



行動する大家さんの会 平成24年度 第三回勉強会

「管理会社、仲介会社との関係を考える。」

平成24年9月8日

本講義でご説明差し上げる内容、およびレジュメはこの講義以外での転載・二次利用及び第三者への流用および閲覧はご遠慮お願いいたします。

掲載内容に法的な誤りはあった際には、後日訂正をさせて頂きますので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。

(自己紹介)



徳山 明 (満36歳)
株式会社 尚建 (なおけん)
代表取締役 (平成19年2月より)

東京都文京区千駄木で父親の事業を引き継ぎ、
不動産仲介業を経営。
自社ブランド「コムガーデン」を展開中。

- ・不動産会社の集まる会
「地域で働く不動産屋さんによる情報交換会」主催



自社以外での役職

東京都宅地建物取引業協会（ハトマーク）
文京区支部理事（昨年まで）

千駄木二丁目商店街振興組合 理事（現職）

本郷間税会 理事（現職）

文京区商店街連合会 理事代理
上記 森鷗外生誕150周年事業 事業担当



ブログ

・「千駄木で働く不動産社長 徳山 明」のブログ

<http://ameblo.jp/naoken123>

会社HP

<http://www.naoken.com/>

個人フェイスブック

<https://www.facebook.com/akira.tokuyama>

会社フェイスブックページ

<https://www.facebook.com/comgarden>

メールアドレス

akira@naoken.com



コムガーデン 千駄木

検索



まず最初に。。（僭越ですが（汗））

私は賃貸に関しては、不動産屋さんがいなくてもいいと思っています。

宅建業法では「貸主の自ら賃貸」は認められています。

それでは本来いなくてもいい不動産屋さんかなぜ間に入っているのか？

ここをご一緒に考えられればと思います。

Q. 今回頂いたご質問

管理・仲介さんからの視点で

「どうやって、大家さんとより良い関係を築
いているのか？」

（もしくは築く努力をしているのか）」

Q. どの様に関係を築いているか？

A. 言いたいことは言わせて頂いています。

それでご理解頂けない場合は、お仕事はご遠慮させて頂いています。

上下関係よりも水平関係。

昔のような関係では、世間と法律がもう許してくれません（泣）

Q. どの様に努力しているか？

A. できる限り新しい法律的な考えをお話しています。

最近では消費者保護の勢いが強まり（昨年の更新料裁判などをとってみても）、

あくまで大家さんと借主さんとの間は、契約という法律行為であることをお話しています。
（借主さまは消費者さまです。）

弊社の考える不動産屋さんの意味

「自ら賃貸」できる大家さんと
「わざわざ報酬を頂戴している不動産屋さん」のの違い。

どこに違いがあるか。

それはやはり沢山の「消費者」と「沢山の新しい法律や事例」を知っているかどうかだと思います。



ここで質問です！

管理会社って一体なんでしょう？

仲介会社って一体なんでしょう？

(答え)

不動産屋さんの法律の宅建業法では、管理会社や仲介会社という言葉は出てきません。出てくるのは「媒介業者」のみです。

不動産屋さんの純粋な業務は、「新規」の賃貸借契約の媒介業務（契約の立会・代理契約、サブリースを除く）をしているだけです。

その他は全て（更新契約も含む）不動産屋さんの本業（宅建業法上の）ではありません。

答え続き



皆様のご依頼されている業務が、
「どこからどこまでか」をしっかりと認識
をして頂き、

事前に「募集委託契約書などの媒介契約書
面（宅建業法34条の2書面）」をきちんと宅
建業者と交わして下さい。

□約束ではトラブルの元です（汗）

弊社で考える『大家さんとの良い関係』とは、
どんな関係か？

考えてみました。

A. 弊社で考える大家さんとの良い関係とは。。

- ① 『借主さんの立場』で、
- ② 『借主さんが物件を借りている目的』を
果たせるように、
- ③ 『お互いの役割をお互いに理解しながら』
一緒に考えられる、
そんな関係。

それぞれ解説していきます。
(時間を見ながら)

① 『借主さんの立場』で

その物件に「どんな人」が「どんな事情で」
生活をしているのか、

借主さまを一人の人として接して頂けるかど
うか。

それができる大家さんがいればいいなあと思
います。

② 『借主さんが物件を借りている目的』を
果たせるように、

借主さんが借りている目的を果たせなければ
賃料を頂く権利がない。

昨今の消費者契約法などの消費保護の観点から
言っても今後も大事だと思う。

③ 『お互いの役割をお互いに理解しながら』
一緒に考えられる、

賃貸借契約の当事者は貸主と借主であり、

不動産業者は「媒介業務」をしたままであり

契約自体の責任は当事者にある。

ここが分からない大家さんがまだまだ多い（泣）

大家さんから言われた言葉

- お前が入れた店子だからお前が責任をとれ！

借主を探す依頼をしたのは貸主であり、不動産屋会社が行ったことは貸主が合意をしていたということ。

その店子と契約したということは、貸主自身が契約をすることを自分で認めたということ。

最後に今までで一番記憶に残っている賃貸を。

離婚をしてしまったお母様と中学生の女の子の二人暮らし。

子供がひきこもりになってしまい登校拒否。

理由は、自宅の引っ越しをしてしまい、学校と自宅が遠くなってしまった。

(それと離婚の問題も、もちろん子供の心には何かあったはず)

登校拒否を何とかしたいお母様。

そんなお母様のための行動。

学校に通える距離に1R（三点ユニット、ミニキッチン、洗濯機置き場なし）に、親子二人暮らしを始める。

最初はそんな考えを認めなかった私に言った一言。

「だって、もうこうするしかないんだもん！」

こんな母親の迫力に負けて、当時ご理解のある大家さんを見つけて、親子せまい1 R二人暮らしが始まりました。

最初は喧嘩ばかりだった親子ですがせまい1 R。いやでも親子の会話が增えたようです。娘も学校に行くようになり、最後は親子仲良く、最初は私と口もきかなかった娘も明るくなっていました。



ご清聴ありがとうございました。

