



第一ハウジング株式会社

LIXIL



民法改正へ ～敷金に関するルールの特文化～

日常に欠かせない「契約」のルールである民法が、約120年ぶりに見直されようとしています。法制審議会は8月26日に最終案を示し、民法の債権法部分を抜本的に改正する方針を大筋で決めました。

最終案では、インターネット社会への対応や、意思能力の規定、お金の貸し借りの時効の統一など、消費者保護の観点が多く盛り込まれ、時代に合った中身となります。この民法改正の中で、「**敷金に関するルール**」に注目された家主様も多いのではないのでしょうか。まだ決定事項ではありませんが、今回の改正案により、通常損耗・経年変化については、賃借人は原状回復義務を負わないことが明文化されることとなります。

国民生活センターに寄せられる、敷金精算・原状回復トラブルに関する苦情・相談は、年間13,910件（2013年 消費者生活相談データベースより）にも上ります。2009年の16,783件より年々減少傾向にはあるものの、全国的にはまだまだ多くのトラブルが発生していることが、背景にあるといえるのではないのでしょうか。

国民生活センターに寄せられた敷金精算・原状回復トラブルに関する苦情・相談件数の推移

年度	2009	2010	2011	2012	2013	2014
相談件数	16,783	16,293	15,513	14,212	13,910	4,192(前年同期 3,991)

相談件数は2014年7月31日現在

敷金精算・原状回復について現行の民法に明文の規定はありませんが、改正案は、判例および**国土交通省の原状回復ガイドライン**を明文化したものと考えられます。原状回復ガイドラインでは、「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義し、その費用は賃借人負担とされています。そして、いわゆる経年変化、通常の使用による損耗等の修繕費用は、賃料に含まれ、原状回復は、賃借人が借りた当時の状態に戻すことではないことが明文化されています。

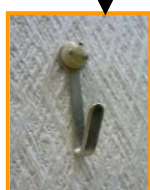
よって、すでに原状回復ガイドラインに沿った精算がなされていれば、今回の改正により実務に及ぼされる影響はそれほど大きくはないと考えられます。一方で賃借人の敷金精算・原状回復に対する関心は益々高まっており、トラブルの抑止が重要であるといえます。当社においては、ガイドラインを更に一歩踏み込んだ下記の取り組みにより、**敷金精算・原状回復の訴訟トラブルは創業以来ゼロです。**

- ・賃借人負担（故意、過失、善管注意義務違反）の具体例、費用負担目安を明記した契約書による入居指導。
- ・入居時の室内チェックシートによる入居前後の点検確認。
- ・退去時、担当スタッフの立ち会い確認による敷金精算。

特に、入居指導においては、音の問題、ゴミ捨てのルールなどと共に、部屋の使い方の工夫についても時間をかけて説明しています。「使い方を工夫することで退去時の原状回復費用負担が軽減され、敷金が多く戻ってくる」ということに繋がるため、多くの賃借人が説明にしっかり耳を傾け、積極的に取り組んでくれています。これらはトラブル回避だけでなく、退去時の壁や床を張り替える必要を少しでも減らし、結果として家主様の費用負担の軽減に繋がるものであり、これから一層重要になってくるものではないかと思えます。

入居指導（部屋の使い方）の一例

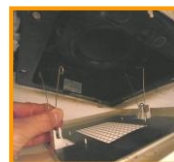
壁への損傷が小さい、細い虫ピンを用いた「石膏ボード専用フック」の紹介。



床へ家具の設置跡や損傷を防ぐ工夫として、床材をカットしたものや、100円ショップのグッズ、コースターを応用するなどの紹介。



冷蔵庫による電気ヤケを防ぐため、ガスコンロ用のレンジパネルによる養生の紹介。→



水回りの日々の手入れの一例。換気扇の取り外し方。→



3大物件検索サイト掲載物件数比較 <競争激化>

8月の川崎市幸区と川崎区の3大物件検索サイト（アットホーム、ホームズ、スーモ）の物件掲載状況をご紹介します。

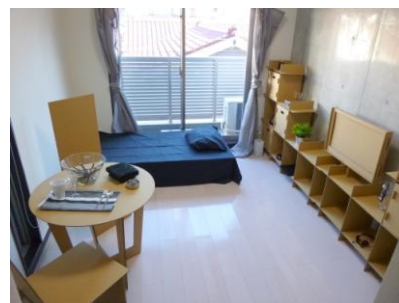
①アットホーム	川崎市幸区		川崎市川崎区	
	H25年8月	H26年8月	H25年8月	H26年8月
シングル (1R, 1K, 1DK)	1038	1038	1816	2400
カップル (1LDK, 2K, 2DK)	732	661	1167	994
ファミリータイプ (2LDK, 3DK以上)	465	442	448	452
エリア内 集計	2235	2141	3431	3846

②ホームズ	川崎市幸区		川崎市川崎区	
	H25年8月	H26年8月	H25年8月	H26年8月
シングル (1R, 1K, 1DK)	802	797	1185	1304
カップル (1LDK, 2K, 2DK)	546	512	628	573
ファミリータイプ (2LDK, 3DK以上)	292	300	269	257
エリア内 集計	1640	1609	2082	2134

③スーモ	川崎市幸区		川崎市川崎区	
	H25年8月	H26年8月	H25年8月	H26年8月
シングル (1R, 1K, 1DK)	1479	1723	2583	3840
カップル (1LDK, 2K, 2DK)	919	977	1397	1171
ファミリータイプ (2LDK, 3DK以上)	673	755	620	620
エリア内 集計	3071	3455	4600	5631

上記3社の物件検索サイトの合計掲載物件数をみると前年よりも約10パーセント増えています。検索サイトによっては同じ物件が重複して掲載されている事もありますがそれらを差し引いても増加している事は明らかです。掲載時期やエリアによって掲載物件数は異なりますが、上記の数字からも読み取れるように掲載件数は増加傾向にあり、それはオーナー様の物件と競合する物件の増加を意味しています。

このような状況下では検索サイト上で競合の物件よりもお客様の目に留まるための掲載の工夫がとても重要です。弊社では適切な募集条件の提案はもちろん、掲載する室内写真についてはその物件が一番良く写る時間帯、角度、撮影方法で写真撮りを行っています。弊社で提案しております段ボール家具によるコーディネートは検索サイト上でも効果を発揮します。具体的なお部屋の使い方の提案であったり、写真ではわかりづらいお部屋のサイズ感についてもダンボール家具を通して伝える事ができます。物件のPRコメントについては物件の強みはもちろん、周辺情報なども踏まえて、お客様に入居後の生活をイメージしてもらえそうな情報の掲載を行っています。



営業 高橋

社会人のお部屋探しの傾向とは

一人暮らしをしている。18～29歳の学生・社会人を対象とした、インターネットリサーチによりますと、お部屋を探し始めた月は、学生・社会人共に繁忙期に集中しています。しかし社会人は閑散期においても一定数が住まい探しを始めているようです。具体的にどんなお部屋を探しているのでしょうか。学生の方は「通勤・通学時間」へのこだわりが強く、社会人の方は「間取り・広さ」へのこだわりが強いようです。お部屋探しの際に利用した方法では、インターネットでの検索が主流となっています。

「あって良かった」と感じた情報では、写真や間取り図など、住まいをイメージするための情報が上位に並びました。川崎の地域性から当社へご来店されるお客様の大半は社会人の方が占めています。中でも4人に3人はインターネットによるものです。当社の自社HPにおいては写真の掲載数に制限を設けず細かな物件の特徴を何枚でも掲載することが可能です。大手のポータルサイトが通常6枚掲載なのに対し写真の質にこだわりながら平均20枚以上の写真を掲載しています。また写真と同じくコメント欄においても文字数に制限を設けず自由にアピールポイントを強調することができます。Facebook、Twitter、YouTubeなどのSNSに連動することで検索サイトでヒットしやすいようにするなど力を入れています。こうした取り組みにより集客は増えても大切なのはお客様のニーズに合ったお部屋でなければ成約には至らないという事です。当社では、設備リニューアル、リフォーム、リノベーションによりニーズを的確に捉え物件力の維持、底上げのサポートをさせていただきます。

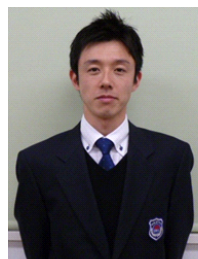
(アットホームタイム6月号参照) 営業 黒河内

家賃以外で現在の部屋探しの際に最初から最後まで重視したことは？

(複数回答)



お届けしたのは・・・



新川崎鹿島田店
店長 東山 智宏

出身:川崎市
資格:宅建、FP2級
賃貸不動産経営管理士
不動産コンサルティング
技能試験合格者
趣味:水泳



営業
高橋 宏幸

出身:神奈川県
趣味:読書
ひと言:お客様一人ひとりのご要望にお応えできるよう誠意を持ってお手伝いさせていただきます。



営業
黒河内 貴光

出身:横浜市

オーナー様に有益な情報を提供できるよう心がけます。