

## 序編 賃貸管理総論

### 第1章 賃貸管理の意義

- 不動産を排他的に利用する方法として、**所有権を取得する方法**と**借り受ける方法**がある。
- 所有権を取得する方法の典型が**売買**であり、借り受ける方法の典型が**賃貸借**である。
- 売買も賃貸借も当事者の**合意**のみで成立する**諾成契約**である。
- 貸主と借主の関係は、**継続的な契約関係**のなかで生じ得る**トラブル**に対処する必要がある。
- 賃貸不動産の管理では、問題が発生した場合の**事後処理**や問題が発生しないようにするための**予防対策**ともに重要である。
- 賃貸不動産の管理をめぐる環境は、**不動産ファンド**の台頭、**不動産証券化の進展**等により、貸主が不特定多数の投資家である場合もあり、**変容**を遂げている。
- 賃貸不動産は、単にその所有者・貸主のために存在するのではなく、賃貸物件の**周辺環境の形成**にも資することから、賃貸不動産の管理は**社会全体**との関係で捉える必要がある。
- 賃貸不動産の管理業者は、法令等の**コンプライアンス**を重視し、貸主・借主との**信頼関係**を築き、維持することに最大限の配慮をする必要がある。
- **宅建業者**が管理業者である場合、賃貸借契約締結に向けた**媒介業務**を含めて賃貸管理という場合がある。
- 賃貸住宅管理業者登録制度では、基幹事務として、①**家賃、敷金等の受領**、②**賃貸借契約の更新**、③**賃貸借契約の終了**に関する事務の3つを定めている。