

# ZENTAKU KANRI

資産管理のこれからを考える  
全宅管理

2019

夏号

VOL.28

特集

## 新しい時代の 空室対策。

連載企画：部屋探しサイト徹底攻略  
物件動画の簡単編集講座

法律相談：知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A  
契約条件変更への対応  
[家賃値下げ、ペット問題]

パートナーズインタビュー：管理会社&オーナー対談  
「何でも相談できるパートナー」

「住もう」に、寄りそう。



全宅管理

一般 全国賃貸不動産管理業協会  
社団法人

資産管理のこれからを考える

# ZENTAKU KANRI

全宅管理 2019 Summer VOL.28



## INDEX

- 3p | 不動産関連トピックス  
国土交通省、「不動産業ビジョン2030」を策定  
政府、外国人労働者受け入れ拡大。  
賃貸住宅の需要も拡大か  
ZEH賃貸住宅の推進、  
2019年度の補助金は1000戸対象へ
- 4p | 特集  
**新しい時代の  
空室対策**  
オーナー様とのパートナーシップで  
解決する空室対策
- 8p | What's 全宅管理  
全宅管理の会員向けサービスをご紹介  
第2回:外国人専門賃貸保証
- 9p | 法律相談  
知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A  
**契約条件変更への対応**  
[家賃値下げ、ペット問題]
- 10p | 連載企画  
**〈部屋探しサイト徹底攻略〉**  
第2回 物件動画の簡単編集講座  
講師:カメラマン 上山太陽氏
- 12p | パートナースインタビュー  
管理会社&オーナー対談  
**「何でも相談できるパートナー」**
- 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 第9回定時社員総会が開催されました  
03 支部 活動報告  
04 賃貸不動産経営管理士 2019年講習のご案内



資産管理のこれからを考える季刊誌

「全宅管理」は、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会が発行する会員向けの情報誌です。

前号より誌面をリニューアルいたしました。

これからも魅力的な誌面づくりを目指してまいります。



バックナンバーはホームページよりご覧戴けます。

◀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。

### 国土交通省、「不動産業ビジョン2030」を策定

国土交通省は24日、「不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」を策定しました。不動産業に携わるすべてのプレイヤーが不動産業の持続的な発展を確保するための官民共通の指針となっています。

これから10年間の社会情勢の変化を踏まえ、不動産業の発展を継続的に確保するため、30年頃の不動産業の将来像と政策課題等についてまと

めました。不動産業の将来像を「豊かな住生活を支える産業」「我が国の持続的成長を支える産業」「人々の交流の場を創造する産業」とし、「ストック型社会の構築」「安全・安心な不動産取引の実現」「エリア価値の向上」「多様なライフスタイル、地方創生の実現」「不動産教育・研究の充実」などを官民共通の目標7つを掲げています。

### 政府、外国人労働者受け入れ拡大。賃貸住宅の需要も拡大か

改正出入国管理法等が昨年末の参院本会議で可決・成立しました。これまで認めてこなかった単純労働分野への外国人受け入れに道を開き、外国人労働者政策を大きく転換しました。2019年度からの5年間で14業種・最大34万5150人の受け入れを想定。法務省入国管理局を改組し、「出入国在留管理庁」を設けて在留管理を一元的に行うこととなりました。

今後は、外国人向けの賃貸住宅の需要が増加することを踏まえ、国土交通省では、外国人の民間賃貸住宅への円滑な入居を目的に、賃貸市場の契約の変化などを踏まえながら、賃貸オーナーや賃貸仲介事業者、賃貸管理会社向けの実務対応マニュアル、「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」を参考資料として公表しています。

### ZEH 賃貸住宅の推進、2019 年度の補助金は 1000 戸対象へ

環境省は5日、国土交通省、経済産業省との3省合同によるZEH(ゼッチ)などの推進施策の動向や支援事業に対する説明会を都内で開催。室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指す省エネ性能の高い集合住宅に対して補助金を支給する「ネット・ゼロ・

エネルギー・ハウス(ZEH)化による住宅における低炭素化促進事業」において、2019年度は1000戸への支給を目指すと発表しました。同事業は、ZEH相当となる賃貸住宅や分譲住宅を新築・改修する際に、1戸あたり60万円を上限に補助金を支給するものです。導入を始めた2018年度は152棟約1200戸の賃貸物件が補助金の対象となりました。

# 特集 新しい 時代の 空室対策

賃貸住宅の空室増加が様々なメディアで取り上げられ  
賃貸住宅のオーナー様も不安を感じています。

一方できちんと管理された物件は  
入居率が高いというデータもあります。  
今回はそんな新しい時代の空室対策を  
どのように考えるべきかを特集します。



## オーナー様の不満で最も多いのが空室対策

アパート経営コンサルタントとして「アパマン経営の寺子屋」を開校し、多くのオーナー様の空室対策を行なっている、ハウスクリエイト(有)の大川克彦氏にお話を伺いました。

『オーナー様にアパマン経営の悩みをお聞きすると、当然空室対策が最も多くなります。そしてこの悩みがそのまま不動産管理会社への不満につながっています。『空室があるのに解

決方法を提案してくれない』、『家賃を下げるという提案だけしかない』、『リフォームに費用がかかる』など、様々な不満が寄せられています』と大川氏。

やはり空室対策を的確に、そしてスピーディに行なうことがオーナー様の満足度を上げるために必要です。

## 空室対策の基本は入居者の動向を知ること

『空室対策の基本は周辺の物件を調査し、どのようなニーズがあるのかを調べることにあります。競合する周辺物件のレポートをつくり、どのような入居者が住んでいるのか、どのような設備が求められているのかなどを調べて、空室対策のためにどれくらいの投資をすれば良いのかを提案します』。

賃貸住宅に求められることは、一般的な調査データでもはっきりしています。不動産・住宅サイト SUUMOの「家を探すときに重視する項目調査2017年」(右グラフ)では、どの世代も「家

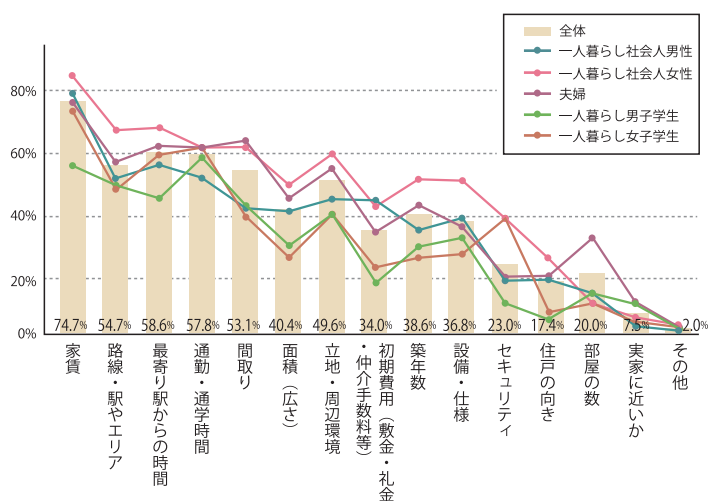
## 大川克彦氏 Katsuhiko Okawa



アパート経営コンサルタントとして『アパマン経営の寺子屋』を開校し『アパマン経営の寺子屋実践塾』などを定期的に開催。自らもアパート経営を行い、空室対策(満室経営)や相続税対策を中心にアパート・マンション経営の相談、不動産の再生や有効活用など、依頼者に対して的確なアドバイスを提案する。

賃」を重視した人が多くいるのですが、その他は様々です。特徴がよく表れているのは一人暮らしの女性で、社会人・学生とも「セキュリティ」を重視した人が高くなっています。ほかにも一人暮らしの社会人女性は「路線・駅やエリア」「築年数」「設備・仕様」など快適性に関わる項目が比較的高いのが特徴的です。

『空室対策の基本は、女性に喜ばれる賃貸住宅をつくることです。男性入居者であっても女性目線で物件を考えることが必要です。清潔感があり必要なものがきちんと揃っていること。よく言われる人気の設備でも入居者によっては必要がないこともあります。例えばインターネット無料などは一般的に人気と言われていますが、最近の若い入居者は無線Wi-Fiやスマートフォンでも充分と考えている方もいますので、無料のサービスが必要ないと判断する場合があります』。



## 入居者に入居理由を聞くことがヒントに

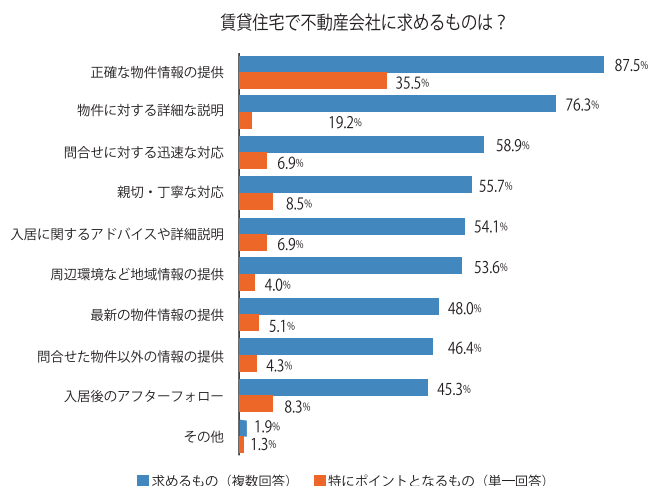
『空室が出ている原因を探すことも大切ですが、現在入居されている方が、なぜその物件を選んだのかを知ることも必要です。当社では新しい管理物件を引き受けるとき、入居者へのアンケートを取ります。サービス向上のためのアンケートという名目で、どこが気に入っているのか、不満な点はないか、家賃等は適正かなどを聞くことで、良い部分をアピールポイントとして募集に活かすことができます』と大川氏。

## 入居者が管理会社に求めること

『賃貸住宅を探すとき、一番最初に商品である住宅を案内するのは管理会社です。この最初のイメージが大切で、空室対策では最も大切な部分になります。案内する住宅を清掃しておくことは基本です。そしてどのような部分が魅力なのかをきちんとオーナー様と打合せしておく必要があります』。

下のグラフは賃貸住宅入居者に聞いた「不動産会社に求めるもの」の調査データです。上位にランクされているのは、ほとんどが不動産会社の対応になっています。いかに入居者が不動産会社の誠実な対応を求めているのかがわかります。

『不動産管理会社はオーナー様の大切な資産を扱っているということを、今以上に真剣に考えて欲しいと思います。その真摯な姿勢は間違いなく入居者に伝わりますし、それが空室対策につながると言えるでしょう』。



参照：不動産情報サイト事業者連絡協議会(RSC)  
『「不動産情報サイト利用者意識アンケート」調査結果』



## 特集「新しい時代の空室対策」

# オーナー様とのパートナーシップで 空室対策を考える

空室対策はオーナー様と不動産管理会社が協力して行なうものです。

だからこそコミュニケーションが大切になります。

ここでは空室対策のための具体的な考え方を紹介します。

### コミュニケーションが最も大切

『様々なオーナー様に管理会社への不満を聞くと、「提案をしてくれない」ということが多いようです。やはり空室が続くと、管理会社もオーナー様と話づらくなりますし、コミュニケーションを取ることを怠るケースも出てきます』。

空室対策には様々な方法があります。管理会社にも多くのノウハウがあるはずです。そのノウハウを活かし、適切な提案をするためには日頃から、オーナー様とコミュニケーションを取っておく必要があります。

『オーナー様の資産を第一に考えた提案なら、自信を持っておすすめできるはずです。その繰り返しでオーナー様との信頼関係を築いていくことが大切です』。

### オーナー様が熱心に勉強されている

『特にサラリーマン大家さんは大変勉強されています』と大川氏。相続された賃貸物件を経営されている方にもサラリーマン大家さんは多く、彼らは様々なセミナー等に参加して勉強されてるそうです。

『私どもの「アパマン経営の寺子屋」にも多くのサラリーマン大家さんが勉強に来られますが、ほんとうに熱心に学ばれています。しかし、その学んだノウハウを実践するために管理会社に相談しても「できない」と言われることがあると不満に思われたことがあるそうです。オーナー様以上に、管理会社はもっと勉強する必要があるでしょう』。

### 空室対策を行なうための基本的なステップ

『空室対策を行なう場合、最初のステップは募集内容の見直しです。まず部屋探しサイトで、掲載している物件の直近1ヶ月くらいのクリック数を確認します。クリック数に比べて問合せが少ない場合は、部屋探しサイトに掲載している写真や間取り図が、見やすく魅力が伝わっているかどうかを確認します。特に写真のクオリティは集客を大きく左右します。実際、この見直しをして写真等の情報を差し替えるだけで入居者が決まるケースも多くあります。』

次に内覧まではあるのだが、契約にいたらないケース。この場合は物件そのものの魅力に問題があります。外回りや共用部などの清掃はきちんと行なわれているか、自転車置場等は乱雑になっていないかなどをチェックします。室内の老朽化などが目立つ場合は、まずは最低限のリフォームを検討して様子を見ます』。



クッションフロアなどコストの低いリニューアルも効果が高い

### 写真撮影のアドバイス、 簡易リフォーム研修動画はこちらから

※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。



## どこまで費用をかけるかを提案する

『女性目線で物件を考えるとセキュリティは非常に大切ですから、インターフォンが古ければモニター付きに変更する。トイレもとりあえず便座だけでも交換して清潔感を感じさせる。床が古くなっていれば、予算をあまりかけずクッションフロアでもいいので張り替えるなど、少ない予算でできる対策を行います』。

ここで大切なのは、どれくらい費用をかけるべきかをきちんとオーナー様に提案することです。

『3つほど選択肢を提案するのが良いと思います。例えば

A.何もせず家賃だけを下げる

B.〇〇万円投資して家賃を維持する

C.〇〇〇万円投資して家賃アップを目指す

などを提案し、それぞれのメリット・デメリットをしっかりと伝えることが大切です』。やはりこれからの管理会社にとって提案力が重要になっているようです。

## 満室時にこそ長期の空室対策を提案

『空室が出てから対策するのでは、時間もコストもかかってしまいます。満室時にこそ長期的な計画で対策を考えておくことが必要になります。最も大切なのは日頃の清掃や巡回等を通して建物の状態を把握しておくこと。私どもの場合は、契約している清掃会社に建物の状況を写真に撮ってレポートしていただいています。これをオーナー様と共有することで、常に最新の状況を把握できるようにしています。これにより例えば、入居者のゴミ出しのマナーが悪く、ゴミが散らかるようなことがあればきちんと入居者に注意をして改善していただきます。実はこの入居者の教育は大切なことの一つで、賃貸物件の清潔感等を左右するポイントになります。

そして長期のリフォーム計画等も、修繕積立金のアドバイスなども含めて、きちんと管理会社が提案しておく必要があります』。



例えば外国人向けの賃貸住宅へのターゲット変更も考えられる

## ターゲットの変更の提案も必要

『築年数が古くなってくると空室率が高まる傾向にあります。単に古くなっているだけでなく、周辺のニーズと合っていない場合も考えられます』。

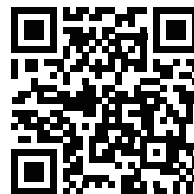
新築当時は大学があったが無くなった。駅の反対側の開発が進んだ、など10年、20年で状況が変わっているケースは多くあります。この状況への対応も必要です。

『例えばターゲットを外国人にすることもあります。オーナー様には嫌がる方もいらっしゃると思いますが、きちんと入居者を面接しておけばトラブルも未然に防ぐことができます。もちろん女性限定アパートや高齢者向け、ペット共生など様々なターゲット変更が考えられますので、管理会社それぞれが市場を調査して、ベストの提案をしていく必要があります』。

新しい時代には新しい発想が、空室対策には求められています。

## コンサルタント大川克彦のホームページ

この特集で取材させていただいたコンサルタント大川克彦氏が代表をつとめる、ハウスクリエイト(有)のホームページにリンクします。スマートフォンで右からご確認ください。します。



外国人向けの賃貸住宅を考えるオーナー様に安心を

外国人専門の  
賃貸保証

# TRUST NET 21

全宅管理会員  
特別価格!

賃貸住宅市場では、外国人向けの賃貸住宅が大きな注目を集めています。空室対策のために、積極的に外国人を受け入れたいオーナー様も多くいらっしゃいます。しかし手続きや保証人など、様々なクリアすべきことがあります。

「トラストネット21」はそんなオーナー様と管理会社のスムーズな手続きをバックアップする安心のシステム。外国人・不動産関係者からの支持率No.1を誇る、GTN(株式会社グローバルトラストネットワークス)が運営しています。



### GTNを利用するメリットは？

| 連帯保証人は必要ありません                     | 多言語対応でコミュニケーションをサポート                                             | 入居率 up、収益向上に寄与                            | 集客から入居、退去までをトータルサポート                                                            |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 緊急連絡先として本国の家族(ご両親)、国内(国籍不問)計2名は必要 | 日本語が全く話せないお客様も対応いたします<br>(常時対応言語: 英語、中国語、韓国語、ベトナム語、ネパール語、ポルトガル語) | 今まで取りこぼしていた外国人のお客様を受け入れることにより空室率の軽減化が図れます | ポータルサイトBest-estate.jpによる集客から、賃貸仲介部によるお部屋のご紹介、入居中の生活サポートにより、退去までワンストップでサポートいたします |

全宅管理 会員様専用プラン(居住用物件向け)※事業用は別途お問い合わせください。

|             | TRUST NET 21<br>(滞納報告型)          | ROOMiDグローバル ※1<br>(集金代行型) |
|-------------|----------------------------------|---------------------------|
| 初回保証委託料     | 月額賃料の60% (最低保証料3万円)              |                           |
| 会員様手数料      | 初回保証料の10%(税込み) ※請求時に相殺してお支払いします。 |                           |
| 定期払保証委託料    | 年間1万円<br>(コンビニ払い)                | 月額賃料の2%<br>(最低保証料1,000円)  |
| 保証限度額       | 48か月                             |                           |
| 滞納報告と代位弁済時期 | 毎月10日までに滞納報告<br>翌月第一銀行営業日        | 滞納報告不要<br>前月25日 満額立替送金    |

**保証範囲:** 月額賃料等(管理費・共益費・駐輪代等の固定費)、訴訟費用、残留物撤去・保管、原状回復費用(月額家賃1ヶ月分)、更新料(月額家賃1ヶ月分)、退去予告義務違反(月額1ヶ月分)

**保証対象外となる賃借人の債務:** 早期解約による違約金・損害金、規定の滞納報告がされなかった場合の賃料およびその他の債務、遅延損害金、保険料、地震等不可抗力によって乗じた損害および賃料、火災、ガス爆発、自殺等の賃借人の故意・過失によって生じた損害および賃料、退去後、残置物撤去が完了するまでの期間の賃料、原状回復されるまでの期間の賃料

スマートフォンならこちらから→

お問合せ・資料請求は (株) グローバルトラストネットワークス 営業部

TEL:03-5956-4111

TRUST NET 21

検索



# 法律相談

## 契約条件 変更への対応



### Q1

共同住宅内のある物件につき、新たに入居する者の賃料を下げることにしました。ところがそのことを聞いた同じ共同住宅内の同じ間取り、広さの物件の借主から、自分の部屋の賃料も当然に同額まで下げるべきだとの要請がきました。この場合、既存の借主の賃料も減額しなければなりませんか。

賃貸条件は、下記のQ2のケースのような他の借主の利用に直接影響を及ぼすようなものでない限り、基本的にはそれぞれの物件ごとに、当事者間の個別の契約に基づき決まるものであって、賃料も同様です。したがって、同じ共同住宅内の同じような間取り、広さの物件であったとしても、それぞれの契約の時期や個別の条件などによって、当事者間の合意に従い賃料が異なることはありうるものであって、同じ建物内の他の物件の賃料が減額されたからといって、これまで定めていた賃料も当然

に減額しなければならないということにはなりません。

ただし、既存の借主から賃料減額の要請があった場合、借地借家法に基づく賃料減額請求権が行使され、最終的に調停や裁判で適正賃料が決定されるに当たっては、同じ建物内の他の物件の賃料の額は一つの判断材料となります。したがって、実務上は、借主の今後の出方の予測や他の条件の相違の有無などに応じて、柔軟に対処することが望ましいでしょう。

### Q2

これまでペット飼育を不可としていたアパートで、昨年から賃貸条件をペット可としました。ペット可の条件で賃借した借主Aが実際にペットを飼い始めたところ、ペット不可の条件のもとで以前から隣室に入居していた借主Bから苦情が寄せられました。どのような対応をすればよいでしょうか。

賃貸借契約では、一般的に賃貸借の目的を定めます。借主は当該目的に従い物件を使用しなければなりません。その一方で貸主もまた、当該目的に従って物件を借主に使用させる義務を負います。そしてここでいう「目的」とは、単に抽象的な用途にとどまらず、より具体的に「どのような住宅・店舗としての利用か」も含めて考察されます。共同住宅でのペット飼育の可否は、上記の賃料の問題とは異なり、単に契約当事者である貸主・借主間の関係にとどまらず、臭いや音、アレルギー等の問題として、他の借主にも直接影響が生じるものです。したがって、ペットの飼育の可否は、「同じ建物内に動物がいる(いない)環境で利用する」という形で、賃貸借の目的に含めて検討されるものと考えられます。

そうすると、これまでペット飼育不可であること

を条件として賃借していた借主Bからすれば、貸主が同じ建物内で借主Aのペット飼育を許容していることは、目的に従って借主Bに物件を使用させるべき貸主の義務に反する行為と評価されることになります。したがって本件事例では、借主Bの主張には合理性がありますし、契約に基づいてペット飼育をしている以上、飼育ルールにのっとっている限り、借主Aには責任は生じません。貸主や管理会社としては、いずれかの借主に別の物件への転居をお願いするなどして、ペット飼育可と不可が同一建物内に混在する状態を解消する努力をしていくことになりましょう。



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』(株住宅新報)、『実践! 賃貸不動産管理』(株大成出版社・共著)など。



連載企画

〈部屋探しサイト徹底攻略〉第2回

# 物件動画の 簡単編集講座

〈講師〉

フォトグラファー

上山太陽氏

ABCショートムービーCMグランプリ グランプリ受賞(味の素KKコンソメ) カンヌ国際広告祭出品撮影担当など、写真・動画に豊富なキャリアを持つ。



## 部屋探しサイトで入居者に魅力が伝わる動画を、 スマートフォンの無料アプリで簡単につくる！

### スマホだけで動画編集できる無料アプリ

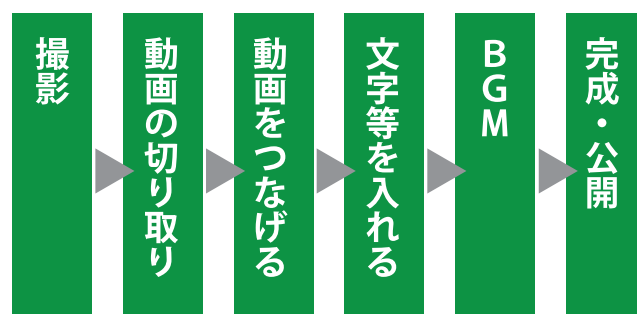
スマートフォンの普及で動画の撮影や編集も非常に簡単になりました。今回はスマートフォンで撮影した物件動画を簡単に編集するアプリの使い方をご紹介します。

iphoneでもAndroidでも使える動画編集アプリには「VideoShow」、「VivaVideo」、「Quik」などがあります。どのアプリも直感的に使えて編集は難しくありません。これら全てiphoneならApp Storeから、Androidならgoogleプレイストアから無料でダウンロードして使用することができます。

基本的にどのアプリも動画編集の基本は同じで、多少操作方法が異なる程度です。今回は「VideoShow」の画面を参考にし、て動画編集の方法をご紹介します。

### ビデオ編集の基本的な流れ

編集の流れは簡単、まず撮影です。周辺の環境や外観、さらに室内の見せたい場所を撮ります。次にそれぞれの動画の不要な部分を切り取り、それぞれをつなげます。そして文字などを入れ、必要ならBGM(音楽)をつけて完成です。



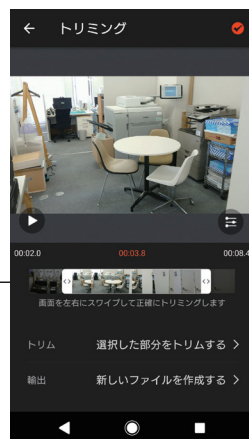
## 動画の切り取り

「VideoShow」を立ち上げると右のような画面が立ち上がります。まずは動画素材をつくるため

❶「トリミング」を立ち上げます。

トリミングとは切り取るという意味。撮影した動画の素材で不要な部分を切り取っておきます。

この部分で動画のいらない箇所を切り取り  
必要なシーンだけを切り取っておきます。  
料理で言えば材料を切って用意するイメージです。



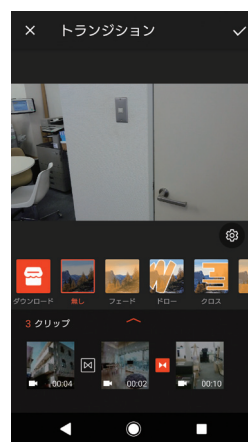
1. 素材をつくります

2. 素材をつなげます

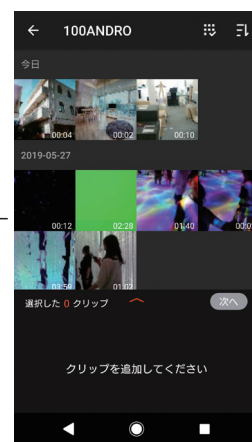
## 素材をつないで一つの動画にします

トップ画面の❷「動画編集」のアイコンを押すと、スマートフォンに保存している動画のサムネイル(小さな画像)が出てきます。先ほど切り取って保存した素材の画像をつなげたい順番に選択していきます。

選択した後、「トランジション」ボタンを押すと、素材をどのようにつなげるかを選ぶことができます。例えば動画と動画が重なり合うようにして切り替わる「フェード」など様々な切り替わり方から選べます。見やすさで考えると単純に切り変える「トランジション無し」が良いでしょう。



どのようにつなげるかを指定



つなげたい素材を順番に選択します

## 編集は時系列で見せるのが基本。必要なら字幕をつけることもできます

編集のポイントは、時系列。周辺環境→建物の外観→オートロック等のエントランス→住戸玄関→リビング→キッチン→居室など、実際の内覧を見ているような流れが良いでしょう。

動画に字幕を入れたい場合は「編集」から動画を選び、「字幕」ボタンを押します。入れたい場所を選ぶとテキスト入力画面が現れますので、そこに文字を入力します。入力後に好きな位置や大きさを変えることができます。ひとつの字幕は最大でも20文字以下、1秒あたり4文字を目安に入れます。動画を見てもらうことが目的ですので、「おしゃれなタイルの外観」など簡単な文字が良いでしょう。



## 編集した動画は物件検索サイトへアップ！ 全宅管理で動画を掲載するサービスも

編集した動画はYouTubeや部屋探しサイトに投稿しましょう。

自社のホームページに掲載したい場合に便利なサービスも全宅管理でご用意しています。詳しくは右のQRコードでお確かめください。

部屋探しをする入居者にとって、動画はますます大切な情報になります。ぜひ活用して空室対策にお役立てください。

## 物件動画の配信や、オンライン内見ができるサービスをご用意しています。

動画を有効活用して集客&内見の業務を簡略化。IT重説にも対応！  
株式会社Tryell(トライエル)のオンライン内見システムのホームページにリンクします。

こちらからご確認ください▶





## 「日頃の管理から、建て替えの相談まで 幅広くに何でも相談できるパートナーです」

### 大切なのは人と人のつながり

東京都練馬区に平成3年に誕生した株式会社ウチダハウス。賃貸物件の管理戸数2500戸。地域密着型で地元オーナー様の資産活用に定評がある企業です。今回は第2管理部部長の高橋由至氏と、賃貸住宅オーナーの(有)一杉商事代表取締役の一杉達哉氏にお話をうかがいました。

一杉氏:「先代から賃貸住宅の管理ををお任せしていた方がウチダハウスさんに移籍されて、現在のお付き合いになっています。高橋さんとは私が先代から事業を引き継いだ頃からの関係になりますから、もう20年近くなるでしょうか。ウチダハウスさんの印象は、やはり人材が素晴らしいところ。この仕事は何と言っても人と人の関係が大切です」

### 4棟 100戸の賃貸住宅を管理

練馬駅周辺に多くの賃貸物件を経営されている一杉氏。その全ての管理をウチダハウスが担っています。

高橋氏:「実は私は入社当時、賃貸部門からスタートしまし



練馬駅周辺に数棟の賃貸マンションを経営されるオーナー様

て、初めて入居者と契約した物件が一杉さんの物件でした」  
一杉氏:「あの頃はお互いにまだ20代で、今考えるととても初々しい感じでした。今では管理のほとんどを高橋さんをお願いしていますから、人と人の出会いは本当に大切だと感じますね」

ウチダハウスが最も大切にしているものは、人と人との心のつながり、信頼関係。不動産のプロフェッショナルとしてノウハウを磨く一方で、経営の基本は実直さであり、あくまで人間性であるという原点があるそうです。

高橋氏:「会社の方針もありますが、私もオーナー様の目線、入居者様の目線と同じ目線で物件を考えることを大切にしています。」

現在は築40年近い物件の建て替えの計画を行なっているそうです。

一杉氏:「これからはどのようなターゲットを考えて行くべきかという、コンセプトづくりの段階からウチダハウスさんに相談しています。トータルで提案できることもパートナーとしてとても頼もしいと感じています」

高橋氏:「建て替えは、現在の入居者の退去のお願いや、建て替えまでの数年間の物件の活用方法など、様々なことを考えなくてはなりません。どうすればオーナー様にとってもっともメリットのあることなのかを常に考えておくことが大切だと思います。」

練馬を中心に2,500戸以上を管理する株式会社ウチダハウス



室内のリフォームもターゲットなどを意識してウチダハウスが行なっています

## 常に一步先を見ることが必要

一杉氏:「長く賃貸経営を行なっていると、時代のトレンドのようなものを感じます。その流れに合わないと空室が多くなる瞬間がある気がしますね」

高橋氏:「そのトレンドのようなものを常に感じながら仕事をするのが大切だと思います。例えば働く女性を考えたほうがいい時や、これからは外国人入居者のことも考えるべき、またはファミリー向けが周辺に少ない、など常にマーケットを考えて、オーナー様に提案できるようにしたいと思っています。」

一杉氏:「ウチダハウスさんには工事部門があって、リフォームもやってくれます。常に次のターゲットを意識して、コストをかけずにリフォームできるところも大きな魅力ではないでしょうか」

〈会員の皆様へ〉

### オーナー対談参加のお願い

全宅管理では、毎号管理会社様とオーナー様の対談を掲載して行きます。会員の皆様に、ぜひ取材で協力をお願いします。

ご協力いただける方は本会HP「お問い合わせ」よりご連絡ください。



スマートフォンはこちらから↑



# 協会 インフォメーション info



## 01 第1回 理事会が開催されました

去る令和元年5月31日(金)、東京都内の会場にて本会の第1回理事会を開催いたしました。

同理事会では、「理事の一部選任並びに補欠選任に関する件」「平成30年度事業報告(案)に関する件」「平成30年度収支決算報告(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。



## 02 第9回定時社員総会が開催されました

去る令和元年6月28日(金)、東京都内の会場にて本会の第9回定時社員総会を開催いたしました。

同総会議事では、「平成30年度事業報告」「令和元年度事業計画」「令和元年度収支予算」について報告が行われ、また、「平成30年度収支決算報告承認の件」「理事の一部選任並びに補欠選任に関する件」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。



定時社員総会の様子



## 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。

全宅管理宮城県支部では、去る6月25日(火)に支部総会・研修会を開催しました。前段の総会では、「平成30年度事業報告・収支決算」の報告等を行い、後段の研修会では、「退去時の立会いや精算業務、原状回復トラブルの未然防止や建物敷地内や共用部のゴミ放置を防ぐために留意しておくことは？」等をテーマにグループディスカッションを行い、盛況のうち散会となりました。

また、宮城県支部及び福岡県支部において、賃貸住宅フェア2019in東北・賃貸住宅フェア2019in九州に、宅地建物取引業協会及び関係団体との共同という形で出展し、各団体の事業周知等を行いました。※概要は下記のとおり



宮城県支部グループディスカッションの様子



賃貸住宅フェア 2019in 九州の様子

| 日程                | 支部  | 主な内容                                           |
|-------------------|-----|------------------------------------------------|
| 4月24・25日<br>(水・木) | 宮城県 | 賃貸住宅フェア 2019in 東北<br>・会場：夢メッセみやぎ ・来場者数：1,257名  |
| 6月18・19日<br>(火・水) | 福岡県 | 賃貸住宅フェア 2019in 九州<br>・会場：福岡国際センター ・来場者数：3,208名 |



## 04

## 賃貸不動産経営管理士 2019年講習のご案内

賃貸不動産経営管理士とは、賃貸不動産の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家です。不動産管理の重要性が高まっている中、賃貸不動産管理の部門において重要な役割を担う資格です。

本会では、11月17日(日)実施の賃貸不動産経営管理士の全国統一試験(8月16日(金)受験申込み開始)に先立って、公式テキストの解説を中心とした、2日間の講習を下記のとおり開催いたします。

本講習は賃貸不動産管理業務に必要な専門知識の習得と実務能力を高めるための講習であるとともに、以下の受講メリットもございます。

#### 1. 4問免除を受けられる！

本講習を修了することで4問免除を受けることができ、全40問90分の試験が実質36問90分の試験となります。※2020年より試験問題数が全50問となります。

#### 2. 試験の要所を抑えた指導！

経験豊富な講師陣が重要な箇所を抜粋して指導することで、全1000ページを超える公式テキストを独学で読み解くよりも、効率的に学習ができます。

6月から開始しております講習の日程もあと僅かとなっておりますので、この機会に是非ともお申込み下さい。

講習の申込方法やその他の日程、試験の受験申込み方法等につきましては、賃貸不動産経営管理士協議会ホームページ(下記QRコード)より、詳細をご確認いただければと思います。



スマートフォンからは  
こちらからご確認ください▶

| 日 程<br>※全宅管理主催    | 地 域  | 会 場                                    | 定 員  | 申込締切日    |
|-------------------|------|----------------------------------------|------|----------|
| 8月7・8日<br>(水・木)   | 神奈川県 | 神奈川県不動産会館<br>横浜市中区住吉町6-76-3            | 170名 | 7月24日(水) |
| 8月7・8日<br>(水・木)   | 広島県  | 広島県不動産会館<br>広島市中区昭和町11-5               | 90名  | 7月24日(水) |
| 8月20・21日<br>(火・水) | 山口県  | 山口県不動産会館<br>山口市小郡黄金町5-16               | 60名  | 7月31日(水) |
| 8月21・22日<br>(水・木) | 東京都  | TOC五反田メッセ<br>品川区西五反田6-6-19             | 792名 | 8月1日(木)  |
| 8月21・22日<br>(水・木) | 愛知県  | 名古屋市公会堂<br>名古屋市昭和区鶴舞1-1-3              | 350名 | 8月1日(木)  |
| 8月26・27日<br>(月・火) | 大阪府  | 大阪府宅建会館<br>大阪市中央区船越町2-2-1              | 120名 | 8月6日(火)  |
| 8月29・30日<br>(木・金) | 福島県  | ビッグパレットふくしま<br>郡山市南2-52                | 40名  | 8月9日(金)  |
| 9月17・18日<br>(火・水) | 京都府  | 京都府不動産会館<br>京都市上京区中立売通新町<br>西入三丁町453-3 | 110名 | 8月29日(木) |

※上記は6月末時点の情報であり、申込状況によっては申込受付を終了している可能性がありますので、ご注意ください。

新入会員向け「全宅管理サポーター制度」

# 全宅管理 入会金 **2万円** 無料※

※対象：全宅管理会員からの紹介を受けた宅建協会会員

## 全宅管理サポーター制度とは？

全宅管理会員から紹介を受けた新規入会会員は、  
入会の際の入会金2万円が免除される制度です。  
私たちのスローガン『「住まう」に、寄りそう。』の想いを、  
より多くの賃貸不動産管理業者と共有し、  
賃貸不動産管理業の適正化、標準化を目指していきましょう!!

### 【全宅管理サポーター制度】

期 間：2019年4月1日～2020年3月31日

手続き：本会が定める書式(紹介状)に本会会員が記入、押印し、

入会申込書と一緒に本会宛に提出いただくことで、入会金が免除となります

※紹介状は、本会ホームページ会員専用サイト内の「協会からのお知らせ」よりダウンロード願います。

「住まう」に、  
寄りそう。

For perfect  
estate management.



全宅管理