

全宅管理の入会メリットなど、本資料の内容を動画にて解説していますので、ぜひご視聴ください。



入会に関してご不明な点等ございましたら、
ぜひお気軽にお問い合わせください。



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

TEL:03-3865-7031

■ 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)とは？

- ▶ 宅建協会に所属している会員のみが入会できる、ハトマークグループの組織であり、平成13年に設立、平成23年より一般社団法人として賃貸不動産管理業務を行っている会員業者に対し、業務サポート、研修事業等を実施している 会員数6,800社を超える全国最大の管理業団体。

「住まう」に、寄りそう。



全宅管理



〈会員証〉

全国最大の管理業団体である「全宅管理」に入会していることで、お客様の安心を得ることにつながる

■ 全宅管理の入会メリット

1

最新の法律に則した契約書かどうか不安

- ▶ 最新の法律に準拠した賃貸管理関係書式の提供
(250種類以上)

2

管理物件でのトラブルを相談したい

- ▶ 賃貸管理に精通した弁護士による無料電話法律相談

3

管理業に関する最新情報を更新できていない

- ▶ 年4回発行の会報誌やホームページで賃貸管理に関する最新情報を提供

4

管理業に関する知識・対応方法等を学べていない
(修繕・原状回復/家賃滞納/騒音問題/インボイスの対応方法等)

- ▶ いつでも視聴できるインターネットセミナー



5

「業務効率化をしたい」「オーナーへ提案できる商材が欲しい」が、どの企業の商品が安心か分からない・・・

- ▶ 全宅管理が厳選した提携企業商品であれば安心して利用可能

■ 賃貸不動産管理関係書式の提供

居住用・事業用

1.管理委託契約書

- (1) 賃貸借媒介・管理委託契約書
- (2) 管理委託契約書
- (3) 賃貸借媒介契約書(貸主用)
- (4) 賃貸借媒介契約書(借主用)

2.管理業務用書式

- (1) 賃貸物件調査チェックリスト
- (2) 顧客別物件台帳
- (3) 依頼物件の個別賃貸条件
- (4) ご希望物件申込カード
- (5) 入居申込書(個人用)
- (6) 入居申込書(法人用)
- (7) 入居希望者の入居資格に関する参考資料
- (8) 入居可否通知書
- (9) 賃貸借契約のご案内
- (10) 連帯保証人引受承諾書・連帯保証合意書
- (11) 親権者同意書
- (12) 保佐人同意書
- (13) 補助人同意書
- (14) 賃貸借契約締結に係る代行処理依頼書
- (15) 入居申込撤回報告書
- (16) 媒介報酬支払承諾書・媒介報酬及び更新事務手数料支払承諾書
- (17) 領収書
- (18) 鍵受領証
- (19) 入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト
- (20) 月次報告書
- (21) 賃料等収納状況表
- (22) 未収金一覧表
- (23) 賃料等収納状況(借主別)
- (24) 賃料等収納金の送金について
- (25) 賃料未払いのお知らせ
- (26) 賃料滞納督促
- (27) 督促経緯調査書
- (28) 賃料支払確認書
- (29) クレーム報告書
- (30) 賃貸借契約解除通知書

- (31) 賃貸借契約解約通知書(貸主用)
- (32) 賃貸借契約解約通知書(借主用)
- (33) 賃貸借契約即時合意解約書
- (34) 賃貸借契約期限付合意解約書
- (35) 賃借権譲渡承諾書
- (36) 転貸承諾書
- (37) 増改築等承諾書
- (38) 賃料改定合意書
- (39) 連帯保証人変更手続書
- (40) オーナーチェンジ通知書
- (41) 管理者変更のお知らせ
- (42) 期間満了・更新のお知らせ
- (43) 更新合意書
- (44) 契約更新拒絶通知書
- (45) 退去案内通知書
- (46) 修繕費負担額合意書
- (47) 空室修繕工事発注書
- (48) 空室修繕工事明細
- (49) 敷金・保証金清算明細書
- (50) 定期建物賃貸借契約の説明書
- (51) 定期建物賃貸借契約終了についての通知
- (52) 支払督促申立書
- (53) 少額訴訟における訴状

3.賃貸借契約関係書式

- (1) 賃貸借契約書
- (2) 定期賃貸借契約書(居住・事業)
- (3) 終身建物賃貸借契約書
- (4) 一時使用目的賃貸借契約書
- (5) 社宅使用目的建物賃貸借契約書
- (7) 事前告知書等 書式①物件状況確認書(告知書)
- (7) 事前告知書等 書式②調査への協力願(所有者用)
- (7) 事前告知書等 書式③照会書(管理組合・管理者用)
- (7) 事前告知書等 書式④照会書(施工会社用)
- (9) サプリース原賃貸借契約書
- (9) サプリース原賃貸借(定期賃貸借)契約書
- (10) 外国語版契約書(英語、韓国語、中国語)

提供書式(抜粋)

▶ **居住用・事業用・土地用**など管理業務で活用する書式を多数用意(250種類以上)。



■ 「賃貸住宅管理業法」に対応した書式も提供

▶ 「賃貸住宅管理業法」において義務付けられている書式も提供。

賃貸住宅管理業法において交付等が義務付けられる書式一覧

2021年6月15日に全面施行された賃貸住宅管理業法において登録が必要な賃貸住宅管理業者の皆様は、以下の契約書式等の締結・交付が義務付けられます。

WORD EXCEL PDF

(1) 住宅管理委託契約書 ※賃貸住宅管理業者登録制度対応



--



(2) 【参考】住宅管理委託契約書 ※賃貸住宅管理業者登録制度対応
(空室時管理業務報酬追記)



--



(3) 賃貸借媒介・管理委託契約書 ※賃貸住宅管理業者登録制度対応



--



(4) 管理受託契約 重要事項説明書 (国交省作成)



--



(5) 月次報告書 (賃料等収納状況表付き)



--



(6) 顧客物件台帳 (帳簿) ※賃貸住宅管理業者登録制度対応



--



これらの書式を活用すれば、適正な管理業務を実現

■ 電話法律相談

- ▶ 賃貸不動産管理業務を行う上で発生する法律的な悩みを、賃貸管理に精通した弁護士に相談可能。
- ▶ 一般的には30分5,000円などの費用がかかる法律相談が無料で利用可能。
- ▶ 毎週月曜日(月曜日が休日の場合、翌営業日)
時 間:13:00~16:00 (1社1回15分まで、電話による相談(事前予約制))



電話無料
法律相談

■ 会報誌・ホームページ・メルマガ等による賃貸管理業の最新情報の提供

▶ 会報誌

賃貸不動産管理業務に関するトピックスやスキルアップにつながる情報等を掲載した会報誌を年4回発行。

▶ オーナー通信

オーナーとのコミュニケーションツールとして活用できる、最新の賃貸不動産管理に係る各情報を掲載したオーナー通信を会報誌と共に年4回発行。



緊急レポート

国土交通省 全国一斉パトロール報告

賃貸住宅管理業者及び特定転貸事業者 59社に是正指導が行われました

国土交通省にお話をうかがいました

国土交通省の各地方整備局及び北海道庁沖縄総合事務局において、全国の賃貸転貸事業者(以下「賃貸住宅管理業者」)と、令和5年1月から概ね2ヶ月間に亘るパトロールを実施しました。その結果について、国土交通省にお話をうかがいました。

知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q & A

法律相談

原状回復時の設備修理・交換について

原状回復時に設備をチェックしたところ、借主がまったく手入れをしておらず故障しており交換となりました。費用はオーナーが借主に負担すべきでしょうか(なお、特に原状回復の内容についての特約はしていません)。

1 借主は、賃貸借契約が終了し退去に当たって、物件の原状回復をすべき義務を負っていますが、その内容を、民法では「賃借物を返却した後に生じた損耗」であって「通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く」として扱っています(民法621条)。

また、国土交通省が示している原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(以下「ガイドライン」といいます)では、借主の住まい方、使用次第で発生したりしなかったりすると思われるもの(明らかに通常の使用等による結果とはいえないもの)(ケースA)と、借主が通常の住まい方、使用をしても発生するものであるが、その後の手入れ等賃借人の管理が悪く、損耗が発生・拡大したと考えられるもの(ケースB)について、借主が負担すべき費用の検討が必要で

借主がまったく手入れをすることなく設備を使用し続けて故障してしまったような場合は、「通常の使用等」ではないとして、借主の負担になると考えられることができません(ケースAに該当)。

また、最初の不具合は「通常の使用等」のもとで生じた場合でも、その不具合に対し自身で適切な対応をしたり管理業者等に連絡等しないままに無理に使用を繰り返して交換を要するような故障に至った場合等も、借主の原状回復の対象になるものと考えられます(ケースBに該当)。

なお、設備の利用方法や日常的な手入れの方法(ただし一般の入居者が実施可能な内容であることが必要です)、不具合が生じたときの管理業者への連絡などを入居のおしりなどに記載し周知しておけば、当該物件・設備における「通常の使用等」とは何かの検討がよ

■ 会報誌・ホームページ・メルマガ等による賃貸管理業の最新情報の提供

▶メルマガ

電子メールの速報性を活かし、**賃貸不動産管理業に役立つ最新情報**等を掲載したメールマガジンを月2回配信。

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会メールマガジン

2023.10.16

※このメールは、全宅管理のメルマガ登録をいただいた会員限定で配信しています。

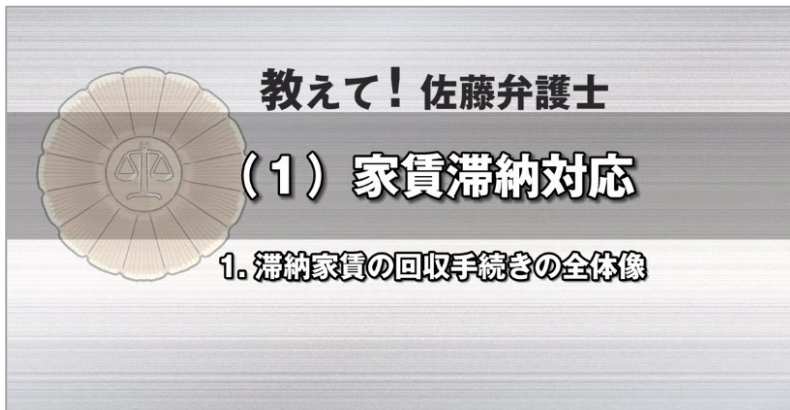
目 | 次 |

[1] 業界動向・行政動向

- ・ 国土交通省 「第2回地域価値を共創する不動産業アワード」募集(締切間近)について
- ・ 国土交通省 令和4年度宅地建物取引業法の施行状況調査結果
宅地建物取引業者数は9年連続で増加
- ・ 国土交通省 建築物の省エネ性能表示制度のガイドラインを公表
制度の具体的な運用の詳細を示す
- ・ リクルート 「2022年度 賃貸契約者動向調査」(首都圏)結果
見学物件数は緩やかな減少傾向

■ インターネットセミナー

- ▶ 賃貸不動産管理業務は範囲が広く、適正な業務遂行には、管理業者として知っておくべき事項が多数ある。賃貸不動産管理業務に関するテーマで実務に役立つセミナーを提供。
- ▶ 興味のある内容をいつでも視聴可能。経理・労務・パソコン研修など経営に役立つ情報や新入社員等のビジネススキルアップにつながる内容も提供(750種類以上提供)。



(1) 家賃滞納対応

Step 2 滞納家賃の催告

①滞納家賃支払い請求の相手方

- ・ 借主
- ・ (連帯) 保証人
- ・ 同居配偶者 (日常家事連帯債務として請求可能)
- ・ 借主が死亡した場合の相続人

②催告の方法

口頭でも可能であるが、催告の事実を証拠として残す意味からは、書面により催告をすることが望ましい。

③催告の種類 (⇒第2-1参照)


催告には、単純催告、契約解除予告付き催告及び停止条件付契約解除通知の3つの種類があり、状況に応じて使い分けをする。

Step 3 支払いを約束した場合

支払い合意書等の作成 (⇒第2-2参照)

借主が滞納家賃の支払いを約束した場合、書面を作成しておく、約束違反の場合または将来の滞納家賃回収の際の法的手続きが円滑に進む可能性が高くなる。

なお、合意書面を「執行認諾文言付の公正証書」にしておく、仮に約束どおりの履行がなされない場合は、公正証書に「執行認諾文言」を記載しておくことで、強制執行が可能となる。



■ セミナー(一例)

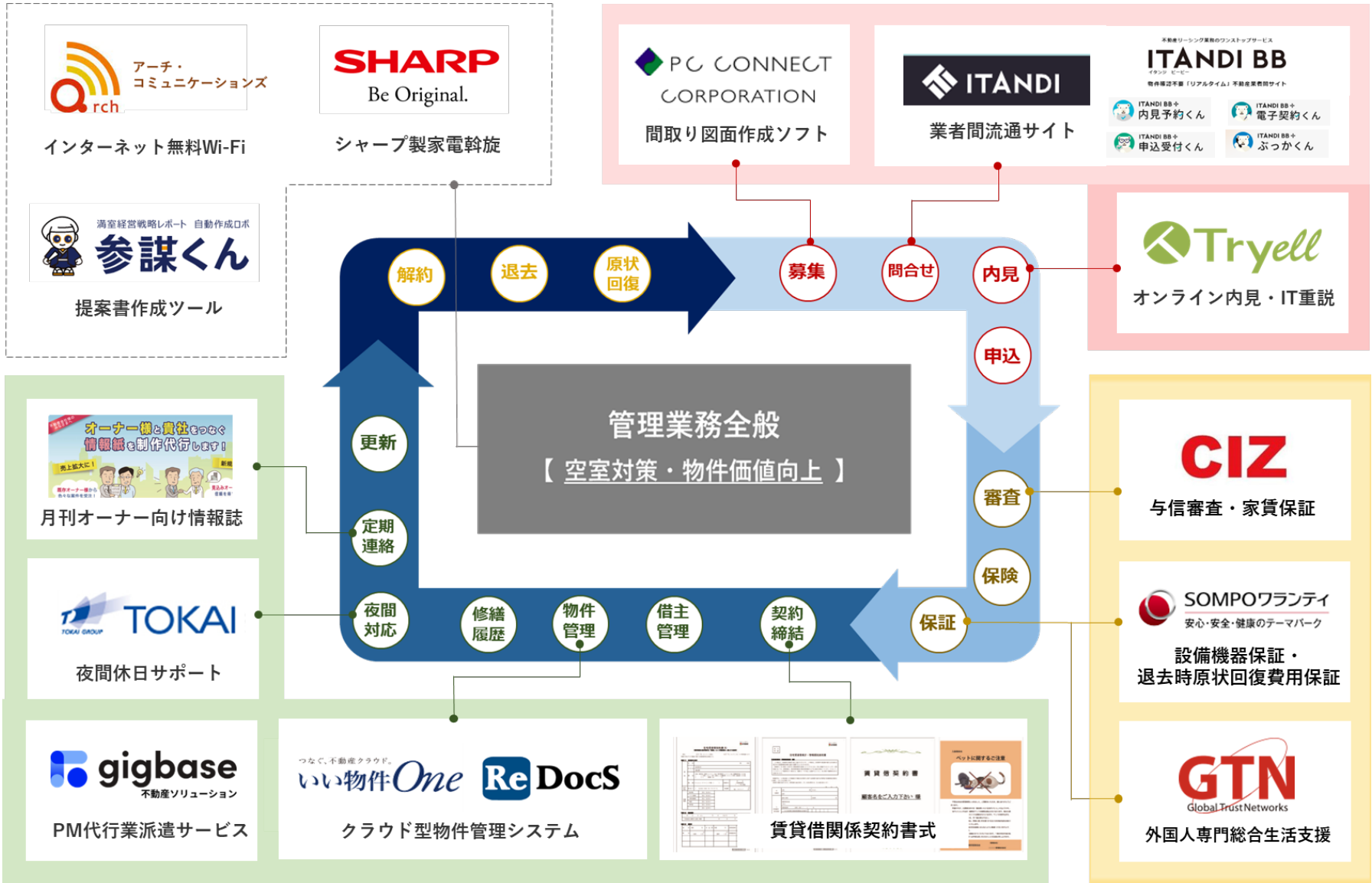
- ・ 修繕・原状回復
- ・ 家賃滞納
- ・ 騒音問題
- ・ インボイス対応
- ・ 管理戸数の増やし方
- ・ リーシング戦略
- ・ 空室再生手法

提携企業商品

提携企業商品の導入メリットの紹介
(全宅管理SUPPORT)



▶全宅管理が厳選した提携企業商品の為、**安心して利用可能** ※下記は提携企業抜粋



■ 入会特典（無料で提供中）

▶のぼり旗

全宅管理の会員店であることや、賃貸管理を積極的に行っていることを、賃貸経営しているオーナー様に一目で認識してもらえるデザイン。



▶間取り・流通図面作成ソフト

不動産業務全般で利用する「間取り図面」と、表現力の高い「販売・流通図面等」を簡単に作成するための業務支援ソフト



■ 費用

入会金 ~~20,000円~~

+

年会費 **24,000円**
(月額2,000円×12ヶ月分)

0円

▶下記いずれかに該当する場合、**入会金無料**

- ①「賃貸住宅管理業法」登録業者
- ②全宅管理会員からの紹介状がある
- ③宅建協会に入会后1年以内

実質、年間24,000円で入会可能

月額2,000円で適正な管理業務、従業員のスキルアップ等が可能

■ 入会までの流れ

- 1 入会申込書の提出
- 2 年会費等の振込
- 3 入会完了