

契約関連の電子書面の交付が着実に広がる

賃貸経営のデジタル化が大きく進む

コロナ禍を機に、社会全体のデジタル化に拍車がかかっています。賃貸住宅市場においてもデジタル化がここ一年で加速しました。新年を迎え、変革の歩みに弾みがついてきました。



コロナ禍は賃貸ビジネスのデジタル化の促進に、大きく影響しました

不動産取引時における書面の電子化(電子的方法)が、令和4年5月18日に解禁になり、デジタルデータの本格的な使用がスタートしました。

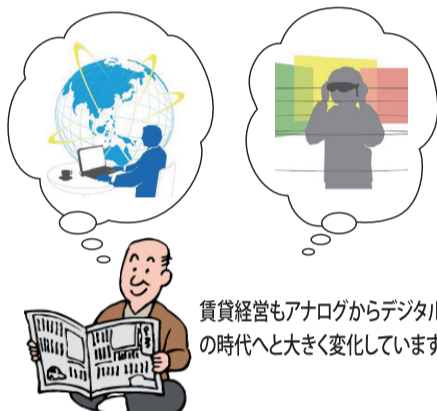
重要事項説明書、契約締結時書面、媒介契約締結時書面等の書面の電磁的方法による提供が可能とする改正規定が施行。「宅地建物取引業法施行規則」等が改正されて、重要事項説明書等の書面の電磁的方法による交付に係る規定の整備等が行われました。

「賃貸住宅標準契約書」「定期賃貸住宅標準契約書」「サブリース住宅標準契約書」についても、宅地建物取引士の押印欄が

削除されるなどの改訂が進められています。

電磁的方法による提供とは、宅建業法に基づき交付する書面について、紙に代えて電子的に作成した書面を電子メール、Webからのダウンロードによる提供や、USBメモリ、CD-ROM等を活用して電磁的方法により交付することです。

このように契約関連の書面が、電子書面でやりとりできるようになり、賃貸経営を取り巻く環境もデジタル化に、大きな一歩を踏み出したのが、ここ一年の目立った動きです。



賃貸経営もアナログからデジタルの時代へと大きく変化しています

賃貸住宅ビジネスにも長足の進歩を見せる

それがさらに、コロナ禍での住まいの探し方の変化と相まって、IoT(モノのインターネット)、AI(データの認識・判断)、クラウド(データの保存処理)等を活用したDX(デジタルトランスフォーメーション)のデジタル化が急速に進もうとしています。

時代のIT化の流れと新型コロナウイルス拡大がきっかけとなって、社会全体のデジタル化とともに賃貸住宅ビジネスにも長足の進歩を見せたものです。

部屋をお探しのお客様も、「メール・問い合わせ」から、「リモート・接客」を経て、「オンライン・内見」、さらには「オンライン・重要事項説明・契約」を行う、といった流れが広まりつつあります。まだオンライン一本で完結するスタイルとはいきませんが、直接来店、現地案内方式から、少しずつですが変化を遂げているようです。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

令和5年10月1日より「インボイス制度」開始 課税事業者、免税事業者ともに影響を受けます

るものです。具体的には、現行の区分記載請求書に登録番号、適用税率、消費税額等の記載が追加された書類やデータを指します(国税庁)。



「インボイス制度とは、売手

の保存等が必要となります」(同)と説明されています。

インボイス制度は納める消費税額を正確に計算するための新しい経理方式で、いわゆる消費税の「益税」をなくすための方策、という見方があります。

住宅用の家賃は非課税ですから住宅用アパート・マンションを経営するオーナー様は消費税を振り扱っておらず、免税事業者である場合が多く、影響が少ない半面、



りどご相談ください。

課税事業者のオーナー様は、取引先の法人様からインボイスの提出を求められることが十分考えられます。また、免税事業者といつても影響が皆無という訳ではありません。なお、インボイス制度が始まるに当たり、小規模事業者を対象に、負担軽減策を認める特例措置を検討している、との報道もあります。本

情報パック

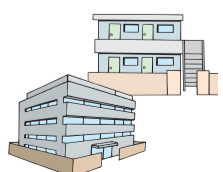


マンション・アパート(一棟)の不動産価格指数

過去12年で最高水準を見せる地方圏の上昇が目立っています

賃貸住宅の新設が増加する一方、市中のマンション・アパートの売買価格が上昇傾向にあります。資材価格の高騰を受けて賃貸住宅の新設を見合わせ、既存の物件を買い求めるケースが増えたことが全体の需要を押し上げているようです。

市中の不動産市場価格の動向を知るのに役立つ、国土交通省が公表する不動産価格指数(商業用不動産)の令和4年第2四半期分の全国の「マンション・アパート(一棟)」を見ると、前期比2.8%増の155.7と、最高水準を見せています。



これは平成22年の平均を100として計算したもので、22年以降、ここ12年間

にマンション・アパート一棟の価格指数が、55.7%増になったことを示しています。およそ12年でマンション・アパートの資産価値が6割近く増したといえます。

地域別に見ると、3大都市圏が前期比2.6%増の152.8で、3大都市圏以外の地域が同2.0%増の162.6、南関東圏が同3.4%増の150.2と、地方圏の上昇が特筆されます。

今年もマンション・アパートの投資用市場から目が離せません

事実、地方圏ではここ3年ほどの間は20ポイント以上の伸びを見せ、とくに昨年初めから10ポイントを超える伸びとなっています。

この不動産価格指数は、同省がIMF等による国際指針に基づき、不



動産市場価格の動向を表すものとして、全国・地域別、住宅・商業用別の市場分析を通じ、投資環境の整備などが進むことを目的として作成されているものです。

資材価格の高騰に伴う建設コストの増加から、賃貸住宅新設の投資を見極めようとする動きが見られるだけに、今後も市中で取引されるマンション・アパート価格の上昇基調は続く見込みです。

また、投資用マンション市場でも供給数、価格面において増加傾向が続く、収益物件においても活発な取引が見られます。今年もマンション・アパートの投資用市場から目が離せないようです。

ちょっと一服



家賃滞納に関連した裁判で、最高裁判所の判決が出されました。「賃借人が賃料等の支払を2カ月以上怠り、賃借人本人と連絡がとれない状況下、物件を相当期間利用していないものと認められ、物件を再び占有使用しない賃借人の意思が客観的に分かる」場合、物件を明け渡したとみなす、家賃保証会社の契約条項の有効性が争われた訴訟で、最高裁は12月12日、消費者契約法に基づいて条項を無効とする判断を下しました。契約書の使用差し止めを命じたものです。さて、年明け、初春の賃

今年もどうぞよろしく お願い申し上げます

貸ビジネスがスタートしました。季節感が年々薄れていくといわれますが、年の初めの趣きや味わいはなんともしない新鮮なものがあふれる。コロナ禍の中、今年はそのような商戦になるのか、お客様の出足が気になるところです。オーナー様におかれましては、空室確認、条件等の最終打ち合わせに急なご連絡を差し上げることがありますので、これから春先にかけて、ご協力をお願いいたします。それでは、今年もどうぞよろしくお祈り申し上げます。



(※) 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。