

ART TIMES

May
2020

05

正しい管理の時代へ…

賃貸住宅管理業適正化 法案 閣議決定の影響を考える

賃貸管理Q&A

「ゴミ部屋発見、その時どうする？」

入居者満足度アップが差別化に!

進化する「多機能エアコン」で空室対策



大雄開発株式会社

正しい管理の時代へ…

賃貸住宅管理業適正化法案 閣議決定の影響を考える

2020年3月6日、賃貸経営者にとって重要な法案が閣議決定されたことをご存じでしょうか。順調に行けば今国会で成立するこの法案は、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」(以下、賃貸住宅管理業適正化法案)。これまで法律による規制が存在しなかった「賃貸住宅管理業」の適正化を図り、より安全な不動産運用を実現するべく作られた法案です。

同法案の成立によって、賃貸経営者にはどのような影響が発生するのでしょうか。



悪質な借り上げ契約を排除。 サブリースはイメージ回復？

今回の賃貸住宅管理業適正化法案でまず注目すべきは、いわゆる「サブリース」を請け負う会社に対する禁止行為と罰則が明文化された点です。主な禁止行為には①誇大広告の禁止、②不实告知の禁止、③不当な勧誘等の禁止などがあり、違反した場合は6カ月以下の懲役や50万円以下の罰金が科されるようになります。

こうした罰則が設けられる原因となったのは、「かぼちゃの馬車」事件を代表とするような不誠実なサブリースの横行です。「30年安泰」「老後の年金になる」「建てたほうが節税になる」といった宣伝文句を信用した賃貸経営者が、「契約時の約束賃料が払われない」「保証賃料が大幅減額」「契約の一方的解除」等の事態に見舞われるトラブルが続発。不条理な契約の結ばれている実態が次々と露呈し、社会問題にも発展しました。

そこで今回の法案では、サブリース(特定賃貸借契約)を行なう「特定転貸事業者」を定義し、義務と罰則を課すことで事業者を規制。また、サブリースの勧誘を行う者(勧誘者)についても規制対象とすることで、あたかもサブリースによって賃貸経営が成功するかのよう

にさせる勧誘・営業を排除することが目指されました。

近頃の様々な事件・不正によって、すっかり悪いイメージが定着してしまったサブリースですが、適正な管理のもとで運営される同契約にはメリット多数。今回の法案施行によって事業者の適正化が図られれば、サブリースのイメージ回復とともに、賃貸経営者にとっても投資の選択肢が広がる結果となりそうです。

サブリースによる賃貸経営者のメリット

- ①空室・滞納リスクの回避
- ②物件運用における雑務からの解放
- ③入居者からの訴訟の当事者にならずに済む
- ④返済不能リスクの低減

登録義務化。賃貸住宅管理業者の信頼性向上へ

とはいえ、賃貸住宅管理業適正化法案の施行によって、サブリースにおける保証賃料の減額改定等がなくなるわけではありません。賃貸経営者には引き続き、経営のリスクを十分に理解したうえで、信頼できる管理業者をパートナーに選ぶ判断力が求められます。

その判断の一助となるのが、同法案によって創設される「賃貸住宅管理業に係る登録制度」です。法案第3条は「賃貸住宅管理業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録を受けなければならない」という文言で定められており、同制度の義務を果たせない未登録の業者は、そもそも賃貸住宅管理業を行なうことができないことを明示しています。(ただし、一定規模未満の管理業者や住宅維持保全を行なわない業者などは制度対象外)



既に投資物件をお持ちの方や、これから土地活用をしたい不動産所有者にとっては、登録の義務を果たしてい

るか否かによって「信用できる管理会社」を見極めやすくなるメリットが。加えて、登録業者には管理受託契約締結前の重要事項説明も義務付けられるため、内容を十分に理解しないまま管理契約を締結してしまうリスクも低減されます。また、登録業者には帳簿の備え付けや家賃・敷金等の分別管理の義務が課されるため、管理を委託した会社に万一のことがあった際のリスクも緩和されることになるでしょう。

賃貸不動産経営管理士に高まる期待。 管理会社の判断材料にも

ところで、皆さんは「賃貸不動産経営管理士」の資格保有者と会ったことはあるでしょうか。賃貸不動産経営管理士とは、宅建業のエキスパートである宅建士のように、賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に特化した知識・技能・倫理観を持つと認定された専門家のこと。賃貸住宅管理業適正化法案の施行以降、存在感を増すことになる資格です。

なぜなら、先述の管理業者登録制度の登録業者には、「業務管理者」という責任者を事業所ごとに置く義務が課されており、この業務管理者の多くは賃貸不動産経営管理士が担うことになると考えられるからです。資格者数も今年ついに5万人を突破し、同法案の審議次第では国家資格となる可能性もあります。何より、賃貸経営で発生する様々な問題に対し、豊富な知識と経験から公平

かつ時代を反映した解決策を提案できる彼らの存在は、皆さんにとっても非常に頼もしい存在となるとともに、管理会社の良し悪しを判断する際の重要な材料となるでしょう。

法整備が進み、専門家が登場することで、新たな局面を迎える賃貸不動産業界。賃貸経営者にとっては取引の安全性の向上する嬉しい変化ですが、一方で、数ある管理会社の中から「信頼できるパートナー」を選ぶことの重要性も高まります。不動産投資は保有期間中の「運用」がカギなればこそ、適正な管理会社と二人三脚で成功を目指しましょう。



Q:アパートの入居者から「隣の部屋がゴミ部屋になっている」と報告がありました。現場に行ってみると、確かに窓から大量のゴミが確認できます。どのように対応すべきでしょうか。

A:残念ながらゴミ部屋は「様子見」では決して解決しません。すぐに管理会社に相談し、問題解消に向けて動き出しましょう。放置しておく①他の入居者退去のリスク②原状回復費用負担のリスク③火災発生リスクが高まるばかりです。

解決までの手順

①一般的な賃貸借契約書には「貸主(代理人・管理会社を含む)は、建物の維持管理上必要がある場合、予め通知のうえ貸室内に立ち入ることができる」といった条項が用意されています。契約書を確認のうえ立ち入り点検を求め、ゴミ部屋である事実の確認を行ないましょう。立ち入りを拒否されても、無理な室内侵入や無断でのゴミ撤

去は住居侵入罪や器物損壊罪に問われかねないため厳禁です。

②室内のゴミを確認できたら、内容証明郵便で是正勧告を行ないます。是正されることはほぼないので、是正期限後は借主に対し任意での解約・退去を強く求めます。話し合い等で解決しない場合は借主の用法違反として契約を解除し、立退きを請求する訴訟も。しかし時間とコスト、時間経過によるリスク増大を考えると、ゴミ処分費用や引越費用を貸主側で負担してでも退去してもらう方が賢明。立退き合意書には「退去後、借主が残置した動産類は、所有権を放棄し、貸主が任意に破棄しても異議を述べない」という条項を入れておくと安心です。

③契約継続を懇願された場合の判断は慎重に。ゴミ部屋の住人は、元のゴミだらけに戻ることが多いからです。契約を継続させる場合は、「今後同様の状況があれば、即時契約解除となることに異議を述べない」といった合意書を取り付けましょう。

入居者満足度アップが差別化に! 進化する「多機能エアコン」で空室対策

夏の本格稼働も目前となったエアコン。今では賃貸物件に「あって当たり前」の設備となりつつありますが、それゆえに「ただ付いているだけ」では競合物件との差別化が難しくなっています。そこで検討したいのが、最新エアコンの「機能」に着目した入居者アピール。暮らしのニーズを反映して年々進化を続ける便利機能搭載のエアコンなら、空室対策として十分な差別化も期待できそうです。

「空気清浄機能つきエアコン」は、一年を通じて高いニーズあり!

最近、特に注目を集めているのが「空気清浄機能つきエアコン」です。かつては、目に見えない花粉やPM2.5、ホコリ・カビなどの空気中の汚れの除去といえば、エアコンとは別に空気清浄機を置いていましたが、近年はその空気清浄機能までカバーしたエアコンが次々に登場。アレルギー対策やペットのにおい除去、部屋干しニーズ等も相まって広い層に支持されています。

特にこれからの梅雨の時期は、湿気によるカビの発生や嫌な臭いの問題も起こりがち。つまり、空気清浄機能つきエアコンをアピールするには最適な季節とも言えます。カビを抑制できれば物件の損傷も防ぐことができ、貸主側のメリットも大。また、ウイルス・細菌にも一定の効果のある空気清浄機能を備えた機種もあり、新型コロナウイルスの世界的流行でウイルスに対する意識が高まる現在、こうした機能を求める声も多そうです。

※2020年4月現在、新型コロナウイルスに対する有効性を明言する機種は存在しませんのでご注意ください。

「自動清掃機能つきエアコン」で手間と出費を同時削減!

お手入れの手間をなるべく減らしたい、というニーズに応えるのが「自動清掃機能つきエアコン」です。フィルターに付着したカビやホコリをきれいにできるだけなく、最新の物はフィルターの奥にある熱交換器やファンまで自動洗浄。臭いの一因となる汚れを落とすつつ、能力の低下を抑え、電気代の無駄も省きます。

入居者満足度アップはもちろん、入居者のお手入れ不足による故障発生の防止にもつながるため、貸主側の無駄な出費を抑えることにも一役買いそうです。

エアコンのカラーバリエーションで暮らしを彩る!

かつては白一色、目立たないことが前提だったエアコンですが、最近は逆にお部屋を彩るアイテムとして目立たせる提案がされています。たとえば、ダイキン工業株式会社の『risora(リソラ)』は、内装トレンドに応じた600色ものカラーバリエーションを用意(有料オプション)。アクセントクロスと組み合わせてお部屋をカラフルに演出することも可能で、デザイン性の高いお部屋にマッチします。



インターネット接続により、エアコンも更に多機能化!

今や家電はインターネットに接続することによる多機能化の時代。もちろんエアコンも例外ではありません。自動で天候データを取得し、花粉やPM2.5の飛散情報から空気清浄運転を始めたり、湿度や気温のコントロールをしたりといった機能のみならず、使用者の持つスマートフォンと連動することで、生活パターンに合わせた自動運転や、外出先からの遠隔操作が可能になるエアコンも登場。インターネット無料、スマートロックなどと組み合わせれば、入居者に「最先端の暮らし」を楽しんでもらうことも可能になります。最新エアコンの導入から「IoT賃貸住宅」「最新設備導入済み物件」へと発展させてみてはいかがでしょうか。