

# ZENTAKU KANRI

資産管理のこれからを考える  
全宅管理

2024

冬号

VOL.46



入居者と  
環境に優しい  
これからの賃貸住宅

「中小企業からニッポンを元気にプロジェクト」  
公式アンバサダー 小雪

巻  
頭  
特  
集

## 光熱費で 差別化する賃貸住宅

新築賃貸住宅の省エネ基準義務化で  
賃貸住宅の常識が大きく変わる

レディファーストな賃貸住宅考 第4回  
女性入居者のための断熱ポイント

賃貸管理業の人材育成 第4回  
オーナー様との関係を深める営業ポイント

法律相談：知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A  
設備交換していない入居者からの要望について

「住もう」に、  
寄りそう。

For perfect  
estate management.



全宅管理

資産管理のこれからを考える

# ZENTAKU KANRI

全宅管理 2024 Winter VOL.46



## INDEX

- |    |   |     |  |
|----|---|-----|--|
| 3p | 新年のご挨拶<br>一般社団法人<br>全国賃貸不動産管理業協会<br>会長 佐々木正勝<br><br>不動産関連トピックス<br>改正空家特措法が施行。<br>管理不全空家の定義が明確に<br>令和5年度補正予算、省エネ住宅支援に2,100億円 | 10p | 法律相談<br>知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A<br>設備交換していない入居者からの要望について                  |
| 4p | 特集<br><b>光熱費で<br/>差別化する賃貸住宅</b><br><br>新築賃貸住宅の省エネ基準義務化で<br>賃貸住宅の常識が大きく変わる   | 11p | What's 全宅管理<br>全宅管理の会員向けサービスをご紹介します<br>第20回：管理業務マニュアル                  |
| 8p | レディファーストな賃貸住宅考<br>第4回 女性入居者のための断熱ポイント   | 12p | 賃貸管理業の人材育成<br>第4回<br>オーナー様との関係を深める<br>営業ポイント                           |
|    |   | 14p | 協会インフォメーション<br>01 第2回理事会が開催されました<br>02 全宅管理タウンミーティングについて<br>03 支部 活動報告 |

## 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。

### 改正空家特措法が施行。管理不全空家の定義が明確に

「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が2023年12月13日、施行されました。空き家所有者の責務の強化、空き家等の活用拡大、空き家等の管理の確保、特定空家等の除却等の推進を促進するための改正。適切な管理が行なわれず、そのまま放

置すれば特定空家等に該当することとなる恐れのある状態にあると認められる空き家を「管理不全空家」と定義。市区町村長から指導・勧告ができるようになりました。さらに勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例(6分の1等に減額)が解除されます。



## 新年のご挨拶

### 『「住まう」に、寄りそう。』を目指して

一般社団法人  
全国賃貸不動産管理業協会  
会長 佐々木正勝

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

会員各位におかれましてはお健やかに新年をお迎えのことと大慶に存じます。

昨年は、関係各位におかれましては全宅管理の各種事業に深いご理解とご協力をいただき、円滑な組織運営ができましたことに衷心より感謝申し上げます。

今年度、定時社員総会終了後に「経営戦略説明会」を開催いたしました。令和3年に賃貸住宅管理法が施行され、賃貸管理が新しいステージへ向かう中、これまで賃貸不動産管理業の「標準化」「適正化」を推進してきた全宅管理の理念や、今後の目指すべき方向についてプレゼンテーションを行いました。この活動が各メディアに多数取り上げられる等、大きな反響があり、現在は本会HPのインターネット・セミナーにおいて内容を動画で公開しております。

また、7・8月に本会CMをテレビ番組配信サービス「TVer」にて放映し、約100万回再生されました。会員

の皆様には、CMで紹介しております「のぼり旗」を送付しており、店頭に掲げていただくことで賃貸管理を任せられるお店であることを、オーナー様や入居希望者にPRできます。本会では、今後も積極的なプロモーション活動を行ってまいります。

私たちのスローガン『「住まう」に、寄りそう。』を会員の皆様とともに実践してきた成果として、会員数は年々増加し、12月時点で6800社を超えております。

そのような中、昨年は奈良県・島根県・佐賀県・宮崎県支部が設立、徳島県支部の設置も承認され、来年度からは全国36支部体制となります。今後も強靱な組織の確立に向けた事業展開を図るとともに、更なる賃貸不動産管理業の適正化に向け、国土交通省等関係機関とも協議を重ねてまいります。

最後に、皆様方の益々のご繁栄とご健勝をお祈り申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。

## 令和5年度補正予算、省エネ住宅支援に2,100億円

国土交通省は2023年11月10日、「令和5年度国土交通省関係補正予算」の概要を発表。

11月2日に閣議決定した「デフレ完全脱却のための総合経済対策」の補正予算国費総額は2兆555億円。

住宅・不動産関連では、「質の高い住宅ストック形成に関

する省エネ住宅への支援」として2,100億円を充てました。エネルギー価格高騰の影響を受けやすい子育て世帯や若年世帯による省エネ性能の高い住宅の取得・改修を支援し、2050年カーボンニュートラルの実現を図ることが目的です。

特集

# 光熱費で 差別化する賃貸住宅

新築賃貸住宅の省エネ基準の義務化、光熱費の高騰など、賃貸住宅の省エネ性への関心が高まっていくと予想されます。入居者は、立地や間取りに加えて、断熱性能＝光熱費を検討して、部屋を選ぶ時代。今回は賃貸住宅の省エネを特集します。

## 賃貸住宅の断熱化が遅れている理由

今回、建築物の省エネ化、断熱化に詳しい建築家であり滋賀県立大学環境科学部環境建築デザイン学科の教授でもある、金子尚志氏にお話を伺いました。

今後、賃貸住宅の断熱化はどのようにになっていくのでしょうか？

金子氏：まず2025年度から、小規模な賃貸住宅にも省エネ基

準が義務化になります。古い賃貸住宅と新築では断熱性・省エネ性に大きな差がでますから注意が必要です。

一般の住宅は省エネ化が進んでいますが、賃貸住宅はなかなか進んでいない印象があるのですが。

金子氏：やはりオーナー様が事業採算性から、省エネ化へのコスト増を受け入れてこなかったのが一番の原因だと思います。一方、入居者も、賃貸住宅だから壁が薄いのは仕方ない、と諦めていたことが一昔前は多かったと思います。しかし、こういった状況が一変するのではないのでしょうか。今でも性能が良い住宅は市場にあり選べますし、今後の新築が性能が高くなると、賃貸住宅の断熱性の格差みたいなものが発生するかもしれません。

既存の賃貸住宅も断熱性を高める工夫が必要ですね？

金子氏：今後はリフォームなどで既存賃貸住宅の断熱性を高めることが大きなビジネスになるかもしれません。

## 金子尚志 氏 Naoshi Kaneko



ESTEC and Partners 主宰  
滋賀県立大学環境科学部環境建築デザイン学科教授  
自然エネルギーや地域環境を建築的に活用したパッシブデザイン、サステナブルな都市システムなど、それらの研究、計画、設計を実践。住宅の断熱化について提案をしている。





入居者にメリットがある太陽光発電を導入する賃貸住宅も

## 入居者は省エネ性で部屋を選ぶ時代に

今後、入居者が賃貸住宅を省エネ性で選ぶようになると思いますが、どのような仕組みができるのでしょうか。

金子氏：具体的には部屋探しのポータルサイトなどで、賃貸住宅の省エネ性を表記できるようになります。下部のBELSのような第三者機関が発行する「省エネ性能ラベル」であれば光熱費の目安も掲載できますし、入居者には少し家賃が高くなっても住みたいと思っただけなのではないでしょうか。

表示については新築のみですか？

金子氏：2024年4月以降、事業者は新築建築物の販売・賃貸の広告等において、省エネ性能の表示ラベルを表示することが必要となります。新築のみの義務化ですが、古い建物でも認証を受ければ掲載することができます。

光熱費が高騰している現在で注目を集めそうですね。

金子氏：今後も光熱費の上昇が続けば、省エネ性で住まいを選ぶというのは当たり前になるかもしれません。

## 快適&健康的な暮らしで長期入居を

断熱性が高い賃貸住宅は、入居者にとって光熱費削減以外のメリットはあるのでしょうか？

金子氏：快適であるということが、何よりメリットになると考えています。例えば実家の住宅が比較的新しいものだとします。そこで育った子供が一人暮らしを始めた時、冬場に寒い家など考えられないでしょう。少なくとも実家と同じ快適性がなければ、長く住みたいとは思わないはずです。

健康面でもメリットがありますね。

金子氏：断熱性が高い部屋は、部屋の温度差が少ないのが特徴です。暖かいリビングから、寒い洗面室などに移動した際に起きる、温度差の負担が少ない。いわゆるヒートショックが少ないというメリットがあります。高齢者の突然死の確率が低くなるので、オーナー様にも安心なのではないでしょうか。

## 管理業者はオーナー様にメリットを訴求すべき

こういったメリットがあることを、オーナー様に知っていただくことが大切になるとお考えですか。

金子氏：その通りです。管理業者の担当者が、オーナー様にメリットと必要性をしっかりと伝える必要があります。特に若いオーナー様は比較的理解していただけたと思います。

どのように説明すれば良いでしょう？

金子氏：どれくらいのコストアップで、どれくらい魅力がアップする＝空室率が減る、ということを具体的にシミュレーションして、データを見ていただくことでご理解いただけたと思います。私もそのような依頼を受けることが多くあります。



## 特集：光熱費で差別化する賃貸住宅

# オーナー様に提案したい 既存賃貸住宅断熱化のポイント

### 簡単なのは窓などの開口部の断熱化

新築で省エネ基準が義務化されたのはわかりました。それでは既存の賃貸住宅の競争力を上げるために、どのような工夫をすれば良いのでしょうか？

金子氏：基本的に考えておきたいのは、賃貸経営は事業であり、収益性が大切であるということ。大規模な断熱化の工事などはコストの面でオーナー様に受け入れてもらえない可能性が高いと思います。そこで最初に提案していただきたいのが窓の断熱化です。古い住宅ではアルミサッシの単層ガラスがまだまだ多いのですが、熱伝導率の低い樹脂サッシ&ペアガラスのものに変更すると、断熱性が上がります。室内の熱は窓などの開口部からが最も外に逃げてしまうので、開口部に手を入れるだけで大きな変化があります。

窓そのものを変える以外の方法がありますか？

金子氏：従来の窓の内側に、もう一つ窓をつける。いわゆる「内窓」という工法もあります。取り付けも簡単なので窓を変えるより、追加する方がコストを抑えられるケースも多くあります。見た目に断熱性が高く感じられるので、入居者にとってもわかりやすいと思います。一つの窓で1〜2時間ほどで取り付けられますから、入居者がいる場合でも大丈夫でしょう。



### 1階は床、最上階は天井の断熱

窓以外の断熱のポイントがありますか？

古い住宅は壁などの断熱材が薄いケースが多いので、新しい基準に対抗するなら、本格的な断熱リフォームが必要になります。しかし何度も言うように、賃貸住宅ではコストを考える必要がありますから、費用対効果が高い対策を優先すべきです。一つは1階住戸の床下断熱です。古い建物だと断熱材が不足しているケースが多いので、床の張替え時などに断熱材を入れると良いでしょう。床材の張替えのタイミングならコストも多くかかりません。逆に最上階の天井の断熱も比較的簡単にできる工事です。夏の暑さを軽減でき、光熱費と快適性の両方にメリットがあります。

### 外壁リフォームでも断熱性を確保できる

外壁の断熱性を高めるのには、やはり費用がかかりますか？

金子氏：壁を剥がして、断熱材を新しく入れる工事は、日数もかかりますし、入居者がいる場合は非常に難しいと言えます。もちろん費用もかかります。

手軽に壁の断熱性を高めるのに効果的なのは、今ある壁材の外側に、金属サイディングを貼り付けることです。金属サイディングは軽いため、既存の外壁の外側に貼ることが可能です。もし外壁のリニューアルなどを考えているのであれば良い機会になると思います。金属サイディングには、断熱性のある素材が挟まれているものが多く、貼るだけでも断熱性を高める効果があります。



最新のエアコンは省エネ性と快適性が高い

## 照明やエアコンなどを省エネ機器に

断熱性を高める他に省エネ性を高める工夫はありますか？

金子氏：設備の省エネ性も非常に大切です。特に照明とエアコンですね。光熱費の多くを占める、照明とエアコンは、賃貸住宅のオーナー側が設置するケースが多いと思います。つまり入居者の省エネに対する満足度に直接影響するものです。

照明に関しては電球や蛍光灯を使っている箇所をLED照明に変えることで、大きな省エネ効果になります。また、LEDは色や明るさを変えやすいので、暮らしの彩りとしても魅力があります。

エアコンも新しいものほど省エネ性が高い設備です。特に賃貸住宅ではエアコン付きが当たり前になっていますから、入居者は設置されているだけで満足ということではなく、その性能にも関心があります。

他にも古くなった給湯器は効率が落ちますので、耐用年数を確認しながら早めの交換をすると良いでしょう。

## 入居者サービスとして考えたい

機器の入れ替えなどは、入居者の入れ替わり時に行うことで空室対策にもつながりますね。

金子氏：入居者募集時に、新しいエアコンやLED照明はアピールポイントになるので、古いものはぜひ交換すべきだと思います。しかし本当に良いタイミングは空室時ではなく、入居者の更新時などではないでしょうか。

更新時期のサービスとして、新しいエアコンやLED照明に変わること、入居者は満足度が高まり、もっと長く暮らしたいと考えるはずです。空室時には家賃が入りませんから、入居者に住み続けていただく方がオーナー様のメリットは大きいといえるのではないのでしょうか。入居中にエアコンが新しくなることで喜ばない入居者はいないでしょう。機器の省エネ化は、空室対策ではなく、入居者サービスとして考える方が、投資効率が高いと言えるでしょう。

## 全宅管理ではシャープ製の省エネエアコンを会員特別価格で提供しています。

概ね10年が耐用年数と言われているエアコンは、年々省エネルギー性能が高まっています。フィルター掃除などのメンテナンスを怠ると性能も落ちてしまい、汚れや匂いが目立つことも。エアコンの新型への交換は、入居者にとって省エネ性と快適性の両方で喜ばれます。

全宅管理では省エネ型のシャープエアコンを会員特別価格で提供。エアコン交換の際には、ぜひご活用ください。



### シャープエアコン AC-22RFT、AC-28RFT

シャープ独自のプラズマクラスターで空気も綺麗。お手入れも簡単で清潔を保ちやすい構造です。さらにリモコンのボタン一つで省エネ運転できます。新省エネ基準（目標年度2027年）における省エネ達成率は87%（オレンジマーク）という省エネ性能です。





# 女性入居者のための断熱ポイント

## 寒さに敏感な女性入居者に満足していただくためのすぐにできる工夫

解説：高橋洋子（暮らしのジャーナリスト、ファイナンシャルプランナー）

### 賃貸住宅への不満点は断熱性

女性入居者の、賃貸住宅への不満を調査すると、必ずといっていいほど寒さへの不満が出てきます。いわゆる断熱性能の不足が原因です。

ひと昔前なら賃貸住宅だからと入居者はあきらめていましたが、現在は借手市場。断熱性能の高い賃貸住宅も多くなってきましたし、今後は省エネ基準もさらに厳しくなり、新築の賃貸住宅は断熱性能が高いことが当たり前になります。

下のデータは女性入居者が賃貸住宅に持つ不満点。断熱性と遮音性が上位にあります。実はどちらも壁の薄さや窓の性能の低さという同じ理由から来るものです。

それではどのように対策をすれば、女性入居者の満足度を高められるのでしょうか。

### 女性のための断熱化はまず足元から

寒さを最初に感じるのは手足などの体の末端部分。特に女性は足元から寒さを感じる人が多いですから、最も簡単に対策でき、すぐに暖かさを実感できるのは床材の変更でしょう。

入居者の入れ替わりのタイミングで、古くなった床材を張り替える際、カーペットなどの触れて冷たさを感じない素材にすることで、ある程度寒さを軽減できます。キッチンや洗面室などの水周りは、厚めのクッションフロアなら耐水性を確保しながら断熱性を高められます。

1階など床が冷えやすい場合は、断熱シートを床下に敷くことで、かなり寒さを軽減できます。



### ■現在住んでいる賃貸住宅で不満な点

上階の足音や声が響く	206	27.5%
断熱効果が弱く、夏暑く、冬寒い	186	24.8%
風通しが悪く、湿気がこもり、カビがはえやすい	177	23.6%
壁が薄いため、隣室や外の声がうるさく、室内の音も外にもれる	173	23.1%
トイレにシャワートイレが付いていない	138	18.4%
衛星放送の受信システムがついていない	78	10.4%

LIXIL 住宅研究所が 20 代から 60 代までの既婚女性を対象に行った「賃貸住宅の不満に関する調査報告」





室内で厚手の靴下を履く女性は多い。それだけ日本の住宅の断熱性は低い

## 洗面・バスルームは窓を含めて考える

女性が寒さを感じる場所の一つが、洗面所やバスルームなどの水まわりです。一般的に設計上、北側に配置しがちなスペースですから、冷えやすいのは仕方がないことです。

少しコストはかかりますが、断熱性の高い窓に変えることで、断熱性を高めることができます。性能的には少なくとも二重ガラスの樹脂サッシを選びたいところです。

もう少し積極的に暖かさを提供するなら、洗面所への暖房器具を導入することもおすすめです。基本的に狭い空間ですから、足元を温められる小さな暖房器具で問題ありません。工事が必要なエアコンではなく、家電販売店で買えるレベルの物でも良いでしょう。空室対策として、また更新時のサービスとして導入してはいかがでしょうか。



洗面所に使いやすい小型のヒーター

## 洗浄機能付き便座はほとんどヒーター付き

もう一つ、女性入居者のニーズが高いのが、洗浄機能付きの便座ですが、これにはほとんどの製品に便座ヒーターがついていますので、寒さ対策としても効果が高いと言えます。

導入を考える際は、コストに大きな差がないので、必ずヒーター付きを選びましょう。

## 寒さ対策をしっかりとアピールしましょう。

予算をそれほどかけなくても、ある程度の寒さ対策を行うことは可能です。

次に、これをきちんとアピールすることが大切になります。具体的には、入居者募集の内覧時に見学に来た人がすぐに寒さ対策に気づいていただけるようにすることです。例えば「冬暖かいカーペット敷のフロア」、「水周りには掃除のしやすい床材」などコメントが入ったPOPを設置することが効果的です。バスルームなど北側の窓を二重ガラスにしている場合なども「バスルームには断熱窓を採用。暖かさが違います」などのコメントを入れておくなどの工夫をしましょう。

大切なのは入居者の快適性や健康にしっかりと配慮していることを伝えることです。

# 法律相談

設備交換していない  
入居者からの  
要望について



更新時に古くなったエアコンを省エネタイプのものに交換しました。  
他の部屋の住人から同じ賃料なのだからうちも変えてほしいとの要望がありました。  
どのように対応すれば良いのでしょうか。

## 1 賃料との兼ね合い

賃貸条件は、それぞれの当事者間の個別の契約に基づき決まるものであり、また、賃料も同様です。したがって、同じ集合住宅内でも、それぞれの契約時期やその時点での物件の状況などによって賃料が異なることはありうるのであって、賃料が同じであるからといって、当然に設備等を同等にしなければならないわけではありません(逆に、設備等が古いからといって、賃料を減額しなければならないものでもありません。ただし、借地借家法上の賃料減額請求権が行使され、調停や裁判で相当な賃料が決定される場合には、近傍同種の賃料として、最新の省エネエアコンが設置されている居室の賃料と比較することによって、一定の減額がなされる可能性が生じます)。

したがって、設問のような借主の要求に応じなければならないといった法的な義務は、貸主には生じません。また、これは、エアコンの交換の要請をしている借主との間の賃貸借契約が更新の時期を迎えた場合でも同様です。契約の更新は、実質的には従前の契約関係を継続するものであり、更新時に契約条件の見直しの合意がなされない限り、従前の契約条件を引き継ぐものであって、賃料や物件に備え付けられた設備も、従前の契約時の状況を前提としたものとして契約関係が続いていくことになります。

## 2 修繕義務との兼ね合い

また、貸主は、物件や設備を修繕する義務を負っていますが、修繕義務は、借主の通常の使用に支障を生じる不具合等に対するものであり、かつ、この場合の「借

主の通常の使用」は契約時点における状況や当事者の意思を基準に考えます。エアコンが省エネタイプの最新のものでなくても、契約時点で想定されている設備水準を保っているのであれば、修繕義務の対象とはなりません。

したがって、貸主の修繕義務との関係でも、設問のような借主の要求に応じなければならないといった義務は生じないことになります。これは、エアコンの交換の要請をしている借主との間の賃貸借契約が更新の時期を迎えた場合でも同様です。

## 3 賃貸不動産経営の観点からの対応

ただし、エアコンを最新の省エネ仕様のものに交換することは、省エネ性の向上を図り、借主が負担すべき居室内の電気代の節約などにつながることから、当該物件の価値を高め、競争力の維持向上に資することになります。

賃貸市場の中で賃貸物件の価値を向上させるハード面の方法としては、コンバージョン(建物の用途変更。例えば都市部の中古事務所ビルの高級賃貸マンション化、倉庫のスタジオ化など)、リノベーション(既存の建物を建て替えず、大幅な改修を施して時代の変化にあわせ、新築時の機能・性能以上に向上させること。例えば耐震化、間取りの変更など)、バリアフリー化、防犯設備・防犯対策の向上、防災設備・防災対策の向上、省エネ性の向上、最新の情報通信設備の導入などがあります。省エネエアコンへの交換も、上記省エネ性の向上等の観点からは、大変有用な選択肢です。

したがって、設問のケースでは、借主にはこれに応じべき法的義務ではないことを伝えたくて、貸主に対しては、あくまでも実施するかどうかは貸主の任意であるとしても、これを機会に、物件の競争力の維持向上や借主との良好な関係の維持等の観点から、賃貸経営上の判断として対応を検討するよう助言することも考えられるところです。



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』(㈸住宅新報)、『実践! 賃貸不動産管理』(㈸大成出版社・共著)など。



## 全宅管理会員だけの 賃貸不動産 管理業務マニュアル web 版

全宅管理  
会員限定

賃貸不動産の管理業務を  
マニュアルとしてwebで公開しています。

全宅管理では従来管理業務マニュアルを冊子として発行していましたが、より使いやすく、さらに最新情報を随時更新するために、全宅管理のホームページから会員だけが利用できるweb版として新しくスタートしました。従業員教育にも利用できる内容となっていますので、ぜひご活用ください。



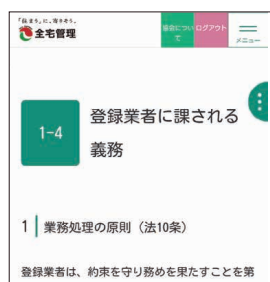
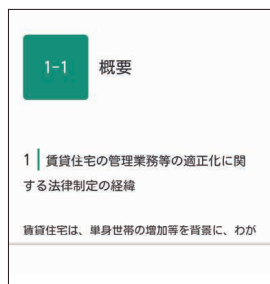
### 掲載内容



賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律制定の経緯から、登録手続き、登録業者に課される義務に至るまで、細部に渡り解説しています。



賃貸管理業に関連する関係法令を知ることができます。スマートフォンなどでもすぐに確認できるので、出先などでも活用できて便利です。



ご利用は全宅管理ホームページよりログインしてください





### information.1

#### 第2回理事会が開催されました

去る令和5年11月29日(水)、本会の第2回理事会を開催いたしました。

議事では、①令和5年度新規支部の設置に関する件、②賃貸管理業賠償責任保険制度の変更にに関する件、③ハトマークブランディングに基づくスローガンロゴのリニューアル等に関する件について審議が行われ、すべての議案が承認されましたことをご報告いたします。

上記議案①の決議により、徳島県に新規支部が設置されることとなり、上記議案②の決議により、賃貸管理業賠償責任保険の1会員のてん補限度額(年間)が300万円、自己負担額が5万円に変更(2024年2月～)となりますので、ご報告いたします。

※③については、本誌裏表紙をご確認ください。

なお、同理事会において、来年度の定時社員総会が令和6年6月26日(水)に東京都(TKPガーデンシティPREMIUM京橋)で開催されることも報告されております。



佐々木会長から支部認定書を受け取る徳島県の八田理事

### information.2

#### 全宅管理タウンミーティングについて

去る令和5年11月2日(木)に、群馬県において「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、各地域の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部では本会の佐々木正勝会長が挨拶と共に「全宅管理の今後の方向性」について講

演し、第2部では明治大学専任講師であり、特定非営利活動法人CHArの代表理事である連勇太郎氏が「少しの予算とちょっとした工夫でたくさんの魅力を生み出す手軽な空室再生手法」について講演を行いました。

第3部では佐々木会長と連氏が、出席者との質疑応答・意見交換を実施し、事前に寄せられた質問事項や、前段の講演内容に対する質問等について回答し、活発な意見交換が行われ、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群馬の様子



## 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。

各支部において、会員等を対象として賃貸不動産管理に係る実務に即した、業務の円滑化に繋がる

各種テーマによる研修会が行われ、出席者は会場及びwebで参加し、盛会のうちに散会となりましたことをご報告いたします。

各地の研修内容は以下のとおりです。

各支部	日 程	主な研修内容
奈良県	10月20日(金)	※設立記念式典・研修会・祝賀会 ・賃貸住宅管理業法について～変わる賃貸管理と管理業者の役割～ ・不動産運営管理上のリスクについて～業務での新たな対応策～ 講師：全宅管理 会長 佐々木正勝
大阪府	10月26日(木)	・賃貸トラブル未然防止法教えます！ 講師：OAG 司法書士法人 代表司法書士 太田垣章子 氏 ・ハトサポサイン（電子契約システム）を利用した業務実例 ・全宅管理 管理業務に役立つサービス等の紹介
福島県	11月13日(月)	・賃貸管理における空室対策等に関する考え方 ・賃貸管理のトラブルの事例等 講師：全宅管理 専務理事 岡田日出則
和歌山県	11月23日(木)	※不動産フェア（和歌山県宅建協会との共催） ・パネルディスカッション～管理不全空き家を発生させないために～ 講師：和歌山県知事 岸本周平 氏、タレント 松本明子 氏、 全宅管理 会長 佐々木正勝
茨城県	12月4日(月)	・賃貸管理業務のトラブル解決方法グループディスカッション 講師：佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤貴美 氏
愛知県	12月4日(月)	・イメージトレーニングで解説する賃貸管理トラブル対応法 講師：ベルデホーム(株) 代表取締役 熊切伸英 氏 ・管理会社が取り組む高経年マンション再生リノベーション 講師：積村ビル管理(株) リノベーション事業部課長 加藤寿佳 氏
沖縄県	12月6日(水)	・全宅管理サポート事業のご案内 ・賃貸管理業務に関する実務上のトラブル対応について 講師：全宅管理 専務理事 岡田日出則
宮城県	12月8日(金)	・賃貸管理の現場で苦労している問題についてグループディスカッション 講師：石井慎也法律事務所 弁護士 石井慎也 氏、 全宅管理 会長 佐々木正勝
愛媛県	12月11日(月)	・管理会社の役割とは、適切な管理業務の実践事例、DXは待ったなし！ 講師：全宅管理 専務理事 岡田日出則 ・不動産業界におけるSNSの現状について 講師：(株)7Base 代表取締役 野田伸一郎 氏 ・全宅管理事業について
福岡県	12月18日(月)	・賃貸管理業務のトラブル解決法～業者間グループディスカッション～ 講師：ベルデホーム(株) 代表取締役 熊切伸英 氏 (公社)福岡県宅地建物取引業協会 顧問弁護士 関泰宏 氏



奈良県支部設立記念式典・研修会の様子



不動産フェア（和歌山）の様子

## 会員店への来店促進キャンペーンを実施いたします！

全宅管理では、2月中旬より会員各社への来店促進の取り組みとして「ハロー！新しい住まいキャンペーン」を実施いたします。テレビ番組配信サービスTVerにおいてキャンペーンと連動したCM放映も予定しておりますので、是非ご期待ください。

詳細につきましては、本会報誌に同封された告知チラシ案をご確認いただくと共に、2023年夏号（7月下旬発送）で同封したのぼり旗も併せてご活用ください。

※正式なキャンペーンチラシは、2月中旬頃に全宅管理ホームページからダウンロードできるようにいたします。



## 全宅管理の新しいスローガンアイコンが完成しました！

「住もう」に、寄りそう。



### 【デザインコンセプト】

2本の線が交わりながら右肩上がりに伸びていく様子を表現。気持ちのよい風を受け  
たなびいている印象を受けるよう柔らかく調整。

全宅管理では今後、会員の皆様にも本アイコンをご利用いただきたく、会社ロゴマーク等と合わせてご利用いただけるよう、様々なカラーバリエーションでのデータ提供を予定しておりますので、準備が整い次第ホームページ等でお知らせいたします。