



エスト賃貸経営新聞

賃貸経営マーケットレポート



賃貸物件の管理・仲介業務から、
投資用不動産の売買、
土地有効活用まで
幅広くコンサルティング

発行人
株式会社エスト建物管理

代表取締役 **矢口 浩之**

さいたま市大宮区大門町2丁目88番地
大野ビル 4F
TEL:048-650-6770

■2019年9月号
■管理版URL: <http://www.est-kanri.com>
■賃貸版URL: <http://www.est-21.com>
■売買版URL: <http://sale.est-21.com>

賃貸経営で失敗しない為の最新ニュースを皆様へ!
賃貸物件の管理・経営に関するご相談は、「EST」へおまかせ下さい!



敷金や原状回復などに関して基本的なルールが、法律によって明文化されました。内容的には、これまでの判例を尊重したものです

「通常の使用による損耗、経年変化の損傷を除く」と明記されています。
国土交通省が作成した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」をはじめとする、これまでの裁判の判例や一般の理解に沿ったものが判断のベースとなっています。
連帯保証人の件

要は、敷金は「賃貸借契約が終了したとき、賃料の不払いがない場合、借主に返還しなければならない」と明文化、ルール化されるものです。原状回復についても「通常の使用による損耗、経年変化の損傷を除く」と明記されています。
国土交通省が作成した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」をはじめとする、これまでの裁判の判例や一般の理解に沿ったものが判断のベースとなっています。
連帯保証人の件



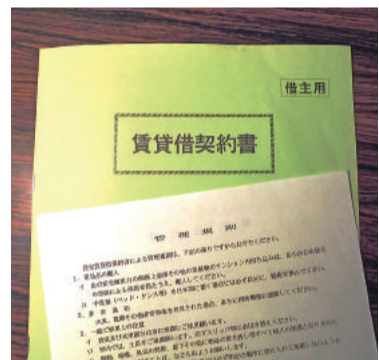
民法改正法が平成29年6月に公布されました。(平成32年4月1日施行予定)
住宅の賃貸借契約に関する民法改正の概要
民法改正法が平成29年6月に公布されました。(平成32年4月1日施行予定)
住宅の賃貸借契約に関する民法改正の概要
民法改正法が平成29年6月に公布されました。(平成32年4月1日施行予定)
住宅の賃貸借契約に関する民法改正の概要

まず気になる敷金の取り扱いですが、借主は借主の債務を担保する敷金について、「賃貸人は賃貸借が終了し、賃貸物の返還を受けたとき、または、賃借人が適法に賃借権を譲渡したときは、賃借人に対し、敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭債務を控除した残額を返還しなければならない」。
また、「賃貸人は、賃借人が金銭債務を履行しないときは、敷金を当該債務の弁済に充てることとができる」とした規律を設けています。長年の商習慣で、担保としての預かり金である敷金の内容が、法律によって明確にされたものです。
原状回復義務に対しては、2面に詳しくまとめていますが、現行では、敷金を原状回復費用に充てて、修理代金を差し引いて返却する「敷引特約契約」が多いのですが、改正法では、貸主は借主に契約終了時に敷金を返却するように義務づけています。

明治29年に制定されて以来の改正となる「民法」の債権関係の法律、「改正民法」がいよいよ来年4月1日から施行されます。契約ルールの抜本的な見直しとなる改正によって、「敷金」や「原状回復」「連帯保証人」の取り扱いに新ルールが定められます。

注目の「改正民法」がいよいよ来年4月1日からスタートします

裁判判例や一般的な理解内容をルールとして明記



これからは特約にも、十分な説明が必要になります

ですが、保証人保護の観点から極度額(保証人が保証する限度額)を定め、かつ書面等で保証契約をしなければ、保証契約の効力が生じないと規定しています。

これまでの商習慣からより法律に沿った運用に

敷金の取り扱い、原状回復義務、連帯保証人との契約について見てきましたが、基本的なことは明確に規定されていなかった部分をこれまでの裁判判例や一般的な理解をルールとして明記、定めた点です。

従来、賃貸住宅の契約には消費者保護の観点から宅地建物取引業法を中心に、借地借家法、消費者契約法、民法等が厳格に運用されてきたのを、現行民法を改正して基本的なルールの明文化を図ったものです。

こうした新ルールが打ち出されたことで、今後は恣意的な捉え方が影を潜め、法律に沿った運用が広まると見られ、賃貸経営のスタンスにもこれまでの商習慣から一歩引いた発想の転換が求められるそうです。

なお、国土交通省から住宅の賃貸借契約に関連する民法改正の主な条文を解説した『住宅の賃貸借契約に関する民法改正の概要』が、同省のホームページで公開されています。

ニュースフラッシュ

昨年1年間の首都圏の投資用マンション増加 今後の市場も安定的に推移する見込み

昨年1年間に、首都圏で発売された投資用マンションは161物件、7,816戸で、前年の122物件、6,074戸と比べると、物件数は32%、戸数は28.7%、いずれも増加していることが、不動産経済研究所が発表した「2019年上期及び2018年間の首都圏投資用マンション市場動向」で分かりました。
一方、今年1~6月の上期に供給された投資用マンションは71物件、3,196戸で、前年同期の93物件、4,623戸に比べて物件数は23.7%の減少、戸数も30.9%減少しました。

また、今後の首都圏の投資用マンション市場は、都心エリアの用地取得は競争が激しく厳しい状態が続くものの、当面の供給は城東や城北、神奈川県などに軸足を移して安定的に推移する見込み。

しかし、さらに地価が高騰してそのようなエリアでの低価格帯の住戸の供給が落ち込むことになれば、首都圏以外のエリアや中古市場へさらに人気が出てしまう可能性もある、としています。



実用化進む「ブロックチェーン」



賃貸住宅の情報管理をブロックチェーン上で行います

また、世界中で不動産の賃貸契約にブロックチェーン技術を実用化した事例はないのですが、物件の共有が進められます。
このブロックチェーンに情報管理システムを構築することで、情報の共有が進められます。

いわばデジタル化された情報を整理・加工する業務が格段に機能アップすると見られるもので、運用次第で不動産マーケットの形態にも大きな変化が生じそうです。
もともと不動産業は情報産業とたえられるように、膨大なデータを仕訳、整理して再発信するビジネスですから、データベース化に適しているといえます。

今後の本格的な運用には、まだ技術的なハードルが高く、業界全体のコンセンサス、安定したシステム供給、ネットワークの構築法改正なども未整備ですので、もう少し時間がかかりそうです。

賃貸マーケット情報

本格的な運用を前に技術的なハードルや業界コンセンサスなどに今後の課題残す

A-1の導入を始め、業務のIT化、情報のデジタル化の推進が相次ぐ賃貸住宅市場で、次世代データベースと呼ばれるブロックチェーン技術によって、賃貸契約がスマートフォンで完結できる時代もそう遠くないと期待されています。
ブロックチェーンとは、「ブロック」と呼ばれるデータの単位を生成し、チェーンのように連結していくことによりデータを保管するデータベース(ウィキペディア)。

不動産マーケットに大きな変化生じそう

いわばデジタル化された情報を整理・加工する業務が格段に機能アップすると見られるもので、運用次第で不動産マーケットの形態にも大きな変化が生じそうです。

「IT重説」が本格スタートして3年目

重説に限らず業務のIT化が進む

重要事項の説明をパソコンやテレビ会議等のITを活用して行う「IT重説」が本格スタートして3年目を迎えようとしています。社会実験も始められた最近の動向をまとめてみます。



IT重説は、遠隔地対策から業務のIT化の推進まで広がりを見せています

IT重説がスタートして3年目を迎えることから国土交通省は、問題点を確認するためにこの10月1日から3カ月間、賃貸取引におけるITを活用した重説の社会実験を始めます。

IT重説は、宅建業法第35条に基づき宅地建物取引士が重要事項説明を、パソコンやテレビ等の端末を利用して行います。テレビ会議等にITを活用するに当たっては、一定の要件を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取

り扱われます。IT重説の主なメリットとして、①遠隔地の顧客の移動や費用等の負担軽減②重説実施の日程調整の幅の拡大③顧客がリラ

IT重説とは、テレビ会議等のITを活用して行う重要事項説明で、パソコンやテレビ、タブレット等の端末を利用して、対面と同様に説明を受け、あるいは質問を行える環境が必要となります。IT重説には、遠隔地の顧客の移動や費用等の負担が減少するなどのメリットがあります。



④来店困難な場合でも本人への説明が可能などが挙げられます。国土交通省は、円滑、適正にIT重説を実施するために、IT重説に係る遵守すべき事項、留意すべき事項、具体的な手順、工夫事例を紹介する「賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明実施マニュアル」を作成して積極的な運用を勧めています。

未来型としてメリット多いが対面説明にやはり強い説得力

なお、お客様からIT重説を求められた場合でも、宅建業者自らのIT環境や案件の特性を踏まえて、宅建業者はIT重説

の実施の可否について判断をすることができません。また、貸主等の同意の取得や顧客のIT環境の確認ができない場合には、顧客が求めているIT重説は実施できません。

ITを活用した重説はメリットも多く、将来的には広まっていくと見られますが、今はまだ過渡期で、従来の対面での説明、書面交付が主流となっています。物販と違って、一時のお金のやりとりで商談が完結するのではなく、賃貸借契約を結んで、できるだけ長く入居してもらいために、どうしても特約などの説明など最初の確認に、膝を交えての説明が重きをなすことが背景にあります。

ただ、重説に限らず業務のIT化の推進、電子契約、ペーパーレス化、さらにはスマート化の促進は賃貸業界にとって大きな流れとして必須のことと見られますので、IT重説の取り込みはもう少しすれば拍車がかかるのではないのでしょうか。

通常損耗、経年劣化の損傷に賃借人は原状回復の義務なしと明文化される

賃貸経営ワンポイントアドバイス

の、依然、退去に伴う敷金の取り扱いと原状回復にトラブルが集中するようです。



敷金精算と原状回復に要する経費については、背中合わせのような性格を持つ

て生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化(除く)がある場合、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由のときは、この限りでない」としています。

判例法理を明文化したものです



「住宅の賃貸借契約に関する民法改正の概要」。

つまり、これまで話し合いや国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を判例法理に沿うものです。

国土交通省の「ガイドライン」が広まって20余年が経ったことから、これまでの実績や裁判の判例を尊重して、これからの原状回復はこうした判例法理に沿うものです。

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」が、より強く判断のベースになります。これまでのルールを変えるものはありません。

参照して解決してきたことを法律でルール化して、トラブルを未然に防ぐのが基本となっています。従来は参考レベルであった国土交通省の

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」が、より強く判断のベースになります。これまでのルールを変えるものはありません。

アパート・マンションの総合コンサルティング

不動産や税金のこと、お気軽に何でもご相談ください

エストハウジングだからできる安心充実「10のコト」

- 1 空部屋の入居者さんを紹介してほしい
2 新居・自宅を購入したい
3 もう1棟物件を購入したい
4 いくらで売れるか査定してほしい
5 物件の買換えを検討したい
6 相続や法律の事も合わせて相談したい
7 修繕の相談にのってもらいたい
8 隣地境界線や道路境界線が分からない
9 所有している物件が遠方で困っている
10 専門の税理士さんを紹介してほしい

★スタッフ一同一生懸命頑張ります!お気軽にお問い合わせください

「ハイツこうみ」

満室時月間賃料 698,000円 x 12カ月 = 8,376,000円 (満室時想定年収)
満室時利回り 10.6%



※現況が異なる場合は現況優先させていただきます。 ※利回りは(満室時年間賃料÷物件価格)の単純利回り、年間経費は考慮されていません。また満室時年間賃料は、あくまでも現況または予想のものであり、将来にわたって確実に得られることを保証するものではありません。

(株)エストハウジング

埼玉県知事免許(6)第17284号
〒333-0801 川口市東川口3-1-4

048-290-3100

048-290-3101

投資用1棟アパート

価格 7,850万円

Table with 2 columns: 最寄駅, 構造, 完成年月, etc. Details include武蔵野線・埼玉高速鉄道「東川口駅」徒歩17分, 木造スレート葺2階建, 昭和三十二年六月 新築, etc.

備考
○南西側公道6mに面す
○公営水道・本下水・プロパンガス
○現況にてのお引渡しとなります
○ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

定休日:毎週水曜日・第1・第3火曜日
取引態様:媒介
http://www.est-21.com