「デジタル改革関連法案」でデジタル社会目指す

法案の推進で賃貸現場のIT化が加速

日本社会のデジタル推進を図る「デジタル改革関連法案」が2月9日に閣議決定され、大きく一歩前進しました。同法案が不動産・賃貸住宅市場にどのような影響を及ぼすか、問題点を探ってみました。

デジタル社会の形成を図るための法律整備が、賃貸市場にも着実に進んでいます

閣議決定されたデジタル改革関連法案は、デジタル社会形成基本法案、デジタル庁設置法案、デジタル社会の形成を図るための関連法律の整備に関する法律案などの6法案で構成され、目玉となるのが「デジタル庁」の創設です。政府の方針は、デジタル庁に強い調整機能を持たせて、デジタル改革の司令塔としての役割に期待を寄せています。

デジタル改革関連法案の中で不動産・賃貸住宅市場と関係が深いのが、デジタル社会の形成を図るための関連法律の整備に関する法律案。個人情報保護制度の見直しやマイナンバーを活用した情報連携の拡大を図り、押印・書面の交付等を求める手続きの見直しなどについては48の法律を改正します。

宅地建物取引業法の一部改正、借地借家法の一部改正、建物の区分所有等に関する法律の一部改正などを含み、押印を求める各種手続きについてその押印を不要とするとともに、書面の交付等を求める手続きについて電磁的方法により行うことを可能とする、としています。

例えば、借地借家法第三十八条第一項の規定による建物の賃借の契約がその内容を記録した電磁的記録によってされた時は、その契約は、書面によってされたものとみなして、同項の規定を適用する、というものです。

賃貸経営にも急ピッチでデジタル化の波が寄せています

9月1日の法案の施行によって法と環境整備が図られる

ところで、賃貸市場では、こ1～2年の間に「不動産とテクノロジーの融合」が急速に進み、最先端の技術を活用して不動産に関するサービスが展開されています。AI（人工知能）を利用した物件提案やIoTを利用したスマートロック、防犯カメラ、VR（バーチャルリアリティ）を利用した内覧システムなどと幅広く、高機能化のスピードには目を見張るものがあります。

さらに、ハイレベルなメカニックの実用化とともに、IT重説の本格運用を機に、賃貸現場のIT化が加速しています。それに今回のデジタル改革関連法案が、令和3年9月1日に施行され、法と市場を取り巻く環境整備が図られることで、業界各方面のデジタル化がスピードアップするとみられます。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「賃貸経営と地震対策」入居者の安全と住環境の整備を図って地震に備える

普段から建物、敷地内の危険な要素を取り払っておきます

2月13日深夜に、平成23（2011）年の東日本大震災の余震とみられる最大震度6強を観測した地震が発生。東北や関東の10県で負傷者が百人を超えましたが、死者や行方不明者はいないようです。

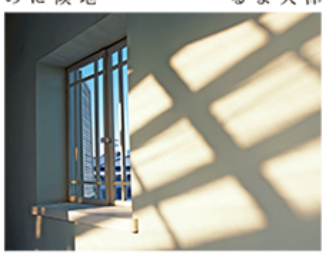
改めて前触れもなく起きる地震の怖さを実感します。そこで、地震大国のわが国で賃貸経営をする上で、地震対策として何に気をつければいいのか、以下、まとめてみました。

まず第一に、「入居者の安全と住環境の整備を図る」ことです。地震対策を含め、危機管理上、普段から極力建物及び敷地内の危険な要素を取り払っておきます。非常扉や非常階段周辺を整備したり、不要なものを片づけておけば何があっても、事故防止の対策となります。

次に、建物の耐震性を確保するために「建物の保全（安全）対策」を図ります。耐震診断を受けたり、耐震・耐久工事を完了しておきます。そして、大事な財産である賃貸住宅を守るために、必要経費として処理できる「地震保険」に加入します。

地震保険は、地震・噴火またはこれらによる津波を原因とする火災・損壊・埋没または、流失による損害を補償する地震災害専用の保険です。火災保険に付帯する方式での契約となるので、火災保険への加入が前提となっています。

このほかに、「賃貸借契約書」を整備して、「罹災法」の項目などを理解し、仲介・管理において普段から取り引きのある弊社スタッフとの連携を密にして下さい。こうした準備をしておくことが、万一の地震に備える有効な策だと思います。



また、災害時に備えた「住まいのしおり」やハザードマップなどを用意しておきます。

今日の賃貸住宅の大半は、昭和56年の新耐震基準以降に建てられていますが、もしそうでない場合は、この機会に耐震・耐久工事を手がけてみてはいかがでしょう。

情報バック　コロナ禍での「住みたい街ランキング」

賃貸ユーザーは「郊外志向」の傾向強まる 首都圏以外、コロナ禍の影響は見られず

コロナ禍における賃貸ユーザーの全国的な傾向を令和2年1月1日～12月31日に調査した「LIFULL HOMES住みたい街ランキング」の2021年版が、不動産・住宅情報サイトを運営する（株）LIFULLから発表されました。

それによりますと、賃貸ユーザーは「郊外志向」、購入ユーザーは「都心志向」と「郊外志向」の二極化の傾向を見せ、住み替えのしやすい賃貸ユーザーは、「低家賃」「都内へのアクセスのしやすさ」「ターミナル駅で生活利便性が担保できる」などの理由から郊外化しているようです。

また、新型コロナウイルス収束後を見据える購入ユーザーは、利便性や資産価値重視で都心化する一方で、テレワークの影響で都心暮らしへの必要性が薄れ、資産性が大きく下がらない程度に通勤・通学可能な準近郊のベッドタウンへの関心も高まっており、二極化の傾向。

首都圏は都心方面へ乗り換えなしでアクセス可能な路線の駅が高順位

首都圏版のほか、近畿圏版、中部圏版、九州圏版も同時発表されました。各地域版の特性は次の通りです。

首都圏版の「借りて住みたい街」ランキングでは、1位になった「本厚木」を筆頭に、「千葉」「柏」「町田」など、準近郊・郊外でも都心方面へ乗り換えなしでアクセス可能な路線沿いの駅が軒並み大きく順位を上げています。

近畿圏版では、首都圏で見られたような郊外化や二極化などの傾向は見られず、借りて住みたい街では5年連続「三ノ宮」が1位。2位が前回と変わらず「新大阪」、3位が前回9位の「武庫之荘」など、上位の顔ぶれに大きな変化はありません。

中部圏版は、新型コロナウイルスによる影響はさほど見られず、借りて住みたい街で「岐阜」が3年連続1位。2位も前回3位の「豊橋」、3位は前回4位の「岡崎」と、前回とほぼ同じ顔ぶれが上位を占めています。

九州圏版でも新型コロナウイルスによる影響はさほど見られず、借りて住みたい街では「博多」が4年連続で1位となっています。

ちょっと一服

非対面型オンラインの要望が強くなっているのを実感

春の本格的な訪れを知らせてくれる桜の開花を前に、部屋のご紹介が続いています。コロナ禍の下、例年通りとは参りませんが、春の移動に合わせた方々の新入居がこれから本格化します。

賃貸仲介現場におきましても、コロナ禍の影響を受けて賃貸ニーズも少しずつ変化の兆しが出ています。とくにお客様の声として、非対面型オンラインの要望が強くなっているのを実感します。

また、インターネットなどの通信環境が整っていれば働く場所を選ばないテレワークについて、最近の調査結果などを見ていますと、テレワークをやめたり、利用頻度が減少するといった傾向も出始めているようです。

ただ、スマホを使って内見予約から重説・契約までを完結するIT化の大きな流れが時代の要請とされているだけに、テレワークも広がっていくと思われます。それでもテレワーク化の内容等については十分に見極めて対応することが重要と思います。

いつもながら、最終打ち合わせの携帯電話等へのご連絡に、ご協力をお願い致します。

（※）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。