

CONTENTS

- 会長就任のご挨拶・協会インフォメーション…………… 02
- <<特集1>>
賃貸住宅標準契約書(再改訂版)・
賃貸住宅標準管理委託契約書の解説…………… 03
- <<特集2>>
「賃貸住宅フェア2018in東京」に全宅管理が今年も出展!!… 08
- <<連載>>
伸びる人材育成、増える経営戦略…………… 10
- <<連載>>
空室対策の具体的なリフォーム事業の取り組みかた…………… 12
- 知っておきたい賃貸管理の法律知識Q&A…………… 14
- 賃貸管理PICK UP NEWS…………… 15

全宅管理

VOL.24 | 2018.Summer

Vol.24 ▶ 特集1

賃貸住宅標準契約書(再改訂版)・ 賃貸住宅標準管理委託契約書の解説

Vol.24 ▶ 特集2

「賃貸住宅フェア2018in東京」に 全宅管理が今年も出展!!

会長就任のご挨拶

『「住もう」に、寄りそう。』を目指して

一般社団法人
全国賃貸不動産管理業協会
会長 佐々木 正勝



このたびの役員改選におきまして、会長として再任いたしました。これまでの一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会の役割を踏まえた上で、第8回定時社員総会にて発表させていただきましたスローガン『「住もう」に、寄りそう。』のもと、賃貸不動産管理業務の標準化実現に向けた取り組みを継続・展開させることで、会員の皆様と共に適正な賃貸不動産管理業の確立を目指していく所存でございます。

賃貸管理業界全国最大規模の団体として、地域や管理物件をご利用される方々の人命と財産を守る、賃貸管理の現場で一生懸命汗をかかれています。皆様のために、私たちはしっかりと取り組んでいきます。業界を取り巻く環境は、目まぐるしいスピードで変遷しており、その中で私たちはさら

に先に行く事業を進めていく必要があると思っております。また、今後も会長として全国各地に伺い、会員の皆様方の声をしっかりと傾聴しながら、より良い管理業務のあり方、中小管理者の方がしっかりと管理業務を仕事として確立していけるように取り組む所存でございます。

上記を実現するため、まずは第8回定時社員総会でもご報告いたしました平成30年度事業計画に基づいた各事業に、積極的に取り組んでいきたいと思っております。

最後に、皆様方のますますのご繁栄とご健勝をお祈り申し上げて、就任のご挨拶とさせていただきます。

協会 i n f o インフォメーション

01

第8回定時社員総会が開催されました

去る平成30年6月29日（金）、東京都内の会場にて本会の第8回定時社員総会を開催いたしました。

議事に先立ち、佐々木正勝会長の挨拶の中で、本会の理念・行動指針の基となるスローガン『「住もう」に、寄りそう。』が発表されました。今後、このスローガンを本会の発行物に記載すること等により、会員の皆様はもとより貸主・借主を含む一般消費者にも周知してまいります。

※詳細は15ページ下段及び裏表紙参照。

議事では、「平成29年度事業報告」「平成30年度事業計画」「平成30年度収支予算」について報告が行われ、また、「平成29年度収支決算報告承認の件」「任期満了に伴う理事・監事の選任に関する件」について審議が行われ、すべての議案が原案どおりに承認されましたことをご報告いたします。

なお、総会終了後の理事会において、下記の新役員が就任いたしましたので、ご報告いたします。

会長 佐々木 正勝（宮城）※再任



▲定時社員総会の様子

国土交通省が3月公表 賃貸住宅標準契約書(再改訂版)・ 賃貸住宅標準管理委託契約書の解説 ～再改訂&作成の経緯と、運用にあたっての留意点～

佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤貴美

2018年3月30日に、国土交通省から、賃貸住宅標準契約書(再改訂版)と、賃貸住宅標準管理委託契約書が公表されました。以下に、これらの2つの契約書の概要を解説します。

佐藤貴美(さとう・たかよし)

◎全宅管理顧問弁護士 ◎佐藤貴美法律事務所

総理府、建設省(現国土交通省)での勤務を経て、1999年に司法試験に合格。2002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】『基礎からわかる賃貸住宅の管理』(株住宅新報出版)、『実践! 賃貸不動産管理』(株大成出版社・共著)など。

解説

I 賃貸住宅標準契約書(再改訂版)について

1. 賃貸住宅標準契約書の再改訂の経緯

賃貸住宅標準契約書(以下「標準契約書」)は、住宅賃貸借をめぐる紛争を防止し、より良い契約関係を結ぶことができるようにするため、住宅賃貸借に係る法令や判例、通説を踏まえ、国土交通省が1993年に作成し公表した民間賃貸住宅の賃貸借契約書のモデル・ひな型です。

賃貸借契約の基本となる法律の一つである民法(債権編)が改正されれば、標準契約書もその内容にあわせて見直しが必要となることから、民法改正の動きにあわせ、2015年から標準契約書の再改訂作業が進められてきました。そして、民法の一部を改正する法律が2017年6月に成立し、**2020年4月1日施行**となったことから、2018年3月30日に、当該改正内容を踏まえた標準契約書の再改訂版が公表されたところです。

2. 再改訂の主な内容

今回の主な改訂内容は、別表1のとおりです。

別表1：賃貸住宅標準契約書(再改訂版)の主な改訂ポイント

	改訂項目	改訂内容
①	家賃債務保証業者型を新たに作成	家賃債務保証業者を活用するケースの増加に伴い、これまでの個人が連帯保証人となる「連帯保証人型」のほかに、家賃債務保証業者を活用する「家賃債務保証業者型」が作成された。
②	連帯保証人	改正民法で、個人の保証人の場合は極度額を定めなければ無効とされることがや、情報提供の規定が設けられたことから、頭書欄に極度額の記載欄を設けるとともに、改正民法に定める内容が契約書本文に規定された(連帯保証人型)。
③	契約期間の修繕	改正民法で一定の場合に借主が修繕できる旨が明記されたことに伴い、借主が修繕を行う場合の協議などの手続上のルールが規定された。
④	賃料の一部減額	改正民法の規定に従い、物件の一部滅失その他の事由で使用できなくなったときは、賃料が減額されることを確認的に規定するとともに、物件の一部滅失等があったときの協議などの手続上のルールが規定された。
⑤	敷金・原状回復・賃借物の全部滅失による契約終了	改正民法で敷金や原状回復、賃借物の全部滅失による契約の終了が明文化されたことに伴い、関連規定の文言が整備された。

3. 「連帯保証人型」と「家賃債務保証業者型」の相違

(1) 標準契約書が2本立てとなった理由

近年住宅賃貸借では、連帯保証人のなり手不足や、安定的な賃貸住宅経営の確保などの観点から、親族や友人などを連帯保証人とする従来からのケースに代えて、あるいは連帯保証人と併用する形で、家賃債務保証業者を活用するケースが増えています。さらに改正民法では、賃貸借契約につき個人が連帯保証人となる場合には、保証契約で極度額を定めることが求められ、連帯保証人には極度額の範囲内での請求しかできなくなることなどから、家賃債務保証業者を活用するニーズはますます大きくなるものと考えられます。

標準契約書は、これまでは個人が連帯保証人となるケースのみを想定してきましたが、以上のような住宅賃貸借をめぐる環境の変化等を踏まえ、従来の個人が連帯保証人となる場合に参考とされる「連帯保証人型」のほかに、新たに家賃債務保証業者を活用する「家賃債務保証業者型」が作成されたところです。

(2) 「連帯保証人型」のポイント

連帯保証契約は、貸主と連帯保証人との間の合意により成立する契約です。もともと民法では、(連帯)保証契約は書面により契約をしななければならないとされていました(民法446条2項)。これは、保証意思を明確に示した債務のみが保証債務の対象となるものとして連帯保証人の保護を図ったものであり、この趣旨に基づけば、連帯保証契約は、単に書面という形式をとればよいのではなく、保証の対象となる債務を特定し、主な契約条件などを開示し、連帯保証人が保証債務の内容を具体的に把握できるようにしておくことが望まれます。

そこで標準契約書では、従前から、賃貸借契約書中に連帯保証条項を設け、かつ、貸主・借主と併せて連帯保証人にも記名押印をすることとしていました。すなわちこの場合、賃貸借契約書は連帯保証契約書を兼ねることとなり、契約に当たって連帯保証人は、保証対象である賃貸借契約の内容のすべてを把握できることとなります。

改正民法でも保証契約を書面で行わなければならない点は変わりありませんので(改正民法446条2項)、標準契約書の再改訂版でも、連帯保証人型については、上記の方式はそのまま残した

うえで、改正民法の内容にあわせて極度額に係る規定等を追記し、頭書欄に極度額の記載欄を設けたところです(下記のポイント1の部分)。

(3)「家賃債務保証業者型」のポイント

一方、家賃債務保証業者を活用する場合には、一般的に家賃債務保証業者は、賃貸借契約とは別に、貸主との間で保証契約書を、借主との間で保証委託契約書を、それぞれ別個に取り交わします。

そこで今回新たに作成された「家賃債務保証業者型」では、保証契約や保証委託契約が賃貸借契約とは別になされることを前提に、貸主及び借主は賃貸借契約と同時に家賃債務保証業者との間で必要な手続きを取らなければならない旨規定し、あわせて家賃債務保証業者の情報を明示するため、頭書欄に家賃債務保証業者を記載する欄を設けたところです(下記のポイント2の部分)。

なお、改正民法のもとでの極度額に関する規定は、個人が保証人となる場合に限り適用されることから(改正民法465条の2第1項)、家賃債務保証業者型では頭書部分に極度額の記載欄はありません。

平成30年3月版 連帯保証人型

(3) 賃料等

賃料・共益費	支払期限	支払方法
賃料 円	当月分・翌月分を毎月 日までに	振込、口座振替又は持参 振込先金融機関名: 預金: 普通・当座 口座番号: 口座名義人: 振込手数料負担者: 貸主・借主 持参先:
共益費 円	当月分・翌月分を毎月 日までに	
敷金	賃料 か月相当分 円	その他 一時金
附属施設使用料		
その他		

(4) 貸主及び管理業者

貸主 (社名・代表者)	住所 〒 氏名 電話番号
管理業者 (社名・代表者)	所在地 〒 商号(名称) 電話番号 賃貸住宅管理業者登録番号 国土交通大臣()第 号

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

建物の所有者	住所 〒 氏名 電話番号
--------	--------------

(5) 借主及び同居人

氏名	借主	同居人
(氏名)		(氏名) (年齢) 歳
(年齢) 歳		(氏名) (年齢) 歳
(電話番号)		(氏名) (年齢) 歳
合計 人		
緊急時の連絡先	住所 〒 氏名	電話番号 借主との関係

(6) 連帯保証人及び極度額

連帯保証人	住所 〒 氏名 電話番号
極度額	

- 2 -

ポイント1

平成30年3月版 連帯保証人型

(連帯保証人)
第17条 連帯保証人(以下「丙」という。)は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。本契約が更新された場合においても、同様とする。
2 前項の丙の負担は、頭書(6)及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。
3 丙が負担する債務の元本は、乙又は丙が死亡したときに、確定するものとする。
4 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料及び共益費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

(協議)
第18条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

- 6 -

平成30年3月版 家賃債務保証業者型

(3) 賃料等

賃料・共益費	支払期限	支払方法
賃料 円	当月分・翌月分を毎月 日までに	振込、口座振替又は持参 振込先金融機関名: 預金: 普通・当座 口座番号: 口座名義人: 振込手数料負担者: 貸主・借主 持参先:
共益費 円	当月分・翌月分を毎月 日までに	
敷金	賃料 か月相当分 円	その他 一時金
附属施設使用料		
その他		

(4) 貸主及び管理業者

貸主 (社名・代表者)	住所 〒 氏名 電話番号
管理業者 (社名・代表者)	所在地 〒 商号(名称) 電話番号 賃貸住宅管理業者登録番号 国土交通大臣()第 号

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

建物の所有者	住所 〒 氏名 電話番号
--------	--------------

(5) 借主及び同居人

氏名	借主	同居人
(氏名)		(氏名) (年齢) 歳
(年齢) 歳		(氏名) (年齢) 歳
(電話番号)		(氏名) (年齢) 歳
合計 人		
緊急時の連絡先	住所 〒 氏名	電話番号 借主との関係

(6) 家賃債務保証業者

家賃債務保証業者	所在地 〒 商号(名称) 電話番号 家賃債務保証業者登録番号 国土交通大臣()第 号
----------	--

- 2 -

ポイント2

平成30年3月版 家賃債務保証業者型

(家賃債務保証業者の提供する保証)
第17条 頭書(6)に記載する家賃債務保証業者の提供する保証を利用する場合には、家賃債務保証業者が提供する保証の内容については別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に当該保証を利用するために必要な手続きを取らなければならない。

(協議)
第18条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

- 6 -

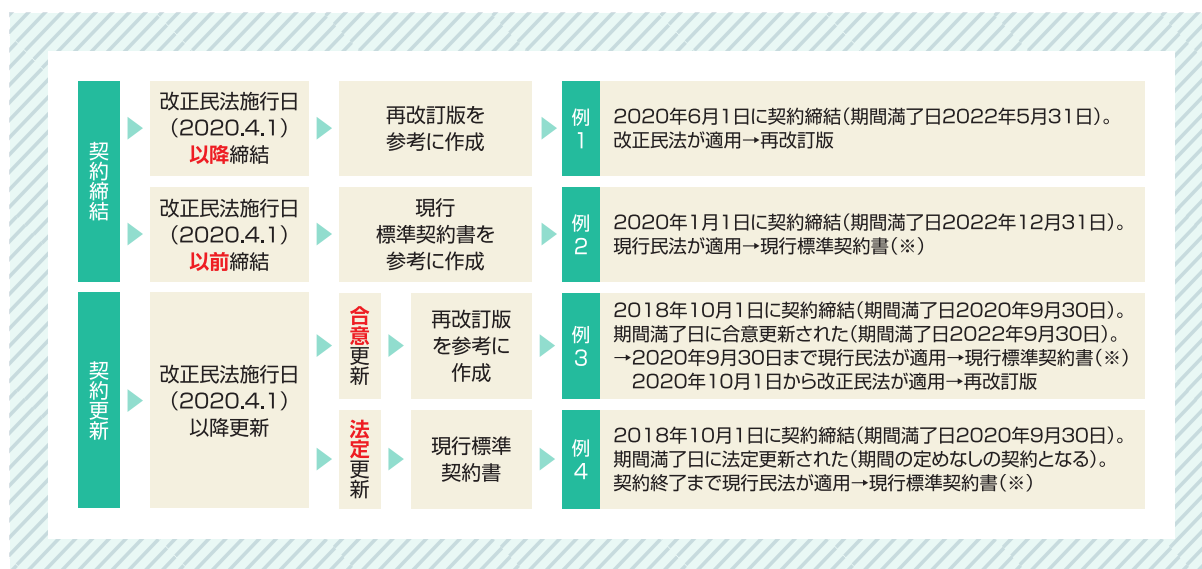
国土省「賃貸住宅標準契約書」(連帯保証人型)のひな形(一部)・(家賃債務保証業者型)のひな形(一部)

4. 標準契約書（再改訂版）と現行標準契約書との関係

今回作成された標準契約書（以下「再改訂版」）は、改正民法の内容を踏まえ作成されています。したがって、**再改訂版は改正民法が適用される住宅賃貸借契約について使用するのが基本となり、改正民法が施行される2020年4月1日以降に締結される賃貸借契約において参考とされる**ことになります（例1）。

一方、再改訂前の標準契約書（以下「現行標準契約書」）は、改正前の現行民法の内容をベースに作成されていますので、**現行民法のもとで（すなわち2020年3月31日までに）結ばれる賃貸借契約については、現行標準契約書を参考にする**ことになります（例2）。

また、2020年3月31日までに結ばれた賃貸借契約であっても、改正民法の施行日以降に更新された場合、**合意更新であればその時点から改正民法が適用され、法定更新であれば現行民法がそのまま適用される**と解されています。したがって、2020年3月31日までに結ばれた賃貸借契約について、同年4月1日以降に期間満了を迎えるものについては、合意更新する場合にはその時点から再改訂版を、法定更新となる場合には現行標準契約書を、それぞれ参考とすることに留意してください（例3・4）。



※例2～4…民法の賃貸借に係る規定は基本的に任意規定であって、民法の規定と異なる特約をすることは、その内容が公序良俗に反するものなどではない限り、否定されません。再改訂版の内容は、いずれも現行民法との関係でも特約として有効と考えられますので、2020年4月1日より前であっても、改正民法の内容を先取りして、当事者間の合意に基づき再改訂版の内容で賃貸借契約をすることは可能です。

(補足) 定期借家契約の場合

改正民法施行日(2020.4.1)以降の**新規契約**及び**再契約**は、いずれも再改訂版になります。

Ⅱ 賃貸住宅標準管理委託契約書について

1. 賃貸住宅標準管理委託契約書作成の経緯

国土交通省は、これまで、貸主が賃貸住宅管理業者に対しアパート等の賃貸住宅1棟全体につい

て管理を委託する場合の標準契約書として、宅地建物取引業者が賃貸住宅の代理と併せて管理を行う場合を想定した「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」を作成していました。

しかしその後、2011年に賃貸住宅管理業者登録制度が施行され、この制度との整合を図るとともに、1994年以降の賃貸住宅管理業を取り巻く環境の変化、賃貸住宅の代理と併せて管理を行う実態が少ないこと等を踏まえた見直しなどが必要とされたことから、2018年3月30日に、新たに「賃貸住宅標準管理委託契約書」を策定したところです。

2. 賃貸住宅標準管理委託契約書の概要

賃貸住宅標準管理委託契約書（以下「標準管理委託契約書」といいます）では、主に賃貸住宅管理業者登録制度に基づく内容（登録規程や業務処理準則に定める内容）と、賃貸住宅管理業を取り巻く環境の変化等を踏まえた内容が定められています。これらの概要は、別表2のとおりです。

別表2：賃貸住宅標準管理委託契約書の概要

賃貸住宅管理業者登録制度に基づく内容	
①	受領した家賃等について、他の財産と分別して管理すること
②	貸主に対し、定期的に管理事務を報告すること
③	「家賃、敷金等の受領に係る事務」「賃貸借契約の更新に係る事務」及び「賃貸借契約の終了に係る事務」の3つを基幹事務とし、これらを第三者に一括して再委託することを禁止すること
④	「管理事務に関し6年以上の実務経験者」又は「賃貸不動産経営管理士」の記名押印欄が設けられていること
⑤	管理業務の内容や実施方法等管理受託契約の内容を記載した書面を作成し、借主に対し、賃貸借契約締結時等に交付すること
⑥	賃貸借契約の更新時に、更新後の契約期間等を記載した書面を借主に交付すること
⑦	賃貸借契約の終了時に、契約終了に伴う債務の額を提示しようとするときは、当該額の算定の基礎について記載した書面を借主に交付すること
賃貸住宅管理業を取り巻く環境の変化等を踏まえた内容	
①	個人情報保護法及びいわゆるマイナンバー法を遵守し、貸主・管理業者は個人情報等の適切な対処のため相互に協力すること
②	反社会的勢力排除条項
③	建物所有者が管理業者に管理を委託するときに、これまでの管理の状況等に関する情報を提供すること

3. 標準管理委託契約書の活用の際の留意点

なお、標準管理委託契約書は、「居住のみを目的とした民間賃貸住宅1棟全体について、賃貸住宅管理業者が所有者から管理業務を受託する場合の管理委託契約書」であり、賃貸住宅に共通する管理業務に関して標準的な契約内容を定めたものであって、「実際の契約書作成に当たっては、個々の状況や必要性に応じて内容の加除、修正を行い活用されるべきもの」とされています（標準管理委託契約書コメント全般関係①②）。

したがって、実際に管理委託契約をする際には、標準管理委託契約書を参考にしつつ、当事者間で十分に協議をし、管理対象の物件や委託される業務の内容等に応じた契約書を作成することが大切でしょう。



「賃貸住宅フェア2018in東京」に 全宅管理が今年も出展!!

6月12日、13日に全国賃貸住宅新聞社主催の「賃貸住宅フェア2018in東京」が東京国際展示場(東京ビッグサイト)で開催され、全宅管理は本会の新規事業の普及促進を図ること及び既存事業の内容を広く周知・啓発を行うことを目的として、3年連続で出展いたしました。

2日間合計で1万9,620人(主催者発表)と多くの方が来場されており、来場者の中には物件オーナーの姿が多く見られ、自ら積極的に情報収集されている様子が見られました。

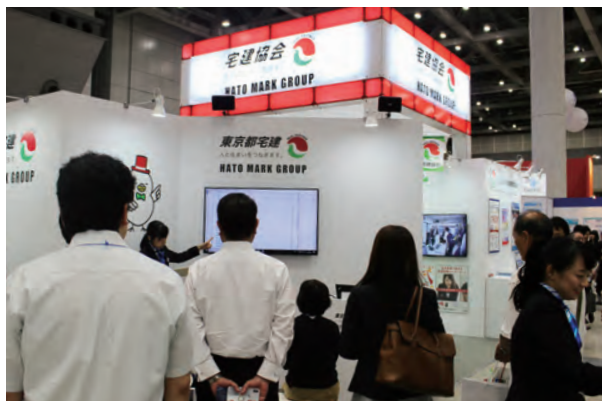
賃貸住宅フェアとは

賃貸住宅フェアは、賃貸住宅オーナー並びに不動産会社、管理会社等を対象に、賃貸住宅に関連する企業等が集い最新情報を発信する、賃貸住宅業界最大級のイベントです。毎年、会場内には業界関係者等が多数来場し、大変な熱気に包まれています。今年も例年に増して家主、地主、賃貸住宅市場のすべての関係者に係る多彩なセミナー、企業展示ブース等が展開されました。

ハトマークグループの力を結集!!昨年以上にスケールアップ

昨年に引き続き、(公社)東京都宅地建物取引業協会・東京都不動産協同組合、(一財)ハトマーク支援機構、(株)宅建ファミリー共済と共同で出展することによりハトマークグループの力を結集し、ブースの規模や装飾は昨年以上にスケールアップして出展いたしました。

当日は来場された方々にハトマーク自体のPRを行った他、これから宅建業を始めようとする方々に対して、各団体・企業の事業等の周知を行い積極的なPRをいたしました。その結果、ハトマークに興味をもった多くの方がブースにお立ち寄りいただき、予定していた配布物を全て配布する等、想定以上の反響がありました。



全宅管理ブースの反響

本会のブースでは、クラウド型賃貸管理システム「全宅管理業務支援システム」、インターネットを利用した内見サービス「オンライン内見」等の体験コーナーを設置して、来場された方に実際に各システム・サービスの体験をしていただいたところ、長時間体験される方や各システム担当者へ熱心にご質問いただいた方もいらっしゃいました。

また、本会の各種事業内容を掲載した冊子の配布を行った他、ブースに本会スローガンを記載した大型パネルを設置する等の周知を行ったところ、足を止めて冊子を手取る、パネルを見る等の関心を示していただきました。



全宅管理役員等が両日にわたりセミナー登壇

6月12日、13日の両日、業界団体セミナー会場にて本会の岡田日出則専務理事及び佐藤貴美顧問弁護士が登壇し、「賃貸不動産管理実務と法律との関連性」「賃貸管理業務で得る情報の重要性とその活用方法」と題してセミナーを行いました。

2020年4月に予定されている民法改正によって実務上どういった影響があるか、注意すべきポイント、及び岡田専務理事が日頃から実践している業務から得られる情報によって、賃貸管理業務にとどまらない様々な業務に繋がっていくこと等について講演し、両日とも会場にはテーマに関心を持たれた不動産会社及びオーナー等多くの方が来場され、予定された人員を超える多くの方が熱心に聴講されていました。



出展を終えて

全宅管理としての出展は今回3回目となりますが、本会が行っている事業を展示することにより、本会会員の方をはじめとする来場者で自身で実際に見ていただく、体験していただくことの重要性を痛感いたしました。

また、各都道府県の宅建協会には所属しているものの、全宅管理をご存知でないという方が多くいる現状を鑑み、今後も継続的に全宅管理のPRをしていく必要性を改めて感じました。

伸びる人材育成、増える経営戦略

賃貸仲介と賃貸管理の両方を行う強み。
専業型よりも兼業型が、
勝ち残る潮目の変化に対応。

賃貸業には仲介と管理という異なるビジネススキームがあります。この双方を行う「強み」を活かして、今の時代の変化に対応している会社が増えてきました。一方で分業化や役割分担が進んで双方のコミュニケーションロスも生まれています。企業規模にかかわらず、仲介と管理の両方を行う強みをどう活かすか解説します。

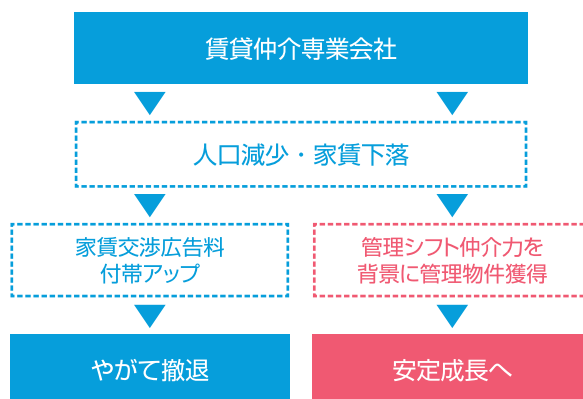
変動の激しい仲介

低金利を背景に売買仲介が活況です。一方で人口減少と家賃ダウンで賃貸仲介は伸び悩んでいるのが現状です。不動産経営のかじ取りを今後考えると、こうした市況に連動した仲介業は不安定であり、定期的なストック収入のある賃貸管理業は魅力的です。

賃貸仲介会社が管理にシフト

人口減少と家賃ダウンで、仲介手数料がダウンするため、それを補うように、広告料と付帯にシフトしていく。すると決めやすい物件を持つオーナーは高い広告料を敬遠し、契約後の付帯営業が強引だと入居者のリピート利用を減らしかねません。

一部の賃貸仲介専業がマーケットから撤退する一方で、管理業にシフトする会社も出てきました。大阪で最有力の賃貸仲介会社が、管理物件獲得に方向展開し、仲介件数は落としながらも、管理物件数を飛躍的に増やしています。ストック収入としての管理手数料収入は、規模の大小にかかわらず経営の安定化をもたらすのです。



管理物件が増えても 他社物件ばかり決めるのは？

「うちは以前から、賃貸は管理も仲介もやっているよ」という会社や「仲介が主だったけれど、管理も大事なので始めたよ」という会社に共通する悩みが、自社管理物件の成約強化という課題です。

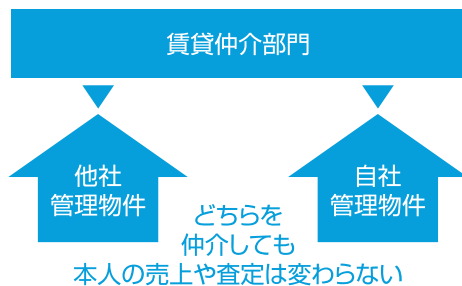
わかってはいるけれど、仲介営業マンにとっては、他社物件でも自社物件でも仲介件数としては1件は1件。決めやすいハウスメーカーの新築や、広告料が多い他社物件を決めたほうが…と、なかなか自社の管理物件が決まらない。するとせっかく開拓した管理物件も「おたくに頼んでも決まらないね」となりかねません。



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。大学生の採用サイトであるリクルートナビを開発後、住宅情報タウンズ・住宅情報マンションズ編集長を歴任。現スーモも含めた商品・事業開発責任者に従事。2008年より賃貸営業部長となり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て、2012年1月より現職。All Aboutガイド「賃貸」「土地活用」。全国賃貸新聞連載中。全国で、講演・執筆・企業コンサルティングを行っている。http://www.principle-sumai.com/



家賃下げと広告料だけでは 未来がない

空室対策は家賃を下げて広告料を出せばいいのでしょうか。オーナー目線でサプライチェーンを考えると「家賃を下げて、広告料という経費をかけて決める」という行為は、収益物件の利回りを悪化させる行為です。

アパレル業界で似たような現象が起きました。製造と流通が分断されていて、製造側の思惑はさておき、売れ残りはどんどん歳末セールで流通側がさばく。結果、単価ダウンは止まらず、安売りならネットでよいとマーケット全体が縮小してしまいました。不動産業界も、家賃デフレと広告料だけだとマーケット全体が苦しくなるのは自明の理です。

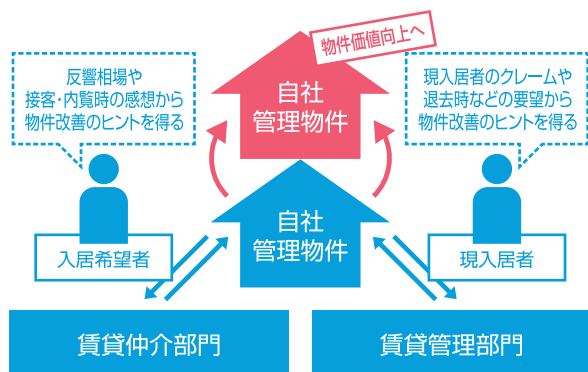
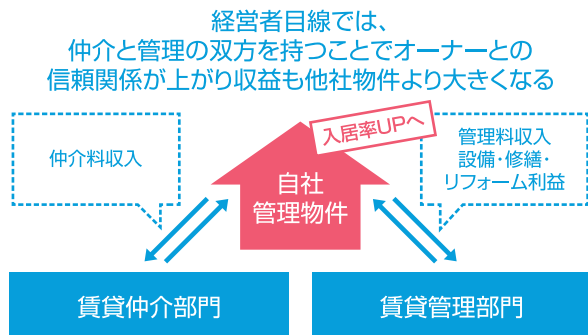
仲介と管理、両方やる強みは？

そこで、仲介と管理の両方をやるからこそその強みを発揮すべきなのです。現在の空室はどんな魅力があり、どんな欠点があるのか。クレームには修繕や設備強化のヒントがあり、見学時につかかった点は改善の余地があります。前者は管理が知っていて、後者は仲介が知っています。

双方あることでマーケットの変化にもより敏感になります。たとえば、仲介時に「ネット無料物件はないですか？」と聞かれる。管理側では「ネットが遅くてつながらない」というクレームを聞く。双方がひざを突き合わせると「速いネット」という解が導かれます。防犯カメラや宅配ボックス、あるいはリノベーションなども同様です。

「うちのリフォーム物件は、畳をフローリングにしたけど、押入れがクローゼットじゃないのですよ」と笑っている場合ではなく、そのことをフィードバックして改善し物件力アップにつなげるべきなのです。

変化の激しい賃貸業界。仲介と管理の垣根を越えて、双方持つ強みを活かして、この難局を乗り越えましょう。



空室対策の具体的な
リフォーム事業の取り組みかた

自然災害後の火災保険を 使った改修工事の仕方



今年は、1月から北陸を中心に全国的な大雪になりました。その影響もあり、リフォーム会社も人手が足りないという事態に見舞われました。

自然災害時には、屋根や外壁、アンテナ、カーポート、看板などの目に見える被害から、室内の漏水など、後になって被害が出るものもあります。火災保険を使って修繕ができれば、オーナー負担は軽くなりますので、最近はそのような提案ができる会社も増えてきました。

修繕のついでに、外壁塗装も

修繕には大きく分けて、経年劣化と自然災害があります。台風や大雪後に物件確認を行った際に雨樋が外れている、看板が落ちている、ガラスが割れていた、非常階段のドアが閉まらなくなった……。落雷により揚水ポンプが故障し、火災受信機の基盤が焼けてしまったということもあります。

修繕工事でも工事受託のチャンスですので、自然災害後は、必ず建物点検を行いましょう。

実際に、火災保険を使った改修工事ですと、瓦の浮き、漆喰の崩れ、棟包みの破損、平瓦のひび割れ等が多いです。中でも雨樋が外れた場合は、保険で足場代が出ることも多いので、ついでに外壁塗装の工事を一緒にしてしまうというケースも少なくありません。

特に、賃貸管理をされている方は、水漏れなどは保険の証書を見直して、保険が下りるかどうかを調べるかと思いますが、実はアパートもマンションも、戸建ても同様な被害に対応しています。

ただし、一部保険に

よっては、漏水担保特約等のオプションが入っていないと適用外になることもありますので、注意が必要です。

自然災害後にすべき5つのポイント

では、自然災害が起きた時にどのようなところをポイントに進めたらよいのでしょうか？

ポイント①

オーナー様の契約書を確認します。どのような内容の場合に保険が下りるのかを理解しておく必要があります。あまりにも見当違いの保険に入っているオーナー様には、



PROFILE

一般社団法人 優良リフォーム支援協会(東京都江東区)

畑 祐樹 代表理事

一般社団法人 優良リフォーム支援協会とは、政府の2020年目処の成長戦略『住宅市場の活性化』に合わせて発足した、安心なリフォームを促進する会員組織。日本全国の住宅リフォーム事業を中心に、商材メーカー・商社・不動産会社などで構成。事業者に関する啓発活動や消費者への紛争解決等の取組みを毎月勉強会や新聞等を通じて行っております。

その建物に合った保険のアドバイスもしたほうがいいでしょう。

また、被害も過去にさかのぼって申請可能ですので、時効の確認もしてください。

ほかに、敷地内の倉庫・自転車置き場・駐車場のカーポート・看板なども対象なのか、確認が必要です。

ポイント②

現地の写真を、全体写真から接写の写真等、多めに撮っておいてください。

雨漏りや、緊急時には保険の鑑定士さんが来るまでに対応をしなくてはいけないものもあります。その時の証拠として提出するためにも写真は必要です。※過去にすでに行った工事でも、写真・領収書・請求書・見積書等が残っていれば、請求が可能な場合があります。

ポイント③

改修工事の見積金額が全て保険適用にならない場合がありますので、その旨の了承を得たうえで工事を進めてください。

ポイント④

オーナー様への確認事項として、保険料金を滞納していないか、過去に保険会社へ同様の修繕の報告をしていないか等の確認も必要です。※過去にも同様の雨漏りがあり保険料が支払われたが、その時に工事をしていなかったというような場合は適用外になります。

ポイント⑤

工事業者に見積りを依頼する際には、見積書以外に損害調査写真や損害状況調査書類等も作成してください。オーナー様のなかには建築知識や

保険知識に詳しくない方もいるので、書類等があれば保険会社との話もスムーズにいき喜ばれます。※あくまでも管理会社はオーナー様のサポートですので、代わって申請を行う訳ではありません。

その後、オーナー様が保険会社に申請をすると、保険会社の審査を経て保険金着金、着工という流れになります。※通常は1～3カ月くらいで終わります。

管理を受託したら、あらゆる写真を撮っておく

管理会社は建物管理の受託を受ける際に、まずは、全体写真や屋上外壁といったあらゆる写真を撮っておくと、災害前と後の被害が明確にわかるため、保険会社への報告も簡単になります。

最近は、足場を建てにくい場所や高い建物もあり、ドローンを使って診断・写真申請を行う会社も増えてきました。そのような会社に見てもらうのもおすすめです。

保険の鑑定会社との判断として分かれるのが、今回の被害が自然災害におけるものなのか、経年劣化によるものなのかという違いです。当然ですが、経年劣化でしたら、水漏れをしていても保険対象外になってしまいます。

また、保険の鑑定士さんによっても判断が分かれる事例も多数あります。

それらを不動産管理会社はどのように学んだらいいのか?と聞かれることも多々あります。最近は、Web上で簡単に学べるものもありますので、お客様に話せるくらいの知識は習得していただく必要はあるかと思います。

オーナー様の資産を守るのも不動産管理会社の役目です。この機会に学んでいただければと思います。

法律相談

原状回復
(ペット飼育可物件)

Q. ペット飼育可の賃貸物件に居住していた借主が退去するに当たって、部屋内を確認したところ、部屋中が引っかけ傷や糞尿の未処理等による腐食等が発生していた。この場合借主は、ペット飼育可の条件なのだからこれらは「通常損耗」に当たるとして費用負担を拒否できるか。

A. ペット飼育を可とする条件の賃貸物件であっても、ペットをどのように飼育してもよいというわけではなく、使用規則などで決まっていればもちろんのこと、具体的な規則等がない場合であったとしても、借主の善管注意義務の内容として、ペットの飼育方法には一定のルールがあります。また、ペット飼育が可能であるからこそ、日常的な部屋の清掃等には特段の配慮が求められると考えることもできるでしょう。

原状回復ガイドラインでは、建物価値の減少にあたる損耗等を、経年劣化(自然損耗)、通常の使用に伴う損耗(通常損耗)、借主の故意・過失・善管注意義務違反による損耗に分類し、前2者については貸主負担、後の一つについては借主負担としています。そしてこの通常損耗における「通常の使用」は、「特定の物件における具体的な賃貸条件のもと」で「一般の人が普通に使用する態様」という客観的なものが想定されます。

したがって、ペット飼育可の物件においてはペットを飼育する一般の人が普通に使用する態様を基準に、通常の使用であるか否かが判断されます。そうすると、通常のペット飼育ルールに反し、かつ、借主として求められる配慮も怠っていることによるキズや汚れは、「通常の使用を超える使用」または「善管注意義務違反」による損耗であると評価されますので、原状回復ガイドラインのもとでも借主の原状回復の対象とされ、借主がこれを拒否することはできません。

ワンポイント上級アドバイス

原状回復ガイドラインでは、「通常の使用を超える使用によるものであるか否か」、すなわちそれが通常の損耗であるか否かが、費用負担を判断する大きなポイントとなります。しかし賃貸借では、個々の物件や賃貸条件に応じて、具体的な物件の使用ルールや借主の善管注意義務の内容は様々であり、何ををもって「通常の使用」というのか、その線引きは難しいところです。

そこで、賃貸物件の使用ルールや、設備の利用方法や注意事項、日常的な手入れや清掃等のあり方などを盛り込んだ「入居のしおり」などを作成し、周知することによって、その物件の「通常の使用」の内容や善管注意義務の内容を具体化しておくことが考えられます。また、例えばペットの飼育に関しては、ペット飼育細則などをあらかじめ定めておき、賃貸借契約の中でも当該ルールの遵守を規定しておくことも効果的でしょう。

このようにしておけば、当該ルールなどに違反した場合には、原状回復については「通常損耗を超えたもの」として対応できますし、契約解除の検討に当たっても「契約違反」、「善管注意義務違反」として対応できることになります。

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。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』(株住宅新報出版)、『実践!賃貸不動産管理』(株大成出版社・共著)など。

民泊新法 届け出3,700件で始動、拡大に期待、手続き見直しも

住宅宿泊事業法(民泊新法)が6月15日、施行された。施行日時点の民泊事業者による届け出数は3,728件(うち受理済み件数は2,210件)となっている。

民泊新法に基づく届け出数は、施行1週間前の8日時点では2,707件(うち受理済みは1,134件)だったため、`駆け込み`で1,000件以上が新たに届け出たことになる。それに対し、民泊管理業者は15日時点で申請871件(うち登録は673件)、8日時点からは54件(同41件)の増加。民泊仲介業者は15日時点で申請46件(同23件)、8日時点から申請件数は変わらず、登録件数が13件増と、比較的変動は少なかった。

一方、民泊新法が年間提供日数を180日以内に制限しているため、通年で営業できる旅館業法の簡易宿所や特区民泊の物件は急増している。

民泊新法の届け出については一部で「手続きが煩雑」という意見もある。田村明比古観光庁長官は「添付書類の合理化など見直しも考える必要がある」とし、「届け出数については何とも言えないが、受理のスピードアップにはつながると考えられる」と見通しを述べた。

●条例制定は52自治体

民泊新法は各地域の宿泊需要や特性などに応じ、自治体ごとに条例で個別ルールを定めることを織り込んでいる。15日時点で独自条例を定めて民泊の区域や期間、行為を制限しているのは、150自治体のうち52自治体と約3分の1であった。

●違法民泊への対策は

民泊仲介サイトでは、虚偽の届け出番号を仲介業者に伝え、掲載の継続を図る物件も存在する。同庁は「施行前から仲介業者には、届け出業者を確認し、6月末までの報告を要請しており、その過程で虚偽番号の物件は随時掲載を停止するよう指導している」と話す。

また届け出をせず、仲介業者も利用しないでSNSなどを通じて営業する`ヤミ民泊`については、「近隣住民へ民泊制度や標識の周知を図り、違法な物件を通報してもらうなど、総合的な対策を講じていくしかない」と述べた。

出典：住宅新報6月26日号より一部抜粋・編集

「物件管理」から「資産管理」、そして「地域価値共創」を目指して

全宅管理がスローガンを制定

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会(以下「全宅管理」という)は、全宅管理のスローガンとして、『「住まう」に、寄りそう。』を制定した。

このスローガンは、全宅管理が設立以来、会として目指してきたことを明文化することで、全宅管理会員が同じ想いで業務に携わり、高みを目指していくことを目的に制定された。

全宅管理は今後、このスローガンのもと、様々な事業展開を行っていく。

なお同スローガンは、平成30年6月29日(金)に都内にて開催された全宅管理「第8回定時社員総会」にて公表された。

※詳細(スローガンに込めた想い)については裏表紙参照。

「住まう」に、寄りそう。 For perfect estate management.

選ばれる賃貸不動産管理って、なんだろう。

私たち全宅管理は、住居をベースにした暮らしをサポートする、
プロフェッショナルとしての誇りと責任を持っています。

建物に寄りそう、だけじゃない。

そこに住む人の日常に寄りそい、

さらにはその地域社会全体に寄りそっていく。

地域密着型不動産店の強みを活かしながら、

賃貸不動産管理業の、高みを目指すこと。

それが私たち全宅管理の姿勢であり、約束なのです。

