

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おうよう請求す

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が、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

空室期間短縮のポイント 原状回復工事

入居者退去後に行う原状回復工事、みなさまはどのようにに発注されているでしょうか？

お付き合いの長い業者さんに直接依頼をされている、管理会社に任せっきり。オーナー様によって違うかと思いますが、どちらのケースも、工事範囲や使用するクロス、柄などをオーナー様が把握されていることはほとんど無いのではないのでしょうか。もちろん、下手に口出しするより、プロに任せるほうが安心、ではあるかもしれませんが。

満室デザインでは、この「原状回復」こそ、空室期間短縮のポイントであると考えています。内見したお客様が「あの部屋のあの雰囲気は良かった」と印象に残る部屋は、原状回復工事で作りに上げることができません。例えば、洗面脱衣所やトイレなどの床のクッションフロア。新しいクロスと同時に替えたいスイッチパネル。違和感なく存在する便利な室内物干し。その部屋を求める入居者の属性に合ったデザインや機能性を想定する原状回復工事は、満室デザ



インが得意とするところです。

今や、資材高騰の影響は原状回復工事にも及んでいます。コスト高に対抗するために、工事範囲を狭めることが良い解決策とはいえません。入居者が喜び、心に残る部屋にするために、どのような工事を行うか。満室デザインは、オーナー目線、入居者目線で取り組んでいます。

お見積りは無料で行っております。原状回復工事についてのお悩みやご相談があればお気軽にお声掛けください。

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。

せん。そこで、売買契約では最近、「対面」で、「では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す。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して「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。

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

繁忙期の土日に、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、「1001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。

