

# ZENTAKU KANRI

資産管理のこれからを考える  
全宅管理

2024  
夏号  
VOL.48



巻頭特集

## オーナー様の 信頼を得る防災対策

入居者とオーナー様を守るために、  
賃貸管理業者が考えておきたい防災について

レディファーストな賃貸住宅考 第5回  
女性入居者が安心できる防災対策

賃貸管理の人材育成 第6回  
不動産売買まで任される賃貸管理を

法律相談：知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A  
災害時の賃貸借契約と賠償責任について

「住まう」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 summer VOL.48

## INDEX



3p 会長就任のご挨拶

不動産関連トピックス

国土交通省、「不動産業による空き家対策」の推進プログラム  
地場景況感、首都圏賃貸業況DIが過去最高

4p 特集

**オーナー様の  
信頼を得る防災対策**

入居者とオーナー様を守るために、  
賃貸管理業者が考えておきたい防災について

8p レディファーストな賃貸住宅考 第5回

**女性入居者が安心できる防災対策**

10p 法律相談

知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A  
**災害時の賃貸借契約と賠償責任について**

11p What's 全宅管理

全宅管理の会員向けサービスをご紹介  
**第22回：夜間・休日サポートシステム**

12p 賃貸管理業の人材育成 第6回

**不動産売買まで  
任される賃貸管理を**

14p 協会インフォメーション

- 01 第1回理事会が開催されました
- 02 「賃貸住宅・アパートEXPO 2024」にて  
佐伯理事が講演!
- 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。

### 国土交通省、「不動産業による空き家対策」の推進プログラム

国土交通省は6月21日、「不動産業による空き家対策推進プログラム」を策定、公表した。  
不動産事業者が、所有者の抱える課題を解決し、また新たなニーズに対応するといった際にノウハウを発揮できるよう、同省においてプログラムを策定。

プログラムは相談体制の強化や、空き家専門家の育成などを推進する「流通に適した空き家等の掘り起こし」と空き家管理受託のガイドラインの策定や仲介業務に含まれないコンサルティング業務の促進など「空き家流通のビジネス化支援」で構成されている。



## 会長就任のご挨拶

### 『「住もう」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

このたびの役員改選におきまして、会長に再任されました。会長として5期目となり、改めて身の引き締まる思いでございます。これまでの全宅管理の役割及び、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」等の関係法令を踏まえた上で、賃貸不動産管理業務の標準化に向けて実施してきた取り組みを発展させていくことで、会員の皆様と共により良い賃貸不動産管理業の確立を目指していく所存でございます。

全国の会員数は6,800まで成長し、国土交通省をはじめとした関係機関からの評価もいただけるようになりました。これもひとえに皆様

方からのご支援の賜物であり、感謝と御礼を申し上げます。今後も様々な取り組みを通じて会員の皆様の声に耳を傾け、各地域における管理業者の信頼度増加等を実現できるよう、私たちのスローガン『「住もう」に、寄りそう。』の下、皆様と共にしっかりと取り組んでまいります。

上記を実現するため、まずは第14回定時社員総会でもご報告いたしました令和6年度事業計画に基づいた各事業を、積極的に取り組んでいく所存です。

最後に、皆様方のますますのご繁栄とご健勝をお祈り申し上げて、就任のご挨拶とさせていただきます。

### 地場景況感、首都圏賃貸業況DIが過去最高

不動産情報サービスのアットホーム（株）は6月24日、「地場の不動産仲介業における景況感調査」（2024年1～3月期）の結果を発表した。

首都圏が55.0（前期比6.4ポイント上昇）と2期連続で上昇して過去最高。近畿圏は46.7（同5.0ポイント上昇）と4期

ぶりに上昇。全国14エリアのうち京都府を除く13エリアが前期比上昇、9エリアが前年同期比上昇となった。不動産店からは、「転職や転勤で上京する方の数がコロナ以前に戻ってきた印象」や、「内見せずに申し込む方が増えた」などのコメントが上がっている。

## 特集

# オーナー様の 信頼を得る防災対策

日本全国、どのエリアでも可能性がある大地震をはじめとする自然災害。賃貸住宅経営において、オーナー様の大きなリスクの一つであり、入居者も関心を持っています。賃貸管理業者として、どのように考えておくべきかを取材しました。



### 防災プロジェクトのNPO法人に聞きました

今回、楽しく学べる防災グッズや防災プロジェクトを開発、実施するNPO法人プラス・アーツの服酉信吾さんにお話を聞きました。プラス・アーツは具体的にどのような活動をしているNPO法人なのでしょうか？

服酉氏：2006年から防災啓発の活動をしている法人です。防

災は、楽しい。

+arts

取材先：NPO法人プラス・アーツ  
2006年設立。アート事業(イベント)の企画・運営  
(まちづくり・防災・環境・教育・福祉・国際協力)などを手がける

災そのものの専門家ではなく、防災をどうコミュニケーションしていくか、デザインの力でどうわかりやすくしていくかを提案しています。防災の専門家は、大学の研究機関や国や自治体などの行政機関になりますので、そういった方々と協力し、どう伝えていくかが私たちの仕事です。  
具体的にどのような方に向けてサービスを提供しているのでしょうか？

服酉氏：私たちが依頼を受けるのは、地方自治体をはじめとした行政、デベロッパーや商業施設などを経営する企業、さらに学校、地域など様々な方々です。  
一般的に防災の案内やイベントなどは堅苦しくわかりにくい傾向があります。これをデザインの力で、大人から子供まで、誰でもわかりやすく理解できるものを提供することを大切にしています。防災というと防災訓練という言葉が浮かびますが、訓練の前にまず理解が必要だと考えています。



なにげなく見落としている情報に目を向けてもらう工夫が必要

## きっかけは阪神淡路大震災

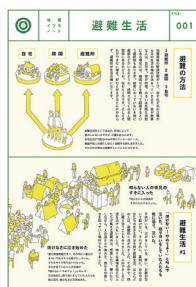
活動のきっかけとなったのはどのようなことなのでしょうか？

服酉氏：神戸市で阪神淡路大震災から10年経ったことを機に、被災者の経験や思いを形にしたいという相談があったのがスタートです。その時に制作したのが「地震イツモノノート」。実際に被災された方のお話を聞き、どのような心構えや準備をしておくかをまとめています。経験した人でなくてはわからない、「こうしておけば良かった」という内容をまとめています。「耐震」や「家具転倒防止」「応急手当」「防災グッズ」「緊急連絡、情報収集」「避難」などのカテゴリーごとに様々な知識や技をわかりやすいイラストを使用し、解説しています。

現在はホームページからダウンロードして誰でも使えるように情報を公開しています。



ホームページからダウンロードして使える「地震イツモノノート」管理業者にもぜひ活用してほしいそうです。



## 防災を楽しく、わかりやすく

災害に対してほとんどの方が危機感を持っていると思いますが、具体的に防災を考えている方は多いと思いますか？

服酉氏：気にしてみれば様々な防災のサインなどがありますが、ほとんどの方が見落としていると思います。問題はコミュニケーションの方法で、もっと身近に、もっと自分のこととして感じられる「デザイン」をする必要があります。

例えば賃貸住宅でのコミュニケーションで何かアイデアがありますか？

服酉氏：賃貸住宅などの集合住宅では、よくエントランスに掲示板がありますが、防災の情報は自治体のチラシなどが貼つてあるだけ、というケースが多いと思います。例えばですが、単なるチラシではなく、ちょっとしたゲームにするなどの工夫が面白いと思います。マグネット式のオセロが置いてあり、入居者が一回ずつ駒を置いていく。当然、なんだろうと興味がわきますよね。その駒をひっくり返すと、「緊急時の避難場所を家族で決めておきましょう」などとメッセージが書いてあれば、心に残るのではないでしょうか。

単なる掲示板や回覧板などでは、見てもらえない可能性があるということですね。

服酉氏：賃貸住宅で言えば、掲示板では大人は読めても、子供は読めないかもしれない。親が子供に災害対応について話すためには、もっとわかりやすい伝え方が必要になります。そういったツールを用意しておくことも、管理業者さんが行なっていく必要があるのでは、と思います。ただ、お忙しいですから、私どもで用意しているツールをダウンロードして利用するというのは良い方法だと思います。

## 特集：オーナー様の信頼を得る防災対策

# 賃貸管理業者が考えたい 防災対策のポイント

### わかりやすいコミュニケーションが大切

プラス・アーツでは様々なコミュニケーションツールを、ホームページからダウンロードして使えるようになっていますね。例えば子供でもわかりやすいツールには何がありますか？

服酉氏：東日本大震災の後に制作した「とっさのひとこと」が小学生にもわかりやすいツールだと思います。これは東日本大震災を経験された50人の方々の体験談を基に制作した防災教育教材です。

災害時のエピソードやその時に学んだ教訓を3コマ漫画で表現し、3コマ目の主人公のセリフを空白にしています。漫画を読み進めながら描かれている状況を理解し、最後に「自分だったらこんな時になんて言うだろう」と考えてもらうことで、子供たちがいざという時に主体的に行動できる力を身につけることを目的としています。

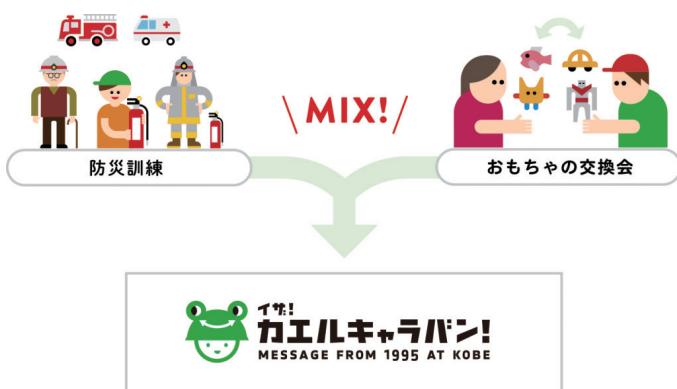
多くの自治体や学校などで利用されているものです。入居者にこういったものを提供するのは良い方法だと思います。



### 防災イベントも楽しく

比較的規模の大きい賃貸住宅を管理されている管理業者も多くいらっしゃいます。防災訓練などを計画する場合、効果的な方法はありますか？

服酉氏：大人も子供も一緒にになって楽しめる防災訓練のアイデアを「イザ！カエルキャラバン」として提供しています。例えば防災訓練とおもちゃの交換会をセットにしてイベントすることで、より多くの方に参加してもらえるものになります。他にも防災の間違探しゲームや、消化活動をゲーム感覚ができるイベントなどを提案しています。プラス・アーツのホームページに掲載していますので、ぜひご覧いただいて、興味があればご相談いただければと思います。



### 地域や自治体との協力も大切

管理業者が防災についてオーナー様に提案する時、地域や自治体との協力も大切だと思います。どのように考えていけば良いのでしょうか？

服酉氏：私どもが協力した新築集合住宅では、地域が共用で



プラス・アーツでは子供も大人も楽しめる防災イベントを開催している

利用できる防災倉庫を用意しました。このプロジェクトでは、上棟式で地域の町内会の方々をお呼びして、防災への備えと一緒に確認しています。

マンホールトイレや蓄電池の用意、備蓄の内容などを一緒に見ていただくことで、将来的にマンションの入居者と地域の方々がコミュニケーションしやすい環境を作り出しています。やはり防災は単体の建物ではなく、地域で考えるものだと思います。

### 管理業者がオーナー様に提案できること

例えば築年数が経ったアパートなどでは、1階部分の1室が、長く空室になっているというケースがあります。こういった部屋を利用して、災害時の備蓄倉庫として利用するというアイデアなど、何か管理業者がオーナー様に提案できることはありますか？

服酉氏：防災の面からはとてもいいアイデアだと思います。もちろん賃貸住宅経営ですから、収支の問題もあり、一部屋を倉庫にするというアイデアをオーナー様にご理解いただくにはハードルがあると思いますが、提案すること自体に意味が大きいと思います。

防災についてはオーナー様も大きな関心をもっていらっしゃいますから、まず管理業者が防災についてしっかり考えていることを伝えることも信頼を得るために大切ですね。

服酉氏：その通りです。先ほどお話ししました掲示板で防災情報をゲーム感覚で伝える手法もそうですし、入居者の動線の中で目に留まりやすい情報提供をするなど、管理業者だからこそできる提案はたくさんあると思います。ぜひ考えていただきたいと思います。

### 管理業者ができること

管理業者が独自でできることは、どのようなことがあるのでしょうか？

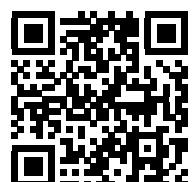
服酉氏：私どもも管理業者さんから依頼を受けることがあるのですが、とにかく多忙な業種だと感じています。うまくいっている例ではトップダウンで「うちは管理の一環として防災を行う」という強い決断があり様々なイベントなどを行うことができましたが、やはり手間や負担が現場にかかる方法を行うことが良いと思います。

入居者との接点が多い管理業者ですから、入居者に防災の情報を与えることもできますね。

服酉氏：例えば入居者の方に、入居説明や更新時の説明、設備の点検などの際に、プラス・アーツで提供している防災の情報ツールを利用していただくというのが、まずはすぐにできる簡単なサービスではないでしょうか。

さらに管理されている地域で防災イベントを行うことも可能ですから、ぜひご相談ください。

今回取材した  
NPO 法人プラス・アーツの  
ホームページはこちらから



様々な防災マニュアルのダウンロードなども  
可能です。



レディ 第5回  
ファーストな  
賃貸住宅考

# 女性入居者が 安心できる 防災対策

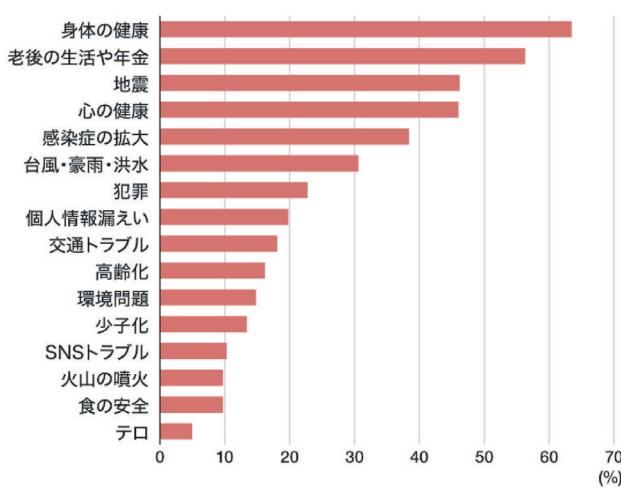
特に一人暮らしの女性は災害への不安が大きい。  
管理業者でできることがあります。

## 女性は災害に対して不安が強い

大手セキュリティ会社が調査した、女性の不安に対するアンケートでは、地震や台風・豪雨・洪水などの自然災害が上位に入っています。

特に賃貸住宅で一人暮らしをされている方にとって、自然災害への不安は大きいはずです。しかしauじぶん銀行の調査では、9割以上の方が災害への備えが必要を感じているにも関わらず、6割以上の方が十分な備えをできていないと答えています。多い理由としては、「どれくらい備えればよいかわからぬい」というものでした。

## あなたは何が不安？



出所：セコム「日本人の不安に関する意識調査」

## 地域と接点が少ない一人暮らし女性

賃貸住宅で一人暮らしをする方は、町内会などの地域ネットワークとの接点が少ないという特徴もあります。地域の防災訓練などに参加できる機会があれば良いのですが、その情報もなかなか得られないですし、時間も取りにくいというのが現状です。

防災は一人でできるものではなく、地域とのコミュニケーションが必要になります。そしてそのコミュニケーションを繋ぐのは管理業者ではないでしょうか。

## 管理業者が入居者と地域の接点になる

特に管理する物件のエリアが決まっている管理業者の場合、地域に密着して営業されているケースが多いでしょう。

入居者と町内会の橋渡しや、地域防災イベントのアナウンスなどを積極的に行うことで、入居者の信頼も得ることができるはずです。

また、災害時に入居者の安否確認を行うなどの対応を、社内でマニュアル化しておくことも重要です。全宅管理会員の管理業者でも災害時の安否確認を徹底したことで、入居者に信頼されたというエピソードも届いております。ぜひ、女性入居者が安心できる環境づくりを考えておきましょう。



管理業者と女性入居者がコミュニケーションを取ることで、安心感に繋がる

## 女性に喜ばれる防災グッズ

入居者に対して、契約時の様々なサービスを提供されているケースが多いと思いますが、防犯グッズのプレゼントも喜ばれるアイデアです。

例えば防災バッグは1万円ほどから購入できるものもありますから、賃貸借契約時のプレゼントとしては使いやすいものだと言えます。また、特集ページで取材したNPO法人プラス・アーツ服西氏によると、災害時に女性が最も犯罪にあうのは、共用の非常トイレが多いそうです。ですから、災害時に個人で使用できる非常用簡易トイレを用意しておくことが大切とのことです。

折りたたみ式の簡易トイレなども多く販売されていますから、ぜひ検討していただきたいと思います。



## 家具転倒防止アイテムなど、災害に備える

入居時や更新時のプレゼントとして有効なのが、災害に備えるアイテムです。

特に家具の転倒で怪我をするケースが多いのが震災です。家具の転倒を防止するアイテムは様々なものが出ていますし、予算も少なくて済みます。入居者が震災で大怪我するリスクを減らすことは、オーナー様にとっても有益なことですし、ぜひ検討しておくと良いでしょう。女性の一人暮らしの安全を考えてくれる管理業者だと好感を持っていただけたはずです。



▲家具転倒防止アイテム

## まずはしっかりとコミュニケーションをとること

先にも説明したように、管理業者はオーナー様や地域と入居者を繋ぐ接点です。

例えば重要事項説明時に追加して、避難場所の確認や、もしもの時の連絡方法、安否確認の方法などを説明しておきましょう。

日頃から地域のコミュニティに入居者が参加できるような工夫も大切です。一人暮らしの女性が、自然災害に対する不安を少しでも軽減できるようにすることは、長く住んでいただくためにも重要なことです。

# 法律相談

災害時の賃貸借契約と  
賠償責任について



地震などの災害時にどれくらいの被害があると賃貸借契約が解消されますか。  
また、災害により入居者などに被害があった場合、オーナーが賠償責任を追うケース  
はありますか？

1 民法では、賃借物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合は、賃貸借はこれにより終了するとされています（民法616条の2）。この「全部が滅失その他の事由により使用収益できなくなった」には、建物が全壊するなどの物理的な全部滅失だけではなく、機能的に賃借物としての利用が全面的に不可能であると評価される場合も、これに該当すると解されます。そしてこの場合は、契約は当然に終了するのであり、立退料の提供等は必要とされません。

2 これに対し、物理的・機能的な全部滅失には至らず、その一部が滅失その他の事由により使用及び収益することができなくなった場合には、基本的には賃貸借契約は継続し、賃料の減額が求められることになります（民法611条1項）。

ただしこの場合でも、借主は、残存部分のみでは賃借した目的が果たせないときは、賃貸借契約を解除することができます（同条2項）。

一方貸主は、この規定に基づき賃貸借契約を解除することはできませんが、被災した建物等の修繕に要する費用が、建物を取り壊して建て替えをするときの費用に比べて過大となることは、契約の解約（または期間満了時の更新拒絶）に当たっての正当事由として考慮されます。ただし、正当事由を満たすためには立退料の提供が必要であるとするのが裁判例の傾向であり、貸主が契約を終了させるためには、上記1の全部滅失の場合と異なり、一定の金銭給付が前提となることに注意してください。



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』（株）住宅新報）、『実践！賃貸不動産管理』（株）大成出版社・共著）など。

3 災害により入居者などに被害があった場合のオーナーの責任については、工作物責任が問題となります。工作物責任とは、土地上の工作物（建物等）の所有者は、工作物に瑕疵（通常有すべき安全性の欠如）があった場合、その瑕疵が原因となって生じた損害につき、無過失の賠償責任を負うとされるものです。そして、裁判例では、仮に自然災害によって生じた損害であっても、工作物にも瑕疵があり、自然災害と工作物の瑕疵の2つの原因が競合してその結果が生じた（工作物に瑕疵がなければ生じた結果は異なったはずだ）ということになれば、工作物の瑕疵が具体的結果に寄与した程度に応じ、所有者も責任を負うものとされています。このことは、損害が生じた者が借主の場合であっても変わりありません。また、工作物の瑕疵以外でも、通常求められる建物等の安全対策等に不備があり、そのことにつき貸主であるオーナーに過失があれば、賃貸借契約上の借主に対する安全配慮義務違反が問題とされることもあります。このように、入居者が、直接的には自然災害により身体や財産に損害が生じた場合でも、建物や設備の安全性に何らかの不備があったときは、貸主であるオーナーにも責任が生じる可能性があります。管理業者としては、建物や設備の適正な維持管理や修繕の実施が賃貸経営上のリスクを回避する上でも重要なことを、改めてオーナーに理解してもらうことが大切でしょう。





管理業者に代わって夜間・休日に発生する入居者からの問合せ等を受付

## 夜間・休日サポートシステム

全宅管理  
会員価格

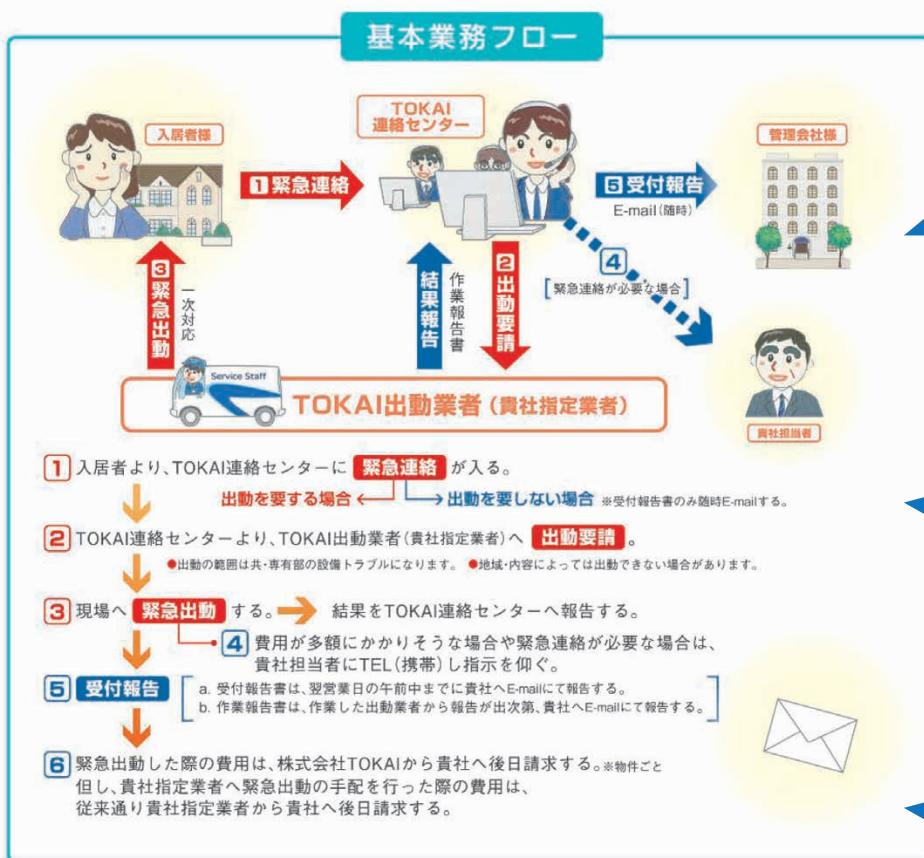
入居者の満足度アップと、管理担当者の負担を軽減するサポートシステムです。

「夜間に水漏れで困った！ 水が出ないから至急見て欲しい！」このような入居者からの問合せ等に対して、管理業者に代わってコールセンターの専門スタッフが受付を行い、迅速・確実に対応します。

特に給排水関係のトラブルは、生活に密着したものだけに緊急を要します。入居者からの電話に対してスタッフが適切

なアドバイスをすることが主になりますが、直ちに応急処置を講じる必要がある場合には、緊急出動の手配をします。手配をする出動業者については、管理業者指定の取引業者を登録することも可能です。

また、受付・対応した内容については、翌朝の営業時間前までに報告書としてメールにて送付します。



こんなシーンに！

夜間に階下漏水が発生したが、入居者がどこにも連絡が取れず、翌朝からの対応になってしまった。

夜間・休日にかかわらずいつ電話が入るかわからない状況の中で、担当者の精神的な負担にもなっている。

問合せや修理依頼の受付だけでなく、緊急時の業者への手配などもお願いしたい。

■ 価格

会員価格

1戸あたり通常価格 月額200円+税  
→会員価格 月額40円+税

※管理物件単位の登録となりますので、1棟からご利用いただけます。

このシステムは、株式会社TOKAIが提供するものです。  
システムの詳細等につきましては、同社にお問合せください。

TEL.03-5404-7307

# 賃貸管理業 の人材育成

第6回



# 不動産売買まで 任される 賃貸管理を

長期に賃貸管理を提案することで  
不動産売買などビジネスフィールドを広げられる

## 土地活用で注目される資産の組み換え

相続対策や収益アップを図るために、資産の組み換えを検討する人が増えています。特にオーナー様の子世代は様々な情報を得るスピードが早く、例えば実家の遊休地や空室の多くなった古い賃貸住宅を売却して、新たな収益物件に買い換えることに躊躇がありません。親世代であれば先祖代々の土地を手放したくないという考えもまだ強くありますが、子世代にはあまり関係がないのです。

その結果、管理していた賃貸住宅が売却され、管理物件を減らしてしまうということも少なくないはずです。

管理業者がこの資産の組み換えを理解し、イニシアチブを取ることができれば大きなビジネスチャンスにも繋がります。

## 管理業者は賃貸経営の最前線にいる

管理業者が有利な点は、こういったオーナー様の考え方に対して、常に最前線にいることです。

現在管理している物件を将来どうしていくのか、オーナー様と一緒にになって考え、話し合うことができる関係を築いておくことが最も重要になります。

最近、資産活用の現場で多く使われている言葉が「出口戦略」です。一般的に投資の世界で使っていた言葉ですが、賃貸経営などにも使うことが日常になってきました。

将来土地を売却するのか、建て替えて経営を続けるのか、相続して活用を子世代に任せること…。こういったことを一緒に考えることが大切です。

## 低収益不動産の組み換え

### 郊外

自己保有の土地での  
有効活用が困難な不動産



### 都市部

優良収益不動産

買い替え

小規模宅地の評価額減、  
貸家の評価減、  
貸家建付地の評価減

収益性 高い ↗  
相続税評価額 低い ↘





オーナー様の立場で考えることが大切

## 長期修繕計画などの提案が不可欠

管理業者として、今経営している物件の価値を最大限に高めること、つまり満室を目指していくことが何より重要な業務です。これをしっかりと続けていくことで、出口戦略のアドバイスも、オーナー様は聞き入れてくれるようになるはずです。

まず、手をつけたいことは、物件の長期修繕計画です。

長期修繕計画の目的は、必要な修繕を適切なタイミングできちんと実施していくことと、そのために事前に準備しておくべき修繕費を把握すること。まずは建物の劣化診断が必要ですが、古い賃貸住宅では建築した会社や設計事務所が無くなっ

てしまっているケースも多いので、独自に工務店などに依頼して診断する必要があります。また修繕計画についても工務店などに相談する必要があります。大変手間がかかるようにも思えますが、オーナー様にとっても管理業者にとっても大切な作業になります。ぜひ前向きに行いましょう。

長期修繕計画には、次のような要素を明確に盛り込む必要があります。

①将来見込まれる修繕・改修工事の内容、おおよその時期と概算の費用

②計画修繕工事の実施のために必要な修繕積立金の額と根拠

古い賃貸住宅でも少なくとも今後10年くらいの計画は立てましょう。これで分かってくることは今後の収益です。家賃収入と修繕にかかる費用のバランスを見て、建て替えるほうが良いのか、売却して他の収益不動産に買い換えた方が良いのか、という判断材料にしていきます。

特に築年数が経っている賃貸住宅を経営されているオーナー様は、年々増加する修繕費などに頭を抱えているケースが多くあります。だからこそ管理業者に「何も対策してくれない」という不満を持つてしまうのです。

オーナー様と一緒に長期に渡って賃貸経営を考える。これが、将来的に不動産の売買や、組み換えまで任されることに繋がります。

全宅管理ではこのようなノウハウについて、今後もセミナーなどを企画していきます。

### 木造アパートの長期修繕計画の例 (単位:円/戸)

部位	5~10年		11~15年		
	修繕内容	金額	修繕内容	金額	
建物本体	屋根			44,000	
	外壁		補修・塗装	115,500	
	雨どい			7,150	
	ベランダ	塗装	33,000	塗装・防水	53,900
	階段・廊下		20,900		49,500
付帯設備等	排水管	高圧洗浄	5,500	高圧洗浄	5,500
	給水管				
	外部建具			調整	
	外構				
室内設備	給湯器		4,950	一斉交換	110,000
	エアコン		5,500		110,000
	浴室設備		5,500	部分交換	22,000
	キッチン		3,300		22,000
	洗面化粧台		3,300	修理	3,300
	トイレ		3,300		3,300
	合計		85,250		546,150

※国土交通省『民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック』を基に作成

# information

協会インフォメーション

## information.1

### 第1回理事会が開催されました

去る令和6年5月31日(金)、本会の第1回理事会を現地及びオンラインによるハイブリッド形式で開催いたしました。

同理事会では「新規支部の設置に関する件」「令和5年度事業報告(案)に関する件」「令和5年度収支決

算報告(案)に関する件」「第14回定時社員総会の開催に関する件」の議案について審議が行われ、承認されましたことをご報告いたします。

上記議案の決議により、青森県に新規支部が設置されることとなります。



挨拶する佐々木会長



挨拶する全宅連の神庭副会長



佐々木会長から支部認定書を受け取る藤林理事(青森県)



理事会の様子

## information.2

### 「賃貸住宅・アパート EXPO 2024」にて佐伯理事が講演！

令和6年5月30日(木)、31日(金)に「賃貸住宅・アパートEXPO 2024」が東京ビッグサイトで開催され、30日に『時代の変化に対応しながら地域No.1ブランドを目指す取り組み～管理戸数を0戸から1,200戸にまで拡大させた新規開拓方法～』をテーマに、本会の佐伯大地理事(愛媛県)が登壇しました。

創業以来、不動産の売買・賃貸仲介・賃貸管理・



講演の様子

リフォーム・収益事業など事業拡大する中「情報力+コンサルタント能力」を得るために、地元で唯一のフランチャイズ加盟店となり、変化し続ける社会に対応してきた実体験(新規オーナーの開拓方法など)について講演しました。

講演終了後に名刺交換を希望する参加者の列ができる等、好評となりましたことを報告いたします。



講演の様子

## information.3

### 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、各都道府県宅建協会協力のもと、支部を設置しております。

宮城県支部において、去る6月7日(金)に定時総会・研修会を開催しました。総会では「令和5年度事業報告について」「令和5年度収支決算について」の報告事項と「令和6年度事業計画について」「令和6

年度収支予算について」「役員の選任について」の決議事項が無事に承認されており、研修会では「賃貸管理の現場で苦労している問題について」のテーマでグループディスカッションを行い、各グループから発表された事項について佐々木会長が解説する等、盛会のうちに終了いたしましたことをご報告いたします。



宮城県支部総会の様子



宮城県支部研修会の様子

## 第14回定時社員総会及び 第2回理事会が開催されました

去る令和6年6月26日(水)、東京都内の会場にて本会の第14回定時社員総会を開催いたしました。会員の皆様には、ご来場及び委任状提出のご協力をいただきまして、誠にありがとうございました。

議事に先立ち、佐々木正勝会長は「14回目の総会を迎えることができ、これもひとえに会員各位・宅建協会・国土交通省等の関係機関のご支援の賜物であり、感謝を申し上げたい。会員数は6800を超えて、宅建協会に設置していただいている本会支部は全国で39となった。各地域で宅建業者・管理業者が活躍できるようにしっかりとサポートをしていく。昨今の社会情勢を含め、不動産業界におけるニーズも大きく変化しており、空き家対策・利活用については、国土交通省でガイドライン等の施策が議論されている。3年前に施行された賃貸住宅管理業法の登録業者数の7割が宅建協会会員となっており、登録業者をはじめとした管理業者が、空き家対策に

協力していくと考えている。管理業者は地域の事情を熟知しており、地域守り・資産守り・人守りとして、大手にはできないサービス等を提供できる。我々のスローガン『「住もう」に、寄りそう。』の下、皆様と共に歩んでまいりたい。』と挨拶いたしました。

議事では、「令和5年度事業報告」「令和6年度事業計画」「令和6年度収支予算」について報告が行われ、また、「令和5年度収支決算報告承認の件」「任期満了に伴う理事・監事の選任に関する件」について審議が行われ、すべての議案が原案通りに承認されましたことをご報告いたします。

また、総会終了後開催の第2回理事会において、下記の新役員が就任いたしましたので、ご報告いたします。

**会長**  
佐々木 正勝（宮城） ※再任(5期目)



挨拶する佐々木会長



来賓挨拶（国土交通省 宮本参事官）



来賓挨拶（全宅連 坂本会長）



佐々木会長から感謝状を受け取る泉理事



総会の様子



全宅連坂本会長から指名書を受け取る佐々木会長