オーナー様向けニュースレター

TAIHEIDO 通信

06
June
2021

安心・安全な賃貸経営のために。ついに施行

「賃貸住宅管理業法」の主要ポイント

目に見えない「嗅覚」の差別化でお手軽空室対策

高機能の「床材」で物件をグレードアップ！

メリットある共用部投資のための注意点

株式会社
太平堂不動産
TAIHEIDO REAL ESTATE AGENCY.,LTD

安心・安全な賃貸経営のために。ついに施行

「賃貸住宅管理業法」の主要ポイント

良好な居住環境の確保を図るべく2020年6月に可決成立した「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(以下、賃貸住宅管理業法)が、今年の6月15日からいよいよ施行に。これまで賃貸管理業界には規制がなかっただけに、今回の法制化はまさに歴史の転換点。賃貸管理の品質向上が期待される今、賃貸経営者として同法のポイントを押さえておきましょう。

ポイント1 | 管理戸数200戸以上に登録義務

まず知っておきたいポイントは、賃貸管理業者の「登録制度」。同法の施行により、賃貸住宅管理業を営む者で200戸以上の賃貸住宅を管理する場合には、国土交通大臣の登録を受けることが義務となりました。

ここで言う賃貸住宅管理業とは「賃貸住宅の維持保全」または、これと併せて「金銭の管理」を行なうことを指します。つまり、賃貸経営者から委託された賃貸住宅について「点検・清掃」「必要な修繕」等を継続して行なう(または発注する)会社、あるいは、維持保全と併せて「家賃や敷金の管理」を行なう会社が賃貸住宅管理業者となり、その管理規模が200戸以上となると登録対象となるわけです。

登録の猶予期間は2022年6月15日までの一年間。上述の登録条件を満たしながら未登録のまま業務を行なうと違法となり、罰則の対象となります。

ポイント2 | 最低1人「業務管理者」の配置義務付け

もう一つ押さえたいのが、管理業務の適正な運営と貸主・借主の利益保護を図ることを目的とする「業務管理者」の配置を義務付けた「業務規制」です。業務管理者とは、いわば賃貸管理の責任者のことで、宅建業法が事務所ごとの専任の宅地建物取引士の設置を義務付けているのと同様、賃貸住宅管理業法は営業所・事務所ごとに業務管理者を1人以上置くことを義務付けました。

業務管理者となれるのは現在のところ、講習を受けた「賃貸不動産経営管理士」または「宅地建物取引士」、あるいは十分な知識と能力を有すると登録試験で証明された者のみで、賃貸不動産経営管理士以外には2年以上の管理実務経験も求められます。

なお、賃貸不動産経営管理士は、今年4月に国家資格へと昇格。賃貸管理の専門性を示す重要資格として今後ますます注目が集まりそうです。

ポイント3 | 賃貸管理会社に多数の義務「業務規制」

そのほかにも賃貸管理業を営む者には、制度への登録の如何にかかわらず、2021年6月15日から「業務規制」として以下のようなルールが課されます。

賃貸管理会社に課される主要義務

1.重要事項説明および説明書と契約書の別途交付
2.名義貸し・再委託の禁止
3.家賃等の口座の分別管理
4.賃貸経営者への定期報告

1.重要事項説明(重説)および説明書と契約書の別途交付

従来は管理委託にあたって特段のルールはありませんでしたが、新法では「重要事項説明書」の交付と説明、「契約締結時書面」の交付が義務化されました。なお、重要事項説明書と契約書とは一体で交付できず、説明を受けた賃貸経営者が契約の可否を判断するための1週間程度の検討期間の確保も推奨されています。電話やメールでの重説は認められませんが、IT重説は可能です。

2.名義貸し・再委託の禁止

賃貸管理の品質を維持し、責任の所在を明らかにするためにも、賃貸管理会社は業務の「すべて」の再委託や名義貸しが禁止されます。管理を任せたはずの会社が実務を一括で別の会社に丸投げしていた、といったトラブルを防止します。

3.家賃等の口座の分別管理

会社のお金と賃貸経営者のお金とを明確に分けて管理することも義務付けられました。新法下では、賃貸管理会社は業務で受領する敷金・家賃・共益費等の金銭と自社財産とを、原則として口座も帳簿も分けて管理することになります。賃貸管理会社の資金に賃貸経営者の財産が流用されてしまうようなトラブルを防ぎます。

4.賃貸経営者への定期報告

新法施行後は、金銭の収受状況や物件・入居者の管理状況などが、賃貸管理会社から年1回以上の頻度で報告されるようになります。口頭での報告は認められておらず、必ず書面またはメール等での報告となります。

新法施行により、賃貸住宅管理業者には上記以外にもさまざまなルールが課されることになります。もちろん業者にとっては負担ですが、それだけ賃貸管理業の信頼性が担保され、より安全な取引が実現することになります。

一方で、これからは賃貸経営者が、数ある登録業者の中から優良事業者を見極める「判断力」が求められる時代になるとも言えます。国土交通省からは「賃貸住宅管理業法 制度概要ハンドブック」という資料も公開されていますので、きちんと目を通し、最良のパートナーと経営をしていけるよう知識を身に付けておきましょう。

賃貸住宅管理業法
制度概要ハンドブック

賃貸住宅管理業法 Q & A

Q. 重説は今後「業務管理者」から受けることになりますか?

A. 必ずしも業務管理者が重説をするわけではありません。ただし、「一定の実務経験を有する者など専門的な知識及び経験を有する者」による説明が推奨されています。

Q. 重説を聞くのは必ず契約者本人でなければなりませんか?

A. 契約者の意志による代理人であれば、その方(たとえばご親族など)が重説を聞くことで足ります。代理人を立てる際は「委任状」等によって代理権を付与してください。

Q. 相続や売却で契約者が変わっても、契約内容が同じなら重説・契約書は不要ですか?

A. 同内容の管理契約でも、新たな賃貸経営者には遅滞なく、重説の実施・契約書の交付がなされます。必ず説明・書面の交付を受けましょう。

ワンポイントコラム
one point column

目に見えない「嗅覚」の差別化でお手軽空室対策

ふと懐かしい香りを嗅いだ途端、当時の記憶や感情がまざまざと蘇ってくる…、そんな「においが記憶を呼び覚ます現象」を『プルースト効果』と呼ぶそうです。

嗅覚は視覚や聴覚と違い、脳の中でも快不快や喜怒哀楽といった「感情」を司る大脳辺縁系とつながっていて、また「記憶」を司る海馬にも信号を送ることから、五感の中でも人の印象に強く影響を与えるといいます。この嗅覚を利用して、競合物件より少しでも良い印象を残すお手軽な方法を考えてみましょう。

＊ポイントは清潔感と清涼感

玄関を開けると同時に良い香りがしたなら、それだけで内見時の印象は変わります。香りの第一印象次第では、部屋の他の部分まで良いイメージで記憶に残る可能性も。逆に、ドアを開けてすぐにじめじめしたカビ臭さや不快な臭いがしたならどうでしょう。お部屋の印象も暗く湿ったものになってしまいかねません。

目に見えない嗅覚による第一印象の差別化策として、手軽な手段が室内に「芳香剤」「アロマ」を設置することです。電動式のディフューザーはブレーカーを落とすと止まってしまい、内見者が来るまで香りを発生させないので、**据え置き型のリードディフューザー**や**ストーンディフューザー**がおすすめ。シューズボックスの上などに置くだけでインテリアとしても見栄えがして、価格も1000円以下からとお手軽、まさに一石二鳥です。

リードディフューザー

肝心の香りは、重厚感や甘さの強いものは避け、清潔感や清涼感を重視します。おすすめは石鹸の香りやシトラス、すっきりとした印象を与えるウッディ系ですが、どれだけ良い香りでも「トイレっぽさ」を感じる香りは逆効果ですので気をつけましょう。

湿度と温度が高まるこれからの季節、人はにおいに敏感になります。**下水や排水口からの「一発NGのにおい」をシャットアウト**するとともに、すてきな香りで記憶に残るお部屋づくりに挑戦してみてはいかがでしょうか。

高機能の「床材」で物件をグレードアップ！
メリットある共用部投資のための注意点

ジメジメした季節はどうしても、外壁や床、廊下の黒ずみが気になるようになるものです。まずは高圧洗浄やポリッシャー清掃等できちんと汚れを落とすことが基本ですが、一歩踏み込んだ対策を講じて第一印象を良くするなら、機能性やデザイン性に優れた「床材」の導入を検討されてみるのはいかがでしょうか。

● 共用エントランスの床で「格」を高める

物件の顔である共用エントランスは、床材のセレクト次第で印象がガラリと変わります。エントランスへのアプローチやエントランスホールに上質感を演出する磁器タイル・プリントタイルを用いれば、物件のグレード感をこれまで以上に高めることも可能でしょう。王道は大理石柄などのストーン系や、シックなウッド系ですが、敢えて目を引くデザインのタイル材を使用して、個性ある第一印象づくりを狙うのも一手です。

● 共用廊下や階段で「期待」を高める

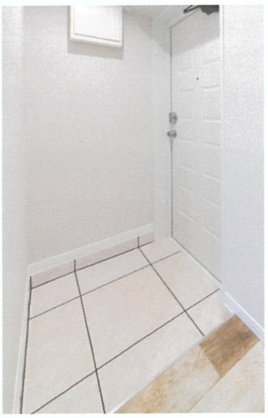
どれだけ外構や共用玄関が素敵でも、廊下がモルタルの劣化したカビだらけのものでは片手落ち。内見時には、実際にお部屋を見るまでの段階で内見者を「がっかり」させてしまわないよう配慮したいものです。

共用廊下や階段部分をリフォームする場合、使いやすいのが長尺シートです。施工のしやすさもさることながら、デザインの豊富さ・上質な歩き心地というメリットも。加えて、長尺シートには雨の日でも滑りにくい防滑性、足音が響きにくい衝撃音吸収性などを備えた高機能商品も多く、転倒事故防止にも効果を発揮することから既存入居者の満足度向上も期待できます。デザインと機能の両面から資産価値向上を叶えてくれる、導入効果の高いアイテムです。

● 室内玄関床も合わせて「質」を高める

なんといっても玄関床は、お部屋のドアを開けて最初に目に飛び込んでくる部分。毎日の暮らしの基点でもある玄関は、内見の印象を大きく左右する見逃せない改善ポイントでしょう。

玄関の床材にはクッションフロアやPタイル・フロアタイルが使われるのが一般的です。クッションフロアはバラエティ豊かなデザインとコストとのバランスが魅力、Pタイルやフロアタイルは耐久性の高さや高級感の演出の面から使いやすい床材です。お部屋を清潔かつ広く見せるなら、白系の膨張色の床材がおすすめ。一方で汚れも目立ちやすいため、防汚性や定期的な張り替えに耐えるコストパフォーマンスなどを考慮してセレクトしましょう。



● 共用部への投資は全室の価値向上策

床材は種類によって価格が異なり、それぞれの商品内でのグレードもさまざま。また場所によって施工難易度も変わることから、費用はケースバイケースとしか言えません。原則として、どの床材も高級感や付加機能が加わるほど価格も高くなる傾向にあるので、建物の雰囲気や予算、求められる性能を勘案したうえで実際に見積もりを取ってみて、物件に最適な床材を選定していきましょう。

ただ、エントランスのタイル張り替えや共用廊下の長尺シートリフォームなど、施工の面積が広くなると数十万円規模の工事となることも珍しくなく、見積もりを見てあきらめてしまう賃貸経営者の方も多いようです。

しかし、共用部への投資は、言うなれば建物全室の価値向上を叶える空室対策。場合によっては各室個別のテコ入れよりコストを抑えた訴求力改善策となるうえ、耐久性や防汚性の高い床材を選択することで中長期的なメンテナンス費の節減も狙えます。施工費単体だけでなく、一部屋あたりのコストパフォーマンスの影響からも投資の価値を計るのがポイントです。

TAIHEIDO通信 2021年6月号
2021年6月発行（毎月1回発行）

発行元・株式会社 太平堂不動産
〒990-0832 山形県山形市城西町四丁目4番13号
TEL.023-643-0158　FAX.023-645-0079