

ZENTAKU KANRI

資産管理のこれからを考える
全宅管理

2024

秋号

VOL.49



入居者に愛される
部屋をつくりましょう

巻頭
特集

空室対策の決め手 コンセプト賃貸住宅

入居者に選ばれる賃貸住宅をつくるために
様々なコンセプト賃貸住宅を考えます

レディファーストな賃貸住宅考 第6回
女性ターゲットの賃貸住宅の必須設備とは

賃貸管理の人材育成 第7回
AI・IoT 最新技術の活用術

法律相談：知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A
女性専用賃貸住宅の男性入居トラブルについて

「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 autumn VOL.49



INDEX

- | | | | |
|----|---|-----|---|
| 3p | 不動産関連トピックス
地場景況感、賃貸業況DIは首都圏・近畿圏とも低下
国土交通省発表。基準地価、3年連続の上昇で上昇率拡大
住宅金融支援機構、フラット35の審査に「AI」導入 | 10p | 法律相談
知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A
女性専用賃貸住宅の男性入居トラブルについて |
| 4p | 特集
空室対策の決め手
コンセプト賃貸住宅
入居者に選ばれる賃貸住宅をつくるために
様々なコンセプト賃貸住宅を考えます | 11p | What's 全宅管理
全宅管理の会員向けサービスを紹介
第23回：間取り図面・販売流通図面作成ソフト |
| 8p | レディファーストな賃貸住宅考 第6回
女性ターゲットの賃貸住宅の
必須設備とは | 12p | 賃貸管理業の人材育成 第7回
AI・IoT 最新技術の活用術 |
| | | 14p | 協会インフォメーション
01 第3回理事会及び理事・監事研修会が開催されました
02 支部活動報告 |



会報誌「全宅管理」の
バックナンバーをご覧いただけます。



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。

地场景況感、賃貸業況DIは首都圏・近畿圏とも低下

不動産情報サービスのアットホーム(株)は8月27日、「地場の不動産仲介業における景況感調査」(2024年4～6月期)の結果を発表。賃貸仲介の業況DIは、首都圏が52.1(前期比2.9ポイント低下)と低下したが、2期連続で前年並みを示す50を超えた。前年同期比では2.1ポイント上昇。近畿圏は45.3(同1.4ポイント低下)、前年同期比でも1.7ポイント低下、前期比・前年同期比ともに低下した。全国14エリアのうち11エリアで前

期比低下。首都圏は埼玉県以外、近畿圏は京都府以外で低下した。その他の6エリアでは北海道が3期連続で上昇50.6(同3.7ポイント上昇)と50を上回った。首都圏では法人契約や外国人の需要の活発さを示す声が見られた一方、近畿圏では「高い家賃からリーズナブルな家賃への住み替えが多い」(大阪府大阪市)など、比較的安めの物件を探すケースが増えているという声が複数寄せられた。

国土交通省発表。基準地価、3年連続の上昇で上昇率拡大

国土交通省は9月17日、令和6年度都道府県地価調査(7月1日時点)を発表。地価の平均変動率は、全国の全用途平均が1.4%上昇(前年度:1.0%上昇)と、3年連続で上昇し、上昇率も拡大。住宅地は0.9%上昇(同:0.7%上昇)となり、3年連

続で上昇し、上昇率が拡大。住宅需要が堅調で特に大都市圏中心部などで地価上昇傾向が強まっているほか、人気の高いリゾート地で別荘等の需要が拡大。引き続き高い上昇となった地点が見られた。また鉄道新線開業による交通利便性の向上を受けて上昇幅が拡大した地点も確認された。

住宅金融支援機構、フラット35の審査に「AI」導入

(独)住宅金融支援機構は9月3日、フラット35の審査に「AI審査モデル」を導入すると発表した。融資のデジタル化の一環で、10月より導入開始。フラット35の投資目的利用や住宅購入価格水増、さらに最新の不適正利用事案の情報を活用して、AI審査モデルの学習を実施。現在の機械審査システムと比べ、審査精度のさらなる向上とス

ピードを改善していく。機構内部で取得・蓄積してきたフラット35の申込内容と不適正利用事案の情報と、個人信用情報やインターネット上の情報を外部からAPI連携により取得。これらの情報を基にAIが従来よりも高い精度で検知する不適正情報を活用し、総合的に審査を行なう。

特集

空室対策の決め手 コンセプト賃貸住宅



賃貸住宅は借手市場だと言われている中、入居者のライフスタイルや趣味などに合わせた、明確なコンセプトを持つ賃貸住宅、いわゆるコンセプト賃貸住宅が人気となっています。今回は、そんなコンセプト賃貸住宅の考え方について特集します。

コンセプト賃貸住宅を手がけるプロに聞きました

入居者に選ばれる賃貸住宅として、コンセプト賃貸住宅が注目されています。しかしどんなに魅力的なコンセプト賃貸住宅でも、市場に合ったもの、入居者のニーズにあったものでなくては成功は望めません。そこで今回は、賃貸住宅コンサルタントで、様々なコンセプト賃貸住宅を手がけた経験が豊富な、



石川龍明氏

Ryumei Ishikawa

賃貸経営で一番問題となる『空室対策』のプロフェッショナル
株式会社横濱快適住環境研究所 所長

石川龍明氏にお話を伺いました。

やはりコンセプト賃貸住宅は市場で求められている状況なのでしょうか？

石川氏：よく賃貸住宅は借手市場だと言われるようになっていますが、多くのオーナー様も賃貸住宅を建てて本当に大丈夫なのかと不安になっています。例えば昔ながらのワンルームですとか、特に特徴のない間取りなどは、立地が良くなければ入居者はつきませんし、築年数経っていくほど競争力が落ちていき、最終的には賃料が下がっていくというのが通常の流れです。

もし入居者のライフスタイルや趣味などに対応した賃貸住宅があれば、入居者はそこにずっと住みたくなくなるはず。その価値は時間が経っても変わりません。入居者にとってもオーナー様にとっても魅力とメリットがあるからこそ、コンセプト賃貸住宅は市場で求められているのだと思います。



ペットと共生する賃貸住宅は大きなトレンド

大ヒットしている女性専用賃貸住宅

現在、石川さんが手がけているコンセプト賃貸住宅には、具体的にはどのようなものがあるのでしょうか？

石川氏：この10数年、かなり人気になっているのが女性専用賃貸住宅「プリマ」です。ほぼ全国、沖縄以外には建築しています。現在のところ330棟、3000世帯超の物件が稼働しています。

それだけ多くのオーナー様に選ばれて建築されているということですが、どのような魅力があるのでしょうか。

石川氏：やはり入居率98%という実績が大きいと思います。こういった事実で興味を持っていただき、実際にモデルルームを見ていただければ、デザインや女性のための様々な工夫などに納得していただけると思います。

もちろん女性入居者が魅力を感じる間取り、セキュリティなど安心できる環境を徹底した入居者の目線で企画している住宅ですから、入居者に選ばれる住宅であることもしっかりとご理解いただいていると思います。その結果が現在の建築棟数に繋がったのだと思います。



ヨーロッパ風のデザインが魅力的な女性専用賃貸住宅「プリマ」

どのようなコンセプト賃貸住宅があるのか

SUUMOが調査した注目のコンセプト賃貸住宅では、1位に防災賃貸住宅、続いてデザイナーズ賃貸住宅、カスタマイズ、ZEH賃貸住宅、子育て、ペット、楽器、車、女性専用と続いています。本当に様々なコンセプト賃貸住宅があり、どれを選ぶかオーナー様も迷うところだと思います。

石川氏：やはりコンサルタントや不動産業者など、プロがきちんとアドバイスする必要があります。例えば防災に関しては耐震性などはどんな住宅にも必要なものですし、デザインも当然重要です。このあたりは組み合わせて考えてもいいかもしれません。私も女性専用で猫が2匹まで飼える住宅を提案していますし、楽器が弾ける住宅も多く手がけています。

どんなコンセプトの賃貸住宅でも、それを求める入居者のことがわかっているプロが手がける必要があります。

■注目のコンセプト賃貸住宅

34.1%	防災賃貸住宅(備蓄倉庫・蓄電池などの災害対応力の充実など)
27.8%	デザイナーズ賃貸住宅
20.3%	カスタマイズ・DIYができる
19.4%	ZEH賃貸住宅(ゼロ・エネルギー・ハウス:高性能な設備と太陽光発電により生活のエネルギーをまかなっている省エネ住宅)
19.0%	子育て世帯向け(キッズスペースがある、建物全体的に子供の安全に配慮されていることなど)
17.9%	ペットオーナー向け(部屋に防音・消臭設備がある、ペットと遊べる共用スペースがあるなど)
16.3%	楽器・音楽好き向け(部屋に防音設備がある、演奏ができるスタジオがあるなど)
14.6%	車好き向け(屋内ガレージがある、洗車スペースがあるなど)
11.7%	女性限定(入居者が女性に限定されている)
11.3%	スポーツ好き向け(練習スペースや観戦スペースがあるなど)

出典：SUUMOリサーチセンター「2022年度賃貸契約者動向調査(首都圏)」より

特集：空室対策の決め手 コンセプト賃貸住宅

コンセプト賃貸住宅を提案するポイント

コンセプト賃貸住宅をどのように提案するのか

コンセプト賃貸住宅をオーナー様にご理解いただくためにはどのような段階を踏んでいくのでしょうか。

石川氏：私がオーナー様から相談を受ける時の入り口は、ほとんどが空室対策のためのリノベーションです。これは賃貸管理業者も同じだと思うのですが、このタイミングで何が提案できるかが大きなポイントになります。

提案できる基本的な選択肢は「リノベーションする」「建て替える」「売却する（資産を組み替える）」の3つになるのですが、リノベーションと建て替えについて提案する時、賃貸住宅ではコンセプトが重要なことを説明します。

まず下の図のような「9つの差別化ポイント」でお話しします。

この9つの差別化ポイントをクリアすることを前提にした上でコンセプトを提案します。

コンセプトありきで説明するわけではないですね。

石川氏：目的はコンセプト賃貸住宅をつくることではなく、満室経営をすることです。

ですから最も大切なことは「市場調査」です。周辺の人口動態調査、学校や病院などがあるか、家賃相場の調査など、私どもで行なっている市場調査は、50ページほどにわたる綿密なものです。こういった市場があるから、このコンセプトが成功する可能性がある、ということをオーナー様にわかっていただくことが必要になります。

管理業者だけで説得が難しければ、私のようなコンサルタントと一緒にプレゼンテーションすれば良いと思います。

入居者から選ばれ続ける「9つの差別化ポイント」





綿密な市場調査がポイント

コンセプト賃貸住宅の立地条件は？

コンセプト賃貸住宅を考える上で、立地条件はどのようなことを考えれば良いのでしょうか。

石川氏：ご存知のように現在はリモートワークが多くなり、通勤の利便性を考えなくてもいい住み替えが増えています。私が手がける女性専用賃貸住宅でも、都心部から郊外に引っ越して来られた方が多くいます。例えば趣味の楽器を楽しみたい、猫を広い部屋で飼いたい、などのニーズには郊外や駅から遠い立地条件でも成功する可能性が広がります。

もちろん女性専用賃貸住宅ですから、駅からの道のりが薄暗く治安に不安があるなどの条件の場合は、オーナー様からの要望があってもお断りしているケースがあります。

賃貸経営は管理業者と二人三脚

コンセプト賃貸住宅は女性専用やペット共生、楽器など通常の物件とは違うため、管理の方法も変わってくると思うのですが。

石川氏：基本的には通常の管理方法と同じですが、左の9つの差別化の9番目「ファン化」というものがあり、これはオーナー様と管理業者が一緒になって様々な工夫をすることが大切だと考えています。例えば女性専用賃貸住宅のエントランスに、季節の装飾をする。クリスマスツリーやお正月飾りなどをすることで、住まいにより愛着を持ち長く住んでもらうことができます。

あとは女性専用なら点検などの業者でも男性の出入りを避ける、ペットは規則通りに飼っているかを確認する、楽器の演奏時間を厳守してもらうなど、それぞれに合わせた管理を行います。

それぞれのコンセプトのプロが必要

管理業者にコンセプト賃貸住宅のノウハウがない場合、どのようにすれば良いのでしょうか。

石川氏：私のようなコンサルタントにご相談いただくのが良いと思います。やはり管理業者がオーナー様に提案する形をとらないで、例えば住宅メーカーなどが直接オーナー様と話を進めてしまうと、結果的に別の管理業者に変えられてしまうということも多くあります。

コンサルタントと一緒にプレゼンテーションすれば、当然管理に関してはその管理業者が受け持つことになります。また、プリマと一緒に提案してオーナー様に建てていただければ、建築費の一部を管理業者に協力費としてお支払いもしています。

入居者の満足度を高めるコンセプト賃貸住宅を作るには、様々なノウハウが必要です。市場調査からはじまり、どのようなコンセプトにするのかを決める。そしてそのコンセプトに合った間取りや仕様、工夫を行う。これはそれぞれの分野のプロに頼む以外に成功する方法はありません。

ぜひ一緒にオーナー様と入居者の満足度を高めていきましょう。

今回取材した石川氏が手がける

- ・女性専用 PURIMA
- ・事業再生リノベーション DragonVintage
- ・楽器が弾ける 音楽マンション

が見ることのできる

新賃貸の預言者

（横濱快適住環境研究所）の
ホームページはこちらから





女性ターゲットの賃貸住宅の必須設備とは

人気の女性専用賃貸住宅。求められる設備にはどのようなものがあるのでしょうか？

まずは絶対に必要な設備は「質」で差別化

毎年、全国賃貸住宅新聞が発表している「これがなくては決まらない設備」の基本をきちんと用意しておくことが大切だと言えるでしょう。

しかし付いていれば良いという考えではなく、その質も重要になってきます。例えば1位の室内洗濯機置き場。一人暮らしの間取りだからと最小限の防水パン640mm×640mm(内寸586mm×586mm)を置くケースが多いのですが、実は女性に

人気のドラム式洗濯機だとこのサイズでは収まらないこともあります。大きめの規格を提案しておきましょう。

さらにTVモニター付きインターホン。これも録画機能がついているものが使い勝手が良く、スマートフォンで対応できる機種もありますので検討しましょう。それほど導入費用が大きくないので、入退去のリフォーム時に交換するのも良いでしょう。インターフォンをはじめとしてセキュリティに関する設備のニーズも高くなっています。宅配ボックスもその一つで、在宅していても宅配業者に顔を合わせたくないという女性は、とくに女性専用賃貸住宅には多くいらっしゃいます。宅配ボックスがあれば気にすることなく荷物が受け取れるため、今や必須の設備と言えるでしょう。

インターネット無料も多くなりましたが、リモート会議をやるために、回線の速度が重要になっています。なるべく回線速度の余裕があるものを導入すべきです。

また家時間を楽しむ、という方が増えており、自炊をする単身者が多くなっています。一般的に単身者向けのキッチンは一口コンロを導入するケースもまだまだありますが、少なくとも二口のコンロを用意することが必要です。

また備え付け照明もLEDを採用することで、電球の交換なども少なくなり、省エネルギー性も高いので喜ばれます。

順位		設備
1位	(新設)	室内洗濯機置き場
2位	(→前回2位)	TVモニター付きインターホン
3位	(↘前回1位)	インターネット無料
4位	(↘前回3位)	洗浄機付き便座
5位	(↘前回4位)	独立洗面台
6位	(↘前回5位)	エントランスのオートロック
7位	(↗前回8位)	備え付け照明
8位	(↘前回6位)	宅配ボックス
9位	(↘前回7位)	高速インターネット
10位	(↘前回8位)	ガスコンロ(二口・三口)

出典：全国賃貸住宅新聞 2023



セキュリティの高さは女性専用賃貸住宅には必要不可欠

人気の女性専用賃貸住宅の設備を紹介

巻頭特集で取材した石川龍明氏が手がける女性専用賃貸住宅「プリマ」の設備を一部で紹介します。人気の女性専用賃貸住宅にどのような設備が導入されているか参考にしましょう。



人工大理石カウンター・2口IHコンロ付のシステムキッチン、対面カウンター式なので使い勝手もよく、ワンルームアパートでありながら、快適に料理を楽しめます。

収納や照明などにもこだわりを

入居者目線で様々な仕様や設備を考えることが大切です。特に収納量が豊富な賃貸住宅は少ないため、単身女性でも豊富な収納量を求めています。



ロフトへの階段を収納スペースとして利用することで、収納量を増やせるとともに、室内のデザイン性も高めることができます。



洗面所とトイレを同室に配置することで、限られた空間をより広く使うことを可能にしました。



外回りも含め、照明はすべてLED照明を完備。メンテナンスとランニングコストを軽減します。

法律相談

女性専用賃貸住宅の
男性入居トラブルに
ついて



女性専用の賃貸住宅で、男性を住まわせている入居者がいると苦情が来ました。
どのように対処すればよいのでしょうか？

1 賃貸借契約は、「当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対して賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還することを約することによって、その効力が生じる」とされています(民法601条)。

この場合の「使用」は、賃貸住宅の賃貸借であれば「住宅」、すなわち生活の本拠としての使用を指しますが、どのような者にどのような態様で住宅を提供するかは、契約自由の原則により、人権侵害に当たるような場合でない限り、原則として賃貸人が自由に取

り決めることができます。
入居者を女性のみとすることは、男性が「その物件」に入居できないとしても他の物件を選択することにより生活の場を確保できる以上、性による差別などは問題とならず、賃貸物件としての差別化を図るとともに、防犯性等の向上を図るなどの観点から、可能であると考えられます。そして、このような女性専用の賃貸住宅に関しては、賃貸借契約において、男性との同居を禁止事項とすることが想定されますが、このような取り決めも、女性専用の賃貸住宅が認められる以上、有効と解されましょう。

2 このような賃貸住宅において、賃借人である女性が男性と同居していることは、賃貸借契約違反と評価されることになります。したがって、「男性を住まわせている入居者がいる」との苦情が寄せられた場合、管理業者としては、契約条項などを根拠に事実確認をし、仮にそのような事実があることが判明し

たときは、賃貸借契約に基づき、その是正を図る(同居人を退去させる)よう求めることになりましょう。

この場合、「性別」につき事実確認をしたり、「男性」に退去を求めたりすることは、プライバシー等の侵害だなどと主張されることも想定されますが、契約において「女性専用」であることを定め、賃借人もその条件に同意して入居している以上、当該条件が遵守されているかを確認するという限りにおいて、性別を確認し、契約条件の遵守を求めることは不当とはいえないでしょう。

そして、女性専用の賃貸住宅に男性が居住することは、他の入居者にとっては受け入れられない状況であり、賃貸人がその状況を放置することは、他の賃借人に対する契約違反行為と評価されかねません。男性を同居させている賃借人に是正を求めても何ら対応がなされない場合には、信頼関係も破壊されているとして、契約を解除することも可能であると考えられます。

3 ただし実際問題として、賃借人や同居人がその事実を認める場合であればともかく、当事者が「男性」であることを認めない場合などでは、それ以上の確認や対応は極めて困難となります。

そうするとこの問題は、「男性との同居の禁止」ではなく、「同居人の追加の制限」により対処することがより適切ではないでしょうか。すなわち、入居後の同居人の追加は賃貸人の承諾事項とし、やむを得ない場合を除き同居人の追加は認めない(承諾しない)というルールにしておけば、仮に承諾を得ずに(男性とおぼしき)同居人がいた場合は、そのこと自体が契約違反行為となり、性別の確認といった困難な問題も回避できることになります。「女性専用」などのように、入居者につき一定の条件を課す場合には、契約期間中においても当該条件が遵守されるよう、契約時点で配慮しておくことが大切でしょう。



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。

全宅管理
会員価格

不動産管理や仲介業務に必須の平面図や
販売流通図面を簡単に作成できるソフトです

間取り図面・販売流通図面作成ソフト

図面を素早く簡単に作成

間取りクラウド

多彩な機能を活用して、表現力豊かな平面図をすばやく・快適に作成！ 賃貸管理業務を始め、賃貸・売買仲介業務、建売業務などのすべての不動産業務で活用できます。

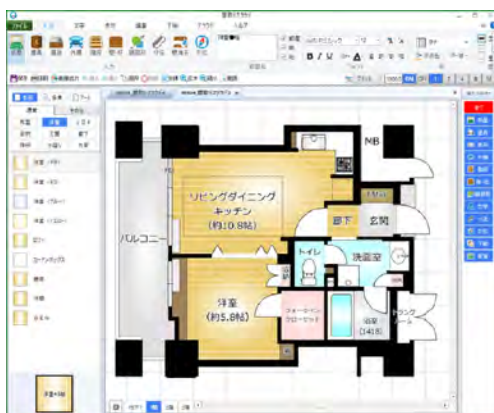
- 1つのライセンスで、同時利用でなければ何台でも利用可能！
- パソコンへの図面データ保存と同時にクラウドへも保存。他のスタッフとの共有やバックアップ機能として最適
- 初心者でも簡単。マウス操作中心のラクラク操作
- 強化された画像出力で様々な用途に利用可能

Excel で簡単に販売流通図面を作成

ひな形Bank21

Excelの画像編集機能を最大限活用して、販売流通図面を作成！ ひな形Bank21を使えば、表現力豊かな販売流通図面やチラシ・広告、さらに不動産書類を簡単に作成することができます。売買・賃貸全7種目22パターンの販売流通図面や、チラシ・広告の各種レイアウトを豊富に収録。

- 賃貸管理や仲介業務の流通図面を簡単作成
- 平面図や物件写真を自由自在に取込み～配置
- 販売・流通図面をJPG出力でレイズンに登録可能
- テキストボックス機能で目立つキャッチコピー



■ 価格

会員価格

『間取りクラウド』 通常価格 19,800 円+税→会員価格 9,800 円+税(送料別) ※別プラン有り
『ひな形Bank』 通常価格 19,800 円+税→会員価格 9,800 円+税(送料別)

詳しくは
ホームページへ

本ソフトは(株)ピーシーコネクトが制作・販売するものです。商品の内容等につきましては、同社にお問合せください。
TEL.0120-333-343 携帯電話からは06-4256-5434 (月～金10:00～18:00)



賃貸管理業 の人材育成

第7回

AI・IoT 最新技術の 活用術

まだはじまったばかりのAI・IoTの 賃貸管理活用を知っておきましょう。

不動産関連の業務で注目されているAIの活用

AIはこの数年、急速にその技術が進み、様々な業界でその導入が進められています。

AIとは「Artificial Intelligence」の略で、日本語では人工知能のことです。単にプログラムで指示した通りに動くだけではなく、「考えて判断する」という作業を行い、過程でプログラム自体が経験を積み、学習も行います。

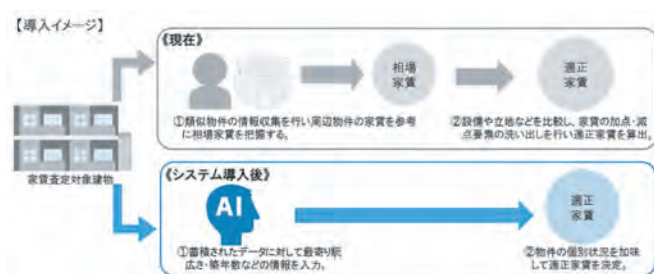
部屋探しのポータルサイト「いえらぶ」が行った不動産会社へのアンケート調査では、AIを業務で使いたいという会社が約60%にも及び、大きな関心を持たれていることがわかります。その反面、業務に使用している会社は11%ほどと、まだまだ導入が進んでいないことがわかります。

賃貸管理でAIはどのように活用されているのか

現在、賃貸管理の様々な業務でAIは活用されています。そのいくつかをご紹介します。

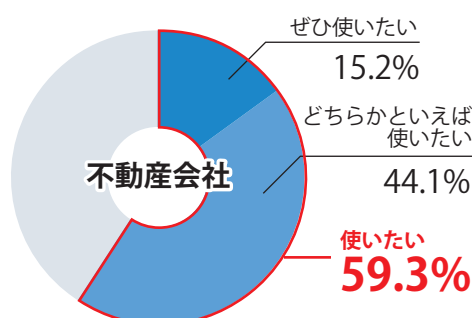
●AIが賃料の適正化を提案

大手管理会社が2023年3月より『家賃審査AIシステム』を本格導入。家賃審査の対象となる賃貸建物の物件情報データとそ

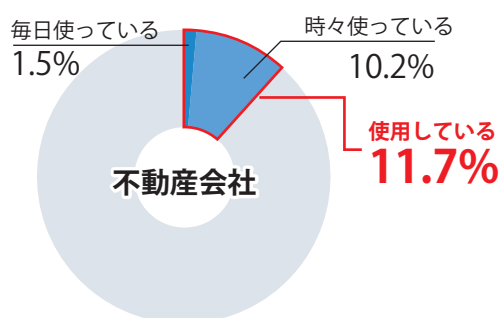


家賃審査 AI システムの導入イメージ

Q 生成 AI を業務で使いたいですか？



Q 生成 AI を業務に使っていますか？





業務の効率化のためにぜひ有効活用したい AI や IoT

の他不動産のデータをAIにより活用し、誰でも、簡単・スピーディーに家賃審査業務を実施することが可能です。

●AIによる相談・問い合わせ対応が可能なチャットサービス
ホームページ上から部屋探しのお客様などが問い合わせをすると、AIがチャットで回答するシステムです。リアルタイムで回答できるため、人手不足などが解消できます。

●AI搭載の物件広告システム

全宅管理が提携している株式会社いい生活が提供している「いい生活賃貸クラウド 物件広告」は、AIを活用した簡単で魅力的な広告作成機能や、ポータルサイトへの連携に特化した機能など、業務負担を減らしながらより良い広告を作る機能が充実しています。下のサンプルのように、物件のセールスポイントもコメント自動生成機能が最適なコメントを提案、掲載までに必要な時間を大幅に削減することができます。

作成した情報は、主要ポータルサイトを含む20サイト以上にボタン一つで簡単に掲載できます。

いい生活賃貸クラウド物件広告の自動入力画面

このように賃貸管理業務の様々なシーンで、AIを活用したサービスが、今後も次々と出てきます。全宅管理では今後とも、AIを活用したサービスなどを随時ご紹介してまいりますので、ぜひご注目ください。

IoTの活用も賃貸管理に活用されている

IoTは「Internet of Things」の略でモノのインターネットと訳されています。読み方はアイオーティーです。IoTとはモノがインターネット経由で通信することを意味します。

賃貸住宅で最も使われているIoT機器は、スマートロックでしょう。スマートロックとは、スマホやタブレットなどの専用アプリを使って、ドアの解錠や施錠を管理できるシステムのことです。セキュリティに関心のある入居者に人気があることはもちろん、内見業務の自動化や効率化が実現。スマートフォンがあれば解錠・施錠ができるため、仲介業者との鍵の受け渡しが不要になり、入居希望者一人で内見を行えるメリットがあります。コロナ禍で仲介業者の立会いが不要なため、導入した管理業者も多いようです。

IoT機器の導入は、物件の差別化のためにも導入されています。先にご紹介したスマートロックの他にも、外出先からも電気のオンオフができたり、エアコンを操作することなどもできるため、これらのシステムを導入することで、入居者にとって魅力的な物件となります。

セキュリティカメラの映像がスマートフォンで確認できるサービスも、賃貸管理に有効なIoTと言えます。リアルタイムで建物の状況がわかるため、管理業務の効率化が可能になります。AIやIoTなどのサービスは、今後の業務の効率化や、顧客満足度に大きな影響を与えます。ぜひ積極的に活用することを検討しましょう。

information.1

第3回理事会及び理事・監事研修会が開催されました

去る令和6年7月16日(火)、本会の第3回理事会を開催いたしました。

議事では、「副会長(代表理事)選任」「専務理事(業務執行理事)選任」「令和6・7年度の専門委員会構成」「新規支部の設置」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。

上記議案の決議により、秋田県に新規支部が設置されることとなります。また、上記及び6月26日開催の第2回理事会決議により、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
・副 会 長： 二 村 伝 治(愛 知) ※再任
・副 会 長： 菅 沼 正 浩(大 阪) ※再任
・副 会 長： 平 野 実(佐 賀) ※再任

・専 務 理 事： 岡 田 日出則(神奈川) ※再任
・総務財務委員長： 奥 富 浩(埼 玉) ※新任
・事業運営委員長： 小 林 喜久雄(岡 山) ※再任
・業務企画委員長： 佐 伯 大地(愛 媛) ※新任

翌日17日(水)には理事・監事研修会を開催し、グループディスカッションにおいて各地域の現状や、これまでの入会促進等の対応について意見交換しました。

また、国土交通省不動産・建設経済局の中野晶子参事官他担当官にご出席いただき、「不動産業による

空き家対策推進プログラム」についてご説明いただきました。参加された理事・監事より各地域での取り組みや実情を踏まえた課題に対する質疑や要望が多数発言され、活発な意見交換ができましたことをご報告いたします。



理事会の様子 (web 併用)



佐々木会長から支部認定書を受け取る赤田理事(秋田県)



理事・監事研修会の様子



国土交通省による説明

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、盛会のうちに終了いたし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。

支部	日程	主な研修内容
三重県	7月12日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸管理に係わるトラブル対応事例 講師：佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤貴美 氏
徳島県	9月25日(水)	※設立記念式典・記念講演 <ul style="list-style-type: none"> ・全宅管理事業説明 講師：全宅管理 専務理事 岡田日出則 ・不動産賃貸管理マーケット予測と宅建ファミリーグループのサービス 講師：(株)宅建ファミリーパートナー 営業課長 井上敦夫 氏 ・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
青森県	9月27日(金)	※設立総会・記念講演 <ul style="list-style-type: none"> ・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



徳島県支部設立記念講演の様子



青森県支部設立記念総会の様子

会員店紹介ページに小雪氏バナーが追加されました！



会員店紹介ページの小雪氏バナー

全宅管理では、ホームページ上に「会員店紹介」ページを設置し、賃貸不動産に係わるオーナー様や入居希望者等のユーザーが、地図や所在地リストから会員業者を検索できるようにしており、**本会ホームページの中で最も閲覧数の多いコンテンツとなっております。**

「会員店紹介」ページを訪れるユーザーが自身の希望に合うサービスを取り扱う業者を絞り込みしやすくなるよう、本年4月に「絞り込み検索」機能を実装し、9月には各会員の詳細ページに小雪氏のバナーを追加いたしました。

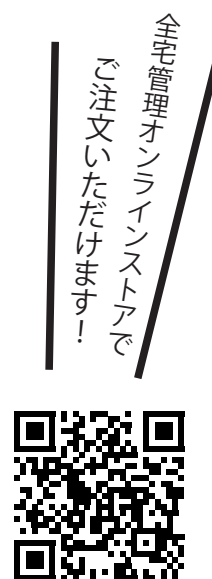
最近の入居希望者は、物件検索とともに不動産業者のホームページ等も検索するようになってきており、**自社ホームページがないなど、web上で情報を確認できない業者には、不信感を抱く可能性がありますので、是非とも全宅管理ホームページの「会員店紹介ページ編集」から自社の紹介ページを編集していただき、入居希望者が安心できる情報を増やしていただければと思います。**

また、全宅管理では小雪氏を活用したクリアファイルを作成しております。名刺やメッセージカードを封入できるポケットが付いており、オーナー様や入居者に手渡しするのに最適です。お客様との良好な関係構築のためのツールとして、是非ご利用いただければと思います。

※詳しい内容やご注文は下のQRコードからご確認ください。



クリアファイル



全宅管理会員はオーナー・入居者の「住まう」に、寄りそう。管理業者です。

「中小企業からニッポンを元気にプロジェクト」
公益 アンバサダー 小雪