



ウチダハウス ニュースレター

2018年 (H30) 8月号

今年の夏は猛烈に暑いですね。
年々、夏の気温が上がっているようです。
外出される方は充分お気を付け下さい。

皆様それぞれに夏休みのご予定もおありでしょうが
体調を崩さないよう、お過ごし下さい。

《 今月の目次 》

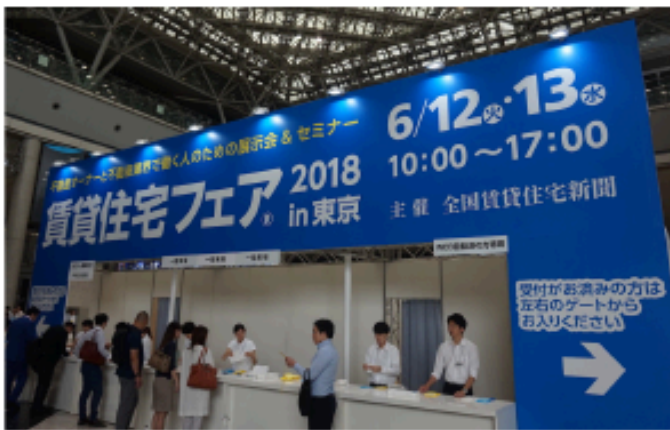
Contents

賃貸住宅フェア2018

賃貸住宅フェア2018

6月12日・13日の両日、例年通り、東京ビッグサイトで「賃貸住宅フェア2018」が開催されました。

賃貸住宅市場の動向や新しい商品・サービス等の調査・研究のため、当社スタッフ数名が参加してきました。



賃貸住宅フェアでは、オーナー向け・不動産会社向けに様々なジャンルのセミナーが催されています。

それらの中から当社スタッフが受講してきたセミナーや出展の概要をご紹介します。

◆ これからの主流になるか

不動産賃貸契約における電子契約の活用
賃貸契約書が紙でなくてもよい時代が近づいています。

<電子契約のメリット>

*紙の書類が無くなれば、契約の場所と時間を選びません。

これにより、契約締結までの書類のやり取りに掛かる時間や郵送コストが削減されます。入居者様は契約のために管理会社に足を運ぶ必要が無くなり、オーナー様は空室日数の短縮が期待できます。管理会社にとっては郵送料など様々なコストの削減が可能です。

現状では、法律上書面契約が義務付けられている定期借家契約は対応不可ですし、まだまだ検討課題は多いでしょう。ですが今後、電子契約のメリットの部分を活かせるような仕組みが出来ることを期待したいと思います。

◆ IT重要事項説明による効率化

前述の電子契約に関連しますが、不動産会社向けにIT重要事項説明に特化したWEB会議クラウドが紹介されていました。重要事項説明とは、契約時に宅建取引士が対面で借主に契約内容を説明することです。

WEB会議クラウドというシステムは、パソコンや携帯でお互いの顔を見ながら、同じファイルを同時に見ることが出来る仕組みですが、従来のシステムで実際にIT重要事項説明を行おうとすると、書類のどこを説明しているのか、どこが重要なのか分かりにくい場合があります。

今回紹介されていたシステムでは、マーカー機能によって重要な部分に線を引いたり、いま説明している箇所にポイントを付けて分か

売却不動産を探しています！ 価格査定書を無料で作成いたします！

開発事業部では、皆様からの不動産情報のご紹介、売却等に関するお問い合わせをお待ちしております。

りやすくすることが出来ます。

入居者側は、パソコンやスマホ・タブレットでも見られるので、どこでもIT重要事項説明を受けることが出来ます。

また特にアプリなどをダウンロードしてもらう必要はなく、メールでアドレスとパスワードを伝えると利用が可能のため、IT重要事項説明を受ける側の負担も少なく済みます。

更に、複数の方が同時にログインすることが出来るので、契約者本人の他に連帯保証人も同時に重要事項説明を聞くことが可能です。

◆ 外国人入居者の保証とトラブル対応

日本の人口減少は賃貸住宅市場の縮小に繋がります。

これを補うためには外国人入居者を受け入れる態勢を整える必要があります。

これまでは言語や文化の違いからトラブルも多く、避けられてきましたが、そのような不安に対応してくれる保証会社も増えてきました。

専門スタッフによるサポートで言葉や習慣の問題を解決し、万が一のトラブル時も迅速・丁寧な対応を行っているようです。



◆ 写真映えがカギ！ SNS集客最前線

インターネットによる物件検索は常識となっていますが、若年層（10～20代）ではグーグルなどの検索エンジンを使って情報検索することが減り、ツイッターやインスタグラムといったSNSで検索することが増えているそうです。

インスタグラムの特徴として、写真にコメントを添えて投稿する形式のため「インスタ映え」という言葉が流行語になったように、見栄えの良い写真がよりたくさんの人の目に留まります。

そこでSNSを利用し、若年層をターゲットにした効果的な集客方法が紹介されていました。

例えば、築年数の古い物件の内装を大幅にリフォームしても従来の広告方法では、その魅力を十分に伝えることが出来ませんでした。

これらを踏まえて「おしゃれに見えるセンスのいい写真」を撮影し、適切な紹介コメントとともに投稿することで、物件の魅力を最大限に引き出すことが可能となります。

またSNSに限りませんが、デメリットと捉えられる可能性がある、気になるポイントも隠さず伝えることも大切です。

オネストマーケティングという、あえて弱点を伝えることでお客様に信頼してもらえるようになるという手法です。

賃貸物件に必要な様々な工事に対応しております！

雨漏り水漏れ等のクレーム工事、入居者入れ替え時の原状回復工事は勿論、外壁塗装、防水工事、リノベーション工事など、皆様からのお問い合わせをお待ちしております。



◆ 民法改正が与える賃貸借契約への影響

2020年4月から改正民法が施行されるにあたり、不動産賃貸借契約への影響を弁護士である講師が解説していました。

以前は、不動産賃貸業を営む上で、敷金の定義・修繕義務・原状回復といった事項について大小様々なトラブルがありました。

それらに対して裁判の判例が積み重ねられ、定着してきた一定の解釈が法律で明文化されました。

また改正民法によって新設・変更されたルールの中で注意すべき点は、連帯保証人の保証についてです。

従来賃貸借契約書では「連帯保証人は賃借人と連帯して、本契約から生じる一切の債務を負担する」等の記載がされており、万が一賃借人が賃料等を滞納すれば、連帯保証人に請求が出来ました。

改正民法では、個人の連帯保証人の場合、極度額を定めないと保証の効力が生じないとされています。

例えば「連帯保証人は、本契約から生じる一切の債務につき、金100万円を限度として連帯して保証する」等の記載が必要です。

その影響として、連帯保証人が、具体的な金額を明記されることにより保証契約の締結に対してより消極的になる可能性を指摘されています。

だからと言って、極度額を低額にしてしまうと、オーナー様は債権回収を実現できない可能性が生じます。

その結果、今後さらに保証会社の利用が拡大されるのではないかと予想されています。

近年、外国籍の入居希望者が増加傾向にあることなども踏まえて、オーナー様・入居者様に対してより良い保証プランを提供していくことが必要であると考えています。

発行：株式会社ウチダハウス

東京都練馬区練馬1-22-5

TEL：03-3992-6666（代表）

TEL：03-5912-0331（開発事業部直通）

ピタットハウス練馬駅前店

東京都練馬区練馬1-2-5

TEL：03-3992-9000

（編集担当 富井 禎文）