

※このメールは、全宅管理のメルマガ登録をしていただいた会員限定で配信しています。

目次

[1] 業界動向・行政動向

- ・ 国土交通省
適正な民泊サービスを推進するため標準的な「住宅宿泊管理受託標準契約書」策定
- ・ 国土交通省 平成 29 年第 4 四半期の「地価 LOOK レポート」公表
- ・ リクルート住まいカンパニー
「みんなが選んだ住みたい街ランキング 2018 関東版」を発表

[2] 連載コラム タイトル：賃貸不動産管理と損害保険について

- ・ 第 6 回 「大家さんの賠償問題」

有限会社 青木保険事務所 青木計成

[3] 協会からのお知らせ

- ・ 平成 30 年度 会費徴収について
- ・ IT 重説にも対応！オンライン内見 LIVE／VIDEO サービスのご案内
- ・ 宅建ファミリー共済のご案内
- ・ 「入居のしおり」のご案内
- ・ 弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）
- ・ 賃貸不動産経営管理士協議会シンポジウム開催のお知らせ

☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° °

[1] 業界動向・行政動向

○ 国土交通省

適正な民泊サービスを推進するため標準的な「住宅宿泊管理受託標準契約書」策定

国土交通省はこのほど、6月15日より施行される「住宅宿泊事業法」に基づく適正な民泊サービスを推進するため、住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業者と締結する管理受託契約に用いる標準的な「住宅宿泊管理受託標準契約書」を策定した。

「住宅宿泊事業法」が今年6月15日から施行となり、これに先立って、3月15日から住宅宿泊事業の届出や住宅宿泊管理業者の登録申請の受付が始まる。

住宅宿泊事業法では、住宅宿泊事業者が家主不在型の民泊を行う場合、住宅宿泊管理業者への管理の委託が義務となっており、委託は契約により行うこととなっている。

このため同省は、適切な管理受託契約の締結を確保し、届出住宅の管理の委託が円滑になされるよう、標準的な管理受託契約書を策定したもので、住宅宿泊管理事業や住宅宿泊管理向けに、トラブルの防止のため積極的な活用を呼びかけている。

「住宅宿泊管理受託標準契約書」

(http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000050.html)

○ 国土交通省 平成29年第4四半期の「地価LOOKレポート」公表

国土交通省がこのほど発表した、平成29年第4四半期の主要都市の高度利用地地価動向報告「地価LOOKレポート」の結果によると、主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が継続して、調査地点の約9割の89地区で上昇し、前期よりも3地区増加した。

主要都市の高度利用地等を対象に、四半期ごとの地価動向を調査し、先行的な地価動向を明らかにするもので、調査対象は東京圏43地区、大阪圏25地区、名古屋圏9地区、地方圏23地区の全国100地区。

3～6%の比較的高い上昇を示した地区は、札幌市の駅前通、仙台市の中央1丁目、東京都の渋谷、表参道、横浜市の横浜駅西口、名古屋市の名駅駅前、太閤口、伏見、金山、大阪市の心斎橋、なんば、神戸市の三宮駅前、福岡市の博多駅周辺など14地区。

高い上昇を見せた主な要因は、空室率の低下等オフィス市況が好調、再開発事業の進捗により繁華性が向上、訪日観光客による消費・宿泊需要が旺盛、雇用・所得環境の改善、良好な資金調達環境の継続などを背景に、オフィス、店舗、ホテル等に対する投資が引き続き堅調であること。

○ リクルート住まいカンパニー

「みんなが選んだ住みたい街ランキング 2018 関東版」を発表

リクルート住まいカンパニーは2月28日、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県・茨城県の関東に居住している人を対象に実施した「みんなが選んだ住みたい街ランキング 2018 関東版」を次の通り発表した。

それによると、住みたい街（駅）総合ランキングの1位は「横浜」で、2位から5位の順位は「恵比寿」「吉祥寺」「品川」「池袋」。トップ10には、東京都から6駅、神奈川県から2駅、埼玉県から2駅がランクイン。

山手線の駅がトップ10のうち5駅を占め、都心20～30キロメートル圏では「横浜」「吉祥寺」「武蔵小杉」「大宮」「浦和」がトップ10に。都心30キロメートル圏超では「鎌倉」が14位。千葉県の駅では「船橋」が18位、「柏」が21位。

なお、住みたい自治体ランキングでは、1位が「東京都港区」、2位が「世田谷区」。3位以下は得点差が少ないがトップ10の総てが東京23区。東京23区以外での上位は、「横浜市中区」「鎌倉市」「さいたま市大宮区」「船橋市」となった。

☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° °

[2] 連載コラム タイトル：賃貸不動産管理と損害保険について

○ 第6回 「大家さんの賠償問題」

有限会社 青木保険事務所 青木計成

福岡、東京の大家さんを中心に年間120棟以上の火災保険の見直しをコンサルティングさせて頂いている中で、大家さん・賃貸不動産管理会社の方々に日々ご相談されることを中心に、皆様にお伝えしていければと思います。

第6回目は「大家さんの賠償問題」についてです。

実は、このコラムを執筆している最中にも、弊社のお客様で3件ほど賠償問題（中には裁判一步手前のものも…）が発生しておりますので、ご参考にして頂ければと思います。

ただ、賠償問題となりますと、全てケースバイケースであり確定的なことが言いにくいので

で、最終的なご判断はお知り合いの弁護士さんにご相談して頂くことも必要かと思います。

一般的に「火災保険」というと、その中身は「財産を守る保険」と「賠償保険」の組み合わせとなっています。「自動車保険」の「人身傷害・車両」が「財産」、「対人・対物」が「賠償」にあたります。「賠償」は第三者に与えた損害に対して、お金を払って償うことを言います。

「賠償保険」に加入していると、大家さんが支払うべき賠償金を保険会社が補てんしてくれる可能性があります。保険会社によって名称は異なりますが、「施設賠償保険」「建物管理賠償保険」「建物所有者賠償保険」等がこれにあたります。

ちなみに、「個人賠償保険」や「借家人賠償保険」も「賠償保険」ではありますが、こちらは入居者が加入するものですので、混同しないように注意しなくてはなりません。

<事故ケース>

- ・大家さんが所有している物件の排水管の老朽化によって漏水事故が発生、階下のブティック店舗の商品に損害が発生した。

実は、こちらの大家さんは弊社のお客様ではあるのですが、本物件だけ弊社で担当しておらず、他社保険にご加入しておりました。また賠償保険未加入の状態でした。一方、ブティック側もブランド品等の高額な商品を扱っているにも関わらず、商品に対する火災保険は未加入でした。

このようなケースの場合、本来ですと大家さんに賠償責任が発生しますので、賠償保険に加入していればすぐに対応が可能でした。そうでなくとも、ブティック側も普通は商品を守る火災保険に加入していれば、大家さんから賠償してもらわずとも、自身の火災保険で補てん可能でした。

どちらの保険も使えない場合、賃貸契約がどのようになっているかも重要になってきます。私の担当の弁護士に相談したところ、通常の場合はこのようなケースは大家さん側に賠償責任が発生するので、大家さんが負担することになるようです。ただ、今回は賃貸契約の条項に「給排水設備の漏水による事故は大家さんが責任を負わない」旨の文言を入れておりましたので、大家さんには負担がいかない可能性がある、ということでした。

実際の被害額は100万円程度なのですが、その内いくらを大家さんが補てんするのか、ブティック側の負担がいくらかについては、裁判するのか和解で済ますのかによって結論は変わってきます。

ただ重要なのは、やはりこういう状況を想定しての保険加入及び、事故が起きないように事前の修繕を怠らないことかと思います。

<まとめ>

計画的な修繕は、大家さんにとっては高額な費用がかかりますので、「事故が起きるまでは放っておきましょう」というスタンスの大家さんもいらっしゃいます。しかし、実際に賠償事故が発生した場合には、入居者ともめるケースが多々ありますし、大家さんと入居者の

間に挟まれて苦しい思いをするのは管理会社の皆様かと思imasるので、事故を予測して前もって修繕を行うこと、それでも賠償事故が起きてしまった場合の為に、賠償保険には必ず加入することを勧めて頂きたいと思imas。

【青木計成（あおきかずなり）プロフィール】

有限会社 青木保険事務所 相続診断士、生命保険協会認定 FP

現在、福岡・東京を中心に 2,300 件以上のお客様を担当。大家さんのキャッシュフロー改善に向けたご相談も多く、年間 120 棟超の火災保険の見直しを手掛けながら、金融機関や管理会社の見直し等も支援している。

☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° °

[3] 協会からのお知らせ

○ 平成 30 年度 会費徴収について

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

平成 30 年度会費徴収につきましてのご案内を、引落としの方は 3 月中旬頃、振込みの方は 4 月上旬頃に送付させていただきます。

来年度も引き続き会員支援事業を実施してまいりますので、引き続きよろしくお願いいたします。

○ IT 重説にも対応！オンライン内見 LIVE／VIDEO サービスのご案内

株式会社 Tryell が提供する「オンライン内見 LIVE／VIDEO」サービスのご案内です。

「オンライン内見」は、宅建業者向けに提供しているインターネットを利用した内見サービスです。

LIVE 機能とは、ライブチャットの仕組みを応用した技術により、インターネットを通じて PC やスマートフォン等での内見を可能にするサービスであり、仲介業務においては、遠隔地の顧客が直接現地に訪れることなく室内の様子や周辺環境を案内することが可能で、さらに 10 月より運用が開始された IT 重説にも対応いたしました。管理業務においても、オーナーに対する物件の現地確認や補修指示等をリアルタイムで状況報告することが可能です。

また、VIDEO 機能は、物件情報に係る動画をクラウド上のサーバーに保管できるサービスであり、撮影された物件動画等を簡単に保存等ができるサービスです。

会員特別価格でのご利用が可能となっておりますので、是非ご検討ください。

詳細につきましては、別添チラシ①をご参照ください。

○ 宅建ファミリー共済のご案内

株式会社宅建ファミリー共済が提供する「住宅用賃貸総合補償保険」のご案内です。

同社は、賃貸物件入居者向けの家財・什器備品補償や借家人賠償保険等を行う少額短期保険業者で、家財、設備・備品類など入居者の資産の万一の事故に備える補償と、オーナーへの賠償責任や水漏れ事故などによる第三者への賠償責任をカバーする補償のご案内をしています。戸室内での孤独死による「特殊清掃費用」と「遺品整理費用」を補償するオプション商品もございます。

詳細につきましては、別添チラシ②をご参照ください。

○ 「入居のしおり」のご案内

本会では、賃貸住宅で生活する上でのルールや暮らしのヒント等をイラストを交えて分かりやすくまとめた借主向け小冊子「入居のしおり」をご用意しております。

賃貸住宅で生活する中では、ゴミ出しや駐輪場の使い方、深夜早朝の騒音、共用部の使用方法など、共同住宅の一員として守っていただかなければならないルールが多くあります。トイレのつまりや水漏れ事故、地震等災害時など、急な対応が必要な場合もあります。そうした事項をコンパクトにまとめたのが本冊子です。入居者同士の良好な関係作りはもとよりオーナーと入居者との信頼関係の構築にもお役立ていただけます。

ご注文の際は、別添注文書③をご利用ください。

○ 弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）

本会では会員限定のサービスとして、賃貸不動産管理に係る電話による無料法律相談を実

施しております。

※事前予約制、毎週月曜日（休日の場合は翌営業日）13時～16時開催。

1回の相談につき15分程度。

直近の日程をご案内いたします。

【3月】 19日（月）、26日（月）

【4月】 2日（月）、9日（月）、16日（月）、23日（月）

ご予約方法は、本会ホームページ「電話法律相談のご案内」より予約表を印刷していただき、必要事項をご記入の上、FAXにてご予約ください。

なお、今までに電話法律相談に寄せられた質問を「電話法律相談よくあるご質問」としてまとめております。是非ご参照ください。

電話法律相談（会員限定・無料）のご案内

（<http://www.chinkan.jp/reserve/>）

○ 賃貸不動産経営管理士協議会シンポジウム開催のお知らせ

賃貸不動産管理に関する専門的な知識を持ち、家主と入居者等に対し公正中立な立場で職務を行う「賃貸不動産経営管理士」を認定する賃貸不動産経営管理士協議会が、賃貸住宅の将来あるべき姿について考えるシンポジウムを、4月27日（金）に開催します。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

賃貸不動産経営管理士協議会シンポジウム

（<http://esf.nikkei.co.jp/e/event.asp?e=02778>）

......*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*...*

◇会報誌「全宅管理」バックナンバー HP 掲載中！！

本会では、業界動向や賃貸不動産管理実務に直結する内容を掲載している会報誌を定期的に発行し、会員の皆様に無料配布しています。

また、本会ホームページ上でもバックナンバーを掲載しており、いつでも閲覧できるようになっておりますので、是非ご確認ください！

会報誌バックナンバー掲載

