



オータニ パパ・マン新聞

— Vol. —

15

株式会社オータニ

TOPICS
01

ご挨拶

謹啓 秋も深まり、各所で紅葉や祭りなどのイベントを楽しむ声が聞こえてきます。今月7日は立冬。気温の急激な変化に体調の管理にも留意しなければなりません。

さて、不動産業に携わっている者は、ほぼ100%宅建その他で民法を学んだことがあるのですが、おそらく誰もが「ん?」と思う定めがあります。それは「隣地から越境した樹木の根っこは切ってもいいが、枝は切ってはいけない。」ということ。隣地の所有者に枝を切ってもらよう請求することは可能です

が、所有者が不明な場合もあるわけで、そのようなときは非常に困ったものでした。それが令和5年4月より条件付きではあります。枝を切ることが可能となったのです。この改正の背景には増えゆく空き地、所有者不明土地の問題があることは想像に難くありません。登記法も改正され相続登記や所有者の住所変更が義務付けられます。我々としても相続相談や有効活用提案を通じて問題解決の一助になればと考えます。

謹白



TOPICS
02

子育てに優しい賃貸住宅で空室対策

共同住宅を対象に、事故や防犯対策など子どもの安全・安心への取組や子育て期の親同士の交流を促進するようなりフォームの補助金制度があることをご存知でしょうか。(新築も対象ですがここでは触れません) 補助対象事業と補助金額は、

①「子どもの安全確保に資する設備の設置」について改修工事費の1/3(上限100万円)必ず行わなければならない項目(表を参照ください) 以外に、対面式キッチンや設置やサーモスタット式水栓の設置など、通常のリフォームでも行うような工事も対象となります。

②①と合わせて「居住者等による交流を促す施設の設置」について改修工事費の1/3(上限500万)交流場所として利用できる多目的室の設置、プレイロットの設置、家庭菜園の設置、交流用ベッチの設置のうち2項目以上の整備が必要です。

男性の育児休暇取得が珍しくなくなった今、子育てしやすい住宅に注目が集まることは必至です。住宅内での事故防止策(ド

①子どもの安全確保に資する設備の設置 実施必須事項

転落による事故を防止する	I	転落防止の手すり等の設置
感電や火傷を防止する	II	チャイルドロックや立消え安全装置等が付いた調理器の設置
不審者の侵入を防止する	III	防犯性の高い玄関ドア等の設置
	IV	防犯フィルム、防犯ガラス、面格子等の設置
	V	防犯カメラ設置(録画機能のあるカメラ付きインターホン設置を含む)

アストッパーや足元灯、火傷防止用カバー付き水栓など)が取られていたり、敷地内に遊具や砂場があったりすると、子育て世代への大きな訴求ポイントアップとなります。空室対策としてリフォームをするのであれば、現代の風潮に合い、しかも補助金にも頼れる工事内容を検討してはいかがでしょうか。交付申請の受付は令和5年2月28日まで。詳細は国土交通省のHPでご確認ください。

電子契約解禁 オーナーのメリットとは

2022年5月 電子契約解禁

国はデジタル庁を発足し、これまでの紙文化をデジタル化しようと推進しています。

「ハンコ廃止」「契約書類廃止」の流れで、2022年5月には、不動産の契約においても、署名捺印の廃止と電子データでの契約が解禁されました。オーナーにとってはどんな影響があるのでしょうか？

売買契約では、印紙税が軽減

例えば、物件を売買する際に、署名捺印して契約すると、「印紙税」がかかります。一棟もので1億の契約となれば、10万円分の印紙が必要となり

ます。これを電子契約にすれば、印紙税はかかりません。そこで、

売買契約では最近、「対面」で、「でパソコンのここを押してください」と、電子契約をする事もありません。節税と考えれば、普及が進みますね。

賃貸契約では、

入居者の利便性が向上

しかし、「印紙税の節税」の恩恵の少ない賃貸では、さほど電子契約は浸透していません。オーナーに高齢者が多く、デジタルでの契約に不安がある方もいるのも一因でしょう。

しかし、入居者のほうは、かなりニーズが上がっています。というのも、内見し、この部屋にしようという「申込」をしても、入居審査の結果に数日かかるため、その日に「契約」をする事は現状ではまず出来ません。重説や契約のため再来店するのは面倒で、だったら画面で済ませたいなという人が増えていきます。

電子契約解禁に先立ち、重要事項説明をオンラインで行うこ

とが解禁（IT重説）され、かなりこちらは浸透しています。となれば、その画面上で、「では、今送ったURLをクリックしていただければ契約完了です」のほうが簡単です。

管理会社は負荷が減り、効率アップ

繁忙期の土日、仲介のエイズや店長が、重説を読み上げていると、それだけ商談の機会が減ってしまいます。また、IT重説のために書類を郵送すると、当然コストがかかります。しかも、捺印された書類が届かないと、余計な業務が発生します。こうした情勢ですから、賃貸でも電子契約がどんどん増えるのは間違いないでしょう。実際に、IT重説、電子契約により、業績を上げている管理会社も出ています。

オーナーは、

「早い意思決定」が可能に

それでは、オーナーにはどんなメリットがあるのでしょうか？電子契約では、「101号室の契約書が届きました。このURLをクリックして確認してください」となるわけですから、すぐ契約締結がスタートします。捺印して郵送している間のタイムラグがなくなります。

他にも、修繕や募集家賃の見直しといった、様々な意思決定も、メールやアプリを使ったが早くなります。当然、オーナーの意思決定が迅速に遂行され、入居者満足度が高まります。すべてをそうする必要はありませんが、「スピード対応」の観点からもオーナーにとってもデジタル化は良い流れなのです。

「習うより慣れろ」で、不動産会社から電子契約での契約の相談が来たら、まずは「対面」でもいいので、チャレンジしてみましよう。

About 筆者紹介



プリンシプル住まい総研 所長 上野 典行

1988年慶應義塾大学法学部卒・リクルート入社。リクルートナビを開発後、住宅情報タウンズ・住宅情報マンションズ編集長を歴任。現スーモも含めた商品・事業開発責任者・ディビジョンオフィサー・賃貸営業部長に従事。2012年1月プリンシプル住まい総研を設立。All Aboutガイド「賃貸」「土地活用」。日管協・研修副委員長。全国賃貸住宅新聞連載。全国で、講演・執筆・企業コンサルティングを行っている。

