

政府は12月15日、賃貸住宅の敷金返還や原状回復の取り扱いを明確化する改正民法について、施行日を3年後の2020年4月1日とする政令を閣議決定した。明治29年以来初めて改正される「民法」の債権関係の法律、改正民法は今年5月に成立、6月に公布。施行日は公布から3年以内とされていた。

時代の変化に対応し、多様化する消費者ニーズに応えるのが狙いで、契約ルールの抜本的な見直しとなる改正案によって、いよいよ賃貸住宅の「賃貸借契約」に関しても、賃貸借終了時の敷金返還や原状回復に関する基本的なルールが明記される。

法務省は今後、国民への周知に努め、関係する企業・業界団体等を対象に担当者による説明会を全国で実施するなど、施行に向け改正内容の周知徹底を図る考え。

○ 住宅金融支援機構 「2017年度民間住宅ローンの貸出動向調査」結果

(独)住宅金融支援機構は12月19日、「2017年度民間住宅ローンの貸出動向調査」結果を次の通り発表した。調査時期は2017年7～9月。

それによると、賃貸住宅やアパートの建設、購入に関するローン「アパートローン」の2016年度・新規貸出額の対前年度増減について、全体では2015年度と比べて大きな変化はなかった、業態別で前年度と比べて増加した業態と、減少した業態に分かれた。

アパートローンへの取組み姿勢は、新規・借換について、現状・今後とも「積極的」が減少し、「自然体（現状維持）」の増加が目立った。

前年度と比べたアパートローンへの取組み姿勢の変化について、6割弱の機関が「特に変化なし」と回答。また、前回調査と比較して、「リスク管理の強化」の増加と「新たな需要の開拓強化」「住宅ローン業務のさらなる推進」の低下が目立った。

アパートローンへの取組み姿勢で「今後、積極的」を選択した回答機関において、アパートローンを積極化する方策としては、「借換案件の増強」が約60%と最も多く、次いで「営業エリア等の拡充や見直し」「営業体制強化」「販売経路拡充や見直し」となった。なお、「営業エリア等の拡充や見直し」の増加と「商品力強化」の減少が目立った。

○ 賃貸住宅市場にも「ビットコインでの支払い」が現実のものとして広まり始める

インターネット上の仮想通貨ビットコインでの決済対応が広がりを見せる中、電気代、ガ

ス代、携帯電話といった公共料金に合わせて、家賃の支払いにビットコインが使われる時代が迫っているようだ。

賃貸住宅の家賃の決済手段として、実用化に向けた動きが一部で見られ、来年には具体的な運用が進みそうだ。ビットコインでの家賃支払いが現実化すると、市場も大きな変化に直面することになる。

ビットコインは価格が定まっていないこともあって、投機色の色合いが濃いと見られるが決済面でメリットの部分も多く e コマース（電子取引）分野で急速な広がりを見せている。今後、物件価格、仲介手数料、賃料の支払いにビットコインが使用されるスピードは、さらに拍車がかかりそうだ。

すでに東京都内で不動産仲介手数料のビットコイン決済を開始した事例が見られ、賃貸住宅市場にも「ビットコインでの支払い」が現実のものとして広まり始めるのは、そう遠くない時期ではないか。

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

[2] 【新】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1回 「入居者加入の少額短期保険」

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ければと思います。

第1回目は借家人賠償や個人賠償の付いた少額短期保険についてです。

入居希望者が賃貸契約を行う際には、同時に少額短期保険等にご加入されているかと思えます。多くの場合は、2年間で1～2万円程度の保険料で加入することができます。

入居者と大家さん間のトラブルの多くを解決することができるこの保険ですが、実際にはどのくらい利用されているのでしょうか。

①入居者の保険加入状況・補償内容の把握が必要！

実際の現場では、入居者様が退去した後の部屋を確認してみると、様々な箇所が破損し

ていて、次の募集を掛けるためには大きな修繕が必要になるといったケースがよくあると思います。その修繕費用には敷金や礼金を使いたいものの、それらを設定してしまうと募集がうまくいかないため、敷金・礼金0で募集されている物件も多く見受けられます。

そこで、最近の少額短期保険のラインナップを見ると、保険会社によっては「修理費用も補償している」という文言があります。補償内容をもう少し具体的に見てみると、「借用個室の取り付けガラスが破損し修理した場合」や「洗面台・浴槽・便器等が破損し修理した場合」の費用までカバーしてくれているようです。老朽化というだけでは保険適用はできませんが、状況によっては修繕費用の一部が賄える可能性もありそうです。

皆様はどの程度把握されていますでしょうか？

②保険適用可否の早期判断が必要！

①がクリアになったとしても、実際に保険申請できるかどうか問題です。

退去の立会い時に費用負担を入居者に請求できず、大家さんの修繕費用が高額になり、困った大家さんからご相談を頂くというケースが、現状では最も多いです。このようなタイミングでは、入居者加入の保険が適用できるような損害があったとしても、改めて退去された入居者に連絡し、保険申請をしてもらうというのは、非常にハードルの高いものだと思います。

こういった状況を防ぐためにも、保険適用可否の判断をできるだけ早く行うことが必要となります。

保険加入状況等の管理の最も良い方法は、管理会社が保険代理店として全契約を管理する方法だと思いますが、保険代理業として登録したとしても、事務処理等の人件費がかさんでしまっ、現実的ではないのかもしれない。

そして、契約者も被保険者も入居者という形式をとる少額短期保険ですが、実際のところ入居者の意思で保険を使いこなすことは難しい状況です。大家さん、入居者、管理会社の全員にとって良い形をとるのであれば、現状の契約形式ではなく、契約者は管理会社、被保険者は入居者とするような保険商品が出てきても良いと思っていますが、それはまだ先のようです。※もし発売されれば、爆発的に売れると思うのですが…

現状の結論としては、管理会社と大家さんがタッグを組んで、入居者の保険加入状況の把握を徹底し、余計な修繕費用が掛からないよう少額短期保険を上手く利用できる仕組みを作ることが、最も大切なことだと思います。

【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2300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

○ 2018 年年頭の佐々木会長挨拶

2018 年年頭にあたり、佐々木正勝会長からご挨拶申し上げます。

新年のご挨拶

(http://www.chinkan.jp/system/up_info/info_file1_284.pdf)

○ 年末年始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おります。

年末年始などの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のご案内

(<https://www.tokai-tatemonokanri.jp/>)

○ 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。

【1月】 15日（月）、22日（月） 29日（月）

【2月】 5日（月）、13日（火）、19日（月）、26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/>）

○ 本会発行の「オーナー通信」のご利用について

本会で発行しております、「オーナー通信」のご案内です。

本会では、1・4・7・10月の年4回、会報誌とともに「オーナー通信」を発行し、全会員宛に1部発送しております。

上記対応以外に、本会ホームページの会員専用コンテンツに「オーナー通信」のPDFデータをダウンロードできるようにしておりますので、現物をコピーしてご利用いただいていた方は、ホームページからダウンロードして印刷いただいたほうがキレイに印刷ができますので、ご活用いただければと思います。

物件オーナーとの関係強化の一助として、是非ともご利用ください。

オーナー通信ダウンロード

（http://www.chinkan.jp/member-page/orner_connection/）

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

◇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！

