



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

## 一 目 次 |

---

### [ 1 ] 業界動向・行政動向

- ・活発化する不動産業界におけるクレジットカードの活用
- ・「賃貸物件探しに関する意識・実態調査」結果
- ・「20代女性のお部屋探しに関する調査」結果

### [ 2 ] 連載コラム

第2回 賃貸不動産管理における業務リスクと対策  
～火災報知機の設置～

### [ 3 ] 賃貸管理相談Q & A

- ・更新手続き編

### [ 4 ] 協会からのお知らせ

- ・『賃貸不動産管理標準化ガイドラインの手引き』販売について

## [ 1 ] 業界動向・行政動向

田田  
田田 田

### ★活発化する不動産業界におけるクレジットカードの活用

不動産業界において、クレジットカードの活用はまだ本格化していないが、不動産・住宅情報サイトを運営する（株）ネクストは、HOME'S 加盟店の賃貸不動産会社向けに、1月19日から家賃クレジットカード決済サービスの提供を開始した。

賃貸入居者の多くが毎月の家賃を振込みや口座引落し等で支払っているが、振込みの手間や手数料が発生したり、期日通りに振込みや引落としが行われない場合の確認や督促の煩わしさがついて回る。

それをクレジットカード支払いとすることで、支払いの手間の削減、ポイントの効率的な獲得というメリットが生じ、賃貸不動産会社はクレジットカード決済可能という他社との差別化が訴求でき、部屋を探す顧客とオーナーにアピールできる。

不動産情報サービスのアットホーム（株）も、三菱UFJニコス（株）と提携し、同社の不動産情報ネットワークに加盟する全国約5万2,000の不動産店に対し、賃貸物件の初期費用や更新料等のクレジットカード決済を提供するサービスをこの3月より始める方針。

一般消費者のクレジットカード決済のニーズは高まっている一方で、不動産業界ではまだ十分に浸透していないことから、同社は全国のアットホーム加盟・利用不動産店に対し、クレジットカード決済のサービスの提供に乗り出したもの。

### ★「賃貸物件探しに関する意識・実態調査」結果

---

ニフティ（株）が提供する不動産検索サイト「@nifty不動産」において、過去3年以内に賃貸物件を探し、現在賃貸物件に居住している20代～50代の男女500名を対象に実施した「賃貸物件探しに関する意識・実態調査」結果によると、賃貸物件を探す時に使う方法は「パソコン」が約78%と最も多く、まずはインターネットで検索して情報収集する傾向が強いことが分かった。

中でも20～30代は、スマートフォン・タブレットを使って検索する割合が約44%と、40～50代の2倍以上。また、賃貸物件探しにストレスを感じる人や、多くの情報をチェックすることで逆に希望物件にたどり着けない“物件迷子”になってしまう人が多いことも見えてきた。

調査結果の主なポイントは、賃貸物件を探す時、情報収集はリアルよりネット検索が大多数で、約94%が複数サイト、アプリで物件情報をチェック。

また、物件探しの1回当たりの検索時間は、「30分未満」が約4割を占め、情報を集め過ぎて希望物件にたどり着けない“物件迷子”が増殖中など。

---

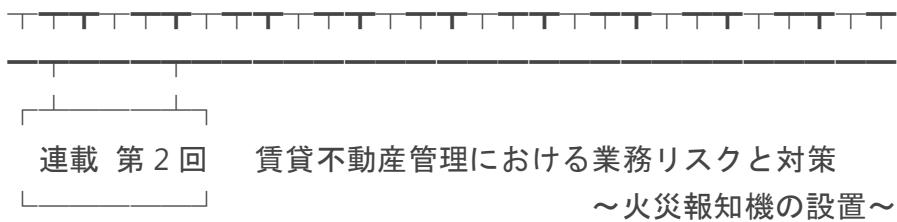
### ★「20代女性のお部屋探しに関する調査」結果

---

パナソニック（株）はこのほど、一人暮らしをしている20代前半の女性（娘）と一人暮らしをしている20代前半の女性を娘に持つ女性（母親）を対象に実施した「20代女性のお部屋探しに関する調査」結果を発表したが、それによると、親の負担を軽くしたいと「家賃」を気にする娘たちと、娘の安全・安心のため、防犯やセキュリティを優先したい母親たちの意識や実態が明らかになった。

まず、娘にとっての部屋探しのポイントとしては、最も重視されているのが「費用」。以下、「間取り・設備」「ロケーション」「安全・安心」「周辺環境」と続く。一方、母親たちが最も重視するのは「安全・安心」。それ以外は、「費用」「間取り・設備」「ロケーション」「周辺環境」と、娘の優先順位と同様。

「部屋の仕様・設備」に限定した上で、こだわったポイントについては、娘の最も多かった回答は「セパレートタイプのバス・トイレ」。以下、「広さ」「間取り」「収納」と続き、限られた費用の中で、できるだけ広く住み心地の良い部屋に住みたいというのが、娘たちの希望のよう。娘の安全・安心にこだわる母親の回答は、「オートロック」が最多。防犯やセキュリティといった点で、カギのかけ忘れの心配がないオートロックを備えた部屋は、一人暮らしの女性にとって安全・安心に優れた部屋ということ。なお、その他には「セパレートタイプのバス・トイレ」「住戸の向き」「間取り」といった項目が、母親のこだわりポイントとして多く挙げられた。



## 連載 第2回 賃貸不動産管理における業務リスクと対策 ～火災報知機の設置～

平成23年6月に、全国の市町村で設置義務化となった火災警報器であるが、3年たった平成26年時点の各都道府県の設置率が消防庁から発表されました。持家等も含まれる数字ですが、全国では、79.6%であり、未設置は全国で2割にも上るというショッキングな数字が出ました。設置義務違反における罰則はありませんが、管理物件に火災警報器を付ける必要性について以下に説明します。

統計によれば、住宅火災の半数以上が、65歳以上の高齢者であることから、今後の高齢化社会の進展と共に、住宅火災による死者が増大する恐れがあります。

賃貸住宅等における火災で、逃げ遅れた入居者が死亡した場合

などには、設置義務があるにもかかわらず未設置による「瑕疵」「過失」と判断され、民事上、刑事上の責任を負う可能性があります。

一義的な設置義務者は貸主ですが、施設、設備の設置保全等も含めて貸主から受託している場合は、管理会社の責任を問われることがあります。

管理会社としては、入居者の安全に関して、善管注意義務の一環で、貸主を説得することや最終的には管理からの離脱も検討する必要があるでしょう。

設置については、物件内に立ち入る必要があるので、借主の協力を得やすいうように、事前の説明や日程、行程表なども配布しておくことが望ましいです。

法的には借主にも安全に対する必要な設備工事などへの協力義務があると解されるので、正当な理由もなく拒否し続ける場合は、契約解除への考え方もありますが、貸し側主導ではなく、借主の都合に合わせることへの努力も必要であると考えます。

また、管理業者としてはリスク回避として、一連の経緯を記録に残しておくことも必要です。

---

### [ 3 ] 賃貸管理相談 Q & A

---



テーマ： 更新手続き編



Q

契約の更新時期がきたので、更新契約書を作成し、署名などの上返送してもらうよう借主に送付したが、書類が戻ってきていない。この場合、契約はどのような扱いになるのか？

A

借地借家法上法定更新制度があることから、更新契約書を取り交わしていくなくても、契約が存続していることは間違いない。ただ法定更新か合意更新かという点については、賃貸借契約は口頭の合意でも成立する契約関係であり、更新においても同様であること、要は借主からの書面が帰ってきていないだけであり、契約条件などの内容面で争いが起きているわけではない事を鑑みれば、黙示の更新の同意があったとみなして、合意更新がなされたと扱つてよいのではないかと考えられる。

.. o○.. o○.. o○.. o○.. o○.. o○

⇒全宅管理ではこのようなご相談に弁護士が無料でお応えする会員限定の無料法律相談を毎週開催しています。ご相談をご希望の方は、協会HPにある予約票にてお申込みください。

全宅管理HP（<http://www.chinkan.jp/reserve/>）

[ 4 ] 協会からのお知らせ



- 『賃貸不動産管理標準化ガイドラインの手引き』と
- 『賃貸不動産管理業務マニュアル』のセット割引価格での  
ご提供について

\* ...\*...\* ...\*...\* ...\*...\* ...\*...\* ...\*...\* ...\*...\*

今般、販売を開始した賃貸不動産管理標準化ガイドラインの手引きと、平成25年2月発刊の賃貸不動産管理業務マニュアルを同時に購入していただいた場合、セット割引価格にてご提供いたしますので御案内申し上げます。

本マニュアルの詳しい内容は⇒ <http://www.chinkan.jp/manual/>

※賃貸不動産管理ガイドラインの手引き（1,728円）と賃貸不動産管理業務マニュアル（3,240円）を同時に注文した場合  
通常 4,968円（税込）⇒セット価格 4,470円（税込）

本書籍のご注文は

「書籍等のご案内」⇒ <http://www.chinkan.jp/public/>  
から注文書をダウンロードし、  
ファックスにてお申ください。

---

——お問い合わせ先——

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会  
〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館 5階  
<http://www.chinkan.jp/>

（メールアドレス） [zentakukanri@bz01.plala.or.jp](mailto:zentakukanri@bz01.plala.or.jp)  
（TEL） 03-3865-7031 （FAX） 03-5821-7330

---

◇配信停止をご希望される方はこちら◇

=====

【配信停止】下記の url から手続きをお願い致します。

⇒ <http://service.jutaku-s.com/chinkan-mail/deactivation.php>

※このメールへの返信によって配信停止のご依頼をいただいても、  
手続きはできかねますので、ご了承ください。