

CONTENTS

- 賃貸管理PICK UP NEWS 02
- 《特集》
賃貸借契約等の電子契約サービス 03
- 《連載》
伸びる人材育成、増える経営戦略 08
- 《法律相談》
知っておきたい賃貸管理の法律知識Q&A 10
- 《連載》取材レポート
入居者に支持される設備 11
- 《連載》
空室対策の具体的なリフォーム事業の取り組みかた 12
- 協会インフォメーション 14

全宅管理

VOL.23 | 2018.Spring

Vol.23 ▶ 特集

賃貸借契約等の電子契約サービス



所有者不明土地の利用円滑化特措法が閣議決定 所有権取得、探索合理化へ

政府は3月9日、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案」を閣議決定した。また同法案は同日に今国会に提出された。所有者が不明で利用されていない土地を、公共事業などの公益的な目的で利用できるようにするもので、所有者の探索を合理化する仕組みも併せて盛り込んでいる。

同法案では、公共事業における収用手続き・土地の所有者の探索・所有者不明土地の適切な管理の合理化といった、3つの分野を柱とした施策を導入した。

民泊事業者の事前申請始まる 〴〵リスクへの備え十分に 現状の保険では、補償されない恐れも

住宅宿泊事業法(民泊新法)の施行を6月15日に控え、民泊に関わる各事業者の届け出や登録の事前申請の受け付けが、3月15日に各省庁で始まった。不特定多数の人が宿泊で利用するがゆえに、通常の住まいとは違った様々なリスクがある。その「備え」が事業運営上で必要となる。物件オーナーなどが加入している従来の一般的な「保険」では、リスクをカバーできないケースが出てくる可能性が高い。また、管理業務を担う住宅宿泊管理業者は、苦情対応などに24時間365日の即応体制を整える必要があり、「30分以内」での現地への駆け付けが求められている。

●民泊保険への加入を

いざというときの安心の一つが「保険」だが、損害保険のプロとして複数の保険商品を扱い、「民泊保険相談室」を開設しているベスト・プランニング・サービス(東京都世田谷区)の中村治社長は、「加入中の保険を見直してほしい。〴〵一般住宅用、の保険では、保険金が支払われないケースが出てくる」と注意喚起している。不特定多数の人が利用する民泊はリスクが高いために、旅館やホテルのように「事業用」として位置付けられるからだ。

●リスクに適した内容に

2017年12月に厚生労働省と国土交通省が発表した、住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)などによれば、住宅宿泊事業者と住宅宿泊管理業者は、協議の上でリスクを勘案した適切な保険(火災・賠償責任保険)へ加入することが望ましいとしている。

管理会社は、民泊の場合でも、現状の「請負業者賠償責任保険」でリスクをカバーできる部分がある。ただし、一般的なマンション管理と民泊管理とは施設用途が違う。格安をうたう保険に安易に加入している場合や、現在加入している保険も民泊に適用できる内容なのかどうかを再度、確認する必要があるそうだ。

●駆け付けサービスを利用 苦情や問い合わせ対応

民泊新法では、運営形態で多くを占める「家主不在型」の場合に、衛生確保や騒音防止説明などの必要な措置を、「住宅宿泊管理業者」に委託するよう義務付けている。

住宅宿泊管理業者は、的確な業務遂行が求められ、中でも、新法10条で「苦情対応」が規定される。住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)によると、24時間体制で対応や電話対応をする必要がある。遠隔でICT(情報通信)を使う場合でも、宿泊者と迅速、確実に連絡できる機器を設置し、苦情現場に駆け付ける際には「30分以内」が目安とされている。この駆け付け対応は、自社だけでなく、サービス事業者へ再委託する方法でも可能だ。

こうした状況を背景として現在、民泊保険や駆け付けサービスなどをパッケージングして提供する団体や企業がある。

●民泊制度ポータルサイト及びコールセンターの開設

観光庁では2月28日に民泊制度を事業者・利用者に周知するための専用Webサイト「民泊制度ポータルサイト」を公開した。また、3月1日に「民泊制度コールセンター」を設置し、一般的な問い合わせの受付を開始したことに加え、さらに6月15日からは苦情相談も受け付ける。

民泊は「日常の日本」を感じられるとして旅館やホテルとは違った宿泊体験を得られる。訪日外国人が増え続ける中、日本特有の「おもてなし」と共に、受け入れる側のリスクの「備え」も、物件オーナーや不動産会社などに必要となっている。

出典:住宅新報3月20日号より一部抜粋・編集

賃貸借契約等の 電子契約サービス

不動産業界がIT化の進展によってめまぐるしく変化しています。賃貸借契約の手続きで使える「電子契約」は、その一つでしょう。ITについて解説すると、「よくわからない」といった声が聞こえてきそうですが、仕組みや操作方法はそれほど難しくはありません。パソコンなどでメールの送受信をしている人であれば、誰でもすぐに理解して、使いこなせるツールとなっています。今回は、この「電子契約」と主なIT事業者のサービス内容を紹介します。



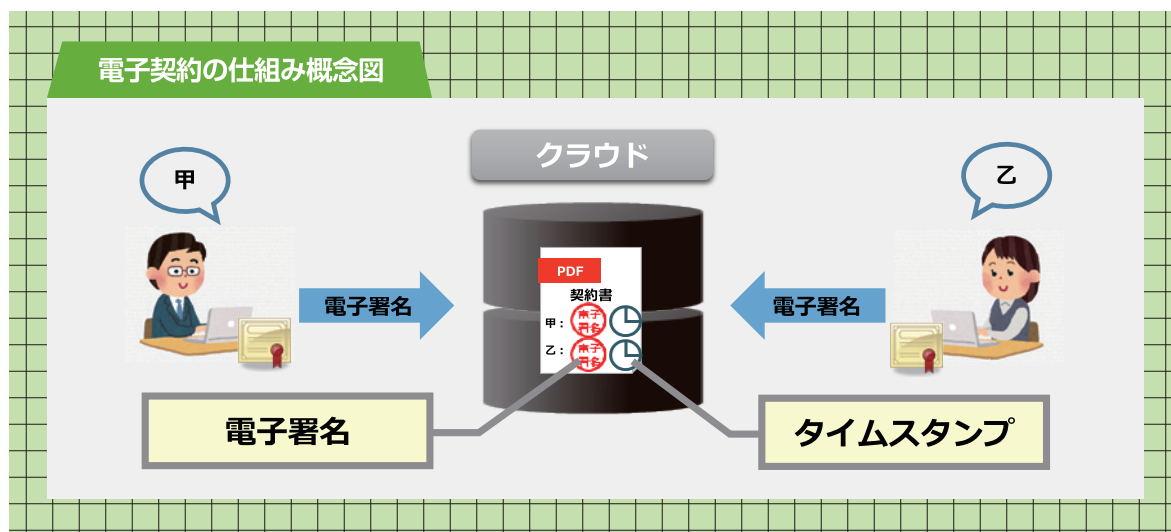
解

説

1. 電子契約の仕組み

現状でも賃貸借契約では当然、契約書を作成しています。契約書に必要事項を記入し、署名・押印、各当事者に発送もしくは持参します。この一連の手続きを電子化したものが電子契約です。イメージとしては、名前や住所などの情報を契約書類のファイルに入力もしくはタブレット等で書き込み、できあがった契約書類をPDF形式で画像データ化します。さらに、偽造や改ざんができないよう加工処理を施し、メールで各当事者に送るというものです。

電子契約では、従来の印鑑に相当するのが「電子署名」で、特に印鑑を用意する必要がありません（電子契約で印鑑証明書に相当するのが「電子証明書」。認証局から発行される）。IT事業者が特別な技術を使って、従来から皆さんが使っている契約書類を偽造や改ざんできない「電子書面」にします。この技術によって真正な書面である証拠を付与することを「電子署名」といい、従来の印鑑の代わりになります。その際、いつ、その契約書が作成されたかを証明するのが「タイムスタンプ」という技術です。「電子署名」や「タイムスタンプ」というIT技術により、法的に有効な契約書類を作成することができる仕組みです。昨今はスマートデバイスの普及や技術革新により、「電子証明書」を用いない手軽なサービスも出てきています（後述の各社紹介記事参照）。



((公社)日本文書情報マネジメント協会 電子契約委員会資料に一部加工)

契約書類は、セキュリティ性の高い「クラウド」というインターネット上の空間に送られます。そこへ各当事者がアクセスして、契約書類の内容を確認し、合意の証として「電子署名」を付与することで契約が成立します。従来の紙形式の契約書類であれば社内に保管スペースが必要ですが、「電子契約」で成立した契約書類は、データ化されて「クラウド」内に保管されるので、パソコンなどを使えば、簡単に検索できます。

このように、「電子契約」では、契約手続きのスピードやコスト、手間を大幅に削減し、紛失や汚損などのリスクも回避できます。

更新契約や貸主と借主の直接契約は宅地建物取引業法の制限はありません。一方、新規契約（仲介）は、宅地建物取引業法第37条に定める書面を別途交付することで、法的な要件をクリアできます。さらに、電子署名法第3条では、電子証明書による「電子署名」が行われている場合には、その電子契約書類は真正に成立したものと推定するとしています。契約はそもそも口頭でも成立しますので、書面や電子データで残している意味は、後々にトラブルが発生した場合に備えるためです。

ただし、注意が必要なのは、借地借家法第22条（定期借地権）、同法第38条（定期建物賃貸借）では公正証書等による書面での契約締結を求めていますので、「定借」では従来どおりに紙形式の書類で契約を締結しなければならず、現状では「電子契約」はできません。

印紙については、印紙税法第2条で規定される課税対象文書は書面（紙の書面）で作成された場合だけです。電子契約はこれに該当しません。そのため、対象外となって印紙を貼る必要はありません。

また、トラブル回避の観点から、貸主・借主に対し、契約書の内容を事前に十分確認してもらうための方策は、併せて必要となります。

2. 主なIT事業者3社のサービスの概要と特徴

次に、「賃貸借契約」の段階や、その前の「入居申込み」の段階で、電子化サービスを提供している、主なIT事業者3社のサービスの概要と特徴を紹介します。

3社に話を聞くと、「働き方改革が“電子化、を推し進める上で強いエンジンになっている。業務内容が改善されて、優秀な人材を集めやすくなる」(㈱セイルポート)とともに、「この電子化サービスの中で“電子契約、は、入居者の手間と不動産会社の業務効率化の2つに資するサービスと

なる」(弁護士ドットコム株)ため、現在、様々なIT事業者が電子化サービスを提供していて、「先駆的な不動産会社と電子化サービスを活用した最適な業務モデルをつくっている段階にあります」(ソフトバンク コマース&サービス株)とのことです。

不動産賃貸業務に特化した、入居申込の電子化サービス「キマRoom! Sign」／(株)セイルボート

(株)セイルボート(広島市中区)は、不動産賃貸業務に特化したサービス「キマRoom!」(キマルーム クラウド型・賃貸業務支援システム)を提供しています。2014年7月のリリース以来、1,000店舗以上で利用されています。

また、2017年8月に入居希望者にとってのファーストステップとなる「入居申込」段階のサービス「キマRoom! Sign」(キマルーム・サイン)をリリースしました。今後はスマートフォンでも利用できる予定です。本サービスは、電子証明書と本人の筆跡である手書き文字のストローク情報等の認証方式で本人性を担保し、かつタイムスタンプを運用しています。

入居時の契約は、賃貸借契約だけでなく、家賃保証、火災や少額短期保険、インターネットなどの付帯サービスも賃貸仲介会社は契約します。そのため、同社では、これら付帯サービスの提供会社とも積極的にシステムの連携を図っているところです。今年の初夏には、「賃貸借契約」段階のサービスもリリース予定なので、「入居申込」から「賃貸借契約」と「付帯サービス」までトータルで利用できる電子化サービスが提供されることになります。

さらに、同社のサービスの最大の特徴は、業界初という「手書き文字」のデジタル化にあるといいます(特許申請中)。紙に文字を書くように、タブレット端末の画面上にタブレットペンで名前を手書きすれば、リアルタイムでテキスト文字に変換されます。これにより、従来の紙形式の書類と同様に、申込者の筆跡を確認できます。電子化された手書き書類はPDF形式で画像化しますので、印刷して紙としての管理もできます。

業界初となる手書き文字がデジタル化される入居申込サービス「キマRoom! Sign」(特許申請中)



この手書きの電子化に同社がこだわった理由を、入居申込書類は、記入する項目が非常に多いからだとしています。さらに同サービスが備えている「転記機能」を使うと、入居申込書類の入力情報が、個人情報同意書や家賃保証申込書、その他の付帯サービスの契約書に転記され、改めて再入力する必要がありません。

導入料金は、管理会社では初期費用5万円(税別。以下同)、月額基本料金1万円、1件あたり300円がかかります。仲介会社の利用料金は当面、すべて無料にしています。

賃貸借契約の電子化サービス 「IMaOs」／ソフトバンク コマース&サービス(株)

ソフトバンク コマース&サービス(株)(東京都港区)は、不動産賃貸借契約専用の電子契約サービス「IMaOs」(イマオス)を提供しています。クラウドサービス事業を展開するGMOクラウド(株)(東京都渋谷区)の電子契約サービス「Agree」をプラットフォームに採用し、東急住宅リース(株)(東京都新宿区)の協力を得て、開発しました。「IMaOs」では、法人は電子証明書、個人はスマートフォンを用いた複数要素認証によって本人性を担保し、かつタイムスタンプによる改ざん防止処理を行っています。2017年8月末のサービス提供開始以来、約200店舗に導入されています。

「IMaOs」の作業の流れとしては、まず不動産仲介会社や管理会社がパソコンを使って契約書のデータや入居希望者・貸主の名前・メールアドレスなどの情報を「IMaOs」に登録します。最初に契約書の種類を指定することで、例えば、連帯保証人が必要な契約であれば、連帯保証人情報の入力漏れを防ぐアシスト画面が表示されます。

「IMaOs」への登録完了後、入居希望者や貸主には署名依頼の通知メールが届きます。入居希望者や貸主がそのメールに記載されたリンクをクリックし、事前に通知されたアクセスコードを入力すれば契約書がパソコンやスマートフォン上に表示されます。さらに、「印影生成機能」(画像参照)を使えば、従来の書面の契約書と同じような押印がある契約書類を作成できます。

同社のサービスでは、不動産賃貸借契約業務を研究するなかで、メールアドレスを持たない入居者が増えている傾向を踏まえ、電話番号だけでメールを送信できる「SMS(ショートメール)」送信機能を持っていることも大きな特長です。

また、同社では、「オンライン入居申込み」サービスとの連携を予定しています。第一弾として、ハブティック(株)(東京都渋谷区)が提供する「コノミーオンライン」との連携サービスを今年6月にリリース予定です。これにより、入居申込から賃貸借契約までの一連の契約手続きをトータルに電子化できることとなります。

「IMaOs」の利用料金プランは利用頻度に合わせて2つあり、「ライトプラン」(月額基本料5,000円(税別。以下同)、1契約あたり500円、電子文書保管数100件まで無料)と「バリュープラン」(月額基本料2万5,000円、1契約あたり250円、電子文書保管数の制限なし)となっています。



全業種を対象とする、契約の電子化サービス「クラウドサイン」／弁護士ドットコム(株)

弁護士ドットコム(株)(東京都港区)は、全業種を対象とする「電子契約」段階のサービス「クラウドサイン」を提供しています。パートナーシップを組む不動産関連会社の(株)LIFULL(東京都千代田区)や、(株)いい生活(東京都港区)、(株)ブイキューブ(東京都目黒区)と協力して、機能向上を図っています。2017年1月のサービスの提供開始以来、全業種ベースで約1万6,000社が導入しています。

提携する(株)ブイキューブは、IT重説で使われるテレビ会議システムのメーカーで、IT重説を実施する不動産会社の多くが同社のシステムを採用しているそうです。今後、IT重説と電子契約が一貫してできれば、不動産会社の多くで使われているテレビ会議システムのメーカーと提携する同社の電子契約サービスを採用してもらいやすいため、普及の後押しになると考えています。「クラウドサイン」は、契約者同士ではなく弁護士ドットコム(株)が、両契約者の同意時点で電子証明書とタイムスタンプを運用しています。

「クラウドサイン」の作業の流れは、①契約書(PDF形式)をクラウドサインへアップロードし、押印・署名などの場所を指定した上で送信します。②クラウドサインから「取引先」(入居者等)に確認依頼のメールが送信されます(送信者側では契約書の閲覧・進捗状況の確認・確認依頼のリマインド(再確認)が可能)。③取引先の担当者等がクラウドサイン上で押印します(取引先等がクラウドサインのアカウントを持っていなくても、契約の締結が可能)。

同社のサービスでは、「クラウドサインペイメント」というオプション機能があります。この機能はクレジットカード決済のため、

家賃収受を100%実現します。クラウドサインで賃貸借契約を締結する際に、この機能を使った場合、クレジットカード情報を入力しなければ、先の手続きに進めません。家賃滞納リスクをクレジットカード会社が負うため、家賃の未払いの心配がないというものです。例えば、催促の手間を考えてあきらめていた、毎月500円程度の駐輪場料金であっても、確実に収受できます。

アフターサービスとして、サービス導入済み企業向けに、チャットボットサービスも行っています。これは常駐3人の専属スタッフがパソコン上の会話のやりとりで質問や疑問点を受け付けるというサービスです。

本サービスの利用料金は月額1万円、1契約あたり100円です。同じ社内で1人の利用、月当たりの送信件数10件までに限定されますが、無料のお試しプランもあります。クラウドサインペイメントの導入費用は無料ですが、決済金額の2%の手数料が必要です。

弁護士ドットコム(株)が提供する「クラウドサイン」

伸びる人材育成、増える経営戦略

IT・働き方改革時代スタート。
自動メール対応が進んでも、
変えるべきことと変えてはいけないこと。

前号で、IT重説・VR内見・電子署名について、業務改善の機会として捉えていくべきであるというお話をしました。今回は、反響からの対応と接客について、AIチャット対応等の新技術が導入されても、何を変えるべきか、逆に何を変えるべきではないかを解説したいと思います。

メール対応が自動になる

メール問い合わせからの来店率を上げることは、売買・賃貸問わず、不動産経営では重要です。あっという間に、図面→情報誌→パソコン→スマホと、ユーザーの利用媒体は変化し、店にいかにお客様を呼び込むかが、仲介の業績拡大の力ギとなっています。

ところが、来店接客している最中は、なかなか反響メールに対応している時間はありません。そこで「これを自動で何とかしよう」「質問にはAIが応えたらどうだろうか」「メールよりもLINEのような気軽なものがないのではないかなど『AIチャットによる対応』が、不動産業界以外では進んでいます。

イタンジ株式会社(東京都)が開発した『ノマドクラウド』は、お客様へのメール返信が自動となるだけでなく、物件提案やAIでのチャット画面でのやりとりも可能となっており、都内の不動産会社が活用して成果を上げています。今後は各地でこうした自動返信システムやAI対応が進んでいくものと思われます。

大手で始まった仕組みは 実は中小にチャンス

さて、こうした話が始めると「うちみたいな中小には関係ない」「そういうITとあって、難しそうで、もう自分のような年寄りには苦手でね」と敬遠してしまいがちなものです。

ところが実は、中小企業のほうが「自動化」は必要なのです。せっかく反響が入っていても、売買の商談やクレーム対応をするメンバーは限られています。もしかしたら、どの業務もできるのは社長ひとりかもしれません。現在、IT化が進んでいる流通業界でも「中小企業のほうが人を採れないからこそ、最新のレジシステムや欠品の自動補充システムが求められる」ということが起こっています。美容院や床屋、あるいは旅館や宴会場の予約管理システムが大学ノートからシステム対応になったのも、「人手不足に対応するため」でした。

すなわち、面倒なメール対応も自動システムが対応してくれるなら、むしろ人数の少ない中小企業には朗報です。人手不足をコンピュータにしてもらい、あとはそのパッケージシステムが、お年寄りでも使いやすいかどうかということです。



PROFILE

プリンシプル住まい総研 所長 上野 典行 (うえの・のりゆき)

慶應義塾大学法学部政治学科卒業後、リクルート入社。大学生の採用サイトであるリクルートナビを開発後、住宅情報タウンズ・住宅情報マンションズ編集長を歴任。現スーモも含めた商品・事業開発責任者に従事。2008年より賃貸営業部長となり2011年12月同社を退職し、プリンシプル・コンサルティング・グループ株式会社にて、2012年1月より現職。All Aboutガイド「賃貸」「土地活用」。全国賃貸新聞連載中。全国で、講演・執筆・企業コンサルティングを行っている。http://www.principle-sumai.com/

まだまだAIは学習不足。しかし対応者のロケーションは変えることができる

実際に、私がコンサルティングでこうした自動システムの活用アドバイスをしてみたところ、AIそのものの学習能力はまだまだです。もっと賢いコンピュータがまるでアニメのロボットのようにいろいろと考えて対応してくれるかと思うとそうでもありません。「この物件は、駐車場は付いていますか?」と聞いても、システムの連動がぜい弱ですと「それはちょっとわからないので調べますね」が自動応答されるような世界です。管理システムの駐車場の空き確認をして応対するには、それなりに進化が必要なのでしょう。

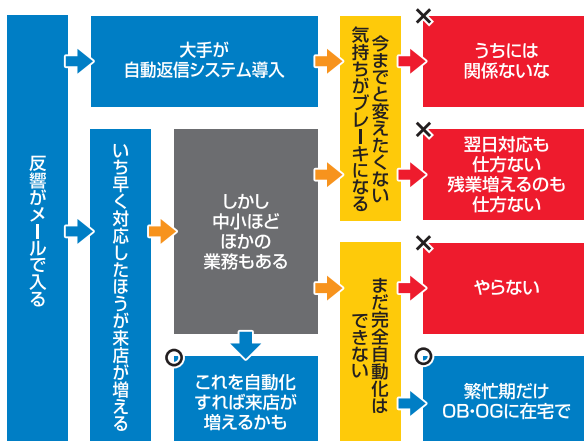
「ほら、AIなんかまだまだだろう」と否定的になる前に、実は導入してすぐ体感するメリットがあります。それは、こうした対応が自動になると、前述の「それはちょっとわからないので調べますね」と言った後、実際に調べるのは、だれでもどこでもかまわないということです。例えばそこから先の対応は、寿退社した優秀なOB・

OGにお願いすることもできます。社長や営業が接客などの仕事をしても、在宅勤務の仲間が予約日時を確保しておいてくれる。すなわち仕事のロケーション革命が進むのです。

変えてはいけない「スタンス」

一方で、自動になったから、あとはAIやオペレーターに任せておけば安心でしょうか?

AIがどんなに進化しても魂を入れるのは人間です。例えば、前述の「駐車場あります」「駐車場ありません」という自動対応は、システムが進化すれば可能です。しかし、相手は「駐車場付きの物件を探して」いるからそう質問したのです。「この物件は付いていませんが、隣の〇〇という物件は同じ賃料で駐車場付きです」とか「このあたりは駐車場付きの物件が少ないのですが、私が全力で探します。駐車場の相場は〇万円です」などの返答が大切。「そのように対応しなさい」とコンピュータに教え込む、あるいはコンピュータでできない対応を引き受けるのは、やっぱり人間なのです。そこに人間としての介在価値があるのです。



法律相談

心理的瑕疵

(病死と自殺、事件での死亡との違い)

Q. アパートの一室で借主が病死しました。この場合、心理的瑕疵として、次の入居希望者にその事実を告げる必要があるのでしょうか。

A. 賃貸物件の入居者が自殺した場合や殺人事件などによって死亡した場合、その物件は「事故物件」と呼ばれ、次の入居者に対しては、その事実を告げなければならないとともに、通常は家賃を下げるなどの対応をとらなければならないといわれています。

これは、自殺や事件による死亡が「心理的瑕疵」、すなわち「目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥」に当たるとされることによります。たしかに事件による死や自殺は、賃貸物件内で一般的に起こりうるとはいえません。また、死亡原因が特別であることから、一般人からすれば、その事実を知れば入居を躊躇する可能性が高いと評価することができます。だからこそこのような場合には、事前に情報提供する必要があり、その結果、現状家賃では借主が見つからないことから家賃を下げるという取扱いとなるとところです(ちなみに法令上は、このような事情があれば当然に家賃を減額しなければならないとされているわけではありません)。

それでは病死や自然死の場合はどうでしょうか。高齢化社会の進展や独り身世帯の増加、自宅で最期を迎えたいと考える方の増加などに伴い、賃貸物件内で病气や老衰などで死を迎えることは決して稀なことではありません。また、病死などであれば、次の入居者もその死に至る状況などに対し特別の感情を抱くことは少ないものと解されます。そうすると、病死などについては、自殺や事件による死亡とは異なり、特段の事情がない限りは心理的瑕疵には当たらず、心理的瑕疵の存在を前提とする対応も基本的には必要ないと考えられます。

ワンポイントアドバイス～病死などであっても死後の発見が遅れた場合の対応や留意点

病死などの取扱いの基本は以上のとおりですが、仮に死後の発見が遅れ、一定期間賃貸物件内に遺体が放置されていたような場合には、死そのものは心理的瑕疵に当たらなくても、死後の状況が新たな心理的瑕疵を構成するものと考えられることになります。

そしてこの場合、においや室内の汚れなどに対し、特別な原状回復が必要となって、これに要する費用はかなりの額となることが予想されます。

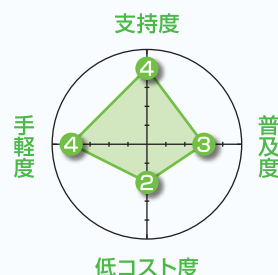
どの程度の期間が経過すれば心理的瑕疵や特別な対応が必要となるかは、その物件の立地や通常の居住形態、季節などにより異なり、明確な基準はありませんが、いずれにしてもできるだけ発見が遅れないような措置を講じておくことが大切でしょう。例えば身内の人がいるのであれば緊急連絡先などになってもらい、定期的に借主本人にも連絡をとってもらうようにすること、あらかじめ緊急時の物件内への立入権限を貸主や管理業者に付与するような特約を契約書に定めておくこと、民生委員や社会福祉関係との連携を図りプライバシーに配慮しつつ情報を共有できるようにしておくことなどが考えられます。

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。総理府、建設省(現国土交通省)での勤務を経て、平成11年に司法試験に合格。平成14年に弁護士登録。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』(株住宅新報出版)、『実践! 賃貸不動産管理』(株大成出版社・共著)など。

入居者に支持される設備 いいね!

ニーズを把握できれば、家賃維持や増額ができる「設備」。今回は、安価で導入でき、しかも後付け可能なオートロックエントランスをご紹介します。2014年に「IMオートロックDescartesデカルト」を発売したアイエム(株)の高井さんに、商品の特征などを伺いました。



◆安い・早い・後付け可能◆

この商品の特征はずばり、安い(基本キット料金:40万円(税別)~)・後付け可能・スピーディ(工事が1日で完了)という点です。

オートロックの有無が入居者のチェック項目の1つになってきているようで、昨年から受注が増えてきています。物件広告や内見時にアナウンスできますし、実際に導入した家主様(全15戸の物件所有)からも、「トラブルもなく、いいですよ」と好評です。

使用方法は、入居者が入室する場合は、エントランス付近のカードリーダーで、物件専用カードをかざすか、暗証番号で入室します。来訪者が入室する場合は、

- ①エントランス前で携帯電話で入居者に連絡します。
- ②入居者は「オートロック解除リモコン」のスイッチを押します。※「オートロック解除リモコン」は、本システム導入後、全室の入居者に事前に渡します。ホルダーにセットして、粘着テープで取り付けます(写真2参照)。
- ③オートロックが解除され、入室できます。

このシステムはインターフォンが付きませんので、例えば、部外者が「宅配便です」と嘘をついて入室できないメリットがあります。

工事内容は、制御盤・カードリーダー・ロックの設置です。物件によっては、例えば3・4階建て以上で敷地がとても広い場合、リモコンの電波が届かないことがありますので、2階の廊下等に中継器を設置する場合があります(写真3参照)。

◆導入にあたっての注意点◆

①オートロックシステムの設置場所近くに100Vの電源が必要です。②郵便配達、宅配便、定期清掃等出入り業者に対しては、オーナー様が各エリアの担当者と覚書等を交わして、業者用の暗証番号を登録する必要があります。



1.システム設置例



2.オートロック解除リモコン取付例



3.中継器設置例

空室対策の具体的な
リフォーム事業の取り組みかた

築古リフォームの 上手なやり方



リフォームの順番を決める

築年数が古くなってくると、全てリフォームをしたいが、予算が限られるということで妥協することがあると思います。

まず、リフォームの順番です。

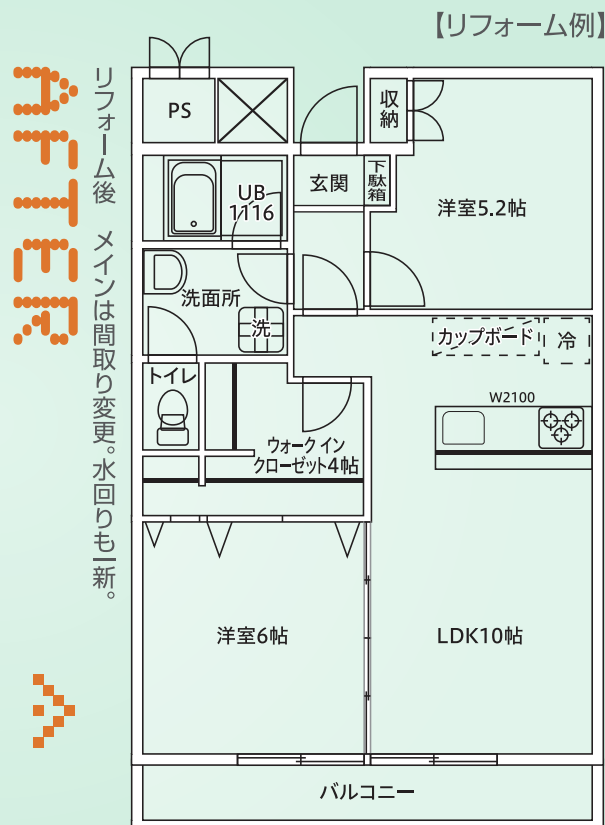
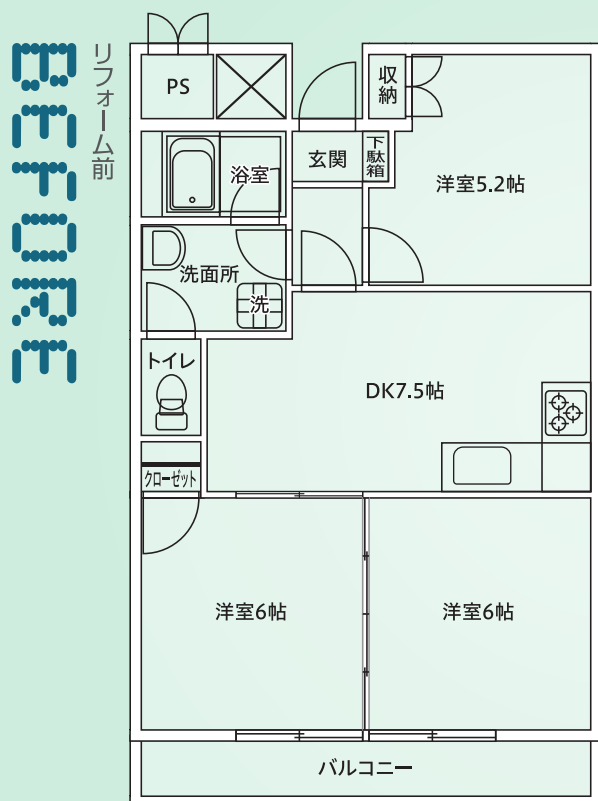
築30年以上の戸建てを想定すると、構造や雨漏り等の建物維持に関わる修繕が第一になります。

純粋なリフォームとなると、マンション・戸建て共に、1番目は水回りになるでしょう。特にユニット

バスやキッチンも、一度にやってしまったほうが、予算がないからと、後に残しておくよりも結果的に安くなります。

2番目は、間取りと収納です。築古物件の多くは、マンションの場合小さい部屋が多くあり、リビングも小さい間取りが多いです。今の流行はリビングが大きく、収納も全体の25%は欲しいです。

間取りや収納もそのまま原状回復をしたほうが安くなりますが、その結果、使い勝手の悪い間取りのままだったり、賃貸できないような物件になってしまうことがあるので注意が必要です。



PROFILE

一般社団法人 優良リフォーム支援協会(東京都江東区)

畑 祐樹 代表理事

一般社団法人 優良リフォーム支援協会とは、政府の2020年目処の成長戦略『住宅市場の活性化』に合わせて発足した、安心なリフォームを促進する会員組織。日本全国の住宅リフォーム事業を中心に、商材メーカー・商社・不動産会社などで構成。事業者に関する啓発活動や消費者への紛争解決等の取組みを毎月勉強会や新聞等を通じて行っております。

採光と換気に注意する

注意点は、図面上だけで間取りを決めてしまわないことです。後で採光の問題が出てくるかもしれません。窓が少ない物件や、南側に窓がない物件などは限られた採光を壁で仕切ってしまうと、暗くなってしまう。建具などで光を多く取り込めるものにすると、部屋を広く見せる効果があります。

さらに、考えなければならないのが換気です。室内環境が悪いとカビや結露も多くなりますし、結果健康を害することになります。昔の物件は、リビングが大きな窓に面しておらず、真ん中にあるものが多い間取りです。そして、キッチンやリビングは滞在時間が長いので、どうしてもカビや湿気が発生しやすくなります。

したがって、大きな窓に面する間取りにすること、採光をよくすることで、カビの発生が抑えられるのです。なお、リビングを大きくすると縦長になりますから、カウンターキッチンにして部屋のバランスをとるとよいでしょう。



色やデザインで、部屋を広く見せる

3番目はデザインの基本です。昔ながらの大きな家であれば自由にしてもいいと思いますが、一般的には部屋は広く見せたいものです。

基本は、床から天井にかけて色彩を明るくしていくと、天井が高く見えて開放感のある部屋になります。天井に濃い色を持ってくると圧迫感のある部屋になります。

したがって、通路・収納にデザインクロスやカラークロスを使いたい場合は、収縮色という明度の低い、ブラックやブルー系にします。逆にリビング等は、膨張色のホワイトやアイボリー等にすると、暗い廊下から明るいリビングに入ることによって錯覚でさらに広く見えるようになります。

これらはほんの一例ですが、家族構成や広さ、また外観等まで入れると気をつける点が無数にあります。後々後悔しないように、間取りに家具等を配置して実際の動線まで考えてリフォームをしてください。



01

第3回理事会が開催されました

去る平成30年3月22日(木)、東京都内の会場にて本会の第3回理事会を開催いたしました。同理事会では、「平成30年度事業計画案及び収支予算案に関する件」など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。

また、理事会終了後に理事・監事意見交換会を開催し、各地域での入会促進、研修会開催等の活動状況や成功事例等を情報共有し、今後の活動の参考となる意見交換を行いました。



理事会にて挨拶する佐々木会長



理事・監事意見交換会の様子

02

全宅管理 事業説明会について

去る平成30年1月18日(木)に東京都、2月6日(火)に大阪府において「全宅管理 事業説明会」を開催いたしました。

本会会員及び宅建協会会員に対し、本会の事業周知及び入会促進を図る目的で開催し、2会場で約240名の方にご出席をいただきました。

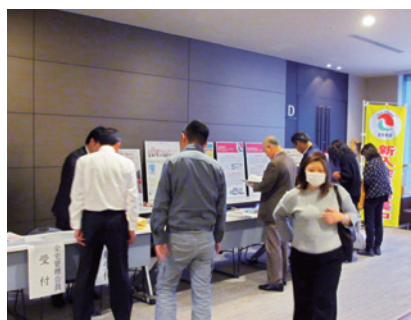
内容としては、第1部で本会の佐々木会長が「賃貸管理の重要性と中小業者の生き残り策」をテーマに、本会の会員サポート事業と併せて管理業務の重要性について講演し、第2部では本会顧問の佐藤貴美弁護士が「今知っておくべき民法改正のポイントとその影響」をテーマに講演いたしました。

また、講演の合間には本会の提携商品の紹介を各社から行うとともに、会場に各社のブースを設置いたしました。休憩時間等には、各ブースに興味を持った出席者が詳細説明を受けるなど、賑わいを見せていました。

平成30年度以降については、アンケート結果等を踏まえて開催方法等を決定する予定です。



大阪府での事業説明会の様子



熱心に冊子を手取る出席者

03

Web研修動画（賃貸物件写真撮影 基本の「き」）を追加！

本会では、昨年10月より、本会ホームページで会員の皆様が見たい時に見たい場所で研修動画を閲覧できるよう「Web研修ページ」(<http://www.chinkan.jp/member-page/training/>)を開設しております。

これまで、「オーナーカルテ活用術」「賃貸管理に係わる民法（債権法）改正のポイント」の2動画を公開しておりましたが、このたび、『賃貸物件写真撮影 基本の「き」』（講師：(株)Noblue 代表取締役 清水信宏氏）を追加いたしました。

新しい研修動画では、賃貸物件をいかにして魅力的に撮影するか、写真にどれだけ情報を入れられるかなど、不動産ポータルサイト等で数多くある物件の中から、入居希望者の目に留まりやすい写真の撮影方法を解説していただきました。

ぜひ、研修動画を閲覧していただき、皆様が日頃管理を受託されている物件の空室対策やオーナー様との関係性強化にお役立てください。

04

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。

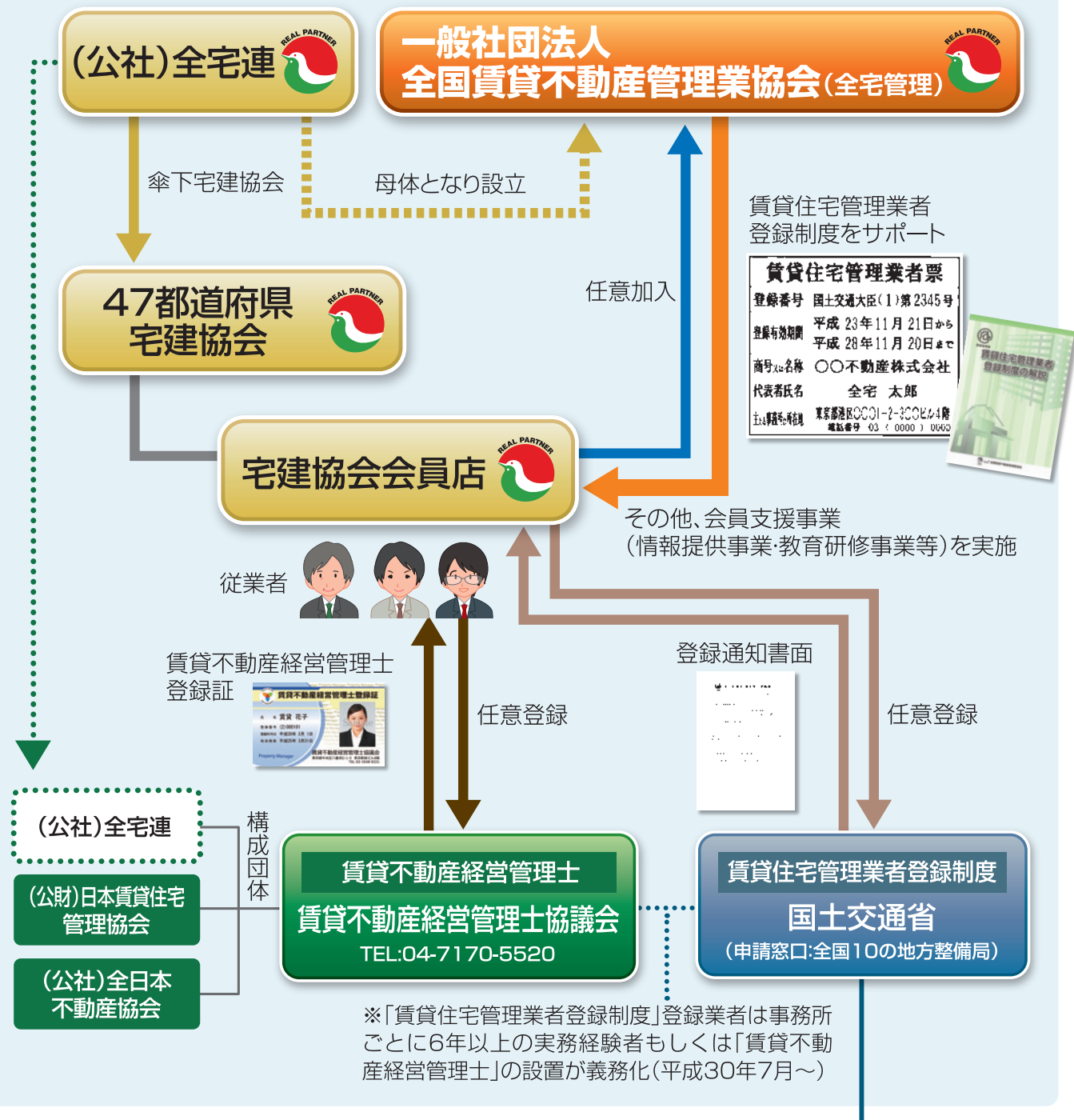
各支部において、会員等を対象として賃貸不動産管理に係る各種テーマによる研修会等が下記のとおり行われました。2月6日には、今年度の新規設置支部である大阪府支部が発足式を開催し、本会事業説明会との合同で記念講演を行いました。

いずれの支部においても、実務に即した、業務の円滑化につながる内容での研修が行われ、盛会のうち散会となりましたことをご報告いたします。



京都府支部グループディスカッションの様子

各支部	日程	主な内容
大阪府	2月6日(火)	・支部発足式、記念講演 ※左ページの「事業説明会」参照
茨城県	2月8日(木)	・賃貸管理業務セミナー 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
京都府	2月13日(火)	・ワークショップ みんなで学ぶ！考える！グループディスカッション 講師：(公社)京都府宅地建物取引業協会 会長 千振 和雄氏 全宅管理 専務理事 岡田 日出則 ・オンライン内見について 講師：(株)Tryell 代表取締役 野田 伸一郎氏
広島県	2月14日(水)	・賃貸住宅管理業者登録制度について 講師：中国地方整備局建政部計画・建設産業課賃貸住宅管理業係 係長 細木 洋子氏 ・賃貸不動産管理運営上のトラブルへの対応について 講師：佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤 貴美氏 ・オンライン内見(IT重説)動画を活用した仲介・管理業務の効率化について 講師：(株)Tryell 代表取締役 野田 伸一郎氏
兵庫県	3月9日(金)	・賃貸管理に係わる民法（債権法）改正のポイント 講師：佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤 貴美氏 ・オンライン内見VR／VIDEO、オンライン内見LIVEについて 講師：(株)Tryell 代表取締役 野田 伸一郎氏



国土交通省地方整備局一覧 (賃貸住宅管理業者登録制度申請窓口)	地方整備局	所在地/TEL	管轄区域
	北海道開発局	〒060-8511 札幌市北区北8条西2丁目 札幌第一合同庁舎8階 TEL: 011-709-2311	北海道
	東北地方整備局	〒980-8602 仙台市青葉区本町3-3-1 仙台合同庁舎B棟14階 TEL: 022-225-2171	青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
	関東地方整備局	〒330-9724 さいたま市中央区新都心2番地1 さいたま新都心合同庁舎二号館6階 TEL: 048-601-3151	茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、長野県
	北陸地方整備局	〒950-8801 新潟市中央区美咲町1-1-1 新潟美咲合同庁舎一号館 TEL: 025-280-8880	新潟県、富山県、石川県
	中部地方整備局	〒460-8514 名古屋市中区三の丸2-5-1 名古屋合同庁舎第二号館 TEL: 052-953-8119	岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
	近畿地方整備局	〒540-8586 大阪市中央区大手前1-5-44 大阪合同庁舎第一号館 TEL: 06-6942-1141	福井県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
	中国地方整備局	〒730-0013 広島市中区八丁堀2-15 TEL: 082-221-9231	鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県
	四国地方整備局	〒760-8554 高松市サンポート3-33 高松サンポート合同庁舎 TEL: 087-851-8061	徳島県、香川県、愛媛県、高知県
	九州地方整備局	〒812-0013 福岡市博多区博多駅東2-10-7 福岡第二合同庁舎別館 TEL: 092-471-6331	福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県
	沖縄総合事務局	〒900-0006 那覇市おもろまち2-1-1 那覇第二地方合同庁舎二号館 TEL: 098-866-0031	沖縄県