人変更の申出があった場合、新連帯保証人候補者の借主本人との関係や資力等を勘案し、承諾するか否かを検討する。 ・連帯保証人の変更に応ずる場合には、旧連帯保証人との間の契約を解約し、新連帯保証人との間で連帯保証契約を締結する。 ・連帯保証人の変更に応じない場合には、その旨借主に書面で通知するとともに、連帯保証人に対し引き続き連帯保証人の地位にあることの確認の通知を行う。 |
| | 借主が破産等した場合の対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・借主が破産等をした場合、破産管財人に連絡をしてその後の対応をすみやかに確認する。 ・破産開始決定手続き開始以後の賃料等は、破産管財人に対し当初契約の支払い期日にしたがって請求をする。 |
| | 売買・相続等により貸主に変更があった場合の対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・貸主の変更があった事実および今後の契約条件等につき、すみやかに書面により借主に連絡する。 |
| 近隣・地域とのトラブル | <ul style="list-style-type: none"> ・近隣との良好な関係維持のための基本ルールなどを入居のしおり等に記載し、あらかじめ借主に明示しておく。 ・近隣からのクレーム等があった場合には、事実関係を確認のうえ、是正の必要があると判断されるときには、借主等に対し書面で是正を求め、注意しても是正が図られない場合には、解除や損害賠償等を検討する。一方で、根拠のないクレームの場合など是正の必要がないと判断されるときには、クレーム等を行った者に対し、確認できた事実関係を説明して理解を求める。 | |
| 設備故障・水漏れ等のトラブル | <ul style="list-style-type: none"> ・漏水事故や設備等の不具合が生じた場合には、すみやかに応急措置を講じる。 ・事故原因を調査し、必要な修繕工事などの抜本的な対策を講じるとともに、損害に対する賠償などの要否を調査検討する。 | |

| | | |
|------------|---------------|---|
| トラブルへの対応 | 騒音等の居住者間トラブル | <ul style="list-style-type: none"> ・騒音トラブルが建物や設備の構造上の問題に起因し、一定の遮音性向上等のための工事が可能であれば、当該工事を実施することを検討する。 ・上記以外の場合には、当事者間の協議の場のセッティングや専門家の紹介等の対応をする。 |
| | 契約違反行為 | <ul style="list-style-type: none"> ・契約違反行為等が判明した場合には、すみやかに書面等で是正を求める。 ・是正されない場合には、損害賠償請求や違約金の請求を検討する。 ・信頼関係の破壊と評価できる場合には、契約の解除を検討する。 ・解除通知は、貸主本人の名義または代理権を授権した弁護士の名義により、配達証明付きの内容証明郵便で行う。 |
| | 建物・敷地内での事故等 | <ul style="list-style-type: none"> ・事故が発生した場合には人命を最優先とし、すみやかに被害者等の救命救護措置や他の借主等の安全確保に努める。 ・事故状況や原因を調査し書面で記録しておく。 ・事故原因が建物や設備の設置管理の問題である場合には、必要な修繕の実施、定期的な点検方法の見直し等、今後同様の事故が生じないような対応を図る。 |
| | 弁護士等との連携 | <ul style="list-style-type: none"> ・トラブル解消につき法的手続きをとる場合には、貸主自ら行うか、弁護士や認定司法書士に代理権を授権する。 ・弁護士等に委任する場合には、業務処理方針や報酬等につき事前によく確認したうえで委任契約をする。 |
| 契約期間満了時の対応 | 更新意思・再契約意思の確認 | <ul style="list-style-type: none"> ・普通借家契約の場合には、期間満了の1か月から3か月前くらいまでに借主に更新意思を確認する。 ・契約期間1年以上の定期借家契約の場合には、法定の通知期間（期間満了の1年前から6か月前）内に契約終了通知を書面で行うとともに、その通知中で再契約意思を確認する。 |
| | 普通借家契約の更新手続き | <ul style="list-style-type: none"> ・合意更新をする場合には、必要に応じ、更新後の賃貸条件等についても協議をする。 ・更新の際に更新契約書を取り交わすなど、更新後の契約内容につき書面を作成する。 ・更新料を請求する場合には、契約書に一義的かつ具体的取り決めがあり、額が相当であるかを確認する。 ・連帯保証人に対し、賃貸借契約が更新されること、継続して保証人であることの確認の通知をする。 |
| | 定期借家契約の再契約手続き | <ul style="list-style-type: none"> ・定期借家契約を再契約する場合には、契約書とは別に定期借家契約であることの事前説明書面を作成し、当該書面を交付して借主に対し説明する。 ・連帯保証人に対し、あらためて保証引受承諾書を求める。 |
| | 更新しない場合の対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・期間満了時に合意により契約が終了できないか協議する。 ・上記対応ができない場合には、更新を拒否する正当事由があるかを確認し、正当事由があると判断できれば、契約期間満了の1年前から6か月前までの間に更新しない旨の通知を配達証明付きの内容証明郵便で行う。 ・正当事由を具備し上記期間内に更新拒否の通知をしたにもかかわらず、期間満了時点で借主が物件の利用を継続している場合には、直ちに書面で異議を述べたうえで、明渡しを求める。 |
| | 再契約をしない場合の対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・契約期間1年以上の定期借家契約では、期間満了の1年前から6か月前までの間に書面で契約終了の予告通知をする。 ・期間満了時まで明渡しを行うことを要請する。 |

| | | |
|----------|-------------------|--|
| 契約終了時の対応 | 明渡日等の確認 | <ul style="list-style-type: none"> ・明渡しスケジュールを書面で提出するよう借主に求める。 ・残置物の処分の方法等につき合意をしておく。 |
| | 立会い・現状確認 | <ul style="list-style-type: none"> ・原状回復や明渡しの完了のため、借主の立会いのもと、現状を確認する機会を設ける。 ・物件・設備等の損耗等の状況を、入居の際にも使用した物件チェックリストを活用し、確認する。 ・室内の動産等の取扱いについて確認する。 |
| | 明渡しの実施の確認 | <ul style="list-style-type: none"> ・明渡し完了しているかを確認し、残置物などがある場合には借主と協議をし、すみやかにその処理方法を決定してそれにしたがって対応する。 ・借主が任意に明渡しをしない場合には、裁判等の法的手続きによる。 |
| | 原状回復費用の算定 | <ul style="list-style-type: none"> ・原状回復ガイドラインを参考に、特約内容や善管注意義務の履行状況を踏まえ、貸主・借主の負担割合・負担額を算定する。 ・算出された負担額については、借主に見積書を提示し、合意形成を図る。 |
| | 敷金返還・費用の精算 | <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借契約が終了し、借主が物件を明け渡した場合、すみやかに敷金・保証金を返還する。 ・敷金・保証金は、借主の明渡しの際に賃貸借契約上生じた借主の債務のうち未履行分を差し引いた額を、その差引明細書を添付して返還する。 ・敷金返還請求権に対し質権が設定されている場合には、まずは質権の範囲内で質権者に返還し、その残額につき借主に返還する。 |
| | 空室管理 | <ul style="list-style-type: none"> ・空室についても定期的に清掃を行い、入居希望者等の内覧等に迅速に対応できるようにしておく。 ・空室については防犯対策を施し、不審者の出入り等がないようにして、建物全体の安全性の確保に努める。 ・空室についても定期的な換気や設備等の点検補修を行い、劣化防止を図る。 |

第2 賃貸不動産管理業者に固有の事項

対象者；物件オーナーから管理を受託された管理業者

| | 項目 | 標準的な対応 |
|---------|--|--|
| 管理受託契約 | 広告宣伝 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 広告宣伝では、管理業務の内容費用等につき、実際の取扱いよりも有利であると誤認させるような表示等を行わない。 |
| | 事前説明、受託業務・報酬の決定 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理受託契約を締結しようとするときは、あらかじめ、受託契約する管理業務の内容や実施方法、報酬額などに関し、貸主に対し（書面を交付して）説明する。 ・ 管理受託業務の内容や報酬等につき、著しく事実に相違したり、実際のものより有利であると誤認させるような説明をしない。 |
| | 管理受託契約の締結 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理受託契約は、書面により行う。 ・ 管理受託契約書には、少なくとも、受託する管理業務の内容、管理業務の実施方法、報酬・費用の取決めを記載する。 |
| | 管理受託契約の更新 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理受託契約が合意により更新された場合には、更新後の契約内容を記載した書面を貸主に交付する。 ・ 契約書にあらかじめ自動更新条項があり、当該条項にしたがい自動更新された場合には、当該条項にしたがって管理受託契約が更新された事実および更新後の契約条件等につき貸主に書面で通知する。 |
| | 管理受託契約の変更 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理受託契約の内容が契約で定めた手続きにしたがい変更された場合には、変更内容を明記した書面を貸主に交付する。 ・ 契約内容の変更が現在入居している借主にも影響が生じる場合には、当該変更内容を借主に対しても周知する。 |
| | 委託者（貸主）の変更への対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸物件が売買された場合には、旧貸主との間の管理受託契約を解約し、新貸主との間で新たに管理受託契約を締結する。 ・ 賃貸物件に相続が発生し、新所有者が確定するまでの間は、相続人間で別な管理体制をとることができるようになるまでは、受託していた管理業務を継続する。 ・ 賃貸物件に相続が発生し、賃貸物件の所有者が確定すれば、その新所有者の意向を踏まえ、その者との間で新たに管理受託契約を締結する。 |
| | 管理受託契約の解除 | <ul style="list-style-type: none"> ・ あらかじめ契約で定められた要件にしたがい、解除等を行う。 ・ 解除等をする場合、相手方の利益に十分配慮して契約終了時期を選択する。 |
| | 管理受託契約の終了時の対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理受託契約が終了した場合には、貸主に対し、業務終了の報告および受託業務に係る書類の引継ぎを行う。 ・ 新たに別の管理業者等が管理をする場合で、依頼者からの要求があるときには、新しい管理業者等に対し、書類の引継ぎや状況説明等を行う。 |
| | 業務報告 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 委託者（貸主）に対し、定期的に（毎月）、受託業務の実施状況等を書面で報告する。 |
| 賃料等収納業務 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃料収納業務を受託している場合には、収納した賃料は、管理業者の固有の財産と分別して保管し、受託契約の内容に則して貸主に引き渡す。 ・ 賃料収納業務を受託している場合には、委託者（貸主）に対し、賃料収納状 | |

| | | |
|----------|---------------|--|
| 受託業務の遂行 | | 況につき、定期的に書面にて報告をする。 |
| | 手続き代行 | <ul style="list-style-type: none"> ・管理業者が行う手続きは事務処理手続きであり、滞納賃料の請求につき借主側が応じないなど法的紛争となった場合には、代理人として裁判等の法的手続きをすることはできないことをあらかじめ貸主に了承してもらう。 ・法的紛争の余地がある場合には、貸主本人が法的手続きをするか、または弁護士に依頼するよう助言する。 |
| | 建物内での事故等への対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・事故が発生した場合には人命を最優先とし、すみやかに被害者等の救命救護措置や他の借主等の安全確保に努める。 ・建物等の不具合に起因して事故が発生した場合には所有者・貸主に法的責任が発生しうることをあらかじめ貸主に対し注意喚起しておく。 ・事故原因が建物や設備の設置管理の問題である場合には、必要な修繕等を行うよう貸主に助言する。 |
| | その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・その他第1に記載する各項目で、管理受託契約において受託業務とされているものについて、貸主に対し随時助言等をする。 |
| コンサルティング | コンサルティング契約の締結 | <ul style="list-style-type: none"> ・コンサルティング業務を受託する際には、業務の内容や報酬などにつきあらかじめ説明をしたうえで、書面で契約をする。 |
| | 建物設備等に係る助言 | <ul style="list-style-type: none"> ・市場動向等を踏まえ、適切な賃貸物件の提供のための建物や設備の更新などにつき助言する。 |
| | 契約条件等に係る助言 | <ul style="list-style-type: none"> ・最新の法令等の情報を踏まえ、賃貸借契約の種類や契約条件などにつき助言する。 |
| | 賃貸経営に係る助言 | <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸経営の目的や収支バランスを分析し、賃貸経営のあり方や今後の対応等につき助言する。 |
| | 空き家所有者に対する助言 | <ul style="list-style-type: none"> ・空き家となっている物件の有効活用方策につき、物件所有者に積極的に助言する。 ・空き家を賃貸に供する意思のある物件所有者に対しては、賃貸借に係る情報・ノウハウを助言する。 |

第3 サブリース事業者に固有の事項

対象者；サブリース事業者

| | 項目 | 標準的な対応 |
|--------|---------------|---|
| 原賃貸借契約 | 広告宣伝 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 広告宣伝では、サブリース原賃貸借契約の内容や費用等につき、実際の取扱いよりも有利であると誤認させるような表示等を行わない。 |
| | 重要事項説明 | <ul style="list-style-type: none"> ・ サブリース原賃貸借契約を締結しようとするときは、あらかじめ、少なくともサブリース期間、期間中の修繕等の必要性、賃料の取扱いおよび賃料改定の条件、中途解約の条件、定期的な報告、契約終了時の手続きと権利関係の移転に関し、原賃貸人に対し書面を交付して説明をする。 ・ 建設受託型の場合には、以上に加え、サブリース賃料による原賃貸人が負担した建設コスト回収計画につき、計画実現の前提条件（修繕等）や解約リスク等とあわせて説明する。 ・ サブリース原賃貸借契約の内容等につき、著しく事実と相違したり、実際のものより有利であると誤認させるような説明をしない。 |
| | 原賃貸借契約の締結 | <ul style="list-style-type: none"> ・ サブリース原賃貸借契約は、書面により行う。 ・ サブリース原賃貸借契約書には、少なくとも、サブリース期間、賃料の取扱い及び賃料改定の条件、中途解約の条件、賃料維持のための条件、定期的な報告、契約終了時の手続きと権利関係の移転につき、記載する。 |
| | 原賃貸借契約の更新 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 原賃貸借契約が合意により更新された場合には、更新後の契約内容を記載した書面を貸主に交付する。 ・ 契約書にあらかじめ自動更新条項があり、当該条項にしたがい自動更新された場合であっても、更新の事実および更新後の契約条件等につき貸主に書面で通知する。 |
| | 原賃貸借契約の変更 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 原賃貸借契約の内容が契約で定められた手続きにしたがい変更された場合には、変更内容を記載した書面を貸主に交付する。 ・ 契約内容の変更が転借人にも影響を及ぼす場合には、当該変更内容を、転借人に周知する。 |
| | 原賃貸人の変更 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸物件が売買や相続によって所有者が変動し、原賃貸人に変更が生じた場合には、新しい原賃貸人との間であらためて原賃貸借契約を締結する。 |
| | 原賃貸借契約の解除等 | <ul style="list-style-type: none"> ・ サブリース事業者からの原賃貸借契約の中途解約は、契約で明確に合意された条件にしたがわない場合に該当することを確認する。 ・ 解除等をする場合、相手方の利益に十分配慮して契約終了時期を選択する。 ・ 建設受託型の場合には、以上に加え、契約時に原賃貸人に説明した、原賃貸人が負担した建設コストをサブリース賃料により回収するという計画がとん挫する結果となることを踏まえ、解約の可否および解約時期を検討する。 |
| | 原賃貸借契約の終了時の対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 原賃貸借契約が終了した場合には、原賃貸人に対し、すべての権利義務関係を引き継ぐ。 ・ サブリース契約が終了した場合には、すみやかに原賃貸人に対し業務終了の報告と、すべての賃貸借契約・管理関係の書類の引継ぎを行う。 ・ 転借人に対し、賃貸人が変更になることを周知する。 |

| | | |
|----------|---------------|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ・原賃貸人との間で明確な合意がない限り、共用部分および自己使用の専用部分については原状回復義務を負担する。 |
| 原賃貸人との関係 | 賃料の支払い | <ul style="list-style-type: none"> ・賃料は、毎月契約で決められた期日に、決められた方法により、確実に原賃貸人に支払う。 ・原賃貸人との間で明確な合意がない限り、転借人の賃料不払いを、原賃貸人に対する賃料の不払いの根拠としない。 |
| | 賃料の改定 | <ul style="list-style-type: none"> ・賃料の減額請求は、重要事項として説明し、契約書に明記した条件に該当する場合にのみ行う。 |
| | 物件の維持管理 | <ul style="list-style-type: none"> ・敷地・共用部分や空室につき、サブリース事業者としての善良なる管理者としての注意義務をもって、維持管理をする。 ・賃貸物件の修繕の実施及び費用負担は、重要事項として説明し、契約書中に明記された内容にしたがう。 |
| | 業務報告 | <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸物件の現況につき、原賃貸人に対し定期的に報告を行う。 |
| 転借人との関係 | 転貸借契約 | <ul style="list-style-type: none"> ・自ら転貸借契約を締結する際であっても、宅建業法35条の規定に準じて、転借人に対し、重要事項について書面を交付して説明をする。 ・転貸借契約は、書面を作成して行う。 |
| | 物件の使用ルール遵守の徹底 | <ul style="list-style-type: none"> ・転貸借契約には、良好な賃貸物件の維持を図り、近隣とのトラブルが生じないように、賃貸物件の使用ルール等を定める。 ・転借人に使用ルール違反等があった場合には、すみやかにその是正を求め、是正がなされない場合には契約解除・明渡しを実施する。 |
| | 転貸借契約管理の徹底 | <ul style="list-style-type: none"> ・転借人の情報については常に最新のものを保有しておく。 ・不審者の出入り等があった場合には、すみやかに排除する。 ・転貸借契約書には、反社会的勢力排除条項を明記し、転借人が反社会的勢力であった場合には、催告なしに契約を解除し、明渡しを実現する。 |
| | 修繕・原状回復義務の履行 | <ul style="list-style-type: none"> ・修繕及び原状回復を適切に実施し、良好な賃貸物件としての現状を維持する。 |
| | その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・その他第1に記載する事項について、専門家としての高度の注意義務をもって対応する。 |

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理）は、平成23年3月1日に設立、賃貸不動産管理業協会（賃管協）からの財産寄付及び事業譲渡を受け、平成23年4月1日から一般社団法人として事業を行っています。

本会では、「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指しています。



本文の中でご紹介しております「賃貸不動産管理業務マニュアル」は、全宅管理会員の皆様に頒布しております。

詳しくは、全宅管理 HP をご参照ください。

全宅管理 HP : <http://www.chinkan.jp/>

賃貸不動産管理 標準化ガイドライン

～賃貸不動産の適正な管理のあり方～

●平成26年6月 初版発行

[発行]

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

会長 北里 厚

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館

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

[HP] <http://www.chinkan.jp>

[e-mail] zentakukanri@bz01.plala.or.jp

[印刷] 株式会社大成出版社

*無断転載を禁ず

