

ZENTAKU KANRI

資産管理のこれからを考える
全宅管理

2021

春号

VOL.35

特集

いよいよ義務化 管理業法登録制度

連載企画：詳しく解説！「賃貸管理業のニューノーマル」第1回
管理業法でオーナーへの管理受託契約に重要事項説明

法律相談：知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A
設備故障期間の家賃の取り扱い

賃貸管理トレンド 第5回
「不動産管理人材シェアサービス」

賃貸住宅標準管理委託契約

(3)管理業務の内容及び実施方
実施箇所等

委託者 (甲)	氏名	
	住所	
賃貸住宅管理者 (乙)	連絡先	
	商号(名称)	
	代表者	
	住所	
	連絡先	
	登録番号	

「住まう」に、寄りそう。



全宅管理

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

資産管理のこれからを考える

ZENTAKU KANRI

全宅管理 2021 Spring VOL.35



INDEX

- 3p | 不動産関連トピックス
賃貸住宅新聞「2021年繁忙期速報アンケート」結果公表
VR内見、コロナ禍以降の利用急増
国土交通省、賃貸住宅管理業者登録制度、
業務管理者の要件を示す
- 4p | 特集
**いよいよ義務化
管理業法登録制度**
最新の情報と対策を知る
- 8p | 法律相談
知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A
設備故障期間の家賃の取り扱い
- 9p | What's 全宅管理
全宅管理の会員向けサービスをご紹介します
第9回：会員研修、インターネット・セミナー
- 10p | 連載企画
詳しく解説！「賃貸管理業のニューノーマル」
第1回：管理業法でオーナーへの管理受託契約に重要事項説明
- 12p | 連載企画 賃貸管理トレンド
第5回
「不動産管理人材シェアサービス」
- 14p | 協会インフォメーション
01 第5回理事会が開催されました
02 全宅管理タウンミーティングについて
03 支部 活動報告



会報誌「全宅管理」の
バックナンバーをご覧ください。



バックナンバーはホームページよりご覧いただけます。

◀こちらからご確認ください。

※閲覧にはユーザーID・パスワードが必要になります。
ご不明な方は、ホームページ会員ログインページのお問い合わせフォーム、
またはお電話にてお問い合わせください。

TOPICS

不動産関連 トピックス

不動産の管理などに関連するトピックスをお届けします。市場の動向の把握と、賃貸経営オーナー様への情報共有等にお役立てください。

賃貸住宅新聞「2021年繁忙期速報アンケート」結果公表

賃貸住宅新聞が全国の賃貸仲介会社に毎年1～2月中旬にかけての賃貸仲介件数の成約動向などを聞き取り調査。その結果、20年の調査と比べて好不調の割合が逆転しています。21年の調査では、前年より仲介件数を減らした社数は全体の37.2%と前年から20ポイントも増加。前年より件数が増えた割合は26.3%と前回調査よりも6ポイント減少しました。20年よりも仲介件数を減らし

た企業(113社)の理由を分析すると、その80%超が「新型コロナウイルスの影響」と回答。そして3社に1社が「法人需要の減少」と回答。やはりコロナ禍の影響が大きく、外出自粛ムードは、20年の新型コロナウイルス流行直後と比べれば緩くなっているように感じるものの、集計結果を見る限り、賃貸仲介営業には強い逆風が吹いているという結果になっています。

VR内見、コロナ禍以降の利用急増

本誌でも紹介してきたVR内見が増加していると、VRカメラを製造・販売するリコーが発表しました。同社が販売する360度カメラ『THETA(シータ) 360・biz(ビズ)』は、2020年の契約数が8000社となり、19年から5割増加。そのうち6割を占めたのが不動産業で、さらにその半数が賃貸系の不動

産会社でした。賃貸住宅ポータルサイトでもVR付きの物件情報は増加しています。映像や360度カメラで撮影した写真で室内を案内するVR内見サービスは、コロナ禍により内見に足を運びたくない顧客のニーズにマッチしており、今後も利用が増えていくと考えられています。

国土交通省、賃貸住宅管理業者登録制度、業務管理者の要件を示す

国土交通省は1月26日、「賃貸住宅管理法の施行に向けた検討会」(座長:明海大学不動産学部学部長・中城康彦氏)の4回目となる会合を開催。同法に基づく「賃貸住宅管理業者登録制度」の業務管理者の要件などを明らかにしました。業務管理者の要件については、(1)管理業務に関する2年以上の実務経験+登録試験に合格した者、(2)管理業務に関する2年以上の実務経験+

宅地建物取引士+指定講習を修了した者とする方針を示しました。

また、令和2年度までに賃貸不動産経営管理士試験に合格し、令和4年6月(移行期間終了)までに登録を受けた賃貸不動産経営管理士で、施行後1年の間に、新法の知識についての講習(移行講習)を受講した者についても、(1)と同等の者とみなすとしています。

特集

いよいよ義務化 管理業法登録制度



賃貸住宅管理業界、今年最大のトピックスは「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」の施行。全宅管理でも様々な機会に制度の解説などを行ってきました。いよいよ間近に迫る賃貸住宅管理業者登録制度について、弁護士による解説を掲載します。

賃貸住宅管理業法の施行

賃貸住宅管理業の重要性が高まる中、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が制定されました。

賃貸住宅管理業については、既に国土交通大臣告示による登録制度がありました。この登録制度の下では、賃貸住宅管理

業務の適正な運営を確保し、賃貸住宅管理業の健全な発達を図り、もって賃貸住宅の賃借人等の利益の保護に資することが目的とされ、併せて、賃貸住宅管理業とサブリース業についての業務準則が定められました。

もっとも、この登録制度は登録するか否かが任意の制度であり、法律の裏付けがなかったこともあって、オーナーの高齢化が進む中、今後も賃貸住宅管理業の重要性が増大すると思われるのにも関わらず、登録業者数が低迷していました。また、近年、サブリース契約を巡ってはさまざまなトラブルが報道されるなど、問題が頻発するに至りました。

このような状況を受け、サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化のための措置を講ずるとともに、賃貸住宅管理業を営む者に係る登録制度を設け、その業務の適正な運営を確保する「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」

熊谷 則一 氏 Norikazu Kumagai



弁護士／涼風法律事務所
東京大学卒業後、1年間の建設省（当時）勤務を経て、1994年4月から弁護士（第2東京弁護士会所属）。公益法人のコンプライアンスや宅地建物取引業者のコンプライアンス等に詳しい。国土交通省の「賃貸住宅管理業の施行に向けた検討会」委員。主な著書に「判例から学ぶ 宅建業者の調査・説明義務」（（株）住宅新報社）、「不動産取引紛争の実践知 宅建業法の戦略的活用」（（株）有斐閣）他多数。

(以下「賃貸住宅管理業法」といいます。)が昨年6月19日に公布されました。この賃貸住宅管理業法は、サブリース業者に関する規律部分が昨年12月15日から施行され、賃貸住宅管理業者に関する規律部分が本年6月中旬から施行されることとなっています。以下、賃貸住宅管理業者に関する規律のポイントを見ていきます。

賃貸住宅管理業とは

賃貸住宅管理業法では、①賃貸住宅の維持保全(住宅の居室及びその他の部分について、点検、清掃その他の維持を行い、及び必要な修繕を行うこと。)を行う業務(賃貸住宅の賃貸人のために当該維持保全に係る契約の締結の媒介、取次ぎ又は代理を行う業務を含む。)と、②当該賃貸住宅に係る家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務を①と併せて行う業務とを「管理業務」と定義しています。その上で、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて管理業務を行う事業を「賃貸住宅管理業」と定義しています。

登録要件について

賃貸住宅管理業を営もうとする者であって、国土交通省令で定める事業規模である者は、国土交通大臣の登録を受けなければなりません。国土交通省令では、管理戸数として200戸以上であることが定められる予定です。告示に基づく登録制度が任意の制度だったのに対し、法に基づく登録制度は、管理戸数が200戸以上である場合には、「義務」となります。もっとも、管理戸数が200戸未満であっても、任意に登録することは可能です。

登録申請をした場合、所定の登録拒否事由に該当しない限り、登録されます。登録拒否事由は、一定の犯罪に処せられて

執行を終わってから5年を経過していない場合や暴力団関係者である場合など、賃貸住宅管理業を営むにあたって相応しくない事由が類型化されています。また、賃貸住宅管理業を遂行するために必要と認められる国土交通省令で定める基準に適合する財産的基礎を有していない者も登録を拒否されます。国土交通省令では、「財産及び損益の状況が良好であること」が定められ、具体的な運用では、①債務超過でないこと、かつ②支払い不能でないことという要件を大原則としつつ、法人・個人とも「役員借入」(法人)又は「事業主借入」(個人)は債務として計上しないこととし、かつ、直近2年の収支で連続プラスであるなどの場合は近い将来債務超過が解消される確実性が見込まれるものとして、つまり「債務超過でないと同等とみなして」許容する、さらにそのような明確な基準以外にも例外も許容できるような運用となる予定です。



特集：いよいよ義務化管理業法登録制度

業務管理者の選任や契約に関するルールを制定

業務管理者の選任が必要

賃貸住宅管理業者は、賃貸住宅管理業を行う営業所又は事務所ごとに、1人以上の業務管理者を選任して、法令で定める管理及び監督に関する事務を行わせなければなりません。具体的には、次のような事務です。

※管理受託契約にかかる締結前書面や契約締結時書面の記載事項の明確性や契約条件等の法令への適合性等

※維持保全の実施方法や実施内容の妥当性・法令への適合性等

※家賃、敷金、共益費その他金銭の管理の方法や経理処理の妥当性等

※管理受託契約に係る記録・文書等の管理・保存状況等の妥当性等

※賃貸人への定期報告の内容、方法、頻度等の妥当性等

※個人情報の管理等の方法の妥当性等

※入居者からの苦情の受付、対応方法等の妥当性等

業務管理者は、これらの管理及び監督に関する事務を行う重

要な職責を負う者であり、これらの事務を行うのに必要な知識及び能力を有する者として、賃貸住宅管理業に関する一定の実務経験その他国土交通省令で定める要件を備えるものでなければなりません。具体的には、次のような者が業務管理者となることができます。

①管理業務に関する2年以上の実務経験(実務講習の修了で代替可)がある者で、令和3年度以降の業務管理者登録試験に合格した者

②管理業務に関する2年以上の実務経験(実務講習の修了で代替可)がある宅地建物取引士であって、指定講習実施機関が実施する指定講習を修了した者

③令和2年度までに賃貸不動産経営管理士の試験に合格し、令和4年6月までに登録した賃貸不動産経営管理士であって、移行講習実施機関が実施する移行講習を受けた者

賃貸住宅管理業者登録をするためには、これらの要件を備えた業務管理者を選任する必要があるため、計画性をもって必要な講習を受講する等の対応をとる必要があります。

重要事項説明について

賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結しようとするときは、管理業務を委託しようとする賃貸住宅の賃貸人に対し、管理受託契約を締結するまでに、管理受託契約の内容及び履行に関する事項等、国土交通省令で定める事項について書面を交付して(賃貸人の承諾がある場合は電磁的方法によって提供して)説明しなければなりません。宅地建物取引における契約締結前の重要事項説明と同様の制度です。もっとも、この重要事項説明は、業務管理者が法令の適合性等を管理・監督する必要がありますが、業務管理者自身が説明しなければならないものではありません。



契約締結時書面の交付

賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結したときは、管理業務を委託する賃貸住宅の賃貸人に対し、遅滞なく、管理業務の実施方法、契約期間、報酬、契約の更新又は解除に関する定めがある場合はその内容、その他国土交通省令に定める事項を記載した書面を交付しなければなりません。宅地建物取引における契約締結後のいわゆる37条書面の交付と同様の制度です。もっとも、管理受託契約にかかる書面の交付については、業務管理者が法令の適合性等を管理・監督する必要がありますが、業務管理者自身が記名押印する必要がある書面ではありません。

その他業務準則

その他、賃貸住宅管理業者には、委託を受けた管理業務の全部の再委託の禁止、受領する家賃・敷金等の金銭の分別管理義務、従業者の証明書携帯義務、帳簿の備付け義務、標識の掲示義務、委託者への定期報告義務等が定められています。金銭の分別管理義務では、①口座分別の方法により、管理業務において受領する家賃・敷金等の金銭を自己の固有財産と分別して管理する方法（管理受託契約ごとに口座を設けて管理する必要はないが、自己の固有財産の口座と、管理業務において受領する家賃・敷金等の口座とを分別する）、②管理業務において受領する金銭を管理受託契約ごとに帳簿や会計ソフト上で分別して管理する方法の①②の方法をいずれも満たす方法で管理しなければならないとされます。したがって、自己の固有財産の銀行口座を管理業務で扱う賃料・敷金等の振込み口座とすると、分別管理義務に違反することになるので、注意が必要です。



施行期日及び経過措置

冒頭に記載したとおり、賃貸住宅管理法の賃貸住宅管理業者に関する規律部分は、本年6月中旬から施行されることとなっています。

では、管理戸数が200戸以上の賃貸住宅管理を行っている事業者は、法律の施行期日に登録をしていない場合には賃貸住宅管理業を適法に営むことはできないのでしょうか。

この点については、経過措置が設けられています。即ち、法律の施行の日において現に200戸以上の賃貸住宅に係る賃貸住宅管理業を営んでいる者は、施行日から1年間は登録をしていなくても適法に賃貸住宅管理業を営むことができます。この場合、賃貸住宅管理業者に関する規律はすべて遵守する必要があり、また、営業所や事務所を代表する者やそれに準ずる地位にある者が業務管理者とみなされることとされていることに留意してください。

いずれにしても、この経過措置は施行日から1年間限定です。賃貸住宅管理業の登録が必要な事業者は、施行日から1年以内に、業務管理者を選任したり、財産的基礎を整えたり、登録に必要な要件を備えて登録を受けてください。

法律相談

設備故障期間の 家賃の取り扱い



給湯器の修理に1週間かってしまい、その間入浴等ができなくなったので、その分家賃を減額してほしいと入居者から要望がありました。この要望に応じ、必ず賃料を減額しなければならないでしょうか。

1 不動産賃貸借契約における賃料は、賃借物である物件の使用収益の対価であることから、物件が100%利用できるのであれば契約で定める100%の賃料が発生し、仮に70%しか使用できないのであれば、その分だけ対価としての賃料は発生せず、賃料は、契約で定める額の70%となるのが、賃料の本質から導き出される結論です。

そこで民法では、「賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益できなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される」と規定しているところであり(611条1項)、ご質問の給湯器の故障により「賃借物の一部が使用及び収益ができなくなった」と評価されるのであれば、減額要望に応じなければならないということになります。

2 しかし、給湯器が壊れたことにより、直ちに民法が定めるところの「物件の一部が使用及び収益できなくなった」といえるかは検討が必要です。上記民法の規定で賃料の減額がされるのは、使用収益できない原因が「滅失その他の事由」による場合とされており、物理的滅失に限定はしていませんが、物理的な「滅失」と同等と評価されるような状況にあること、すなわち、使用収益不能の「程度」が社会通念上の受忍限度を超えるものであるとともに、使用収益不能の「期間」が物理的滅失を復旧させるのに要するケースと同程度の期間を要するような場合を想定しているものと解することができます。



回答者 佐藤貴美(さとう・たかよし)

佐藤貴美法律事務所 全宅管理顧問弁護士。
賃貸管理、マンション管理などを中心に活動している。主な著書は、『基礎からわかる賃貸住宅の管理』(関住宅新報)、『実践! 賃貸不動産管理』(関大成出版社・共著)など。

3 そうすると、物理的な滅失のように明らかに物件の一部が使用等できず、その復旧に相当の時間を要する場合ではなく、ご質問のような給湯器が使用できないといった一時的な設備の不具合の場合には、1次的には「賃貸人は、賃貸物の使用収益に必要な修繕をすべき義務がある」とする「修繕」の規定により対応されるのであり、修繕が必要であるにもかかわらず、合理的な理由もなしに相当の期間貸主が修繕を実施しないときに、上記規定に基づき賃料減額がなされると整理することができるでしょう(※)。

したがって、ご質問のケースでは、当然に賃料を減額しなければならないとまで言うことはできないと考えられます。

4 ただし、給湯器が故障したことによって借主の生活に支障が生じるのは事実であり、管理業者としては、貸主と協議のうえ、代替措置(例えば銭湯代等の負担など)を講じたり、協議によりその間の賃料の支払いを一部免除するなどの柔軟な対応をとることによって、貸主借主間の良好な関係の維持に心がけていただくことも大切でしょう。

※なお、一部滅失による賃料の減額について契約段階で基準を定めておく取扱いがありますが、その「基準」では、設備の故障等に応じ減額割合を定めるとともに、一定の期間を「免責期間」として、その間に復旧すれば減額は生じないような定めが設けられています。民法の規定に基づけば、滅失等があればその時点から賃料は減額されるはずなので、この場合の「免責期間」は、上記と同様に、修繕義務と連動して賃料の減額の要否を検討すべきとする考え方が背景にあるものと思われます。





賃貸不動産管理関係から新入社員のスキルアップまで

会員研修、インターネット・セミナー

賃貸不動産管理業務は範囲が広く、また多岐にわたります。当然のことながら、適正な業務遂行には、管理業者として知っておくべき事項も多数あります。

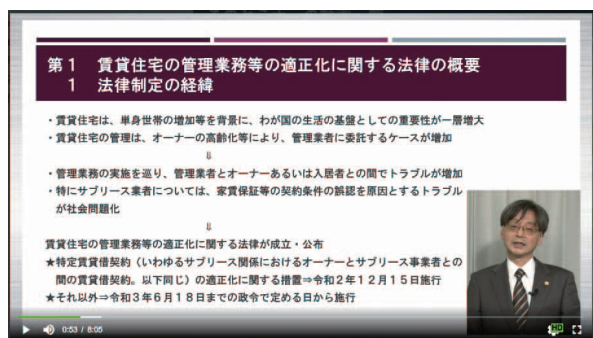
本会では、会員を対象に、賃貸不動産管理業務に関するテーマで実務に役立つ研修を実施しています。

インターネット・セミナーでは、賃貸管理業にとって大きなトピックスである「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」の解説動画など、常に有益な情報をお届けしています。



過去の研修テーマ

- 空室対策
- 迷惑行為(賃料滞納等)への対応
- 原状回復ガイドラインの解説
- 賃貸住宅標準契約書の解説
- 高齢者・外国人の入居リスク対策
- 賃貸管理業務の一元管理・自動化による業務効率化 他



参考例

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(サブリース部分)について、弁護士がわかりやすく解説

参考例

テレワークを行うためのzoomミーティングの使い方を、インストールから実際の会議までを詳しく解説



こんな方におすすめ！

賃貸不動産管理業の実践実務を学びたい、
興味のある研修を自分の都合の良い時間・場所で聴講したい

上記「過去の研修テーマ」のような賃貸管理に関する実務的なセミナーを開催している他、インターネット上で経理・労務・人材育成・パソコン研修など経営に役立つ情報や新入社員などのビジネススキルアップにつながる幅広いテーマや、本会オリジナルの研修動画も公開しています。



インターネット・セミナーの
ページはこちらから

詳しく解説！

賃貸管理業の ニュー ノーマル

第1回

管理業法でオーナーへの 管理受託契約に 重要事項説明

賃貸住宅の管理受託契約の「重要事項説明」が義務化 トラブル防止につながる新しい制度

賃貸住宅の管理業務の登録が義務化に

2020年6月12日、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下、賃貸住宅管理適正化法）」が成立しました。この法律により、一定の事業規模の賃貸住宅管理業者は管理受託契約の前に重要事項説明が義務付けられ、国土交通省への業者登録が必要になることは、巻頭特集をご覧いただいた方はご理解いただいていると思います。

この法案が成立した背景には、賃貸管理においてさまざまなトラブルがあったことが挙げられます。

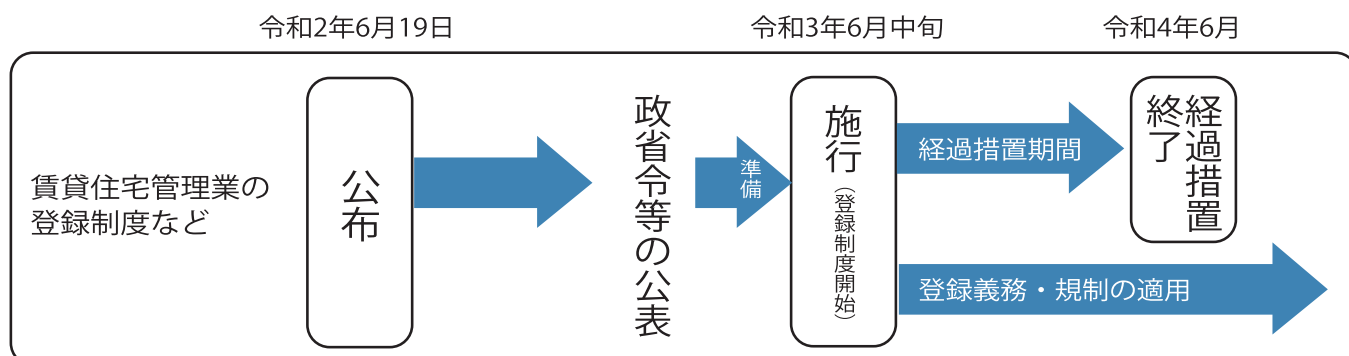
国土交通省は2019年12月に、「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査（家主）」を実施しました。このアンケートによると、賃貸住宅の管理を業者に委託しているオーナー様は約8割にものぼり、半数ほどのオーナー様が「管理業者との間でトラブルが発生したことがある」と回答しています。

今までの法案化の流れ

法案化の流れとしては、平成23年に賃貸住宅における管理業務の適正化を図るために、国土交通省は賃貸住宅管理業の登録制度を創設。賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設けることで、借主と貸主双方の利益保護を図り、公開された登録事業者を管理業務や物件選択の判断材料として活用することが可能となりました。

そして平成28年9月の賃貸住宅管理業者登録制度の改正により、適正な管理業務の促進のため、一定の業務を賃貸不動産経営管理士等に担わせるようルール化されました。

このように国土交通省は、賃貸管理業のルール化を段階的に行い、今回の「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」により、登録の義務化と、内容の明確化が図られることになりました。





重要事項説明の内容

登録の要件等については、巻頭特集にて詳しく解説していますので、ここでは重要事項説明について解説します。

従来も、管理業者とオーナー様の間での管理受託契約は交わされていましたが、これに対して重要事項の説明が義務化されることになりました。

法令を詳しく見ると、賃貸住宅管理業者は管理受託契約を締結する際には、オーナー様に対し、契約締結前及び契約締結時に書面を交付する義務を負い、締結前にはその内容を説明する義務を負う（13条、14条）とあります。

具体的には登録業者が貸主と管理契約を締結する際、賃貸不動産経営管理士などの業務管理者等は貸主に対して重要事項説明書を交付して説明を行うことになります。

重要事項の内容としては、当然契約内容により重要事項が異なることになり、様々な説明項目がありますが、ここでは一例を上げます。

管理事務の対象となる部分に関する内容：これは管理する部屋番号などを明確にします。

管理業務の内容・実施方法：管理業務の中でどこまでを請け負うのかを明確化します。例えば、建物の保全などだけ請け負うのか、家賃等の受領業務まで行うなら送金方法や送金日

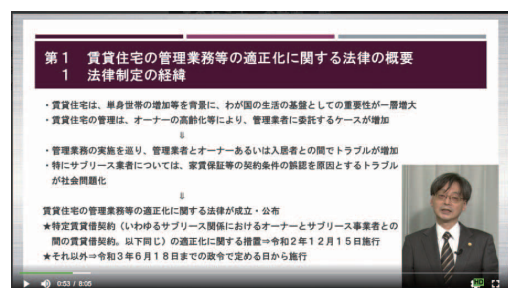
の規定など。

管理事務の報酬・支払い時期・支払い方法：受託した管理業務ごとに細かく設定します。

管理事務を再委託する場合：再委託業者名の明記など。契約の期間：更新や契約解除の規定など。

現在でも、契約内容の説明は行われていますが、その内容をより明確にすることが求められます。詳しい内容は全宅管理のインターネット・セミナーでも解説していきますので、ぜひ参考にしてください。

解説動画はインターネット・セミナーで！



「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」の解説動画をインターネット・セミナーにおいて提供していく予定です。インターネット・セミナーについては、9pでご確認ください。

連載企画

賃貸管理トレンド

第5回

不動産管理 人材シェア サービス

賃貸物件の清掃や点検、写真・動画撮影など、 様々な「現地」業務をアウトシーニング。

賃貸管理業の「現場」業務を外部に委託。

様々な業界の人材マッチングを主なサービスとして提供しているアクシスモーション株式会社が、ネットで簡単に注文できるアパート＆マンションの現地作業代行サービス「PMアシスト」を展開しています。今回は、同社の執行役員 諏訪内尊成氏にお話をうかがいました。

「当社はいわゆるIT企業で、ネットワークなどのシステムを通して人材のシェアリングサービスを提供してきました。しかし、仕事の多くはネットワークの中で行われているのではなく、

『現場』で行われています。例えば賃貸管理であれば、清掃、点検、写真や動画の撮影、現地調査などです。これらの業務は実際にスタッフが現地に行かなくてはなりません。管理している物件が会社から離れた場所にあれば、スタッフの移動時間がかかり、1日に2～3件しか巡回することができなかった、ということもあり得ます。この効率をアップするために、現場に近い場所に住む外部のスタッフに委託すればいい。それが当社が提供している『PMアシスト』というサービスです」と諏訪内氏は説明します。

PM ASSIST



日常清掃から写真・
動画撮影まで
圧倒的な品質





コロナ禍と副業の促進で、人材が豊富に。

登録人材が2万5千人ほどいるというPMアシスト。その人材はどのように募集し、育成しているのでしょうか？

「人材はネットで募集し、ネット面接などで適性の確認などを行なっています。副業として行なっている方が多く、接客や管理などの経験が豊富なスタッフが多くいます。社会的に副業が当たり前の時代になっているので、優秀な人材は集めやすい状況です。さらにコロナ禍により副業の人材が増えていきます。当社では管理業務のマニュアルが充実しており、作業のチェック体制も整っていますので、依頼主の満足度も高くなっています」と諏訪内氏。安心して業務委託できる環境にあるようです。

VR撮影の需要が高くなっている

コロナ禍では、実際に現地に行かなくても内見できる360° VR動画が多くなっています。この撮影を委託したいというニーズが高まっているそうです。

「例えば管理している物件で空室があれば、全部VR撮影したいというニーズが発生した場合、誰が撮りに行くのか、コストをかけてでも専門の業者に頼むのかを決めなければなりません。こういったニーズに手軽に利用できるのもPMアシストのメリットです」と諏訪内氏。同サービスでは、VR撮影などもマニュアル化しており、クオリティの高い撮影を、低コストで実現しています。

1物件パッケージ料金3000円～

PMアシストの料金体系はどのようになっているのでしょうか？

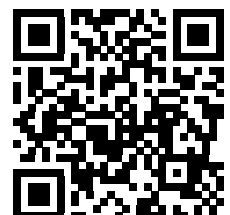
「点検や清掃など、1物件45分程度の一通りの業務がパッケージされたものが3000円からとなっています。他にも様々な業務を指定でき、現場に近いスタッフを向かわせるので基本的に交通費は込みの費用です。この点でも本社からスタッフを行かせる場合と比べてコストダウンを図れるはずです」。

今、賃貸管理業は事業を拡大する場合、エリアを広げていく傾向が強くなっています。そのために支社や支店を多くし、人材を確保する必要があります。しかし、現地の作業を外注化し、現場に近いスタッフが行なうことができれば、効率化を図りながら、事業エリアを拡大することも可能になります。

今後の賃貸管理業の効率化のために、ぜひご検討されてはいかがでしょうか。

PMアシストのホームページはこちらから

この特集で紹介したサービスを提供しているPMアシストのホームページへは右のQRコードよりログインしてご確認ください。



01 第5回理事会が開催されました

去る令和3年3月22日(月)、本会の第5回理事会を開催いたしました。

同理事会議事では、「令和3年度事業計画案・収支予算案に関する件」等の議案について審議が行われ、議案通りに承認されましたことをご報告いたします。



理事会にて挨拶する佐々木会長



理事会の様子

02 全宅管理タウンミーティング徳島について

去る令和3年2月18日(木)に、徳島県において「全宅管理タウンミーティング」を開催いたしました。

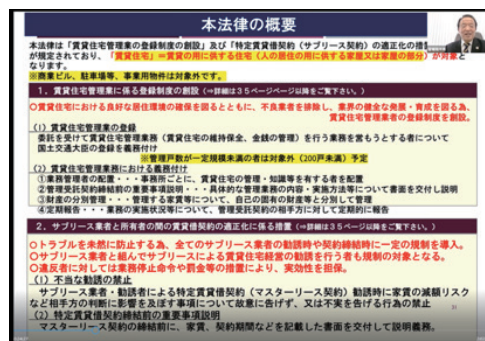
賃貸借媒介・管理業務は、地域の商習慣などの違いにより様々な形態があり、特に地方圏は空き室の増加や人口減少によって厳しい環境の中で業務を実施しています。こうした状況を受け、会員の生の声を直接聞くことで現状を把握し、本会の事業の参考とすることが開催の目的です。

内容としては、第1部で本会の佐々木会長が「賃貸住宅管理業務・適正化法について(変わる賃貸管理と管理業者の役割)」をテーマに講演し、第2部では佐々木

会長に加えて、本会の小林事業運営委員長も参加し、参加者との質疑応答・意見交換を実施いたしました。ご出席いただいた方からは、研修については「法律内容の理解が進んだ」「賃貸管理業務のメリットとリスクがよく理解できた」「実務に基づく説明で非常にわかりやすかった」といった評価をいただき、法律施行については「適正に管理業務を行っている業者と行っていない業者との差別化ができる」「自覚と責任を持った管理が実現できる」「サービスで行っていた業務を有料化できそう」といった声をいただき、盛会裏に終了しましたことをご報告いたします。



タウンミーティング徳島の様子



web 画面



03 支部 活動報告

本会では事業を円滑に推進することを主たる目的として、各都道府県協会協力のもと、支部を設置しております。

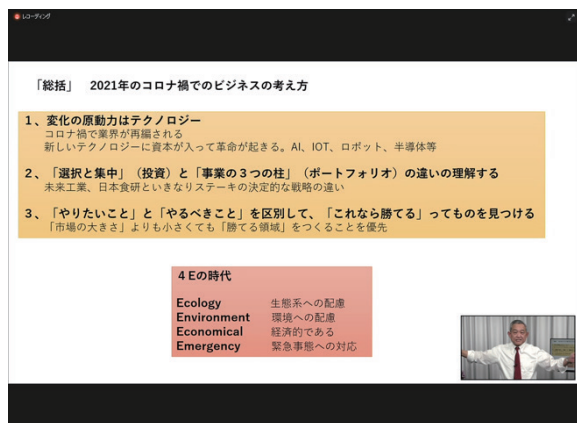
全宅管理山口県支部において、去る1月21日(木)に研修会を開催いたしました。グループディスカッション形式で、「家賃滞納者に対する最善策は?」「空室物件で値下げして募集、既存入居者から値下げ交渉されたが、適切な対処法は?」等の賃貸管理業務で直面する諸問題についてディスカッションし、内容に対し弁護士法人清水法律事務所の清水茂美弁護士よりアドバイスをを行いました。

また、埼玉県支部において、去る3月17日(水)にオンラインセミナーを開催しました。「小さな会社が利益倍増する逆転の法則とは」として、中小企業が自分自身の自立した力で市場を確保できるようにすることをテーマに、閉塞感に苛まれた状況から「逆転」する力を習得し今の時代を勝ち抜く経営戦略について、

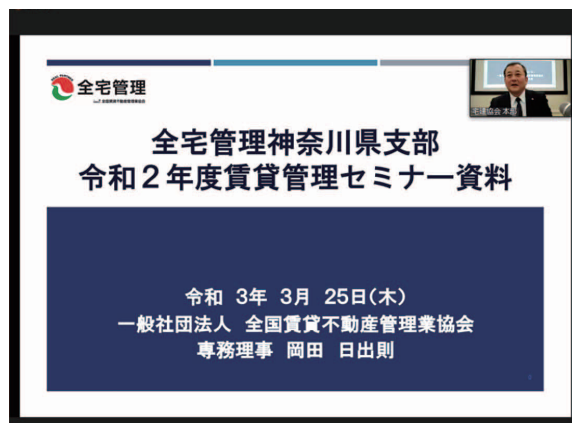
ランチェスターマネジメント(株)の河辺よしろう氏が講演しました。

神奈川県支部においても、去る3月25日(木)に現地及びWebで参加できる研修会を開催しました。『「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」の概要および施行に向けた動向について』として、6月に施行される新たな「賃貸住宅管理業者登録制度」について、従前の制度との相違点や賃貸不動産経営管理士と宅地建物取引士による実務経験の適用等の動向について、本会の岡田日出則専務理事が解説しました。いずれも盛会のうち散会となりましたことをご報告いたします。

また、東京都支部において、紙上研修として「判例で解説! 賃貸住宅管理における心理的瑕疵対応のポイント」(監修:山下・渡辺法律事務所)を1月に発行し、東京都所属会員に発送されております。



埼玉県支部オンラインセミナー (web 画面)



神奈川県支部研修会 (web 画面)

全宅管理が設立10周年を迎えました



おかげさまで、全宅管理は
設立10周年(前身の賃管協設立から20周年)を迎えることとなりました。
これもひとえに、関係各位の全宅管理各種事業への深いご理解とご協力、
そして過分なるご支援の賜物です。
皆様のご協力もあり、会員数も6,300社を超えました。
今後もさらなる強靱な組織の確立に向けた事業展開を図り、
『「住まう」に、寄りそう。』に基づき、ますます賃貸管理業界の発展に
尽力していきたいと考えております。

「住まう」に、
寄りそう。

For perfect
estate management.



全宅管理