



松本ビル管理株式会社

# 松たより

平成22年9月3日

発行：松本ビル管理株式会社  
営業企画委員会

住所：大阪市阿倍野区昭和町3-8-27  
<http://www.matumoto-kanri.co.jp/>

松本ビル管理(株) 機関紙

2010年 秋号

## 【家賃債務保証規制法案】

### 1. 現状

昨今の家賃債務保証会社を規制する流れは法案となるべく現在審理中です。

この法案はオーナーや管理会社も対象となるため無視できる問題ではありません。家賃回収を規制する法律が成立すれば、滞納家賃の回収は今迄以上に難しくなるなどマンション経営の不安要素となります。

この法案の柱は3つ

1. 家賃債務保証業(いわゆる保証会社)の登録制度
2. 家賃等弁済情報データベースの登録制度
3. 家賃等の悪質な取り立ての禁止

に分けられます。

フロント職として一番懸念するのが、法案の61条に規定される督促に関する規制なのですが、禁止行為を示す文言に以下のような件があります。

「～家賃を取り立てるにあたり、面会、文書送付、貼紙、電話等をかけること。その他の如何なる方法を以ってするかを問わず、人を威迫し、又は～私生活や業務の平穩を害するような言動をしてはならない。」

この文言が非常に“曖昧”と感ずります。他の規制であるドアロックや動産の無断持ち出しの禁止は理解できますが、連絡行為なしに、どうやって滞納している方とコンタクトをとれば良いのか…。かなり難しい対応を迫られることが予想されます。

元々クレーム産業であるが故に管理会社のフロント職は基本的に腰を低くし下から丁寧に物事を進めることを要求されます。弊社のフロントマンも性格的にも腰の低い人間で構成されているように思います。督促の際、やはり始めは低姿勢で入金を促す、若しくは“お忘れでないか”の確認をとることが第一なのです。ただし、その際文句を言われるケースはあります。

例えば電話の場合、

「〇〇さんでしょうか？」

「そやけど、何？」

「お家賃のご入金の確認がとれていないのですが…」

「わかっとるわい！入れるがな。ボケ！」（ガチャン。ツーツー…。）

とこんな具合です。

私の体験ですと、訪問した際こんなこともありました。とあるマンションで半年家賃が滞っている方を訪問した時の出来事です。

「××さんですね？」

「なんや？」

「家賃、6か月分もたまっていますけど…。いつお支払いいただけるんでしょうか？」

「払ったるがな。今月末な！」

こう言われても幾度と約束を破られていましたので、突っ込んで聞きました。

「では、お支払いいただけない場合はどうされるんでしょうか？」

すると

「ワシのタマ(命)を取ったらええ！」

「命まで要りませんから退出いただけますでしょうか…」

ここからは修羅場でした。この季節口はともじやないですが記せませんので、この先はご想像にお任せしますが、賃料の回収という仕事は想像以上に根気や忍耐の要る仕事です。

法律の観点では、「契約により部屋を居住の用に供す義務(債務)」と、その見返りに「家賃を受受するという権利(債権)」がオーナーに発生するわけですが、この賃貸借契約にかかる概念や論理を押えておかないことは対策のたてようもないということで、弊社では主にフロント職に向けて、月に1回程度、顧問弁護士を招いて法律セミナーを開き理論武装出来るように研修しています。

## 2. 傾向

相手は生身の人間であるが故、この賃料回収を一言で語ることは非常に難しいのですが、家賃が滞っている方には**共通した傾向**がみられます。

- ・職を失い収入が途絶えてしまった。
- ・払う意思もないのに居座っている。
- ・払うべき賃料を別の支出に充て込んでしまった。
- ・無断で転居している(夜逃げ)……等々

事情を話して頂いたうえでその内容が許容できる範囲にあれば滞納圧縮の計画を立てそれを忠実に守って頂くことで正常化にシフトする手段と成り得ますが、連絡の取れなくなるケースが多いもの現実です。

法令が制定される流れがある以上、それに反しないように物事を進めることが大前提になりますが、筋を通して協議しても通じない方が中には存在しますので、借り手保護のこの**法案が施行されると今まで以上に督促そのものが難しくなり、結果、法的手続が必要**となる局面が増えると予想されます。

## 3. 対策…法的手続の種類

さて、その、“筋を通してでも約束を破られる方”や、“協議して解決するのが困難な方”については以下のような対処法…弁護士や司法書士の業務領域になりますが…があります。

### <少額訴訟>

少額訴訟とは、簡易裁判所が管轄する少額の訴訟で、困難、複雑でないものについて、一般市民が訴訟に見合った経済的負担で迅速かつ効果的な解決を求めることができるように、原則として1回の期日で審理を終了して、直ちに判決を言い渡す訴訟手続きです。特徴として訴額が60万円以下の金銭債権に限定されます。

### <支払督促>

金銭の請求の場合、この支払督促による方法を利用することもできます。支払督促手続は、債権者の一方的申立に基づき、その主張の真偽について実質的な審査をせず、簡易裁判所の書記官が支払督促を出す手続です。相手方が異議を申立てない限り、申立の内容が勝訴したのと同様の効果を得る(=債務名義を得る)ことになり、貸主の催告を無視し続ける方に対し有効と言えるのではないのでしょうか。

### <建物明渡訴訟>

上記2つの手続は契約に基づいて「お金を払え」と主張できるだけで、「出て行け」と言えるものではありません。出て行けという主張を法律的に認めてもらう為には、明渡に関する訴訟を提起する必要があります。通常は、応訴、口頭弁論、証拠調べなどの手続を経て判決に至ります。この間の手続には、相当の時間を要するとともに費用もかかります。この手続は、必ずしも賃貸管理に関する紛争解決に適しているとは言えず、できるだけ訴訟手続に至らずに解決することが望ましいです。

## 4. 終わりに

オーナー様が管理会社に要請する仕事の内、滞納の処理は、部屋付けと比肩する難しい業務です。この法案が通過すれば、オーナー様もこの法律の対象となりますので、管理会社ともに今後の督促方法を再度見直す必要がでてくるかもしれません。その際は、ご協力の程よろしく申し上げます。

### 【エレベーターの2012年問題】

**基幹装置で供給停止！！**

**数万台が数年で部品切れへ！！**

昨今、エレベーターメーカーからの「製造中止から概ね25年以上経過した機種について、補修部品の供給を停止する」とした発表に耳目が集まっています。供給が止まるのは発電機やモーターなど基幹装置の部品である為修理の手立てを奪われることになり、故障すればエレベーターが使えなくなります。供給停止を謳う多くが2012年頃をその期限としていますが、**早いものでは今年の9月に供給停止に陥る機種もあり**、各メーカーや系列保守会社は供給停止を機にエレベーターをリニューアルするよう顧客であるビルのオーナーやマンション管理組合に呼びかけています。



エレベーターを巡っては、平成18年6月に東京都港区のマンションで男子高校生がカゴと建物の間に挟まれて死亡するなどの事故が相次ぎました。そこで、昨年9月に従来の安全装置に加え、**耐震関連の装置の充実や、扉が開いた状態で動作しないようにする装置の取付を義務付けた改正建築基準法が施行**されており(猶予期間あり)、各社が更新を推奨する背景にはそんな事情もあるようです。

### 税務上の法定耐用年数は17年！！

「30年以上フルメンテナンスとしての代金を支払っており、  
今も問題なく使えている。なぜ買い替える必要があるのか。」  
「部品が無いのはメーカーの責任なのに、弱みに付け込まれている感じ。」

マンションオーナーからは上記のような意見が数多く出ていますが、では、実際のところ、エレベーターは何年位で更新すべきなのでしょうか・・・。

税務上の耐用年数は17年ですが、各メーカーの設計耐用年数は20～30年を目安にしているようです。また、国交省が平成20年6月に公表した『マンション長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント』でも、取替時期の目安を30年としています。実際にはそれ以上の期間に渡り安全に稼働しているケースもあり、一概に「耐用年数は〇〇年」とは言えないようです。

ただ、補修部品の欠品により実際にエレベーターを修理できないとなると、場合によっては直ちに1千万円単位の出費を余儀無くされますので、管理会社の立場としては、補修部品の供給停止になる恐れのあるエレベーターに対しては**供給停止前の交換**をお勧めしております。駆け込み需要などで、実際の作業開始までにも今まで以上に時間を要すと思われるので、どうぞ**早目の修繕**をお考え頂きますようお願い致します。



★★ いつもお世話になっております。私たち入金課です！ 今後どうぞ宜しくお願い致します！ ★★



私達は入金課に所属しています。入金課では、家賃の管理や、入退去時の書類作成、水道・電気等の計算および請求書の発行など様々な業務を行なっています。また、多くの入居者さまとの対応の窓口にもなっており、お客様の声を一番にお聞きする事になります。家主様とご入居者様との「架け橋」になることが出来る様に、毎日仕事に励んでおります。以下、7名の入金課所属事務員からのメッセージをどうぞご覧下さい！！

山中しおり 石原 亜紀 田中 千寿  
藤田 朋子 三宅 裕美 堀場 多恵 大澤 温子

- 山中しおり =日々学ぶことばかりです。これからも頑張ります。
- 石原 亜紀 =何事にも精一杯取り組んでいきたいと思ひます。
- 田中 千寿 =「ありがとう」・・・この言葉を頂ける仕事がしたいです。その為に頑張っています。
- 藤田 朋子 =全てはおお客様の笑顔の為に。丁寧かつ迅速な対応を心がけます。
- 三宅 裕美 =何事にも一生懸命頑張ります。よろしくお祈りします。
- 堀場 多恵 =入社してまだ9ヶ月と未熟ですが、誠心誠意頑張ります！宜しくお願いします。
- 大澤 温子 =ミスの無いよう精一杯頑張っていきます。

現在入金課は、この7名の新体制で業務を行なっております。新入社員も多く、何かとご不便をおかけしていることもあるかと思いますが、入金課一同、一丸となって日々精進していく所存でございます。

又、住みよい環境作りを目指す管理会社の一員として、会社と共に成長していきたいと思っておりますので、これからもご指導、ご鞭撻の程宜しくお願い致します。〈入金課一同〉