

CONTENTS

- 賃貸管理PICK UP NEWS..... 02
- VOL.13：特集
マイナンバー制度開始における不動産業への影響 03
- 《連載》伸びる人材育成、増える経営戦略..... 08
- 法律相談
知っておきたい賃貸管理の法律知識Q&A..... 10
- 取材レポート
入居者に支持される設備 11
- 今どきの空室対策
リフォーム&リノベーション 12
- 協会インフォメーション..... 14

全宅管理

VOL.13 2015.Autumn

Vol.13 ▶ 特集

マイナンバー制度開始における 不動産業への影響



サブリース事業に係る適切な業務の実施について

国土交通省では、サブリースを含めた賃貸住宅の管理業務の適正化と、貸主及び借主の利益保護を図るため、平成23年12月から「賃貸住宅管理業者登録制度」を施行し、「賃貸住宅管理業者登録規程(以下「規程」という)」に基づく登録を受けたサブリース業者に対し、以下の行為を含めた「賃貸住宅管理業務処理準則(以下「準則」という)」の遵守を求めています。

- ① 賃貸人等に対する不確実な事項に係る断定的な判断の提供、サブリース原契約等に関する重要事項の賃貸人に対する不告知等の一定の行為の禁止
- ② サブリース原契約の締結前における「転賃の条件等に関する事項(例えば、賃貸人からの借り上げ家賃、家賃保証、将来の契約条件の変動に係る条件等)」を含む重要事項の説明及び書面の交付の実施

最近の報道において、サブリース業者が、賃貸住宅の所有者に対し、借り上げ家賃の改定に関する事前説明を十分に行わないままサブリース原契約を締結し、契約後の借り上げ家賃の減額をめぐってトラブルになる事例等が取り上げられる等、サブリース業者による適切な業務の実施が改めて求められています。

このため、さらに準則の遵守の徹底を図るべく、サブリース事業に係る適切な業務の実施を求めるとともに、規程に基づく登録を受けていないサブリース業者についても、準則に則った業務の実施及び規程に基づく登録を求める内容の通知が各業界団体あてに出されたため、お知らせいたします。

○本件に関する関連情報(国土交通省ホームページ)
http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000125.html

平成27年度「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」の募集開始について

国土交通省から「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」について、以下の募集が開始されました。本事業は、高齢者、障がい者、子育て世帯の居住の安定確保に向け、居住支援協議会との連携や適切な管理のもとで、空き家等を活用し一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空き家等のリフォームやコンバージョンに対して支援するものです。

募集要領や応募申請書の様式等については、右の本事業専用ホームページに掲載されています。



「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」
 専用ホームページ(<http://www.anshin-kyoju.jp/>)

○本件に関する関連情報(国土交通省ホームページ)
http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000137.html

マイナンバー制度開始における 不動産業への影響

税理士法人タクトコンサルティング 情報企画室 課長 遠藤純一



マイナンバー制度がこの10月から始動します。これは、行政手続の効率化などを狙いとして作られ、その効果に期待がかかっています。ここでは、同制度を概説し、主に不動産業者に関連する国税の調書等の提出につき、取引先からのマイナンバーの告知が必要になるケースや、取得したマイナンバーの管理、賃貸管理会社の対応等について、まとめました。

執筆：遠藤 純一（えんどう・じゅんいち）

平成3年エヌピー通信社入社、編集局『納税通信』担当を経て副編集長となる。平成14年タクトコンサルティング入社。著書に『資産家増税時代の"守りから攻め"の相続対策Q&A』（ぎょうせい・共著）、『あなたの相続財産評価と相続税軽減対策のポイント』（清文社）がある。



1. マイナンバー制度とは

マイナンバー制度とは、「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」（以下、番号法といいます）で規定される社会保障・税番号制度のことです。具体的には、主に社会保障や税、災害対策の分野の行政機関等が行政手続上、個人や法人、団体などを識別するため共通の番号を付ける制度のことです。このうち個人の番号については、社会保障・税・災害対策分野に限って制度の施行をスタートすることにしています。法人番号については、国税庁がその法人の名称や本店等の所在地とともに公表、インターネット上で検索等が可能とされるサービスが提供されるため、多様な利用が可能となっています。



2. スケジュール

具体的な導入のスケジュールは、平成27年10月から個人番号等の通知、平成28年1月から順次、社会保障、税分野等で利用開始する予定で進められています。

個人への番号の通知は、通知カードが住所地に送られることにより、行われます。通知カードとは、12ケタの個人番号のほか、本人の氏名、生年月日、住所、性別が記載されたものです。通知カードは、市区町村から写真付きの個人番号カード（図表1）をもらうときに引き換えとなるもので、個人番号カードを取得するときには市区町村へ申請することになっています。後で出てくる一定の取引のとき、個人番号等の告知を求める際、個人番号カードがあれば、番号の告知と本人確認が一度にできる仕組みです。

また平成27年度の税制改正に関連して、個人情報保護法及び番号法の改正案の修正案が平

成27年9月3日現在、国会（衆議院）で可決成立しました。それによると「マイナンバーが付された預貯金情報の効率的な利用に係る措置」として銀行などの金融機関に対し、個人番号及び法人番号によって検索できる状態で預貯金情報を管理する義務を課すこととされています。

図表:1 個人番号カード(案)の見本



出典:国税庁ホームページ「国税分野における番号法に基づく本人確認方法」より(<http://www.nta.go.jp/mynumberinfo/pdf/kakunin.pdf>)

図表:2 税務関係書類への番号記載時期

		記載対象	番号の記載及び提出時期(一時的な場合)
所得税	(国税)	平成28年1月1日の属する 年分以降の申告書から	平成28年分の場合 →平成29年2月16日から3月15日まで (個人住民税及び個人事業税は 平成29年3月15日まで)
個人住民税	(地方税)		
個人事業税	(地方税)		
法人税	(国税)	平成28年1月1日以降に開始する 事業年度に係る申告書から	平成28年12月末決算の場合 →平成29年2月28日まで (延長法人は平成29年3月31日まで)
法人住民税	(地方税)		
法人事業税	(地方税)		
法定調書	(国税)	平成28年1月1日以降の金銭等の 支払等に係る法定調書から(注)	(例)平成28年分特定口座年間取引報告書 →平成29年1月31日まで
支払報告書	(地方税)	平成28年分の支払報告書から	(例)平成28年分給与支払報告書 →平成29年1月31日まで
申請書・届出書	(国税・地方税)	平成28年1月1日以降に提出すべき 申告書等から	各税法に規定する、提出すべき期限

(注)平成28年1月1日前に締結された「税法上告知したもののみなされる取引」に基づき、同日以降に金銭等の支払等が行われるものに係る「番号」の告知及び本人確認については、同日から3年を経過した日以後の最初の金銭等の支払等の時までの間に行うことができます。
出典:国税庁ホームページ「国税分野における番号法に基づく本人確認方法」より(<http://www.nta.go.jp/mynumberinfo/pdf/kakunin.pdf>)



3. 資産家への影響

ただ、マイナンバー制度を利用しても「事業所得や海外資産・取引情報の把握には限界があり、個人番号・法人番号が記載された法定調書だけでは把握・確認が困難な取引等もあるため、全ての所得を把握することは困難である」(国税庁HPより)ことから、税務当局に提出する「法定調書」を充実させる制度改正が進められています。たとえばすでに実施に移されているのが「国外財産調書」です。これは、国外財産に対する課税の適正化が重要な問題になっていることから、国外財産を保有する人から、国外財産について申告してもらう仕組みとして、平成



26年1月から施行となっているものです。

具体的には、国外財産の価額の合計額が5千万円を超える国外財産を保有する居住者（12月31日現在）に、翌年の3月15日までに国外財産の種類、数量及び価額その他必要な事項を記載した「国外財産調書」を税務署に提出することになっています。

平成27年度税制改正では、現行の「財産債務明細書」がより詳細な「財産債務調書」（図表3）として整備し直されました。たとえば改正前の提出基準は、「その年の所得金額が2千万円超であること」になっていましたが、改正後はこれに加えて「その年の12月31日において有する財産（たとえば不動産等を含む）の価額の合計額が3億円以上であること、または、同日において有する国外転出をする場合の譲渡所得等の特例の対象資産（所定の有価証券等）の価額の合計額が1億円以上であること」も基準となりました。また記載事項も「財産の種類、数量及び価額」のほか、財産の所在、有価証券の銘柄等、国外財産調書の記載事項と同様の事項の記載を必要とするという改正が行われています。これら2つの調書については、提出がなかったり、記載が不十分だったりなどの場合で申告漏れがあると過少申告加算税等が加重されるなどの特例措置が講じられており、マイナンバー制度とともに財産等の補足の仕組みの両輪となっているのです。これで税務当局による個人資産家の資産について補足力が高まることは確実とみられます。資産の組換えなどをアドバイスされる賃貸管理会社等においては、こうしたことを念頭にケアすることが求められるものと思います。

図表3 「財産債務調書」制度の概要

提出基準	記載内容	加算税等の特例	罰則規定
所得金額が2千万円超の人で、かつ、その年の12月31日現在で 次の①または②の基準を満たす人 ①3億円以上の財産（不動産を含む）がある人 ②同日において有する国外転出する場合の譲渡所得等の特例の対象資産（所定の有価証券等）の価額の合計額が1億円以上であること	財産の種類、数量及び価額（時価又は見積価額）のほか、財産の所在、有価証券の銘柄、取得価額等	①財産債務調書に記載がある部分については、過少（無）申告加算税を5%軽減（所得税・相続税） ②財産債務調書の不提出・記載不備に係る部分については、過少（無）申告加算税を5%加重（所得税）	国外送金等調書法9条3号及び4号の規定に該当する行為が認められた場合、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金



4. 賃貸管理会社等に関連する事項

賃貸管理会社等に係る国税分野関係のマイナンバーに関する事務は、主に①従業員給与の源泉徴収票の税務署への提出に当たり従業員等のマイナンバーを記載すること、②「不動産の使用料等の支払調書」「不動産等の譲受けの対価の支払調書」「不動産等の売買又は貸付けのあっせん手数料の支払調書」については支払を受ける者ごとのマイナンバーを記載した調書を作成、税務署に提出することです。もちろん、支払者のマイナンバーも合わせて調書等に記載することになります。このうち、不動産業に最もなじみのある②「不動産の使用料等の支払調書」「不動産等の譲受けの対価の支払調書」「不動産等の売買又は貸付けのあっせん手数料の支払調書」（図表4）は、同一人に対するその年中の使用料等又は手数料の支払金額が15万円以下である場合、不動産の譲受けの対価については同一人に対する支払金額が100万円以下の場合には提出を要しないこととされ、これらの金額を超える場合には提出することが求められています（所得税法225条1項9号・所得税法施行規則90条）。

図表:4 不動産に関する主な調書の詳細

不動産に関する主な調書	支払の具体的な内容	提出義務
「不動産の使用料等の支払調書」	土地・建物等の権利の使用料のほか、地上権等の設定に当たり支払われる「権利金」や「返還を要しない保証金等」、「礼金」「更新料」「承諾料」「名義書換料」など	同一人に対するその年中の使用料等又は手数料の支払金額が15万円超である場合
「不動産等の売買又は貸付けのあっせん手数料の支払調書」	あっせん手数料	同上
「不動産等の譲受けの対価の支払調書」	代金等	同一人に対するその年中の支払金額が100万円超の場合

なお、調書の提出義務のある者は、国内において不動産、不動産の上に存する権利、船舶若しくは航空機など不動産等の貸付け若しくは不動産等の譲渡に係る対価又は不動産等の売買・貸付けのあっせんに係る手数料の支払をする法人や不動産業者である個人とされていますが、不動産業者である個人でも宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引業を営む者のうち建物の貸借の代理又は媒介を主たる目的とする事業を営む者以外の者が対象とされています（所得税法施行令352条）。

賃貸管理会社等がオーナーから不動産を借り上げる等をした場合に関連するのは、「不動産の使用料等」ですが、この不動産の使用料等とは、土地・建物等の権利の使用料のほか、地上権等の設定に当たり支払われる「権利金」や「返還を要しない保証金等」、「礼金」「更新料」「承諾料」「名義書換料」などを含みます。したがってサブリース等の契約でこうした支払いをするケースでは、金銭を受けとる貸主からマイナンバーを取得し、本人確認等が必要になるといえます。なお、国税庁によると、マイナンバーの記載のない法定調書等を提出した場合には、罰則はないものの、改めてマイナンバーを記載した調書の再提出を求めることとしています。

給与を支給される従業員や金銭の支払いを受ける者からはマイナンバーの告知・本人確認が必要になります。



5. 本人確認

金銭の支払いを受ける者本人から、マイナンバーの告知を受ける際の本人確認は、個人番号カードを所持している場合には、個人番号に掲載されている本人の写真等があるため、このカード1枚で済ませることができますが、通知カードをもとに番号の告知が行われる場合には、番号付きの住民票のほか、運転免許証やパスポートといった写真付き身分証明書など一定の確認書類で本人確認をすることが必要になります。

代理人から個人番号の告知を受ける場合には、書面等による代理権があることの確認、代理人の身元の確認が別途必要になります。不動産の取引において代理人が介在するケースでは、こうしたチェックが必要になります。

詳しくは国税庁告示「番号法に基づく本人確認に必要な確認書類等」をご覧ください。
http://www.nta.go.jp/mynumberinfo/kokuji/kakunin_shorui.htm



6. 管理会社の個人情報保護に関すること

マイナンバーは特定個人情報とされ、一定の事業者は、番号等特定個人情報の取得・保管・利用・破棄に関する基本方針、取扱規程、実務指針などの社内整備を行い、情報漏えい等を防止する安全管理措置を講じなければならないとされています。最近発覚した大規模な個人情報の漏えい事件は取引先等に大きな不安を与えるものであることは言うまでもありません。したがって個人番号については、特にしっかりした管理が求められるものです。このため、利用目的を限った基本方針を策定・番号の告知を求める取引先などに公表することや、取扱規程などをまとめて、特定個人情報を扱う事務を明確化、事務取扱担当者を定めること、盗難防止など物理的な安全管理措置やアクセスの制限など技術的な安全管理措置など具体的な事務手続きをまとめておくことが重要になっています。

たとえば、一番身近な従業員からの個人番号の収集に当たっては、配偶者控除や扶養控除の対象となる家族の分も含め個人番号の収集が必要であることを周知するとともに、就業規則等を改正し、パート等を含む従業員につき「個人番号の通知義務」や「個人番号の利用目的等」について新たな規定を置き、番号の提供を求めていくことになります。

また、法定調書の提出において個人番号の記載が必要になる不動産の貸主等からの番号収集に当たっては、「不動産の使用料等の支払調書」等法定調書作成のため番号収集する旨、通知又は公表して番号の提供を求めることになります。

本人確認は、左記5.に記載したように行いますが、本人確認の書類の写し等を保存する場合には、情報漏えい等を防止する安全管理措置を講じる必要があるとされます。

なお、こうした個人情報の取扱いについて、関係法令や特定個人情報の適正な取り扱いに関するガイドラインなどをもとに一から社内の仕組みを作るのは難しいのが現状です。そこでこうした事務を一部外部委託することも認められています。たとえば、税理士も委託事業者になりえます。まずは、マイナンバーに関連する事務について個人情報保護に明るい専門家が身近にいる場合には、相談されることをお勧めします。

図表:5 マイナンバー制度における賃貸管理会社の対応

対応項目	対応内容
情報収集	○貸主(※)及び社員などのマイナンバー収集 ※支払調書を作成・提出している場合のみ
業務の追加・見直し	○従業員やその家族、個人事業主への本人確認 ○従業員やその家族、個人事業主からのマイナンバーの収集・管理
システムの改修	○人事・給与・会計システムなどに、マイナンバー、法人番号を追加し、帳票や画面へ表示・出力
管理体制の見直し	○マイナンバーの管理方法などについて、社内の個人情報管理規定に追記
従業員への周知・徹底	○主に総務・経理部門などマイナンバー取扱者への周知・徹底

マイナンバー制度の
お問い合わせ

内閣官房社会保障改革担当室・内閣府大臣官房番号制度担当室
0570-20-0178 (全国共通ナビダイヤル、通話料がかかります)
平日9:30～17:30 (土日祝日・年末年始を除く)

伸びる人材育成、増える経営戦略

変化を乗り越える人材を ネット戦略強化のための若手登用

不動産業者に向けた集客戦略や人材育成のコンサルティングを行っている著者が、賃貸管理業者の「経営と人材」を盛り立てていくためのノウハウを、事例やデータを元にわかりやすく解説します。今回は、IT戦略の必要性和ネット人材の強化について論じます。

IT重説解禁 ネット戦略に必要な人材は

国土交通省は、「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験のためのガイドラインについて」を発表し、平成27年7月30日、社会実験に参加する246社の登録事業者を決定しました。さて、このIT重説は、法人を対象とする売買と、賃貸契約に関して約1年半の社会実験が8月31日よりスタートしておりますが、「当社ではどうでしょうか」と悩んだ経営者も多かったのではないのでしょうか？

「ビデオで重説を撮影する」等、社会実験の取り組みには手間もかかりますが、何よりもインターネットで同時動画でやりとりをするというIT重説に、「技術的にどうしたらいいのかよくわからない」という方もいらっしゃいました。つまり、社内のIT人材の欠如という課題です。

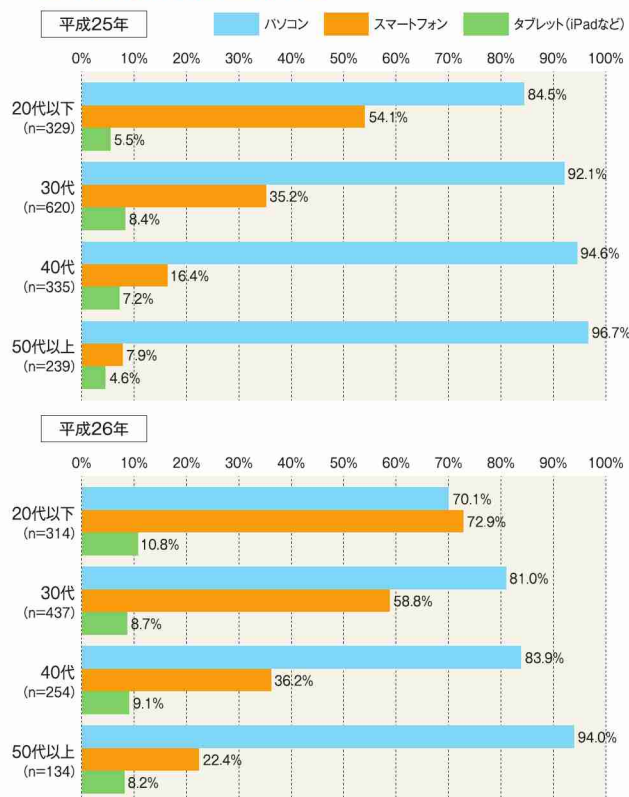
圧倒的なネット集客比率 ホームページ対策への打ち手は

一方、仲介の現場では、集客経路は圧倒的にインターネット経由が多くなっています。

右図では、物件を探す人の圧倒的多数が、パソコンやスマートフォンを利用していることを示しています。特に20代以下では、スマートフォンでの物件探しがPCを上回っており、前年との比較を見ると30代でも来年には逆転するのではないかという伸びです。

一方で、「自社のホームページのスマートフォン対応は？」と問われると、すべての賃貸不動産経営者が万全とは言い難いのが実情ではないのでしょうか？平成27年4月21日には、Googleは全世界でモバイルフレンドリーアップデートを開始。スマホに対応していないサイトは、スマホでの検索ランキングを大きく落とすという事件が起こっています。

図：年代別物件情報を探す手段



出典：不動産情報サイト連絡協議会「不動産情報サイト利用者意識アンケート」調査（2014.3.19～6.21）結果より（<http://www.rsc-web.jp/pre/img/141030.pdf>）



PROFILE

プリンシプル住まい総研 所長 上野 典行（うえの・のりゆき）

慶應義塾大学法学部政治学科卒業後、リクルート入社。『住宅情報タウンズ』『住宅情報マンションズ』編集長を歴任。現「SUUMO」も含めた商品・事業開発責任者として従事。2011年12月同社を退職し、プリンシプル・コンサルティング・グループ株式会社に、2012年1月より現職。All Aboutガイド「賃貸」「土地活用」への掲載や、『全国賃貸住宅新聞』で連載中。全国で講演・執筆・企業コンサルティングを行っている。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会研修副委員長。全国賃貸管理ビジネス協会中国支部顧問。http://www.principle-sumai.com/

ホームページ強化のための 手法も多様化

しかし、こうした外部環境の変化に対応できている不動産会社はわずかです。大手であっても、モバイルフレンドリーになっていないサイトは多く、SEOランキングは、専門家のいる不動産ポータルよりもはるかに順位が悪くなっています。今後、集客コストの大半が不動産ポータルへと投資されるようになるのではないのでしょうか？

ホームページでの集客を強化するには、かつては外部リンクを購入するという手っ取り早い手法もありました。しかし、この「外のサイトからリンクをはって、SEOランキングを上げる」という手法は、Googleはペナルティーをつけてランクを下げるようになっていきます。「白黒つける」という意味で、バンダ・アップデートと言われます。

そこで、すべての物件に「小学校名 賃貸」といったロングテールSEO対策^{*1}をしたり、「餅つき大会をしました」等とフェイスブックやTwitterで公開したり、と手法が多様化しています。上司にとって、こうした対応は時に遊んでいるか仕事をしているか、わからない状況になっています。

返信メールの中身で 業績は大きく異なることに

さらに、ベテラン社員が苦手とするのはメールでの対応ノウハウです。先の調査によると、ネットで問い合わせをした人の76.1%は、問い合わせ後、実際に不動産会社に訪問しています。ところが、この数字を実際に特定の賃貸不動産会社でコンサルして調査・集計したところ、20%か30%ぐらいの数字でした。残り46.1~56.1%

の入居希望者はどうしているのでしょうか？ 結論は問い合わせをした「他社」に行っています。

「メールの反響は薄い」等と言うのは、まったくの間違いなのです。今日、多くの入居希望者はネットで物件を探し、ネットで問い合わせを行い、店頭を訪れます。つまりはネットのやり取りが、他社との競争のポイントであり、このメールのやり取りで来店率を上げることが重要です。

ところが、実はベテラン社員ほどメールのノウハウを持っていません。どんな内容のものを何通、どんなタイミングで送ると効果的なのか、という知識に欠けています。

社外に積極的に勉強に行かせて ネット人材強化を

この事態を乗り越えるためには、若手のネット人材を強化する必要があります。IT重説やホームページ対策、ポータルサイトの使い方やメール対応の指導を行うことを、若手を中心に学習する必要があります。つい10年ほど前の成績優秀者にはわからないほど、時代が変化しています。

社内に模範となる先輩がいなければ、社外との交流も必要でしょう。ITフォーラムのような勉強会に積極的に行かせ、Googleの動向やAirbnb^{*2}などについても学ばせる必要があります。そして経営者もこの変化に対応するため、学習する必要があります。入居者はどんどん変化しています。この変化に対応する力が企業力となります。「変化はチャンス」でもあります。他社よりも先に、この変化を乗り越えましょう。

*1 特定キーワードでの上位表示だけでなく、関連する様々なキーワードでWEBサイトをヒットさせて購買意欲の高いユーザーの獲得を目指す対策。

*2 Airbnb(エアビーアンドビー)：空き部屋やスペースなどを有料で旅行者に貸し出すオンラインサービス。

法律相談

Q. 普通建物賃貸借で自動更新条項がある場合には、
通知期間中に双方から何も連絡がなければ
特段の手続きをしないで更新と扱ってよいでしょうか。

A. 普通建物賃貸借の契約書中に、契約期間満了日の3か月前までに当事者双方から何も申し出がなければ、従前の契約条件に従い契約を更新する旨の規定を設けることがあります。これは、自動更新条項と呼ばれ、有効な取り決めであり、契約条件は、契約期間も含め、従前の契約内容と同じになります。

事例のケースでは、この自動更新条項に基づき、契約が更新されたものと扱ってよいことになります。しかし、契約期間（始期と終期）は変更となっているわけですから、自動更新条項により更新されたこと、更新後の賃料等の契約条件は従前と同一であることを記載した通知書などを交付して、当事者に認識してもらうことが、将来の無用な紛争を予防する観点からは有益でしょう。

なお、判例は、賃貸借契約に係る連帯保証人は、原則として更新された賃貸借契約についても責めを負うとする一方で、仮に連帯保証人の予測を超えるような事態が生じるおそれがあるときは、更新時に意思確認をしておかないと、信義則上連帯保証人の責めを問えないとしているところです。また、長期の契約となると、連帯保証人が所在不明となることもありえますので、自動更新となった場合でも、連帯保証人に対しその旨通知しておくことが大切でしょう。

ワンポイントアドバイス 上級編（定期借家契約における対応）

定期借家契約では、同じ当事者間で契約を事実上継続するためには、再契約をすることになります。

再契約は、従前の契約とは別個の新たな契約ですから、契約条件は前の契約に拘束されず、当事者間の合意により自由に定めることができます。

再契約の場合、借主の使用は継続するため、前の契約にもとづく明渡し・原状回復義務は生じません。ただし、原状回復の範囲を明確にするため、前の契約期間中に生じた毀損等も再契約後の原状回復義務の範囲に含まれることなどを、再契約時の契約書で明記することが必要でしょう。

敷金・保証金は、再契約をした場合でも、例えば賃料不払い等があればその債務を前契約の終了時点で清算し返還するのが原則ですが、実際上の運用としては、当事者双方の同意のもと、清算後の敷金・保証金を借主に返還せずに再契約における敷金・保証金に充当する、という扱いをすることも可能です。

そして、再契約は法令上新規契約と同様に扱われますので、定期借家であることの説明等法令に則した手続きが必要です。さらに、再契約は、法令上は従前の契約との連続性がないため、引き続き同一の者が連帯保証人となる場合であっても、改めて連帯保証契約を結ぶ必要があることにも注意しましょう。

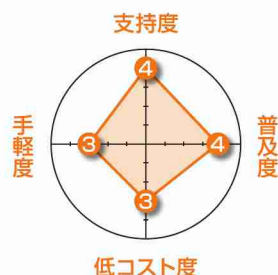
回答者 佐藤貴美(さとう・たかよし)

佐藤貴美法律事務所 全宅管理顧問弁護士。総理府、建設省（現国土交通省）での勤務を経て、平成11年に司法試験に合格。平成14年に弁護士登録。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』（住宅新報社）、『実践！賃貸不動産管理』（大成出版・共著）など。

入居者に支持される設備

 第5回
システムキッチン

流し台の横にガスコンロを設置するタイプが主流だった時代、高価で主婦の憧れの的であったシステムキッチン。現在は、比較的安価になったこともあり、賃貸住宅でも多く設置されるようになりました。今回は、タカラスタンダード株式会社の細川さんにシステムキッチンのメリットや選び方を伺いました。



◆デザイン性・機能性の良いものが人気◆

1970年代後半からガスコンロがキッチンユニットに組み込まれているシステムキッチンが普及してきました。継ぎ目のない天板、掃除のしやすさ、温度調節・両面焼きグリル等の機能性のアップと、価格の低下で、日本での需要は急速に拡大。近年では、賃貸住宅でも新築物件における入居率を上げるため、システムキッチンが選ばれることも多く、住設機器に対するオーナーの要望も多様化しています。「少しコストアップしてでもスタイリッシュで機能性が良く、耐久性のある商品を要望するケースが増加傾向にあるため、当社では賃貸住宅でホーローシステムキッチンや特注対応の木製システムキッチンなど数多く供給しています」と営業本部の細川さん。

◆入居率アップにつながるシステムキッチン◆

タカラスタンダードではリフォーム案件におけるシステムキッチンの出荷が増えているといいます。賃貸住宅で特に人気の商品は、「カンタン取替ホーローシステムキッチン」（取付費、消費税別途で162,000円）。キャビネット、引き出し、扉がすべてホーロー製のため、汚れが染み込まず、お手入れが簡単で、傷や衝撃に強いなど耐久性が良いことも人気の理由です。細川さんはシステムキッチンに替えるメリットを「従来の木造アパート向けの流し台は、入居者が入れ替わるたびにクリーニングや取替えが必要でした。当社のホーローシステムキッチンは、初期投資が若干かかっても、何年も新品同様に使用できます。使い勝手が良いことで入居者の満足度もアップし、物件の差別化、高級感の演出がはかられ、入居率のアップにつながると思います」と語ります。現状と同じタイプでの取替えであれば、工期は既存の流し台撤去、一部給排水・ガス管・壁面の手直し、新キッチンの設置まで最短で1〜2日という短期間。このお手軽さが消費者の方から支持を得ている理由の一つです。

◆定期的な清掃と部品取替えでオーナーの負担軽減!◆

システムキッチンを選ぶポイントは「耐久性と清掃性が良いものを重視すること」。入居者の方にコンロやグリル、レンジフードなどの油汚れが集中する部分などの定期的なお手入れを勧めていただければ、製品自体の長寿命化が図られます。そうすると入居者の入れ替え時には、部品取替えで対応できることもあり、リフォーム費用の節約にもつながります。

Before



ガス台設置タイプの流し台。ガス台の奥と側面に汚れがたまりやすい。

After



カンタン取替ホーローシステムキッチン。水栓がそのまま使える。



スタイリッシュで機能的なスライドキッチンも人気。

今 どきの空室対策

第10回 境界をデザインする

共用部分をデザインできる賃貸住宅の強み

800万戸を超える空き家の半数以上が賃貸住宅の空き家。日本の空き家問題は賃貸住宅の空き家問題である。賃貸住宅がこれからの社会にとって必要な住環境としてもう一度その地位を確立するために、私たちは賃貸住宅の存在意義を根本から問い直すべき時代に突入している。

賃貸住宅、ことに賃貸共同住宅と大家の関係は、共同体、自治体とその主（首長）の关系到似ている。大家は共同体運営のためのビジョン（理想）を入居者や第三者に対して指し示し、そのためのアクションを実行しドライブすることができる。このように当たり前のような運営の仕組みが区分所有共同住宅（分譲共同住宅）では一筋縄ではいかない。この状況こそ賃貸共同住宅が持ち家に対して持ちうる最大の強みだ。区分所有者は自己の専有部分に対してのみ自己判断でアクションを起こすことが可能だが、共用部分に対して共同体の価値を高めるためのアクションを起こすことが難しい。組合の議決という高いハードルを越えなければならないからだ。

実はこの共用部分。住環境の価値を語る上で今非常に着目されつつある部分。共用部分とは周辺地域との「境界」であり、居住者同士の「境界」でもある。つまり人間関係や都市と建物の関係をデザインすることができる部分であり、共同体としての住環境価値の本質にせまる重要な部分なのだ。

境界をぼかす

境界とは、明確であればあるほどその境界によって隔てられた人と人の関係が希薄なものとなってしまふ。セキュリティとプライバシーが最高の都市住環境の価値とされていた時代。境界が明確であるということ、それはそのまま不動産の価値でもあった。しかし一方で希薄な人間関係が生む閉塞感や懐疑心、互いに助け合うことを忘れた地域社会、前途多難の社会福祉制度。そんな孤独なリアリティーが募るなか、住環境、家にも個と個をつなぐ仕組みに関心が高まっている。

今回はその仕組みの中でも建築的な手法でこれを解決し、さらには物件の魅力だけでなく周辺エリアの価値の再生にまで寄与するアイデアをご紹介します。

キーワードは「境界をぼかす」。境界そのものが孤立を生む根源になっているのであれば、これを反対に「ぼかす」ことによって人間同士の関係性を良好にすることができるという考え方だ。境界線をなくすことは難しい、ただし鮮明すぎた境界を「ぼかす」ことはできる。異なる領域のエッジが重なり合い、そのベン図が交差したような部分がお互いを知るきっかけになったり、能動的な活動を生み出す場になったりする。

PROFILE

プロフィール

リノベーション住宅推進協議会
株式会社ブルースタジオ
大島芳彦（おおしま・よしひこ）

建築家、建設コンサルタント。ブルースタジオ専務取締役、リノベーション住宅推進協議会理事副会長。1993年武蔵野美術大学卒業後、海外で建築を学び、2000年ブルースタジオ専務取締役役に就任。リノベーションを中心に消費

者のライフスタイルに応じた住空間を多数プロデュースしている。「たまむすびテラス（AURA 243 多摩平の森）」「FOREST HAVEN 瓢箪山」「青豆ハウス」でグッドデザイン賞受賞。http://www.bluestudio.jp/

リノベーション住宅推進協議会とは？

リノベーション住宅推進協議会は、リノベーションに関する技術や品質などの標準化、普及浸透の事業などを行うことにより、安全で快適、かつ多様化するニーズに対応したリノベーション及びリノベーション住宅の提供を図り、既存住宅の流通活性化に寄与することを目的としています。

<http://www.renovation.or.jp/>

▶▶▶ 大和塀

完全に境界を遮断しない杉板などでつくる日本古来の塀のかたち。この形の塀は、家の人にとっては道行く人の気配が感じられたり、道行く人からは庭先の花や植木が垣間みられ、街の人々の暮らしの気配を感じることができる。家や道よりも人の存在を大事にした美しい日本の文化。京町家などに見られる「連子窓（れんじまど）」も同じ効果がある。



東京都大田区にある店舗付き長屋「大森ロッヂ」は、雰囲気のある大和塀に囲まれている

▶▶▶ コミュニティーテラス

アパート住人全員が通る動線上で、ニーズの低下した駐車スペースを利用してコミュニティテラスを設けている。プレハブ建築が持つ画一的な建物外観がこれで一新され、住人全員がその特徴ある景観に愛着をもち、さらにその場を活用して、事あるごとに集うきっかけが作り出されている。また、このテラスは街の人々と入居者の接点にもなっている。



居住者のコミュニケーションの場として大きなデッキが設けられている「テラスコナサーフ」(鎌倉市由比ヶ浜)

▶▶▶ 玄関先のベンチ

玄関先の外に面した場所にベンチを設ける。ベンチは街を散歩する人が休憩できる場所であり、子供が遊ぶ場所、あるいはおしゃべりできる場所でもある。この家に暮らす人が入居者同士だけではなく、街の人々と繋がるきっかけを育める場所。



地域に開いたスペースを入口に作った「青豆ハウス」(東京都練馬区)

▶▶▶ テラスのような玄関先

「青豆ハウス」では各戸の玄関先が広くとられ、そこは共用のバルコニーとなっている。各戸の専用スペースでありながら入居者全員で共用する部分、という位置づけは各世帯間のコミュニケーションを自然な形で誘発している。



住人どうしの自然なコミュニケーションが生まれる「青豆ハウス」の玄関先

▶▶▶ コミュニティーガーデン

オーナー住戸も含めた複数の賃貸建物に囲まれた部分を全ての建物の住人が通過する共用庭（コミュニティガーデン）として整備。この庭はそこを歩き交う人々が自然に挨拶を交わせる場所となっている。



駐車場や借家をリノベーションした「うめこみち」(大田区大森中)の共用庭

▶▶▶ 団地内カフェ

団地型の賃貸住宅の1階住戸の一部をカフェに用途変更。建物敷地内の緑の豊かさがカフェの商業環境にとって有効にはたらいっている。魅力的なカフェは地域の人々が集まるハブとなり、これをきっかけに地域のコミュニティ活動が活性化。カフェとは民間の手で運用できる公共的空間である。



まちの人々も集う「ホシノタニ団地」(神奈川県座間市)の農家cafe

賃貸住宅をまちにひらく

住宅の価値とは暮らしの価値。だとすればその価値の本質は建物ではなく、まちや周辺のエリアに存在する。衰退するまちで己の建物の価値だけが温存されるということはありません。これからの賃貸経営は、己の建物の持つ魅力をまちに還元するという発想が大切だ。まちの価値を高める賃貸経営。そのきっかけは「境界をほかす」という意識と「賃貸住宅をまちにひらく」という感覚からはじまる。

01

第5回定時社員総会および ハトマーク不動産シンポジウムが開催されました

第5回定時社員総会について

去る平成27年6月30日(火)、東京のホテルニューオータニにて本会の第5回定時社員総会を開催いたしました。冒頭、挨拶に立った市川宜克 全宅管理会長は「26年度に位置付けた強靱な組織の確立、近未来に向けた事業の整備の実現、関連事業者との連携による会員支援事業を充実させるため、特別委員会での議論を常設委員会に提言し、新たな事業に迅速に取り組む体制を構築し、会員の皆様の支援のもと成熟した組織になるよう精進していく」と抱負を述べました。

引き続き行われた同総会議事では「平成26年度事業報告、平成27年度事業計画・収支予算」について、決議事項としては「理事の一部選任に関する件」および「平成26年度収支決算報告承認の件」について審議が行われ、すべての議案が原案通りに承認されました。



▲市川宜克 全宅管理会長

ハトマーク不動産シンポジウムについて

総会後にはハトマーク不動産シンポジウム(以下、シンポジウム)も開催されました。シンポジウムでは「空き家・相続対策と不動産管理」をテーマとし、約620名が参加。約2時間にわたり開催され、昨年総務省から空き家数が820万戸と公表されたことを受け、業界内だけでなく貸主や借主等の消費者も含めて注目度が高まっていると改めてうかがえました。

まず1部の基調講演では、慶應義塾大学の岸博幸教授が「日本経済とこれからの不動産市場」をテーマに講演を行いました。

続いて第2部のパネルディスカッションでは、明海大学不動産学部の中城康彦学部長をコーディネーターとして、4人のパネリストが「空き家・相続対策と不動産管理」をテーマにディスカッションを行いました。

当日の詳しい内容は、この会報誌とともに発送している「ハトマーク不動産シンポジウム報告」に掲載しております。そちらも併せてご確認ください。



▲基調講演講師の岸 博幸氏



▲パネルディスカッションの様子

02

平成27年度全宅管理会員研修会のご案内について

本会では毎年会員の知識啓発を主な目的として、会員限定の研修会を企画・運営しています。昨年は本会としても初の試みとして全国47都道府県にて開催し、全国で1,600名を超える会員の皆様にお申込みをいただきました。

大変ご好評をいただいた昨年の実績から、今年度も全国47都道府県にて開催する運びとなりましたので、ご案内させていただきます。

今年度は、昨今社会問題になっている「空き家対策」をメインテーマとして取り上げます。空き家問題に対する中小不動産業者のあり方等について、今までにない切り口から斬新な見解や事例対策を多数ご紹介する予定です。

講演内容は全国一律ですが、開催日が都道府県ごとに異なります。詳細は同封の「開催通知」および「申込書」をご確認いただき、参加をご希望の方はFAXにてお申込みください。

※なお、各会場とも座席数には限りがございます。定員に達し次第、お申込み受付を終了させていただきますので、ご参加をご希望の会員様はお早めにお申込みくださいますようお願い申し上げます。

平成27年
会員研修会
概要

- ・開催日時 平成27年10月～11月 13:15～16:00
 - ・会場 全国47都道府県
 - ・対象 全宅管理会員限定
 - ・講演内容 「賃貸物件における孤独死等の事故事例とその対応」
「空き家の実態とこれからの中小管理会社求められる事」
「中小管理会社のビジネスモデル確立に向けた取り組み事例紹介」
- ※講演はすべて映像によるものです(各会場での講師登壇はございません)。

03

全宅管理京都支部会員研修会開催について

全宅管理京都支部では、去る7月23日(木)京都府不動産会館において会員研修会を開催しました。テーマは第1部「中小業者の生き残り策と管理の重要性」について、本会の佐々木正勝 専務理事が講師を務め、現場の実例などを踏まえながら、増加する空き家に対する対策および本会会員へのサポート事業の実践等を中心に講演を行いました。

また第2部では本会が推奨するCIZ入居者信用照会システムおよびCIZ宅建保証について、アークシステムテクノロジーズ(株)代表取締役の定村吉高氏が商品概要の説明等について講演を行いました。いずれも賃貸管理の実務に即した、業務の円滑化に繋がる内容となりました。



▲研修会の様子

日常管理業務書式のご案内

イラスト付きで
分かりやすい!!

賃貸不動産管理業務を行うにあたっては、数多くの書式が欠かせません。本会では通常の賃貸借契約書のほかに物件管理や入居者への周知に使用する日常管理業務書式もご用意しております。

この日常管理業務書式が、入居者により分かりやすいイラスト付きのデザインに刷新されました。

また、各日常管理業務書式内の例文を自由に編集できるようになりましたので、ご案内させていただきます。

入居者各位

ゴミに関するご注意



平素は当社の管理業務につきまして、ご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

早速ですが、入居者の方で、ゴミ出しマナーが大変悪い方がみえるという苦情が寄せられました。

正しい方法で出されなかったゴミは回収されませんので、必ず種類別に分けて、指定日および指定場所に出すようお願いいたします。

この機会にもう一度、パンフレットなどをご確認いただき、建物周辺がきれいに保たれるようご協力をお願いいたします。

今回のご注意は全室へ投函させていただいております。一部の方の行為のために、お心当たりのない方へは不快な思いをさせたことをお詫び申し上げます。

（管理会社）
〇〇〇〇管理株式会社
TEL 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

入居者各位

共用部分に関するご注意



平素は当社の管理業務につきまして、ご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

早速ですが、入居者の方で共用部分に私物を置いている方がいらっしゃるようです。

共用部分に私物を置くことは消防法及び賃貸借契約書にて禁止されていますので、心当たりのある方は速やかに撤去願います。

通行の妨げやマンション内の安全を図るうえでも、共用通路・駐車場等の共用部分には一切私物を置かないようお願いいたします。

今回のご注意は全室へ投函させていただいております。一部の方の行為のために、お心当たりのない方へは不快な思いをさせたことをお詫び申し上げます。

（管理会社）
〇〇〇〇管理株式会社
TEL 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

入居者各位

路上駐車についてのご注意



本日、路上駐車をされるため、周辺の住人の車が駐車場へ出入りができないという苦情通報が複数寄せられました。

近隣の迷惑となる路上違法駐車は固くお断りいたします。

以後、路上駐車を発見した場合は、警察へ通報いたします。また、路上違法駐車の結果生じた損害・費用等については原因となった当事者及び関係者にご請求をさせていただきます。

路上違法駐車により災害等発生時に緊急車両が通行できず、大事故に至ることも考えられます。

近隣の方々へのご迷惑にならないようご注意ください。住民の皆さんの住みよい環境づくりに配慮していただきますようお願い申し上げます。

今回のご注意は全室へ投函させていただいております。一部の方の行為のために、お心当たりのない方へは不快な思いをさせたことをお詫び申し上げます。

（管理会社）
〇〇〇〇管理株式会社
TEL 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

入居者各位

音に関するご注意



本日、近隣より、階段・通路を歩く足音についての苦情が寄せられました。

当アパートは、階段がコンクリート製のため、強い足音やビールのついた靴で歩行される場合、振動や音への配慮をいただきますようお願いいたします。

特に、夜は周囲が静かになるため、扉に比べ音が大きく聞こえたり、小さな振動でも敏感に感じられるため、騒音が妨げられるなどの影響も発生しております。

また、共同住宅は建物の構造・性格上、上下・斜め間・隣へ音や振動が、ご自分の思った以上に伝わります。こうした特性を理解いただき、重ねてご注意をいただきますようお願い申し上げます。

今回のご注意は全室へ投函させていただいております。一部の方の行為のために、お心当たりのない方へは不快な思いをさせたことをお詫び申し上げます。

（管理会社）
〇〇〇〇管理株式会社
TEL 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

入居者各位

ペットに関するご注意



平素は当社の管理業務につきまして、ご理解をいただき、誠にありがとうございます。

早速ですが、入居者の方で、猫を飼っている方がいらっしゃるようです。

当マンションでは犬猫等のペットの飼育は禁止されております。他の入居者の方で、ペットを飼っていることを、今一度お考え下さい。

ペットを飼っている方は、早急に買い手を見つけるなどの対応方法をおとりいただきますようお願いいたします。

共同住宅ですので、他の方の迷惑にならないようご配慮くださいますようお願いいたします。

今回のご注意は全室へ投函させていただいております。一部の方の行為のために、お心当たりのない方へは不快な思いをさせたことをお詫び申し上げます。

（管理会社）
〇〇〇〇管理株式会社
TEL 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

入居者各位

エレベーター点検のお知らせ



平素は当社の管理業務につきまして、ご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

早速ですが、下記日程におきまして、エレベーターの点検を行います。ご迷惑をお掛けしますが、ご協力の程、よろしくお願ひ申し上げます。

記

■作業日時 平成 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日 曜日
〇〇:〇〇 ~ 〇〇:〇〇 を予定 (〇 時間)

以上

（管理会社）
〇〇〇〇管理株式会社
TEL 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

ダウンロード手順

- 1 全宅管理ウェブサイトの右上「会員ログイン」をクリックし、会員番号、パスワードを入力します。
- 2 会員専用ページの「書式ダウンロード」をクリックします。
- 3 「その他」の書式ページの中に、上記のイラスト付き日常管理業務書式が掲載されています。