

※このメールは、全宅管理のメールマガ登録をして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 民法改正等を踏まえ「賃貸住宅標準契約書」等を改定
- ・ 国土交通省 「全国版空き家・空き地バンク」の高機能化を図り、本格運用
- ・ 東京都 「賃貸住宅紛争防止条例＆賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」改訂版作成

[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8回（最終回） 「これから時代に対応していく為の保険」

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
- ・ 「Web研修」ページの動画メニュー追加について
- ・ アパート・マンション用宅配ボックスのご案内
- ・ 連休中の入居者問合せ対応に！夜間・休日サポートシステムのご案内
- ・ 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 平成30年度賃貸不動産経営管理士講習について

☆*°　。 。 *☆*°　。 。 *☆*°　。 。 *☆*°　。 。 *☆*°　。 。 *☆*°　。 。 *☆*°　。 。 *☆*°　。 。 *☆*°　。

[1] 業界動向・行政動向

○ 国土交通省 民法改正等を踏まえ「賃貸住宅標準契約書」等を改定

国土交通省は3月30日、今後の民法改正等を踏まえ「家賃債務保証業者型」を新たに作成した「賃貸住宅標準契約書」等を改定し、公表した。

2020年4月1日に予定されている民法改正や近年の家賃債務保証業者を利用した契約の増加等を踏まえて、「家賃債務保証業者型」や「極度額の記載欄」を設けた賃貸住宅標準契約書を作成するとともに、「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」の改定等を行ったもの。

賃貸住宅標準契約書関係では、近年、住宅の賃貸借においては、新規契約の約6割が機関保証を利用していることを踏まえ、従来、連帯保証人による借主の債務保証のみを規定していた標準契約書について、新たに「家賃債務保証業者型」を作成。

また、民法改正で個人根保証契約に極度額の設定が要件化されたこと等を踏まえ、従来の標準契約書を「連帯保証人型」として極度額の記載欄等を設けるとともに、具体的な極度額の設定に資するよう、家賃債務保証業者の損害額や明渡しに係る期間等をまとめた参考資料を作成。

両標準契約書について、原状回復や敷金返還の基本的ルールの明記等その他の民法改正の内容を反映している。

サブリース住宅原賃貸借標準契約書関係では、賃料の改定時期等の明確化、サブリース業者から契約を解約できない期間の設定、賃貸不動産経営管理士等の記名押印欄の追加、転貸の条件項目への民泊の可否に関する事項の追加など、賃貸住宅管理業者登録制度をはじめ、現在を取り巻く環境の変化等を踏まえて改定。原状回復や敷金返還の基本的ルールの明記等その他の民法改正の内容を反映している。

国土交通省 民法改正等を踏まえ「賃貸住宅標準契約書」等を改定しました！

(http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000121.html)

○ 国土交通省 「全国版空き家・空き地バンク」の高機能化を図り、本格運用

国土交通省は、昨年10月から試行運用してきた「全国版空き家・空き地バンク」の高機能化を図り、4月から本格運用を開始する。

空き家等の物件情報に加えて、ユーザーのニーズに応えるため、ハザード情報、生活支援情報等を地図上に重ねて表示できるように改良し、高機能化を図っている。

「全国版空き家・空き地バンク」には、3月末時点で全国の492自治体が参加し、LIFULL版バンクには2,411件、アットホーム版バンクには1,004件の空き家等の情報が掲載されており、今後、さらに登録数が増える予定。

同バンクに参加している、361の自治体より回答があったアンケート調査によると、試行運用過程においても、既に売買101件、賃貸41件の計142件が成約につながっており、今後、空き家等のマッチングの一層の促進が期待されている。

○ 東京都 「賃貸住宅紛争防止条例＆賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」改訂版作成

東京都は3月30日、昨年10月公布・施行の賃貸住宅紛争防止条例の改正や宅地建物取引業法、民法の改正を踏まえ、ガイドラインの第3版を作成。ガイドラインの概要を記載したリーフレット、「賃貸住宅紛争防止条例＆賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」改訂版も作成した。

都は、退去時の敷金精算や入居期間中の修繕等の紛争防止のため、「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」を作成し、都民や不動産関係者への普及啓発を図ってきたが、今回、民法の改正に合わせて改訂したもの。

▼改訂のポイント

- ・賃住宅紛争防止条例及び同条例施行規則の改正：条文を差替え
 - …借主に書面交付し、費用負担の原則等を事前説明することを代理・媒介業者に義務付け。今回、宅地建物取引業法改正の趣旨を踏まえ、業者間では説明を要せず書面の交付のみと改正。
- ・宅地建物取引業法の改正：建物状況調査等を追加
 - …重要事項説明時に、宅地建物取引業者のインスペクション結果に係る借主への説明を義務化。
- ・賃貸住宅標準契約書（平成30年3月版）を掲載
 - …主に、平成29年民法改正（2020年施行予定）における賃貸借契約に関する規定を踏まえて改訂。
- ・コラムを追加
 - 「民法改正」
 - …平成29年民法改正（2020年施行予定）では、敷金返還・原状回復の基本ルールの明文化や不動産賃貸保証における極度額（保証限度額）が義務化された。
 - 「DIY型賃貸借」
 - …借主（入居者）の意向を反映した改修ができる賃貸借。
 - 「IT重説」
 - …テレビ会議等のITを活用して行う宅地建物取引業法の重要事項説明。

【リーフレット】

「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン（第3版）」

（http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-4-jyuutaku.htm）

「賃貸住宅紛争防止条例&賃貸住宅トラブル防止ガイドライン（改訂版）」

（http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-23-jyuutaku.htm）

☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。

[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8回（最終回） 「これからの時代に対応していく為の保険」

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かなければと思います。

第8回（最終回）は「これからの時代に対応していく為の保険」についてです。

具体的には、地球温暖化に伴う災害リスクの高まり、超高齢社会及び核家族化による孤独死の増加、という昨今問題になってきているリスクに対して、「保険」の活用方法と加入方法を考察していきたいと思います。

（1）地球温暖化に伴う災害リスクの高まり

科学的にも、気候システムの温暖化は疑う余地が無く、それが人間による影響であることも多くの方が感じられていることだと思います。南極の氷が溶け、地球全体の海面が上昇し、生態系にも影響を及ぼしているようです。日本という国も、私が子供の頃は四季がきちんと感じられていましたが、最近は春と秋がすごく短くなったような気がします（気のせいであれば良いのですが…）。

気温の上昇は災害リスクも非常に高める効果があるようで、最近のゲリラ豪雨等も根本の原因は地球温暖化だと言われています。

昨年オーストラリアでは風速75mのサイクロンが発生していますし、2013年フィリピ

ンにおいては風速 105m の観測史上最強の台風が発生しています。台風の定義は風速 33m 以上となっており、日本の台風は強くても風速 50m 程度ということを考慮すると、海外の台風の破壊力はケタ違いであることが想像できます。

ただ日本においても、年々台風や豪雨による被害も大きくなってきており、今後は風速 70m 以上の台風が発生しやすくなっているというデータもありますので、かなり注意が必要になってくるかと思います。ちなみに風速 70m ですと、木造の物件は全壊するような危険性もあるそうです。恐ろしくてたまりません。

(2) 超高齢社会及び核家族化による孤独死の増加

最近私が担当する大家さんの物件でも、居室内での孤独死等の死亡事故が年間 5 件程度発生しております。東京 23 区ではこの 10 年間で 2 倍になっているようです。死亡事故が起きると、その居室の原状回復、遺品整理、清掃、葬祭費用が発生し、空室リスク、家賃減少のリスクも伴います。それらリスクに対して、通常の火災保険の「破損・汚損」という補償を付加していれば、原状回復については見ることができます。ただ、それ以外については「間接被害」という位置づけとなり、通常の火災保険では適応できません。そこで大手の保険会社では「家主費用保険」という名前での保険が発売になっています。原状回復以外の「間接被害」についても保険で見れるようになっていますので、費用対効果も考えた上でご検討されるのも良いかと思います。

特に高齢者の入居の多いワンルーム物件はリスクが非常に高いので、そういった物件をお持ちの大家さんにはご案内しておいた方が良いかもしれません。

<まとめ>

今後増加が予想される大きな 2 つのリスクをご案内させて頂きました。今後火災保険の重要性も増してくることは明白であると思います。しかしながら、どこの火災保険に入っているのか、その保険金額が正しいのか、大家さん自身がきちんと把握しているケースはほとんど見たことがありません。

大家さん的一番近くにいらっしゃる管理会社の皆様からお声掛け頂き、保険証券内容の把握を勧めて頂ければと思います。

【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、引落しの方は 3 月中旬に送付し、振込みの方は 4 月上旬に送付いたしました。

※引落し日　　： 4 月 27 日（金）

振込み締切日： 4 月 27 日（金）

平成 30 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、何卒宜しくお願ひいたします。

○ 「Web 研修」 ページの動画メニュー追加について

本会ホームページに開設しております、「Web 研修」 ページのご案内です。

本会では、会員の皆様が見たい時に見たい場所で研修動画を見られるよう、本会ホームページに「Web 研修」 ページを開設しております。

これまで「オーナーカルテ活用術」「賃貸管理に係わる民法（債権法）改正のポイント」の 2 動画を公開しておりましたが、4 月より『賃貸物件写真撮影 基本の「き」』（講師：（株）Noblu 代表取締役 清水信宏氏）を追加いたしました。

新しい研修動画では、賃貸物件をいかにして魅力的に撮影するか、写真にどれだけ情報を入れられるか等、不動産ポータルサイト等で数多くある物件の中から、入居希望者の目に留まりやすい写真の撮影方法を解説していただきました。

是非、下記 URL より研修動画を閲覧していただき、皆様が日頃管理を受託されている物件の空室対策やオーナー様との関係性強化にお役立て下さい。

Web 研修

（ <http://www.chinkan.jp/member-page/training/> ）

○ アパート・マンション用宅配ボックスのご案内

株式会社プロボックスが提供するアパート・マンション用宅配ボックスのご案内です。

今や賃貸住宅の必需品となった宅配ボックス。民間会社が調査した賃貸物件の設備に係るランキングにおいて宅配ボックスは上位であり、昨今の運送会社に関する報道もあり、更に需要が高まってきております。

本会が紹介する宅配ボックスは、独立型のタイプで電気工事が不要、防雨型のタイプもご用意しておりますので、屋内外問わず物件の状況に応じて設置することができます。会員限定の安価な価格での提供も実現しておりますので、賃貸住宅の入居率及び資産価値の向上のため、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。

○ 連休中の入居者問合せ対応に！夜間・休日サポートシステムのご案内

「夜間・休日に水漏れで困った！」「水が出ないから至急点検してほしい！」

このような入居者からの夜間・休日のお問合せやクレームに対して、貴社に代わってコールセンターの専門スタッフが受付を行い、迅速・確実に対応いたします。

本会会員限定価格（1戸あたり月額40円+税）でご提供いただいておりますので、少ない管理戸数でもご利用いただきやすくなっています。

長期休業中の入居者からの問合せ対応に役立つサービスですので、下記URLより詳細をご確認の上、是非ご検討ください。

株式会社 TOKAI リセプションサービス
(<https://www.tokai-tatemonokanri.jp/reception/>)

○ 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。

【4月】 23日（月）

【5月】 7日（月）、14日（月）、21日（月）、28日（月） ※1日（火）は休止。

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 平成30年度賃貸不動産経営管理士講習について

賃貸不動産経営管理士協議会では、平成30年度の賃貸不動産経営管理士講習の受講申込みを開始しております。

賃貸不動産経営管理士試験の受験を検討されている方や、管理実務をより体系的に学びたいとお考えの方は、下記URLより内容をご確認の上、是非ご検討ください。各会場、定員になり次第申込を締め切りますので予めご了承ください。

なお、講習の修了者は、全国統一試験を受験した場合、知識を習得した者の証しとして、出題40問のうち4問が免除されます。本年度修了者の4問免除の適用は、平成30年度および31年度の試験までです。※但し、全講義（2日間）の受講修了者に限ります。

賃貸不動産経営管理士講習のお申し込み
(<http://www.chintaikeanrishi.jp/measure/course/entry/>)

<賃貸不動産経営管理士資格とは>

国土交通省が掲げる「ストック重視の住宅政策への転換の時代」において、不動産管理の重要性が高まってきており、社会的に必要とされる資格です！

賃貸不動産経営管理士は、主に賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家です。

賃貸住宅は、人々にとって重要な住居形態であり、その建物を適正に維持・管理することは人々の安心できる生活環境に直結します。そのため、継続的かつ安定的で良質な管理サービスに対する社会的な期待や要望は多く、賃貸不動産の管理業務にかかる幅広い知識を有する賃貸不動産経営管理士の活躍が期待されています。

* * * * * * * * * * * *

◇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

(<http://www.chinkan.jp/member-page/report/>)

* * * * * * * * * * *