

ZENTAKU KANRI

資産管理のこれからを考える
全宅管理

2021

秋号

VOL.37

特集

コロナ禍で加速する 電子契約書

連載企画：詳しく解説！「賃貸管理業のニューノーマル」第3回
賃貸住宅管理業者登録制度早わかりガイド

賃貸管理トレンド 第7回

「賃貸管理業の保険最前線」

法律相談：知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A
オーナーへの電子契約説明時の注意事項

「住まう」に、寄りそう。



一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

全宅管理

資産管理のこれからを考える

ZENTAKU KANRI

全宅管理 2021 Autumn VOL.37



INDEX

3p | 不動産関連トピックス
デジタル整備法が施行、宅建業法施行規則等が一部改正
価格指数、住宅総合は前月比1.3%上昇
賃貸部屋探し、約2割がオンライン内見を利用

4p | 特集
**コロナ禍で加速する
電子契約書**

電子契約書の導入と活用方法

8p | 法律相談
知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A
オーナーへの電子契約説明時の注意事項

9p | What's 全宅管理
全宅管理の会員向けサービスをご紹介
第11回: 宅配ボックスを導入する

10p | 連載企画
**詳しく解説！
「賃貸管理業のニューノーマル」**
第3回: 賃貸住宅管理業者登録制度早わかりガイド

12p | 連載企画 賃貸管理トレンド
第7回
「賃貸管理業の保険最前線」

14p | 協会インフォメーション
01 全宅管理タウンミーティングについて
02 「賃貸住宅フェア2021 in 東京」にて岡田専務理事が講演！
03 支部活動報告



会報誌「全宅管理」の
バックナンバーをご覧いただけます。



バックナンバーはホームページよりご覧いただけます。

◀こちらからご確認ください。

※閲覧にはユーザーID・パスワードが必要になります。
ご不明な方は、ホームページ会員ログインページのお問い合わせフォーム、
またはお電話にてお問い合わせください。

TOPICS

不動産関連 トピックス

不動産の管理などに関連するトピックスをお届けします。市場の動向の把握と、賃貸経営オーナー様への情報共有等にお役立てください。

デジタル整備法が施行、宅建業法施行規則等が一部改正

国土交通省は9月1日、デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律等の施行に伴う宅地建物取引業法施行規則等の一部改正の内容について、不動産業界団体宛てに周知を図りました。

同法施行に伴い、国土交通省関連政令の整備等

に関する政令および省令が施行。これにより宅地建物取引事業者や賃貸住宅管理事業者等が、その従業者に携帯させなければならないとされている従業者証明書における押印規制が廃止されます。

価格指数、住宅総合は前月比1.3%上昇

国土交通省は9月30日、6月分（住宅）および2021年第2四半期分（商業用不動産）の不動産価格指数を公表しました。これは10年の平均を100として算出している数値です。

同月の住宅総合指数は121.2（前月比1.3%上昇）。物件種別では、住宅地103.4（同1.8%上昇）、戸建住宅105.9（同0.2%上昇）、区分所有マンション165.8（同0.8%上昇）でした。

都市圏別では、南関東圏は住宅総合127.1（同

4.2%上昇）、住宅地114.3（同10.8%上昇）、戸建住宅105.4（同1.6%上昇）、区分所有マンション158.6（同0.6%上昇）。名古屋圏は住宅総合114.4（同1.8%上昇）、住宅地99.8（同1.3%上昇）、戸建住宅107.5（同1.3%上昇）、区分所有マンション170.7（同6.6%上昇）。京阪神圏は住宅総合123.3（同1.1%下落）、住宅地104.6（同3.9%上昇）、戸建住宅105.0（同8.2%下落）、区分所有マンション171.1（同1.6%上昇）となりました。

賃貸部屋探し、約2割がオンライン内見を利用

大手部屋探しサイトの賃貸契約状況の調査が9月1日発表されました。不動産会社への訪問数は平均1.5店舗と、18年に底を打ち、下げ止り。部屋探しの際の物件見学数は2.7物件で、過去最低の2019年度と同水準でした。

オンライン内見の実施状況については、オンラインのみの実施者が13.5%、オフライン・オンラインの併用が6.2%で、合計して約2割がオンライン内見を使用しています。利用者を年代別に見る

と、最も多いのは男性20代（31.4%）、最も少ないのは女性20代（11.0%）。

オンライン上で完結する賃貸契約の認知率は73.3%となり、この3年間で3割弱から7割以上まで大幅に増加しています。「オンライン契約の利用経験あり」と回答した人の最高齢は61歳。契約時の平均賃料は8万8,353円。非経験者の9万563円を下回ったが、最高額30万円の物件まで事例がありました。

特集

コロナ禍で加速する 電子契約書

様々なビジネスシーンで、電子契約書の利用が促進されています。業務の効率化や、リモートワークの推進のためにも、これからは避けることができないのが電子契約書です。今回はその基本について解説していきます。



オーナーへの書類に電子データの活用が可能に

2021年6月15日、賃貸住宅管理業法（賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律）が完全施行されました。法律により、200戸以上の住戸を管理する賃貸住宅管理業者には国土交通省への「登録」が義務付けられました。

この法律では登録業者に対して「オーナーへの事前の重要事項説明」を義務付けています。契約締結前に、実務経験者や有資格者がオーナーへ管理業務の内容や実施方法などについて「書面を交付」して説明をしなければなりません。契約締結時にも契約内容を明記した「書面の交付」が必要です。

さらにこの法律では、オーナーが承諾すれば「電子データ」でも対応できるとされています。いわゆる電子契約書が管理委

託契約に活用できることになります。

それでは今後電子契約書が主流になるのでしょうか？ これまで判子文化などの商習慣もあり、電子契約書はなかなか浸透しませんでした。コロナ禍における急速なリモートワークの普及や、「脱判子」など国をあげたデジタル化推進策により、今後、本格的に電子契約書への切り替えが進んでいくと考えられています。

実は不動産業界ではIT化が遅れていると言われており、業界をあげて効率化のためのIT推進が行われているところです。電子契約についても、今後賃貸管理業の現場や、様々な契約のシーンで使われていくはずです。

しっかりと仕組みを知り、導入方法を検討することで、近い将来に備えましょう。

電子契約書のメリットとは？

書面契約から電子契約に切り替えた場合、様々なメリットが考えられます。

「印紙税の削減」、「事務労力・コストの削減」、「契約締結までの時間の短縮」、「保管・管理の効率化」、「リモートワーク対応が可能」、「契約更新の確認漏れ防止」などです。

紙の契約書は法律により、収入印紙を貼ることが必要な場合があります。電子契約に切り替えた場合、契約書は法律上の「課税物件に掲げる文書」ではなくなるため、印紙税が不要になります。

紙の契約書の場合、様々な事務作業が必要になります。「印刷・製本」、「収入印紙を貼る」、「封筒の宛名書き」、「封入・投函」などです。電子契約では、インターネット上で契約書を送信するだけで済みます。

また契約までの時間も、郵送などの時間がかからないため短縮できます。

契約書の保管に関して、紙の契約書は原本をファイリングして、キャビネットなどに保管しておくのが一般的です。

電子契約の場合、契約書はデータとして保管できますから、情報漏洩や紛失のリスクを回避することができます。検索機能により探すのも簡単です。

現在コロナ禍にあり、対面での打ち合わせなどではリスクを

伴います。さらに今後もリモートワークが推進されるとされており、そのためにも電子契約のシステムを導入することには大きなメリットがあります。

また、電子契約は契約期限の管理も容易です。たとえば「契約終了の〇か月前に自動通知」をし、更新期限が近づいたらアラート通知をするよう設定することもできます。

このように電子契約書には様々なメリットがあります。世の中の流れも、電子契約書に傾いています。まずは仕組みを知ることから始めましょう。

電子契約を導入する注意点

電子契約を導入するには、社内で利用方法などのレクチャーが必要になります。社内ルールやマニュアル作りなども場合によっては必要です。

さらに、自社でシステムを導入できたとしても、電子契約の受信者側の理解も必要になります。相手が合意することで契約は締結されますから、相手側が電子契約を拒んで従来の書面による契約を希望した場合には、合わせる必要があるでしょう。しかし、書面での契約となった場合も、保管や管理を電子化して行うことも可能ですから、社内の効率化を行うことは可能です。

		紙の契約書	電子契約
形式		紙の書面	電子データ（PDF）
証拠力	押印	印鑑と印影	電子署名または身元確認済み高度電子署名
	本人性の担保	印鑑証明書	電子証明書
	安全性の担保（改ざん防止）	契印・割印	タイムスタンプ
事務処理	送付	郵送 or 持参	インターネット通信
	保管	書棚	サーバー
	印紙	必要	不要

特集：コロナ禍で加速する電子契約書

電子契約書システム導入の前に 基本を知っておきましょう。

電子契約書の仕組み

電子契約書のシステムでは、信頼性を担保するために様々な技術が導入されています。

大切なのは、本人証明、非改ざん性の証明、存在証明の3要素になります。

❶ **誰が**：送信者が契約者であること（契約の当事者が本人であること）の証明

❷ **何を**：電子契約の内容が作成された後で改ざんされていないこと（非改ざん性）の証明

❸ **いつ**：電子契約が作成された日時の証明

上記の❶と❷に関しては**電子署名**と**電子証明書**を組み合わせることで、本人性と非改ざん性を証明することができます。

❸に関しては、**タイムスタンプ**で非改ざん性と存在証明が可能になります。

電子署名と電子証明書

電子署名と電子証明書は、いわば印鑑と印鑑証明書の代わりになるものです。

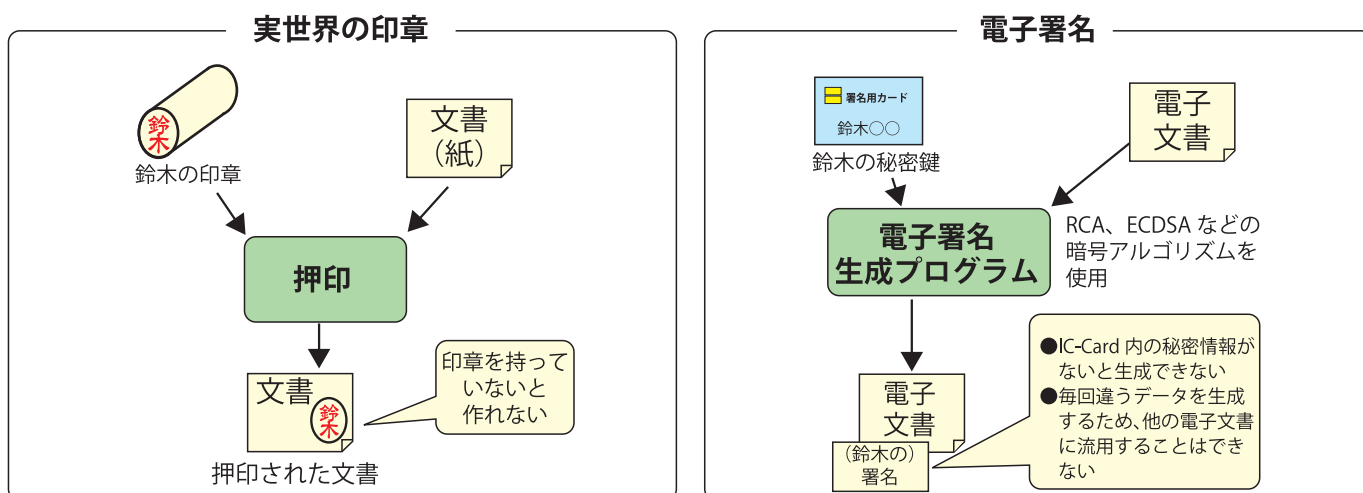
電子署名には「秘密鍵」というものが使われ、生成プログラムから電子文書に出力されます。なお、電子署名部分だけを切り取って他の文書に貼り付けても意味をなさず、流用ができない仕組みとなっており、本人の証明にします。

印鑑の場合、印鑑証明書によって印影と印鑑の同一性を確認できます。電子署名は「電子証明書」で正しいものかどうかを確認できます。

電子証明書は、民間と公的機関が発行しています。企業の代表印となるレベルの証明書から、認印レベルの証明書まで、様々な証明書を発行しており、契約書に応じたレベルの証明書を作成する必要があります。

電子署名（デジタル署名）の作成

電子契約で印章と同じ役割をするのが電子署名です。暗号化されており
契約の当事者が本人であることを証明します。



タイムスタンプ

タイムスタンプとは、電子文書の作成時刻に関する信頼性を担保する仕組みです。デジタル署名と同様の技術を用いて、時間を証明し、タイムスタンプに記録される時刻以前に対象の電子データが存在したこと（存在証明）、その時刻以降電子データが改ざんされていないこと（非改ざん性）を証明します。

以上のように電子署名と電子証明書、タイムスタンプにより電子契約書は作成されます。

実際の電子契約書作成は難しい

ここまでの解説を見ると、コンピュータが苦手な方にとっては難しいのでは?と思われるかもしれません。

しかし企業側は電子契約サービス会社と契約し、そのサービスを使用するだけの簡単な作業になります。

電子契約サービスのほとんどが、インターネットに接続されたパソコン等で電子契約でき、そのPDFファイルを開くだけで、「署名パネル」の詳細から誰が・いつその文書の内容に同意したのか、その後改変されていないかを、簡単に確認できるシステムになっています。

電子署名を実現するために暗号技術がどのように利用されているかを理解するのは難しいことですが、電子契約サービスの利用者は、そのような知識や操作を細かく理解する必要はありません。会社の規模や契約内容に応じたサービス会社を選ぶだけです。

電子契約サービス会社の選び方

電子契約書を導入する最も簡単な方法は、民間の電子契約サービスの導入です。現在、多くの電子契約サービスを提供する会社があり、実際にどれを選択するかがポイントとなるでしょう。

選ぶポイントとしては、費用対効果があっているかどうか。会社の規模や契約数などに合わせたサービス選びが大切になります。

さらにセキュリティ対策がしっかりとされているかを確認しておきましょう。価格が安くてもセキュリティが低いと、のちのち問題になりかねません。インターネット上で、様々なサービスが検索できますので、それぞれの特徴を見て、自社にあったものを選びましょう。

さらに広がる賃貸管理の電子契約書

現在でも、賃貸契約の重要事項説明をインターネット上で行うIT重説が行われています。今後はさらに、契約までを電子契約で行うことができるように法改正されていきます。

2021年5月にデジタル改革関連法案が成立しました。その中に宅地建物取引業法の改正も含まれており、2021年5月19日に公布され、公布日から準備期間を経て1年以内（2022年5月まで）に施行される予定です。

改正が実施されると、契約時の押印が廃止され、契約書を紙ではなく電子契約書で行うことが可能となります。今後、さらにIT化が進む不動産業界。変化に乗り遅れないためにも、電子契約についての理解が重要になります。

法律相談

オーナーへの 電子契約説明時の 注意事項



電子契約書は法的効力があるのかと賃貸オーナーから質問されました。
どのように説明すれば良いのでしょうか？

1 電子契約書とは

電子契約書とは、電子データにより作成された契約書を言います。通常の紙ベースでの契約書では、契約条項を定めた契約書面を作成し、当事者が記名押印等することによって、契約書記載の内容が合意されたことを証明することになりますが、電子契約書では、紙媒体の代わりに電子データを媒体とし、記名押印の代わりに「電子署名」により本人確認及び本人の契約意思確認をすることによって、有効な契約の締結とされるものです。

2 電子契約書により行う契約の有効性について

そもそも契約書は、契約関係につきその記載内容で合意したことを明らかにするとともに、合意内容を記録しておき、今後生じる契約関係に係る様々な事象につき、合意内容に即して取扱うために作成されるものです。したがって、電子契約書は、基本的にあらゆる契約関係において利用可能なものなのですが、当事者保護の要請などから特に法令により書面での契約が義務付けられているものはその例外となります。したがって、契約において電子契約書が利用可能かは、それぞれの契約の要件を定めている法令の規定を確認して判断することになります。

3 賃貸借や管理に係る契約を電子契約書ですることが可能か

以下に、賃貸借契約や賃貸管理関係に係る代表的な契約につき、電子契約書を利用することが可能かを整理してみましょう。

① 普通建物賃貸借・普通借地契約

これらの契約は、契約期間が長期におよぶことから、合意内容を書面等で明らかにしておく等の趣旨で契約書の取り交わしがなされるのが通常ですが、法令上は、口頭での合意によっても有効に成立するとされています。したがって、これらの契約を電子契約書で行うことは可能です。※ただし現時点で宅建業法37条書面としては認められていないことに注意が必要です。

② 定期建物賃貸借・一般定期借地契約

これらの契約は、従前は借地借家法により書面で行う必要があるとされていましたが、デジタル社会形成整備法による借地借家法の一部改正(令和3年9月1日施行)により、電磁的記録によってされたときは書面によってされたものとみなす旨の規定が設けられました。したがって、これらの契約も電子契約書で行うことが可能となります。

なお、事業用借地契約については、従前と同様「公正証書」による必要があることに注意してください。

③ 管理委託契約について

一般的に管理委託契約については、書面で行うことは法令上の要件とされていませんので、電子契約書によることが可能です。

また、賃貸住宅管理業者登録をした管理業者がオーナーとの間で管理委託契約を締結する場合には、契約成立時に書面を交付することが義務付けられます(賃貸住宅管理業法14条1項)、オーナーの承諾があれば、書面に代えて電磁的方法で提供することが可能とされています(同条2項・13条2項)。そしてこの書面は、法令で求められている事項が記載されている契約書でも構わないとされていますので(解釈運用の考え方)、電子契約書も管理業法に則した取扱いということになります。

④ 特定賃貸借契約について

転貸を目的とするサブリース事業者とオーナーとの間の賃貸借契約(特定賃貸借契約)は、普通建物賃貸借として行う場合と、定期建物賃貸借とする場合とが考えられますが、上記①②のとおり、いずれも電子契約書によることが可能です。

また、賃貸住宅管理業法では、特定賃貸借契約についても契約成立時の書面の交付を義務付けていますが(賃貸住宅管理業法31条1項)、これについてもオーナーの承諾があれば、書面に代えて電磁的方法で提供することが可能とされています(同条2項・30条2項)。そしてこの書面は、法令で求められている事項が記載されている契約書でも構わないとされていますので(解釈運用の考え方)、電子契約書も管理業法に則した取扱いということになります。



回答者 佐藤貴美(さとう・たかよし)

佐藤貴美法律事務所 全宅管理顧問弁護士。
賃貸管理、マンション管理などを中心に活動している。主な著書は、『基礎からわかる賃貸住宅の管理』(株住宅新報)、『実践！賃貸不動産管理』(株大成出版社・共著)など。



どこにでも置いて錆に強い！

宅配ボックス RUSUPO^{ルスポ}



コロナ禍により通信販売の利用が増加し、宅配ボックスへのニーズが高まっています。空室対策のためにも、導入の検討をお勧めします。宅配ボックス「ルスポ」は、敷地内の有効スペースを活用して、手軽に入居者の満足度をアップさせる集合住宅向け宅配ボックスです。ステンレス製なので錆に強く、メンテナンスも簡単。さらに屋外でも安心な優れた防水性と、悪天候にも耐える堅牢性。さらに電気工事也不要で設置する場所を選びません。住宅戸数に合わせて様々なサイズと、賃貸住宅のデザインに合わせたカラーをご用意しています。ぜひご検討ください。

防錆性 防水性 堅牢性 電気工事不要

だから



風に吹かれるところでも、置ける！



屋根がないところでも、置ける！



電気がないところでも、置ける！

品名	品番	本体サイズ(mm) 高さ×幅×奥行	架台/ボールサイズ(mm) 高さ×幅×奥行	重量(kg)	価格(税込)
ボックス1段 架台設置タイプ	KD1-31C □	600×450×310	100×450×310	18	58,300
	KD1-50C □	600×450×500	100×450×500	22	70,400
ボックス2段 架台設置タイプ	KD2-31C □	1200×450×310	100×450×310	32	110,000
	KD2-50C □	1200×450×500	100×450×500	40	132,000
ボックス2段 ボール設置タイプ	KD2-31P □	1200×510×310	1800×150×30	36	123,200
	KD2-50P □	1200×510×500	1800×150×30	43	143,000
ボックス3段 架台設置タイプ	KD3-31C □	1200×450×310	100×450×310	36	143,000
	KD3-50C □	1200×450×500	100×450×500	46	165,000
ボックス3段 ボール設置タイプ	KD3-31P □	1200×510×310	1800×150×30	40	158,400
	KD3-50P □	1200×510×500	1800×150×30	50	176,000

※価格は送料込み（北海道・沖縄・離島を除く）

※一部タイプには土間設置工事が必要な場合がありますのでご相談ください。

詳細について
Webでもご覧
いただけます。

お問い合わせ

河村電器販売株式会社

〒141-0032 東京都品川区大崎5丁目10-10 大崎CNビル2階
<https://www.kawamura.co.jp/>

担当:長尾 TEL.090-6384-6474



詳しく解説！

賃貸管理業の ニュー ノーマル

第3回

賃貸住宅管理業者 登録制度 早わかりガイド

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」施行による 賃貸住宅管理業者の登録方法を、わかりやすく解説。

法律施行後1年以内の登録が必要

令和3年(2021年)6月15日より、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が施行され、同日付で賃貸住宅管理業の登録が開始となっています。

この法律によって、管理戸数200戸以上の賃貸住宅管理業を営む業者に対して、法施行1年以内(2022年6月14日まで)に国土交通大臣への賃貸住宅管理業登録が義務づけられるようになりました。

管理戸数200戸未満の賃貸住宅管理業を営む業者は、登録できないわけではなく、登録は任意とされているため賃貸住宅管理業登録は可能となっており、将来の管理戸数の増加に備えるため、登録をすることができます。

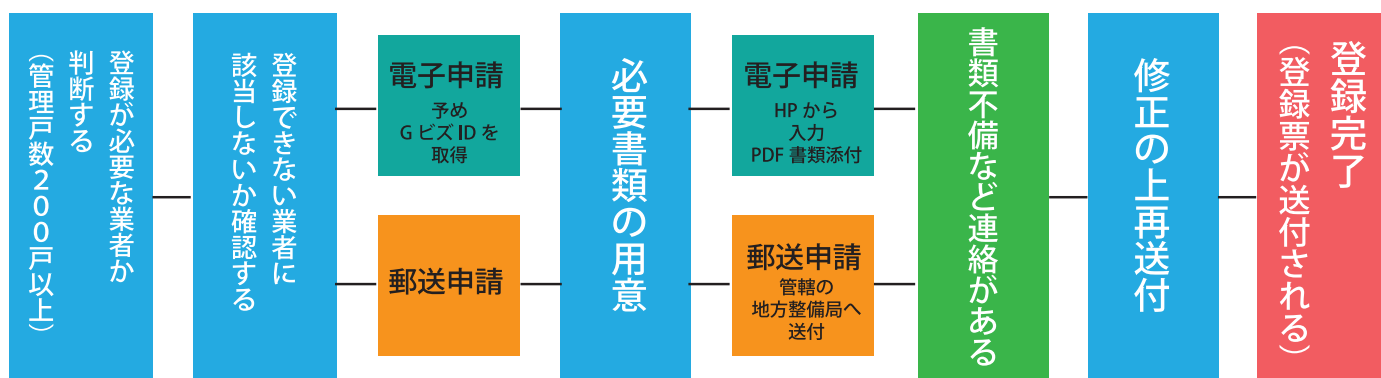
登録方法が複雑という意見も

登録に関して、電子申請をメインにしたということもあり、登録方法が複雑だという意見も多く聞かれます。「分かりにくいのでなかなか手がつけれない」、「登録申請の方法がよくわからない」という理由で、登録を先延ばしにしている業者も多いようです。

さらに実際の登録に関しても、国土交通省は登録作業が優先される電子申請を推奨し、郵送での受け付けもしています、というアナウンスだったのですが、実際には現在のところ郵送での申し込みも少くない状況のようです。

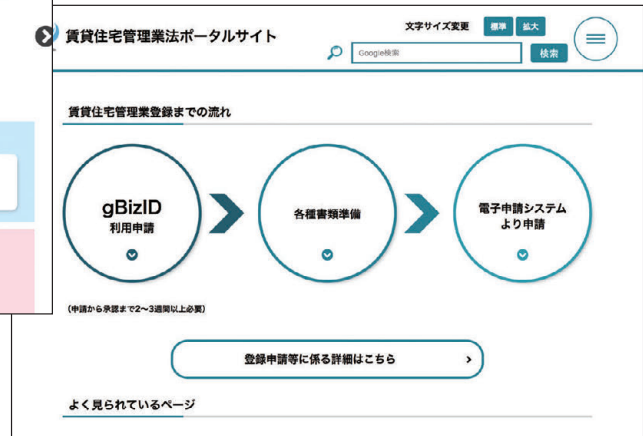
そこでこの記事では、まずは登録までの申し込みの流れを、わかりやすく解説します。

■登録申請の大まかな流れ





賃貸住宅管理業法ポータルサイト
(国土交通省ホームページ)



①登録の要件を知る

どのような業者が登録しなくてはならないか。また登録できない場合はどのような場合かを把握しておきましょう。

●登録が必要な業者：200戸以上を受託して管理する業者は登録が義務付けられます。(200戸未満でも任意に登録可能)

●登録できない業者：・過去に賃貸住宅管理業の登録を取り消されてから5年以内 ・禁錮以上の刑に処せられて刑の執行猶予期間終了後あるいは刑の執行終了後5年以内 ・暴力団関係者 ・破産手続き中の人 ・判断能力が著しく低下している人

②登録に必要な書類を用意する

登録申請に必要な書類は登録申請書から定款、納税証明、役員などの略歴、損益計算書など多岐に渡ります。この書類の多さも登録に踏み切れないケースの原因と言えるでしょう。しかも電子申請の場合は、書類をPDF化しなくてはならない場合と、現物を郵送しなくてはならない書類が混在していて複雑です。まずは下のQRコードで国土交通省の必要書類の情報にアクセスできますので、ご確認ください。

登録申請に必要な
書類リスト
(国土交通省ホームページ)



③申請書類を提出する

申請方法には、電子申請と郵送申請の二つがあります。電子申請の方が優先的に処理されるとのことです。

●電子申請の流れ

まず、「Gビズ」に登録しておく必要があります。これは経済産業省が管轄する、法人の電子申請をスムーズに行うシステムで、このアカウントを使用します。現在この取得に日数がかかるので、早めに取得しましょう。GビズIDを取得したら電子申請をマニュアルの通りに進めます。

●郵送申請の流れ

登録申請書と必要書類を管轄の地方整備局建政部建設産業課等に郵送します。郵送先は左下のQRコードの国土交通省ホームページに掲載されています。

行政書士に委託する方法も検討しましょう

登録申請の際に大変なのは、まず必要な書類を用意することです。さらに電子申請の場合は、GビズIDの取得や、PDFファイルの送付、情報の入力などが必要になります。人手が少ない管理業者の場合は忙しく手が回らないケースもあるでしょう。そのような場合は行政書士に依頼して、申請を任せるという方法もあります。

まずは詳しい行政書士に相談してみたいかがでしょうか。

行政書士等の代理人による
システム利用時の注意点
(国土交通省ホームページ)



賃貸管理業の 保険最前線

市場に合わせて常に変化している 入居者向けの保険を考える

2つの保険会社に取材しました

賃貸住宅管理において、様々なシーンで保険が活用されています。最も利用されているのは、入居者が契約時や更新時に加入する賃貸住宅入居者向けの家財保険で、ほとんどの賃貸借契約で契約条件として保険加入を設定されています。これは契約期間が1年から2年までの少額短期保険と言われるものになります。

賃貸住宅向けの少額短期保険に関しては取り扱う保険会社も多く、保険の内容や代理店になるための条件なども様々です。そこで今回は、賃貸住宅向けの少額短期保険にどのようなトレンドがあるのかを、全宅管理が提携している2つの保険

会社に取材しました。

両社に共通している大きなトレンドは「孤独死」に関する補償。単身者の死亡に対して、遺品の整理や特殊清掃の費用などを補償するニーズが高まっているそうです。孤独死に関しては高齢者だけではなく若い単身者にも言えることで、家の中だけでなく外で死亡するケースもあり、遺品整理などが必要になるケースが多くなっているとのことです。

それぞれの保険会社に特徴がありますので、次頁を確認して管理戸数など自社の規模にあった保険会社を選びましょう。



2020年5月改
住宅用

人と住まいをつなぎます。

新ハトマーク補償ワイド

新住宅用賃貸総合補償保険
(住宅内入居者死亡費用拡大特約セット)
この保険は賃貸住宅入居者向けの家財保険です。
お客さまの家財の補償に加え、家主や第三者への賠償責任の補償も含まれています。

万一事故が発生した場合
フリーダイヤル
0120-0810-75
遅滞なく上記フリーダイヤルへ連絡してください。(365日24時間対応)

お問合せ(お客さま専用)
フリーダイヤル
0120-0810-62
(受付時間:平日9:00~17:00)

ご注意 ご退去される場合は、保険契約の解約または住所変更のお手続きをお願いします。
※解約日から保険終期まで1か月以上ある場合、その期間に応じて解約返れい金をお支払いいたします。

共同保険について
ご契約については、弊社および
ご加入の保険会社、両
方からのご案内となります。

株式会社宅建ファミリー共済

宅建ファミリーグループ
宅建ファミリー共済

宅建ファミリー共済の
ホームページはこちらから



東京海上ミレア
少額短期保険（株）の
ホームページはこちら



様々な規模の管理業者に対応する 「宅建ファミリー共済」

株式会社宅建ファミリー共済 営業部営業課課長 小高拓氏
に、サービスの特徴と業界の動向について話をうかがいました。「当社は宅建協会の会員様に向けたサービスを提供する
少額短期保険業者としてスタートしたこともあり、様々な管理
業者が利用しやすい保険を提供しています」と、小高氏。

「まず、当社の保険を取り扱うための代理店契約には、契約総
数などに下限がありません。どのような規模の管理業者でも
契約できます。さらに、今では保険加入時にパソコンで申し込
みをするのが一般的ですので、Web上で契約手続きが完結す
る簡便な方法から、FAXによる申し込みも受け付けており、規
模の大小を問わず幅広い管理業者からご契約いただいてお
ります。」と小高氏。取り扱う保険契約数にも、申し込み方法に
も、柔軟に対応できることが宅建ファミリー共済の特徴のよう
です。さらに契約者である入居者へのサービスに関しても柔
軟性重視です。

「最近ではコロナ禍で家時間が増加し水廻りの使用頻度が上
がっているせいか、水漏れなどの不具合が増えています。当社
では24時間駆けつけサービスを用意しているので、入居者の
問い合わせに対してスピーディに対応できます。さらに保険金
の支払いもスピード重視しています」。

また、住居以外のテナントの保険に関しても強みがあります。
「他社ではあまり引き受けがない、飲食店などのテナント向け
の保険を提供できるのも当社のメリットだと思います。とにか
く、柔軟にそしてスピーディに、様々な業者に対応するのが宅
建ファミリー共済です」。

管理業者の保険業務の効率化を目指す 「東京海上ミレア少短/東京海上ウエスト少短」

東京海上ミレア少額短期保険株式会社 営業企画部長 瀬戸一
宏氏に、サービスの特徴などについて話をうかがいました。
「当社では賃貸業界の様々なプレイヤーたちとシステム連携
を行い保険業務効率化の提案を積極的に行っています。賃貸
住宅に入居する際、入居申し込みや保険申し込みなど同内容
の書類を何枚も作成する手間が発生しています。そこで、入居
申し込みを電子化するシステムを提供する『イタンジ株式会
社』とシステム連携を実施。これにより、Web上で契約者が入
力した入居申し込み情報の中から、保険契約に必要な情報を
保険システムに連携させる事で、保険申し込み情報の入力作
業の簡素化が可能です」と瀬戸氏。この連携による効率化は、
特に管理戸数が多い管理業者にとって大きなメリットにな
り、管理戸数2万戸の代理店を始めとして多くの代理店で利
用されているとの事。

「もちろん商品を充実させる事にも力を入れており、7月には
新商品を発売。例えば、臨時宿泊費用保険金について、新商品
では、家財に損害があり家財保険金が支払われる場合という
支払い条件を外しました。実際に豪雨被害にあった高層マン
ションでの事例を受けての改定です。これにより自室は被害
を受けていないが、マンションの1階部分が浸水した為に避難
して有料宿泊施設を利用する、というケースでも臨時宿泊費
用保険金がお支払い出来るようになりました」と瀬戸氏。

代理店になるためには年間収入保険料の基準がありますが、
業務効率化を目指す管理業者には大きなメリットになりそう
です。



協会 インフォメーション info



01 全宅管理タウンミーティングについて

去る令和3年6月11日(金)に、宮崎県において「全宅管理タウンミーティング」を会場と講師・司会の各地域をリモートでつないだweb形式により開催いたしました。

賃貸借媒介・管理業務は、地域の商習慣などの違いにより様々な形態があり、特に地方圏は空き室の増加や人口減少によって厳しい環境の中で業務を実施しています。こうした状況を受け、各地域の会員の生の声を直接聞くことで現状を把握し、本会の事業の参考とすることが開催の目的です。

内容としては、第1部で本会の佐々木正勝会長が「賃貸住宅管理業務・適正化法について(変わる賃貸管理と管理業者の役割)」をテーマに講演し、第2部では佐々木会長に加えて、本会の岡田日出則専務理事も参加し、参加者との質疑応答・意見交換を実施いたしました。

ご出席いただいた方からは、研修については「賃貸住宅管理業法(6月15日完全施行)」というタイムリーな話題で良かった」「資料や講演がとてもわかりやすく、ポイントをメモしやすかった」「事前質問に対して、弁護士の回答や経験のある方の実例など、為になる話が聞けて良かった」といった評価をいただき、法律の施行については「マニュアル化されると今後の賃貸管理をやりやすくなる」といった声をいただきました。

また、運営面に関しても「コロナ対策がされていて安心して受講できる良い研修だった」「いずれは参集の上での開催を願っている」といった声がありました。ご協力いただきました(一社)宮崎県宅地建物取引業協会の皆様に感謝を申し上げますと共に、滞りなく終了いたしましたことをご報告いたします。



タウンミーティング宮崎の様子





「賃貸住宅フェア 2021in 東京」にて 岡田専務理事が講演！

9月15日、16日に全国賃貸住宅新聞社主催の「賃貸住宅フェア2021in東京」がパシフィコ横浜で開催され、9月15日に「変化する業界トレンド～貸主に必要とされ、借主に選ばれる不動産管理会社になるために重要なこと～」をテーマに、本会の岡田日出則専務理事が登壇しました。

6月15日に全面施行された「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」により賃貸管理業務が整備されましたが、昨今の賃貸志向の高まりもあり、「法律上の管理」の先にある、物件を魅力的にしていくための「提案型の管理」が今後重要になってくるということについて講演しました。聴講希望の方に配布する整理券が全て配布され、多くの方にご聴講いただくことができました。



全宅管理セミナーの様子



03 支部 活動報告

本会では事業を円滑に推進することを主たる目的として、各都道府県協会協力のもと、支部を設置しております。各支部において、会員等を対象として賃貸不動産管理に係る実務に即した、業務の円滑化に繋がる各種テーマによる研修会が行われ、出席者は会場及びwebで参加し、滞りなく終了いたしましたことをご報告いたします。各地の研修内容は以下のとおりです。

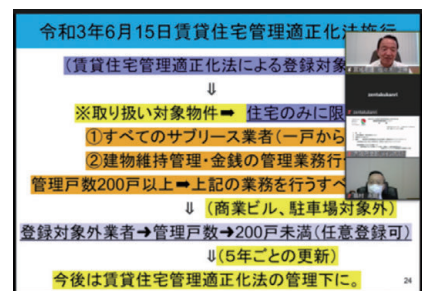
各支部	日程	主な研修内容
三重県	7月12日(月)	※設立総会・記念研修会 ・賃貸住宅管理業適正化法について～変わる賃貸管理と管理業者の役割～ 講師：全宅管理 会長 佐々木正勝
愛知県	7月27日(火)	・賃貸住宅管理業者登録制度に関する制度概要の説明(映像) 講師：国土交通省不動産・建設経済局 参事官 倉石誠司氏(当時) ・賃貸住宅管理業者登録制度施行に伴う法律上の留意点 講師：佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤貴美氏
大阪府	8月30日(月)	・賃貸住宅管理業適正化法について ・管理会社のリスクマネジメント～契約上、災害発生時、事故物件対策～ 講師：全宅管理 会長 佐々木正勝



三重県支部設立総会の様子



愛知県支部研修会の様子



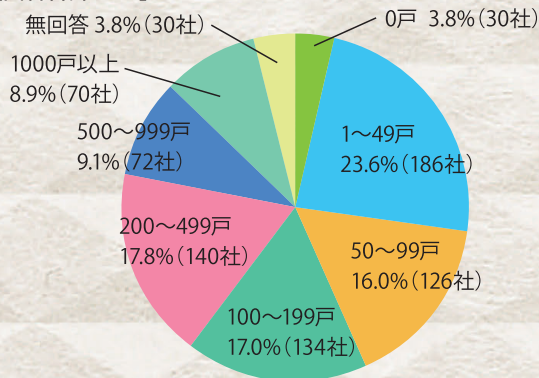
大阪府支部オンラインセミナー(web画面)

「会員業務の現状に関するアンケート票」集計結果報告

本会では、令和3年9月に全会員に対して、上記アンケート調査を実施いたしました。
お忙しい中でご協力いただきまして、誠にありがとうございます。下記に、集計結果を抜粋して、ご報告いたします。
※詳細内容につきましては、本会HPの会員専用コンテンツにおいて公開予定です。

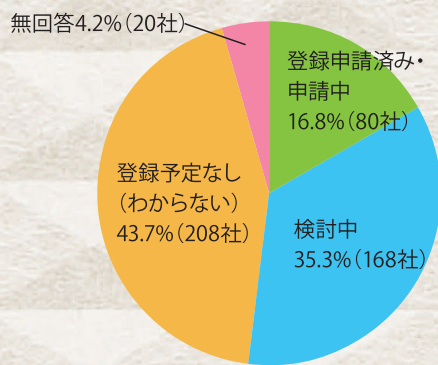
居住用の管理受託戸数について

200戸未満との回答が6割を超えているが、国土交通省の賃貸住宅管理業登録制度の要件となり得る200戸以上の回答も3割を超えた。【回答合計：788】

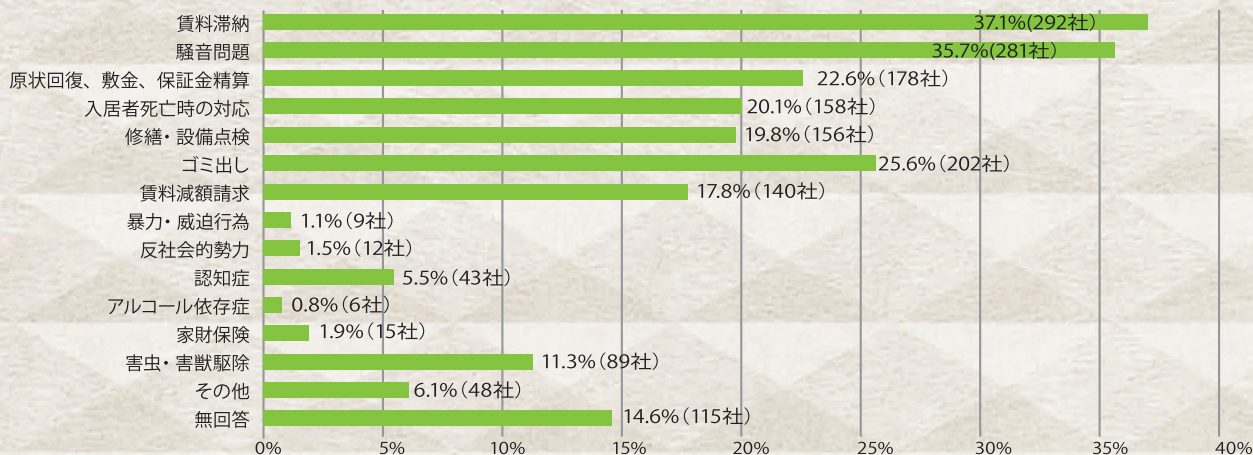


賃貸住宅管理業登録制度の登録要件を満たしていない方（受託戸数200未満）の現在の登録状況について

管理戸数200戸未満の会員であっても、既に申請済み・申請中、検討中の回答が半数以上であった。また、フリーアンサーに詳細を知りたい旨の記載も複数あった。【回答合計：476】

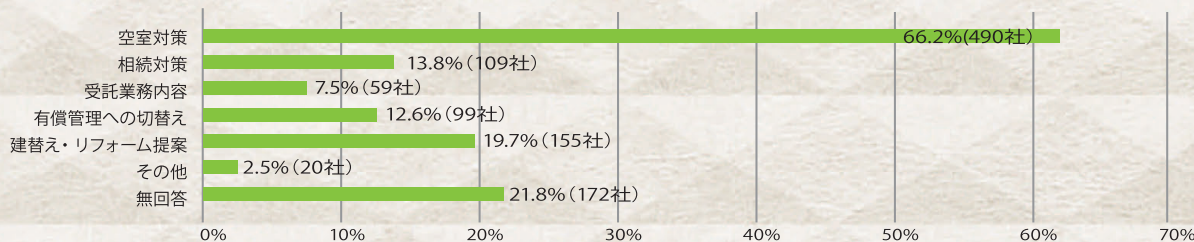


現在、管理者として抱えている悩み事について【入居者（借主）関係】 ※複数回答



順に、賃料滞納、騒音、ゴミ出し、原状回復・敷金保証金精算の悩みが多く挙げられた。フリーアンサーには、高齢入居者への対応に関する記載が複数あった。【回答合計：1,744】

現在、管理者として抱えている悩み事について【オーナー（貸主）関係】 ※複数回答



順に、空室対策、建替え・リフォーム提案、相続対策の悩みが多く挙げられた。フリーアンサーには、オーナーが認知症になってしまい、対応に苦慮しているというものもあった。【回答合計：1,104】

今後、調査結果やお寄せいただいたご意見・ご要望等を、本会事業に活かしていけるよう検討いたします。
また、上記調査結果に対応する本会の事業として実施中のものもございますので、下記をご確認ください。

賃貸住宅
管理業
登録制度



特設サイト

または



インターネット・セミナー

お悩みに
対する
法律的な相談



電話法律相談

お悩みに
対する
実務的な相談



支部紹介ページ掲示板