

※このメールは、全宅管理のメールマガジン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

- ・「重要事項説明」のIT活用の動きについて
- ・弱含みな賃貸市場の最新動向
- ・9月の貸家の新設着工、5カ月連続の増加（国土交通省）

[2] 連載コラム 第12回

- ・賃貸不動産管理における業務リスクと対策  
～賃主にも問われかねない防火責任 火災リスクに備えるポイント～

[3] 賃貸管理相談 Q&A

- ・入居審査時の対応～審査結果・理由の告知義務～

[4] 協会からのお知らせ

- ・全宅管理平成27年度会員研修会のご案内  
各地で好評開催中！！ご参加のお申込みはお早めに

---

[1] 業界動向・行政動向

---

○「重要事項説明」のIT活用の動きについて

---

不動産の取引に、インターネットの果たす役割は年々拡大している。物件広告や問い合わせにWEBは欠かせない。こうした市場環境を受けて、ITを活用する重要事項説明にも対面原則の見直しが急速に進んでいる。

これは、平成25年に閣議決定された「世界最先端IT国家創造宣言」を受け、国土交通省によって、不動産取引における重要事項説明（重説）に際しての対面原則の見直しなど、重説のあり方が検討されているもの。

今日、不動産取引にはインターネットが大活躍しているが、契約の際に交付が義務づけら

れている書面の電磁的方法による交付が認められていない。そこで、現行制度において対面を前提としている重説や電子的手法による交付を認めていない各種書面交付について、IT活用の検討会を設置し、意見の取りまとめに着手した。

宅地建物業法は一般消費者を保護するために宅地あるいは建物の売買、または交換、貸借の契約を結ぶ際、買主、借主に対して契約成立前に、不動産の重要な情報を書面「重要事項説明書」にして宅地建物取引主任者が説明することを義務（重要事項の説明義務）づけている。

そこで社会が高度にIT化が進んでいることを受けて、対面説明の原則見直しや各種書面の交付についても電子的手法の可能性などの検討を始めたもので、今夏から社会実験に着手。国土交通省では再来年の1月まで実験して、成果を検証する方針である。

現在、実験の最中でまだ1年を残していることから、どのような結論が出るか分からないが、実験の結果、重説のあり方が大きく変わる可能性がある。時代は確実にIT化に進んでいるといえそうだ。

---

#### ○弱含みな賃貸市場の最新動向

---

国民の住生活に密着している賃貸住宅だけに、時代の動きには敏感で、景気や時々の経済事情にも様々な影響を受けるが、賃貸市場は弱含みといわれる中、一定の賃料水準を見せている。

賃貸住宅の新設着工の高い伸びが続き、8月は前年同月比約17.7%増の約3万3,470戸と4カ月連続の増加で、今年1~8月の合計は前年比4.8%増の約24万4,629戸。

国土交通省は住宅着工の動向について、昨年4月の消費税率引上げに伴う駆込み需要の反動の影響が薄れ、持ち直していると見ているが、賃貸住宅の大幅な新設増の背景はやはり節税需要に支えられているのは間違いないところ。

賃貸住宅経営について興味あるデータが、業界団体から公表されている。

それに寄ると全国の傾向として、「向こう3年の賃貸業界における今後の景況感」について、賃貸事業経営は「ますます困難」と「やや困難」の合計が約64%で、「変わりなし」が約33%。「やや楽になる」が約3%という結果を見せ、その対応策については「模索中」が約65%で、「立案済み・立案し実施中」が約29%。「苦慮している」が約4%となっている。

新築増加の好調さが目立つ一方で、賃貸市場の軟弱性が垣間見え、強気と弱気の混じったこうした傾向はバブル崩壊以降の低成長期に常に直面してきたことである。

ただ基本的にはいくら節税効果が期待できるといっても、賃貸経営に対する意欲がないとこれほどの新設需要は生まれない。賃貸経営で安定した収入を得るために、古くなった賃貸住宅を建て替えたり、新たに土地を購入して新築したり、自宅を壊して自宅兼用賃貸住宅が建設されているもの。

---

## ○9月の貸家の新設着工、5カ月連続の増加（国土交通省）

---

賃貸住宅の新設動向が注目されているが、10月末に国土交通省から発表された9月の新設住宅着工戸数によると、9月の貸家の新設着工は前年同月比13.3%増、季節調整値の前月比0.2%減の3万4,092戸で、前年同月比5カ月連続の増加となった。

民間資金による貸家新設が増加し、公的資金による新設も増加したため、貸家全体で大幅な増加となったもの。

今年1～9月の貸家の新設着工の合計は、前年比5.8%増の27万8,721戸で、平成27年度の4～9月合計では前年比10.8%増の19万5,950戸となっている。

9月の三大都市圏別の新設着工数で見ると、首都圏が前年同月比19.7%増の1万1,566戸、中部圏が17.1%増の3,452戸、近畿圏が4.2%増の5,191戸、その他地域が11.2%増の1万3,883戸で、全国的に平均して大きく伸びているのが目を引いている。

なお、9月の新設住宅着工は分譲住宅が減少したが、持家と貸家が増加したため、全体で前年同月比2.6%の増加の7万7,882戸となった。また、季節調整済年率換算値では前月比3.3%の減少となっている。

\*☆\*°　°° \*☆\*°　°° \*☆\*°　°° \*☆\*°　°° \*☆\*°　°° \*☆\*°　°° \*☆\*°　°° \*☆\*°　°° \*☆\*°　°°

---

## [2] 連載コラム

---

### 第12回 賃貸不動産管理における業務リスクと対策

～貸主にも問われかねない防火責任 火災リスクに備えるポイント～

---

物件管理を行う上で火災は大きなリスクの一つです。不動産は他の金融商品等とは異なり、実際に人が住み生活を営んでいますので、入居者が安全に暮らしていく環境を管理会社としても整える必要があります。

商業用ビルだけでなく、1棟アパートやマンションでも、例えば廊下に荷物が置きっぱなしになっている、扉の前に物が置かれて階段の扉を開けづらい、消火器が古くなつて使えないなど、管理が行き届いていない状態になっている物件はありませんか。

こうした状態を放置したまま、火災が起きてしまうと貸し手側も責任を問われかねません。その為、普段から建物の管理状況に目を光らせ、定期的な消防設備点検もきちんと行いながら、貸主には管理会社の定期報告書にもきちんと目を通してもらうようにお願いしましょう。

このような細かな配慮や定期的な報告を欠かさず行う事で、貸主も管理会社をパートナーとして認識してくれるようになるでしょう。

また、火災被害を最小限に抑えるためには保険対応も重要になりますが、注意しなければならないのが保険の契約期間です。

たとえば、管理している物件に、何年も前から入居している入居者がいるとします。

どうせこれからも住み続けるのだからと、更新の手続きを行わないでいると、いつの間にか火災保険の期限も切れて、無保険で入居を続けていたということになりかねません。

そのような状態で火災が起きた場合、貸主と入居者の双方が満足できるような解決を目指すことは現実的に難しいものですから、そうならないために更新契約の手続きをしっかりと行い、その都度保険契約も確認することが重要なのです。

勿論火災は起きないに越したことはありませんが、上記のような対応をきちんとしていたおかげで保険金を活用して、もともとバスとトイレが一体となった3点式ユニットバスを、トイレ・バス別のセパレートタイプに変更したり、アクセントクロスを張るなどしてお部屋を一新した結果、当初の家賃よりもむしろ高い家賃で新しい入居者を決めることができたケースもあるようです。

『火の用心』という言葉があるように、火災リスクに対しては、事前の備えが何よりも大切です。

1. 信頼される管理会社として、防火管理を徹底する

2. 更新契約時に保険内容の確認を行う

以上のポイントをしっかりと押さえておくことをお勧めします。

=====

### [3] 身近な賃貸管理法律相談相談 Q&A

#### ○入居審査時の対応 ~審査結果・理由の告知義務~

Q. 1 入居希望者に対し、入居審査の結果断る場合、どこまで拒否理由を示すべきか？

A. 1 基本的に入り口段階では契約自由の原則が支配し、契約するかしないかは貸主の自由であり、特段の理由は必要とされないため、理由も明確に告げる義務はない。

ただし、しつこく問われた場合、例えば前の物件で別の業者のもと家賃を踏み倒し（情報が伝わってくる）、今回改めて収入6万円なのに家賃3万円の物件を借りたいと言ってきたケースにつき、「支払い能力の点で不安がある」といった程度を告げる事は問題ないと考える。（以前家賃を踏み倒したから、とまで言及してしまうと個人情報の問題もあり、告げると問題になる可能性がある。）

⇒全宅管理では毎週月曜日に電話法律相談を実施しています。今までに寄せられた質問を協会HP内の「電話法律相談よくあるご質問」としてまとめておりますので、是非ご参照ください。

## 電話法律相談よくあるご質問

( [http://www.ody-sjp.com/p/?\\_20347-5/1XEXFG1J2-1/t\\_1.\\_ct](http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-5/1XEXFG1J2-1/t_1._ct) )

#### [4] 協会からのお知らせ

○全宅管理平成27年度会員研修会のご案内 各地で好評開催中！！

本会では毎年、会員限定の研修会を企画・運営しています。

毎年多くの会員様にご参加を頂き、ご好評を頂いておりますが、昨年に引き続き、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。

メインテーマには昨今社会問題となっている「賃貸不動産管理に係る事故事例」や「空き家対策」を取り上げます。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実例を多数ご紹介する予定です。

参加のお申込み受付を既に開始しており、多数のご応募を頂いております。座席数の残りが少なくなっている会場もございますので、ご参加をご希望の方は添付されております「開催通知」をご確認の上、「参加申込書」をFAXにてご送付ください。

研修会に関するご案内HP( [http://www.ody-s.jp.com/p/?\\_20347-5-1XEXFG1J2-2/t\\_2\\_ct](http://www.ody-s.jp.com/p/?_20347-5-1XEXFG1J2-2/t_2_ct) )

## 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

TEL : 03-3865-7031

FAX : 03-5821-7330

配信停止をご希望の方は、リンクをクリックしてください。ここをクリック  
<http://www.ody-sjp.com/oo/oo.aspx?id=320347-655607-5-amano@zentaku.or.jp>