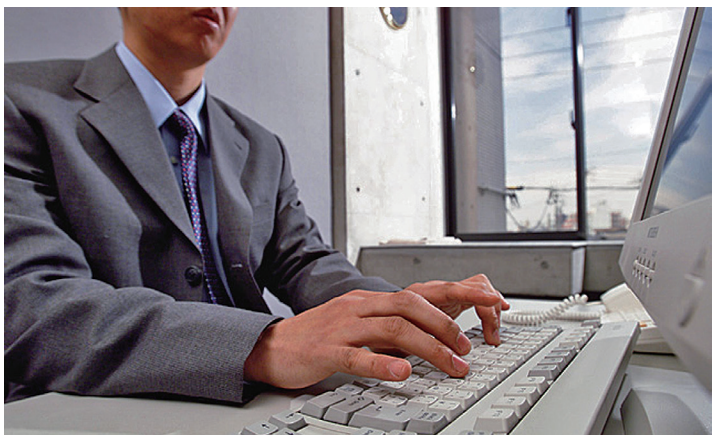
「ＩＴ重説」が本格スタートして３年目

重説に限らず業務のＩＴ化が進む

重要事項の説明をパソコンやテレビ会議等のＩＴを活用して行う「ＩＴ重説」が本格スタートして３年目を迎えようとしています。社会実験も始められた最近の動向をまとめてみます。



ＩＴ重説は、遠隔地対策から業務のＩＴ化の推進まで広がりを見せています

ＩＴ重説がスタートして３年目を迎えることから国土交通省は、問題点を確認するためにこの10月１日から３ヵ月間、賃貸取引におけるＩＴを活用した重説の社会実験を始めます。

ＩＴ重説は、宅建業法第35条に基づき宅地建物取引士が重要事項説明を、パソコンやテレビ等の端末を利用して行います。テレビ会議等にＩＴを活用するに当たっては、一定の要件を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱われます。

ＩＴ重説の主なメリットとして、①遠隔地の顧客の移動や費用等の負担軽減②重説実施の日程調整の幅の拡大③顧客がリラックスした環境下での重説実施④来店困難な場合でも本人への説明が可能などが挙げられます。

国土交通省は、円滑、適正にＩＴ重説を実施するために、ＩＴ重説に係る遵守すべき事項、留意すべき事項、具体的な手順、工夫事例を紹介する「賃貸取引に係るＩＴを活用した重要事項説明実施マニュアル」を作成して積極的な運用を勧めています。

ＩＴ重説とは、テレビ会議等のＩＴを活用して行う重要事項説明で、パソコンやテレビ、タブレット等の端末を利用して、対面と同様に説明を受け、あるいは質問を行える環境が必要となります。ＩＴ重説には、遠隔地の顧客の移動や費用等の負担が減少するなどのメリットがあります。

未来型としてメリット多いが対面説明にやはり強い説得性

なお、お客様からＩＴ重説を求められた場合でも、宅建業者自らのＩＴ環境や案件の特性を踏まえて、宅建業者はＩＴ重説の実施の可否について判断をすることができます。また、貸主等の同意の取得や顧客のＩＴ環境の確認ができない場合には、顧客が求めていてもＩＴ重説は実施できません。

ＩＴを活用した重説はメリットも多く、将来的には広まっていくと見られますが、今はまだ過渡期で、従来の対面での説明、書面交付が主流となっています。

物販と違って、一時のお金のやりとりで商談が完結するのではなく、賃貸借契約を結んで、できるだけ長く入居してもらうためにも、どうしても特約などの説明など最初の確認に、膝を交えての説明が重きをなすことが背景にあります。

ただ、重説に限らず業務のＩＴ化の推進、電子契約、ペーパーレス化、さらにはスマート化の促進は賃貸業界にとって大きな流れとして必須のことと見られますので、ＩＴ重説の取り込みはもう少しすれば拍車がかかるのではないでしょうか。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

通常損耗、経年劣化の損傷に賃借人は原状回復の義務なしと明文化される

原状回復にトラブルが集中

今年上半期に国民生活センターと全国の消費生活センターに寄せられた賃貸経営の敷金・原状回復に関連するトラブルの相談件数は２３８８件に上ります。前年比15％ほど減少しているものの、依然、退去に伴う敷金の取り扱いと原状回復にトラブルが集中するようです。

敷金精算と原状回復に要する経費については、背中合わせのような性格を持つて生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く）がある場合、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由のときは、この限りでない」としています。

つまり、「改正前民法には明確に規定されていなかった賃借人の原状回復義務に関する規律の内容を明らかにするもので、通常損耗等の回復は原則として、原状回復義務の内容に含まれないとする判例法理を明文化したものです」（「住宅の賃貸借契約に関する民法改正の概要」）。

つまり、これまで話し合いや国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を参照して解決してきたことを法律でルール化して、トラブルを未然に防ぐのが基本となっています。従来は参考レベルであった国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」が、より強く判断のベースになりますが、これまでのルールを変えるものではありません。

国土交通省の「ガイドライン」が広まって20余年が経ったことから、これまでの実績や裁判の判例を尊重して、これからの原状回復はこうした判例法理に沿うものです。

情報パック　「大学生・社会人お部屋探し白書2019」

検討開始時期は大学生、社会人にそれぞれの事情
入学、異動・転職の他、季節や仕事量も考慮

部屋探しを行った大学生（18～22歳）と社会人（27・28歳）を対象に今年５月、部屋探しに関する意識を調査した「大学生・社会人お部屋探し白書 2019」の調査結果が、賃貸住宅情報サイト「マイナビ賃貸」を運営するマイナビから発表されました。

それによりますと、部屋探しの検討開始時期は、大学生の男性が入学直前の３月、女性は時期にばらつきがあります。社会人の男性は異動・転職シーズンの９月に、女性の場合は年間を通じて大きな波はなく、暑い夏場や忙しい年末・年度末を避けて行動している傾向となっています。

検討期間は、大学生は「２週間以上～３週間未満」が最も多く、次いで「１週間以上～２週間未満」「０日」。「０日」と回答した人の理由は「いい物件ならその日のうちに決めて、早く新生活を始めたい」というものです。

大学生「学校から近い」社会人男「賃料が希望と合致」

社会人は「１週間以上～２週間未満」や「２週間以上～３週間未満」が中心ですが、学生よりも「０日」が少なく、「１ヵ月以上～３ヵ月未満」の割合が増加しました。

ところで、契約の決め手については、大学生は「学校から近かったから」の理由が最も多く、次いで「賃料が希望と合致したから」「間取りや広さが気に入ったから」が４位以下を引き離しており、男女ともに同じ結果となりました。

一方、社会人は男女で回答結果が異なり、男性１位の「賃料が希望と合致したから」は女性では２位。反対に、女性１位の「間取りや広さ」は男性では２位となり、男女間でそれぞれ価値観に違いが見られます。

十条さんぽ「姥ケ橋延命地蔵尊　縁日」

偶然通りがかった際、提灯を発見!!ちょうど年に一度８月24日に行われる姥ケ橋延命地蔵尊の縁日の準備をしていました。

場所はＪＲ埼京線十条駅より北西へ徒歩12分、環七通りとトレセン通りが交差した角にあります。こちらの地蔵尊では大と小の２体祀られており、

大は延命地蔵尊、小は子育地蔵尊のようです。式典は８月24日の午前中に行われ、夕方ごろから帝京大学病院入口交差点から姥ケ橋交差点に向かって歩道に多数屋台も出ております。夏休み最後の縁日ということもあり多くの方で賑わっていました。

十条周辺はお富士さん縁日や王子神社大祭、地蔵尊縁日とイベントが多く季節を感じられるいい街です。私の地元の足立では秋祭りしかないので十条が羨ましいです。

（営業　小林）

（※）本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。