



「デジタル改革関連法案」でデジタル社会を目指す

法案の推進で賃貸現場のIT化が加速

日本社会のデジタル推進を図る「デジタル改革関連法案」が2月9日に閣議決定され、大きく一歩前進しました。同法案が不動産・賃貸住宅市場にどのような影響を及ぼすか、問題点を探ってみました。



デジタル社会の形成を図るための法律整備が、賃貸市場にも着実に進んでいます

閣議決定されたデジタル改革関連法案は、デジタル社会形成基本法案、デジタル庁設置法案、デジタル社会の形成を図るための関連法律の整備に関する法律案などの6法案で構成され、目玉となるのが「デジタル庁」の創設です。政府の方針は、デジタル庁に強い調整機能を持たせて、デジタル改革の司令塔としての役割に期待を寄せています。

デジタル改革関連法案の中で不動産・賃貸住宅市場と関係が深いのが、デジタル社会の形成を図るための関連法律の整備に関する法律案。個人情報保護制度の見直しやマイナンバーを活用した情報連携の拡大を図り、押印・書面の交付等を求める手



賃貸経営にも急ピッチでデジタル化の波が寄せています

続きの見直しなどについては8の法律を改正します。

宅地建物取引業法の一部改正、借地借家法の一部改正、建物の区分所有等に関する法律の一部改正などを含み、押印を求める各種手続きとともに、書面の交付等を求める手続きについて電磁的方法により行うことを可能とする、としています。

例えば、借地借家法第三十八条第一項の規定による建物の賃借の契約がその内容を記録した電磁的記録によってされた時は、その契約は、書面によってされ

たものとみなして、同項の規定を適用する、というものです。

9月1日の法案の施行によって法と環境整備が図られる

ところで、賃貸市場では、ここ1、2年の間に「不動産とテクノロジーの融合」が急速に進み、最先端の技術を活用して不動産に関するサービスが展開されています。AI(人工知能)を利用した物件提案やIoTを利用したスマートロック、防犯カメラ、VR(バーチャルリアリティ)を利用した内覧システムなど幅広く、高機能化のスピードには目を見張るものがあります。

さらに、ハイレベルなメカニクスの実用化とともに、IT重説の本格運用を機に、賃貸現場のIT化が加速しています。それに今回のデジタル改革関連法案が、令和3年9月1日に施行され、法と市場を取り巻く環境整備が図られることで、業界各方面のデジタル化がスピードアップするとみられます。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「賃貸経営と地震対策」入居者の安全と住環境の整備を図って地震に備える



ないようです。改めて前触れもなく起きる地震の怖さを実感します。そこで、地震大国のわが国で賃貸経営をする上で、地震対策として何に気をつけ

るべきかを整理します。まず第一に、「入居者の安全」と住環境の整備を図ることで地震対策を含め、危機管理上、普段から極力建物及び敷地内の危険な要素を取り払っておきます。非常扉や非常階段周辺

を整備したり、不要なものを片づけておけば何かあっても、事故防止の対策となります。次に、建物の耐震性を確保するために「建物の保全(安全対策)」を図ります。耐震診断を受けたり、耐震・耐久工事を完了しておきます。そして、大事



損害を補償する地震災害専用の保険です。火災保険に付帯する方式での契約となるので、火災保険への加入が前提となっています。このほかに、「賃貸借契約書」を整備して、「罹災法」の

項目などを理解し、仲介・管理において普段から取り引きのある弊社スタッフとの連携を密にしておきましょう。こうした準備をしておくことが、万一の地震に備える有効な策だと思えます。

ロイヤルシティ吉野 投資用1棟売マンション

ニューシャトル 吉野原駅 徒歩11分/原市駅 徒歩13分



- 外観写真
ポイント
■事務所×1戸、2DK×4戸
■全5戸満室稼働中
■駐車場4台分有り
■平成27年屋上防水改修工事実施

Table with 2 columns: 利回り等, 月間想定賃料 341,760円, 年間想定賃料 4,101,120円, 利回り(満室想定) 8.5%

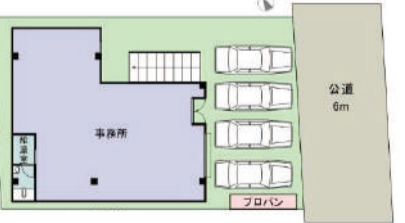
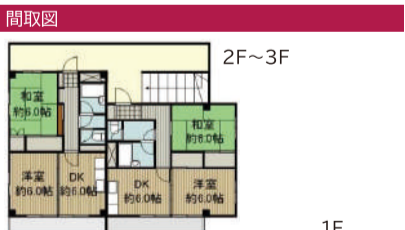


Table with 2 columns: 価格 4,800万円, 物件所在地 埼玉県さいたま市北区吉野町2-267-2, 構造 鉄骨造陸屋根 3階建, 完成年月 1990年7月, 権利 所有権, 土地面積 199.28㎡(60.2坪), 建物面積 延床面積264.48㎡, 地目 宅地, 都市計画 市街化区域, 用途地域 準工業地域, 建蔽・容積 60%・200%, 現況 賃貸中, 引渡し日 相談, 備考 東側公道6mに接道, 公営水道・プロパンガス・本下水, 景観誘導区域, 境界非明示・契約不適合責任免責, 現況でのお引渡しとなります, ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

ちよつと一服



春の本格的な訪れを知らせてくれる桜の開花を前に、部屋のご紹介が続いています。コロナ禍の下、例年通りとは参りませんが、春の移動に合わせた方々の新入居がこれから本格化します。賃貸仲介現場におきましても、コロナ禍の影響を受けて賃貸ニーズも少しずつ変化の兆しが出ています。とくにお客様の声として、非対面型オンラインの要望が強くなっているのを実感します。また、インターネットなどの通信環境が整っていれば働く場所を選ばないテレワークについて、最近の調査結果な

非対面型オンラインの要望が強くなっているのを実感

どを見ていますと、テレワークをやめたり、利用頻度が減少するといった傾向も出始めているようです。ただ、スマホを使って内見予約から重説・契約までを完結するIT化の大きな流れが時代の要請とされているだけに、テレワークも広がっていくと思われれます。それでもテレワーク化の内容等については十分に見極めて対応することが重要だと思います。いつもながら、最終打ち合わせの携帯電話等へのご連絡に、ご協力をお願い致します。



EST INC. 株式会社エストハウジング 048-290-3100 048-290-3101 埼玉県知事免許(6)第17284号 埼玉県川口市東川口3-1-4

(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。