

趣旨・目的

- ・空き家戸数の増加や空き家所有者の責任強化等を受け、空き家の管理を第三者へ委託するニーズが拡大する可能性。
- ・現在、空き家の管理は、様々な主体がサービスを提供。業務適正化を図る制度はない。
- ・空き家の発生から利活用まで一体的なサービス提供が可能な不動産業は、所有者の高い信頼を得る必要。
- ・不動産業者が所有者等から空き家管理の担い手として信頼され、安心して委託される存在となるよう、空き家管理の受託する際の標準的なルールをガイドラインとして示すもの。**空き家の管理に係る報酬は、媒介報酬とは別に受け取ることも可。**

① 総論

(1) 「空家法」や同法に基づく「管理指針」について知っておきましょう。

- ・「管理不全空家等」・「特定空家等」の所有者等に対する助言・指導・勧告等の措置について、受託者においても認識しておくことが必要。
- ・市町村から受託者に対して空き家の管理に係る問合せが行われた場合には、適切な管理がなされるよう委託者に速やかに報告する必要。

(2) 「個人情報保護法」について知っておきましょう。

- ・受託者は、個人情報保護法を遵守し、個人情報の取得、利用、安全管理等について、必要かつ適切な措置を講じなければならない。
- ・第三者から委託者の連絡先を尋ねられた場合には、委託者に報告し、連絡の可否について判断を委ねることが望ましい。

(3) 空き家の管理に関する業務を適切に実施するために必要な体制を整備し、誠実に業務に従事しましょう。

- ・所有者等や親族等、関係者が様々な事情を抱えていることに留意しつつ、所有者等に寄り添って誠実に業務に従事することが必要。
- ・空き家の管理に係る作業を管理受託契約の内容に従って滞りなく継続して行うことができる体制を整備することが必要。

② 空き家管理の相談を受けたとき

(1) 空き家の状況は物件により異なることから、空き家の管理について相談を受けた際には、当該空き家の状況を双方で十分に確認しましょう。

- ・作業を安全・確実に遂行することができる状況にあるか、現に周辺環境に悪影響を及ぼしている物件でないか等を十分に確認することが必要。
- ・空家法に規定する「管理不全空家等」及び「特定空家等」として指導・勧告の対象となっている空き家や管理不全状態にある空き家は受託しない。
- ・委託者と受託者の間で物件の状況について共通認識を持つためには、管理委託契約の締結前に敷地内・建物内部を含めた現況確認を双方で実施することが有効。

→ (参考資料 1) 空き家管理作業 受託前現況確認表

(2) 空き家を管理する権限を有しない方が相談するケースが想定されるため、契約の締結にあたっては、空き家の管理を委託できる権限があることを確認しましょう。

- ・管理に係る作業は、基本的に民法上の「保存行為（財産の現状を維持する行為）」に該当。
- ・所有権を有する者以外から相談があった場合には、委任状等により、「保存行為」を行う権限を有することを確認することが重要。

③ 管理委託契約を締結するとき

(1) 管理委託契約の締結時に、契約内容について記載した書面を委託者へ提供しましょう。

- 委託者・受託者の双方が契約締結後に契約内容や条件を確認することができるよう、受託者は契約締結時に契約内容について記載した書面を委託者へ提供することが望ましい。
→ (参考資料 2) 空き家管理委託契約書

(2) 空き家管理を受託するにあたっては、責任の発生要件・責任の範囲等について、委託者に説明した上で管理委託契約において定めておきましょう。

- 受託者側の故意又は過失がある場合にのみ責任を負う旨を管理委託契約に明記しておくことが考えられる。
- 消費者契約法により、事業者の損害賠償責任の全部を免除する規定等は無効となることに留意。

(3) 空き家管理を受託するにあたっては、委託者に電気・水道・ガスの契約状況等を確認し、必要な事項を管理委託契約に定めておきましょう。

- 通電、通水しておく場合、受託者の責なく発生した漏電や漏水は受託者が責任を負わないこと等を管理委託契約において定めておくことが望ましい。

(4) 空き家管理を受託するにあたっては、管理に係る作業の内容及び実施方法について、回数や頻度を明示して可能な限り具体的に説明し、管理委託契約において定めておきましょう。

- 物件の状況をよく把握した上で、作業の実施回数や頻度を明示するなど可能な限り具体的な提案を委託者に行い、作業内容及び実施方法を管理委託契約において定めることが望ましい。

④ 空き家管理の作業を実施するとき

(1) 契約期間の開始までに委託者へ貴重品や荷物の搬出を求めましょう。移動困難な家財等の取扱については、管理委託契約に定めておきましょう。

- 盗難・紛失・毀損のリスクがあるため、空き家管理受託を開始するまでに委託者の責任において貴重品の搬出を完了しておくよう求めることが望ましい。
- 移動が困難な家財・荷物については、管理委託契約の対象外とする旨を契約書に明記しておくことが望ましい。

(2) 空き家の管理に係る作業を実施した後は、作業の完了報告を行いましょう。

- 委託者は空き家に居住しておらず、作業が適切に完了したことの確認や作業の不備に気づくことが難しいため、適切に完了報告を行うことが重要。
- 管理に係る作業に際し、管理不全が懸念される事象やその兆候その他の不具合を確知した場合には、完了報告を待たず委託者へ報告。

(3) 再委託先を活用する場合には、反社会的勢力でないことを確認し、指導監督を適切に行いましょう。

- 再委託先を選定する際には、反社会的勢力と関係を有していないことを確認し、当該再委託先に対する必要かつ適切な監督を行う必要。
- 委託者が安心して管理を任せられるよう、再委託先があらかじめ決まっている場合には、必要な情報を管理委託契約において定めることも考えられる。

◎ **空き家の管理に係る報酬は、媒介報酬とは別に受け取ることも可能。**