

# ZENTAKU KANRI

資産管理のこれからを考える

2020  
冬号  
VOL.30

特集

## 手間をかけずに 入居者満足度アップ



連載企画：部屋探しサイト徹底攻略

360度カメラ活用講座

法律相談：知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A

設備の修繕費用

「改正民法施行間近！緊急アンケート」集計速報

「住もう」に、寄りそう。



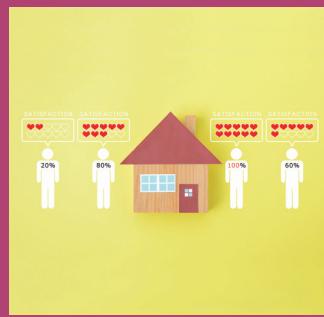
全宅管理

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

資産管理のこれからを考える

# ZENTAKU KANRI

全宅管理 2020 winter VOL.30



## INDEX

3p 新年のご挨拶

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

不動産関連トピックス  
国土交通省、賃貸住宅管理業務に関する  
アンケート調査結果を公表

9p 法律相談

知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A  
設備の修繕費用

10p 連載企画

### 〈部屋探しサイト徹底攻略〉

第4回：360度カメラ活用講座  
講師：カメラマン 上山太陽氏

4p 特集

## 手間をかけずに 入居者満足度アップ

空室対策や長期入居促進のために  
賃貸管理業者ができること

12p 「改正民法施行間近！ 緊急アンケート」  
集計速報

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4回：入居者コミュニケーションツール  
住まいのハンドブック

14p 協会インフォメーション  
01 第2回理事会が開催されました  
02 全宅管理セミナーの開催について  
03 支部 活動報告

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。

2019.春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。



## 新年のご挨拶

### 『「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

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、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により、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。

昨今の不動産業界で賃貸管理に関しては、今年度より本会で事前講習の運営を行った「賃貸不動産経営管理士」資格試験の昨年の受験申込者が25,000人を超え、今まで以上に資産の管理・運用に関する知識や技術・能力を高めたいという方が増加しております。

また、法令改正関係につきましては、4月に迫った改正民法施行への対応は勿論、出入国管理及び難民認定法(入管法)改正に伴う対応、住宅セーフティネット制度への対応も引き続き必要であると考えます。

このような状況の中、全宅管理は賃貸不動産管理業のプロ集団として、本会スローガン『「住もう」に、寄りそう。』の下、地域社会への貢献、賃貸不動産管理業の適正化に向けた取り組みを実施してまいりました。

賃貸不動産管理業の適正化に向けた具体的な取り組みの一つとして、国土交通省が開催する「民間賃貸住宅の計画修繕の推進方策に関する検討会」等の会議に委員を派遣し、意見具申を行いました。

また、「賃貸住宅フェア2019in東京」に出展し、本会

の事業案内を行うとともに、業界団体セミナー会場において「空き家問題」「不動産テック」に関する講演を行い、多くの方にご聴講いただきました。

さらに、新たな会員向けクラウド型賃貸管理ソフト「ReDocS」の紹介を昨年9月より開始したところ、大変多くの反響をいただきました。

会員の資質向上を目的とした会員研修については、2018年11月より本会ホームページ上でスタートした「インターネット・セミナー」において常時500タイトル以上の研修動画を提供し、さらに本会オリジナルの研修動画も追加してコンテンツの充実を図ったところ、前年と比較して4倍以上の閲覧数となりました。

また、研修事業の一環として、各地域における会員同士の意見交換・交流の促進を目的に「タウンミーティング」を岡山県、三重県、青森県、香川県において開催いたしまして、各地でご好評をいただきました。

会員数が6,200社を超え、昨年は千葉県支部が設立、富山県支部設置の承認がなされ、来年度からは全国23支部体制となります。今後も更なる強靭な組織の確立に向けた事業展開を図るとともに、関連団体と連携のうえ、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、皆様方のますますのご繁栄とご健勝をお祈り申し上げて、新年のご挨拶とさせていただきます。

## 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、賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査結果を公表

国土交通省は、賃貸業管理に関する実態調査のために賃貸住宅管理業者・家主・入居者それぞれに対してアンケート調査を実施。家主が受託管理業者との間で経験したトラブルとしては、「賃料・敷金等が管理業者から入金されるまでに時間を要する又は入金されないことがある」、「管理業務の内容に関する認識が管理業者との間で異なる」、「管理業務に関する報告がなく、適切に対応がなされているか把握できない」等が多くなっています。詳しくは国土交通省及び全宅管理ホームページでご確認ください。

## 特集

# 手間をかけずに 入居者満足度アップ

賃貸住宅では入居者の満足度を高めることが、オーナーの安定経営と満足度に繋がります。そしてそれが素早い客付と、長期入居を実現することになります。今回の特集では、できるだけ手間をかけずに、入居者の満足度を高めるポイントを取材しました。



### 満足度の基本は物件の魅力

住み手が満足できる賃貸住宅の提案と、入居者サービスに関して高い評価を得た株式会社プリズミックの代表 早川 政章氏にお話をうかがいました。株式会社プリズミックは約8000戸の管理物件で97%以上という高い入居率を維持しています。その秘訣はどこにあるのでしょうか？

「基本は物件、つまり空間です。賃貸住宅の商品は住宅なので

すから、その商品力を高めることが入居者の満足度を高めるいちばんのポイントだと思います」と早川氏。プリズミックが手がける物件も時代に合わせたリフォームやリニューアルが行われています。「オーナーにメリットがある投資であることを、きちんとわかつていただくことが大切です」。

### 入居者の不満を解消できる提案を

業界最大手の設備メーカーの賃貸住宅入居者アンケートによると、物件への不満箇所の上位は遮音性や、断熱性など住宅の基本性能の部分になります。古い物件で、この基本性能に問題があるのであれば費用をかけて対策工事をするか、建て替えの検討が必要になります。

「当社に相談される物件で、リニューアルなどに費用がかかりすぎる場合は建て替えを含めてご提案します。コストがかかっても、長い目で見れば結果的にオーナーのメリットになると考

### 早川 政章氏 Masaaki Hayakawa



大手不動産管理業者に20年在職し、その間取締役及び関連保証株式会社代表取締役等を歴任。その後、2002年に株式会社プリズミックを設立。住み手が満足する賃貸住宅を提案するべく、建築家がユーザーのニーズに応える『賃貸のデザイナーズマシンション』を供給している。

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| 上階の足音や声が響く                    | 27.5% |
| 断熱効果が弱く、夏暑く冬寒い                | 24.8% |
| 風通しが悪く、湿気がこもり、カビがはえやすい        | 23.6% |
| 壁が薄いため、隣室や外の音がうるさく、室内の音も外にもれる | 23.1% |
| トイレにシャワートイレがついていない            | 18.4% |
| 衛星放送の受信システムがついていない            | 10.4% |
| エアコンがついていない                   | 10.1% |
| お風呂のシャワーの勢いが弱い                | 8.1%  |
| ガスコンロの口数が少ない                  | 7.3%  |
| ベランダ・バルコニーがない                 | 6.9%  |
| 駐輪場がない                        | 5.9%  |

某設備メーカーのアンケートによる賃貸住宅の入居者の不満箇所より

えるからです。綿密な収支計算をして採算が見込める場合はリノベーションやリフォームを提案します。当社の管理物件は基本的にサブリース契約をしています。サブリースですから、入居者が集まらなければオーナーだけでなく当社のリスクにも繋がります。だからこそ入居者に選ばれるような商品づくりのために、収支に見合ったリノベーションやリフォームの提案には力を入れます。それが入居者とオーナーの満足になるのです」と早川氏。オーナーと同じ目線で提案をしていることがポイントのようです。

### 不具合があったときの対応が満足度を高める

「賃貸住宅は住まいですから不具合が無いことが入居者にとっては当たり前のことです。ですから不具合や不満が出た時に、いかにスムーズに対応できるかがポイントとなります」とおっしゃる早川氏。

実際にオーナーへのアンケートでは、管理業者に持つ不満も、「対応が遅い・悪い」という項目が上位に入っています。「対応が悪いと言われる原因のほとんどが、入居者やオーナーへの連絡です。連絡のタイミングが合わず連絡が遅いと思われることも多いでしょう。今はメールなどでの対応もできますから、会社として連絡方法の見直しをするだけでも、こういった不満は少なくなると思います」。次ページではプリズミックのコミュニケーションの取り組みも詳しく紹介します。

### 手間をかけないポイントは日常の管理業務

「不満を感じさせない管理業務を実現するには、何より日常の管理が大切になります。未然にトラブルやクレームを防ぐためにも日常のチェックを怠らないようにしましょう」と早川氏。具体的にプリズミックで行われている日常の管理業務をお聞きしました。

「設備の故障などによって入居者、オーナーにご不便をおかけしてしまうことを最小限に抑える予防保全形の独自の管理体制を整えています。具体的には、オーナーと当社との契約内容に基づき、日常清掃や定期点検等の管理業務の計画・実施、報告書作成を行います。協力会社による業務進捗は期日管理し、仕上がり度合いまでを速やかにチェック。管理、点検、修繕状況や入居者からのリクエストなどはすべて月次でオーナーにご報告します。多くの管理業者も同じ内容を行なっていると思いますが、何かあった時の報告体制をいかにスムーズにできるかを重視しています」。

日常の管理業務体制見直して、より効率的に、スピーディに行える体制をつくることが、結果的に大きな手間をかけずに入居者の満足度を高めることに繋がるということが、プリズミックの管理システムを見てわかりました。

次ページではより具体的な方法を紹介します。



## 特集 「手間をかけずに入居者満足度アップ」

# 時代に合わせた物件づくりと コミュニケーション方法を

物件の魅力をアップすること。そして日常の管理業務で

入居者とオーナーとスムーズなコミュニケーションを取ることが大切。

この点についてさらに詳しく取材しました。

### 時代のニーズに合わせた物件の魅力アップを

「物件そのものの魅力を高めるためにリフォームやリノベーションを考えることは、長い目で見れば収益改善に繋がります。しかし家賃収入とのバランスがありますから、収支が合う範囲内で行う必要があります。当社に依頼された物件をチェックし、まず検討する部分は水廻り、特にキッチンです。古い物件でキッチン設備は新築物件と比べて最も見劣りする部分ですから、これを入れ替えるだけでもかなり魅力がアップします。特にコンロがポイントです。今は一人暮らしでもお弁当を作る人が多く、一口しかないコンロでは不満が多くなります。2口以上は用意するようにしています。さらに給湯やエアコンなども不満が出やすい箇所ですから検討しましょう」。

### 間取りの変更も視野に入る

間取りが時代のニーズにあっていない場合は間取りの変更も検討するべきだと早川氏はおっしゃいます。

「よく言われるのは畳の部屋のフローリング化ですが、例えば1DKより広いワンルームのほうがニーズが高い場合がありますので、壁を一つ取り除いてワンルーム（スタジオ）に変更することもあります。ファミリー向けなら特に畳が不人気というわけではありませんから、モダンな畳コーナーなどの提案も考えられます。当社ではリノベーションには提案性の高い建築家に依頼をするなど、デザイナーズ物件として訴求できるものにするケースが多くあります」。

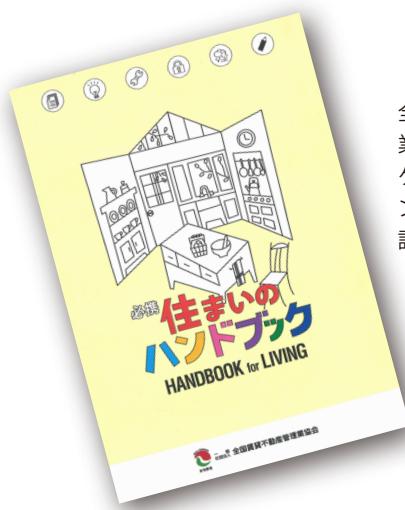
### 入居前に暮らしのポイントを伝えることも大切

入居者の不満やクレームのほとんどは、実は入居者自らの手で解消できるものがほとんどです。入居者が適切な使い方やメンテナンスをしていれば故障することがなかった設備も多くあります。

「プリズミックではホームページで入居者へのQ&Aという形で設備の使い方やメンテナンスの方法などを伝えています。当然、入居時にも担当者が詳しく説明しています」と早川氏。全宅管理でも同じ発想で入居者に向けた「住まいのハンドブック」を用意しています。

様々な設備のメンテナンス方法や、故障の際の問い合わせの仕方など、賃貸住宅に暮らす入居者が快適に暮らせるような情報をまとめたものです。

「入居者に情報を与えることは大切です。時代に合わせた様々な方法を検討しておきましょう」。



全宅管理で提供している管理業者と入居者とのコミュニケーションツール「住まいのハンドブック」。詳しい情報は本誌8Pで。

## クレームやリクエストに対応できる仕組みづくり

右の写真はプリズミックのホームページ内にある入居者向けのページ。様々な疑問に対してもうすぐに答えが見つかるQ&A式のページになっています。

「長く管理業務を行なっていると、入居者からの問い合わせはどんなものがあるのかがわかります。そのノウハウをまとめホームページに掲載することで、問い合わせ自体を減らすことに繋がります」と早川氏。

さらに、メールアドレスを登録することで利用できる入居者専用ページもつくり、問い合わせはそちらからもできるようになっています。

「クレームやリクエストに関しては会員ページから直接問い合わせることができます。担当者はスピーディに回答をメールで行なっていますので、電話での行き違いなどもなくスムーズにコミュニケーションをとることができます。このスピード感が入居者の満足度を高めます」。

## 入居者の声をスムーズにオーナーに伝える

「入居者とのコミュニケーションをスピーディに行なうことが満足度を高める重要なポイントですが、そのやりとりをオーナーにもきちんと伝えることが大切です。どんなクレームがあったのか、どんな不具合があるのかを日常的にオーナーに伝えることで、今後の修繕計画に繋がります。サブリースでありがちなことは、オーナーがほとんど管理業者にまかせっきりになり、賃貸経営のことを考えなくなってしまうことです。これでは修繕などでコストがかかる際に、検討することが難しくなってしまいます」。

常にオーナーに経営者としての自覚を持っていただくためにも日常的な報告は大切だということです。あくまでもオーナーと管理業者はパートナーという関係です。お互いに一つの目的に向かって進んでいるということを、共通認識として持ちながら仕事をすることが大切です。



The screenshot shows a section of the PRISMIC website titled 'お部屋のトラブルなど' (Common issues in the room). It lists various household problems with their corresponding solutions. The categories include:

- 鍵 (Lock): 捨錠器 (Padlock), コンロ (Gas stove), エアコン (Air conditioner)
- テレビ (TV): リモコン (Remote control), 照明器具 (Lighting equipment), 火災警報器・煙感知器 (Fire alarm, smoke detector)
- インターフォン・チャイム (Intercom): インターネット (Internet), 排水詰まり (Clogged drain), ガラス (Glass)
- その他設備 (Other equipment): 水回り (Plumbing), 奥気 (Dark corner), インフラ関連 (電気・ガス・水道など) (Infrastructure-related (electricity, gas, water, etc.))
- その他 (Other): その他 (Other), メールボックス (Mailbox), 虫害駆除 (Pest control)

Below this, there are sections for 'お家賃' (Rental fees) and 'その他' (Other), each with a single item listed.

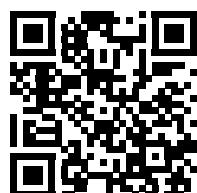
## 将来のことをオーナーと一緒に考える

「当社はサブリース契約がほとんどですから、その物件の将来の収益は、オーナーだけでなく当社にも重要なことです。だからこそ日常の業務を大切にしながら、常に将来のことをオーナーと一緒に考えます。不動産は、日常の管理や保全によって資産価値が決定されるといつても過言ではありません。どんな魅力的な不動産でも、時の経過と共に老朽化や劣化は進んでいきます。入居者の満足と資産価値を維持していくためには、継続して行われる適切な保守・修繕が必要です。プリズミックでは業務の中にこの修繕計画が含まれていて予防・保全という観点から早め早めの対応をご提案いたします」と早川氏はおっしゃいました。

日常の手間を惜しまないこと。それが結果的に大きな手間にならないようにするために、最も大切なことではないでしょうか。

## 株式会社プリズミック ホームページ

この特集で取材させていただいた早川氏が代表をつとめる、株式会社プリズミック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。

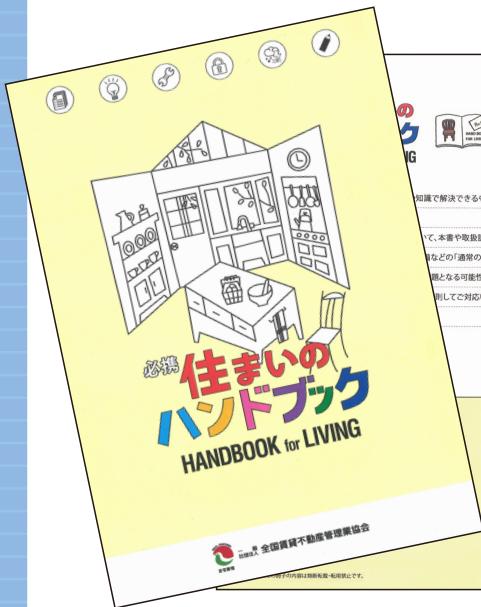


入居者とのトラブルを未然に防ぐコミュニケーションツール

## 住まいのハンドブック

全宅管理会員  
特別価格!

入居者からのクレームやリクエストのほとんどが、日常生活での配慮や知識で解決できるものです。入居者に賃貸住宅のルールや暮らしの工夫などをあらかじめ伝えておけば、賃貸管理業務の手間を削減することにつながります。この「住まいのハンドブック」は、以前よりご提供している「入居のしおり」を、2020年4月の民法改正にあわせ、全面改訂したものです。はじめて賃貸契約をするお客様などに向けて、イラストを充実させ親しみやすい内容にしました。ぜひ入居者とのコミュニケーションツールとしてご活用ください。



### コンテンツ

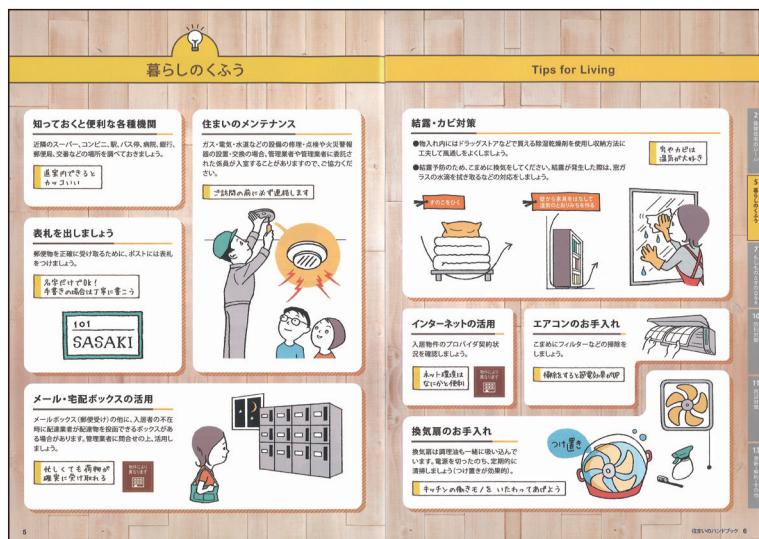
- 賃貸住宅のルール
- 暮らしの工夫
- もしものときのQ&A
- 防犯対策
- 防災対策
- 更新・解約・その他

基本的な賃貸住宅のルールから、メンテナンスや結露・カビ対策、もしものトラブルの解決方法、さらに防犯から防災まで暮らしに便利な様々な情報を掲載しています。

解説図などをイラストで紹介していますのでわかりやすい内容となっています。

また、裏表紙に貴社の会社名・ロゴマークなどを入れるオプションサービスもご用意しています。名入れオプションサービスを希望する際は、データをご用意ください。色数と印刷数で料金が異なりますので、詳細は下記にお問合せください。

■(株)住宅新報 制作部  
TEL.03-6403-7806



■ 仕様/A4判・16頁・カラー  
■ 価格/会員100円、非会員300円 (税込・送料別)  
※ 最低注文部数は50部からとなっております。以降10部単位。

本会 HP「書籍等のご案内」より注文書をダウンロードし、必要事項をご記入の上FAXにてご注文ください。

スマートフォンならこちらから→



# 法律相談

## 設備の修繕費用



### Q1

入居者がエアコン設備を壊してしまいました。  
オーナー、入居者、どちらが費用を出すべきでしょうか？

#### 1. 修理等の費用について

エアコン設備が貸主の承諾のもとで借主側が取付けたものであれば、その設備は借主の所有に属しますので、借主の故意過失によるか、災害や経年劣化によるかを問わず、借主が修理費用等を負担します。

それに対し、エアコン設備がもともと賃貸物件に備え付けてあったものであれば、壊れた原因が災害や経年劣化による場合には、賃貸物につき修繕義務を負っている貸主が費用を負担するのが原則です（ただし特約で、借主に修繕義務を負わせているときは、当該特約に基づき借主が負担します）。しかしそもそも壊れた原因が借主の故意過失によるときは借主の契約上の義務違反、あるいは善管注意義務違反に基づくものとして、貸主は修繕義務を負わず、借主が損害賠償（費用負担）することになります。

以上を整理すると、次のようになります。

| エアコン設置<br>壊れた原因 | 借主が貸主の承諾のもとで設置した場合 | もともと物件に備え付けの場合           |
|-----------------|--------------------|--------------------------|
| 借主の故意過失         | 借主                 | 借主                       |
| 災害・経年劣化         | 借主                 | 貸主（ただし特約で借主負担となつていれば借主）※ |

#### 2 修理等の間の家賃の取り扱い

なお、改正民法では、「賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益できなくなった場合～（中略）～賃料は、その使用収益できなくなった割合に応じて、減額される」旨規定されています。エアコン設備が壊れた場合もこれに該当すると考えれば、左記表※のケースでは、修理や取り換え等が完了するまでの間の家賃は当然に減額されることになります。

しかしこの規定は「滅失その他の事由により使用収益できなくなった」場合に適用されるのであり、あくまでも「滅失」や、それに類した状況のもとである程度の期間使用収益できないケースに適用されることが想定されます。したがって、エアコン設備の故障等のように、短期でかつ容易に修繕等が可能な場合にまで適用されるものではなく、その間家賃をどうするかは、故障等によって不便を生じることに対する対応として、任意に判断すべきものと整理すべきと考えられます。

### Q2

入居者が勝手に給湯器を交換してしまった。費用請求されたがどうしたらよいでしょうか？

給湯器は物件に備え付けの設備であり、給排水設備の一部を構成するものとして、貸主の所有に属します。

したがって給湯器の交換は本来貸主が行うものであって、借主が行うのであれば貸主の承諾が必要です。貸主の承諾のもとで交換したのであれば、必要費または有益費として貸主に費用請求できるのが民法の規定ですが、この規定は特約で別に定めることができますので、当該費用請求ができない

旨の特約があれば貸主は費用の負担を免れます。ましてや本問のようにそもそも貸主に無断で交換した場合であれば、原則としてそれ自体借主の義務違反行為となりますので、貸主が費用を負担することはありません。



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。



360度カメラの  
撮影はカメラ位置と  
高さがポイントです



連載企画  
〈部屋探しサイト徹底攻略〉第4回  
**360度カメラ  
活用講座**

〈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。

**インターネットの部屋探しは  
360度パノラマ写真で差がつく！**

**部屋探しサイトだけで部屋を決める入居者**

賃貸住宅を部屋探しサイトだけで決めてしまう入居者もいるほどですから、物件情報をいかに正確&魅力的に掲載するかは重要なポイントです。360度カメラを活用するケースが多くなっているのも部屋探しに大きなメリットがあるからです。最も大きなメリットは、気軽に内見ができる点。各物件の360度写真を用意すれば、どこにいても物件を確認することができます。また、距離が離れていても部屋の様子を確認できるため、転勤者にも便利なツールとなります。

前の入居者がまだ入居中、またはリフォーム中でも部屋の様子を確認することができますので、よりスムーズな入居者募集が可能になります。

**実は手軽に始められる 360 度カメラ**

360度カメラは機材も技術も特殊なように思われがちですが、実は機材のコストも低く、撮影も編集も難しくありません。今回の特集でご紹介するカメラはリコーのシータシリーズ。導入コストも低く、使い方も非常に簡単です。さらに購入者はリコーのサーバに撮影データを保存して公開することも可能です。

**必要な機材**

リコー 360度カメラ  
シータシリーズ  
市場価格：  
15000円～



三脚  
市場価格：  
2000円～

## 基本的な使用方法の流れ

使用の方法はいたってシンプルです。まず撮影した部屋にカメラを設置しシャッターを押すだけ。360度全体を撮影してくれます。この撮影したデータを付属のアプリケーションで編集します。編集アプリは本体を買うと無料でついてきます。スマホだけでも編集することができます。出来上がったデータを、部屋探しサイトにアップロードすればOKです。またリコにはTHETA360.bizというサービスもあり、データをサーバ上に保存し、それを自社サイトなどに公開することも可能です。

## 物件を上手に撮るポイント

一度の撮影で部屋の全体が撮影できるため、部屋の真ん中に置いて撮影しがちですが、実はこれでは実物より部屋が狭く映ります。カメラを置く場所は、部屋の中心ではなく、入口や壁などに寄せて設置し、写したい場所の中心に正面を向けて撮影しましょう。

360度カメラにも正面があります。リコーシータの場合、青いランプが点灯している方が「背面」になりますので最も写したい場所に向かってカメラを設置しましょう。

360度写真を公開すると、最初に映るのが正面の中心です。最も魅力的に見える場所を正面にすることで印象が変わりますので、最も良いカメラ位置を探しましょう。

## カメラの高さも重要です

通常のカメラと同じように、空間を撮影するときは、天井までの高さの半分ほどの高さがバランスよく撮影できます。天井高が240cmくらいであれば、120cmくらいにカメラの高さを設定すると良いでしょう。

カメラの位置が高すぎると天井が迫って見え、部屋が狭く見えてしまいます。

## まずはトライしてみること

360度カメラを使った画像は、不動産業界と非常に相性のいい技術だと言われています。少し前までは360度撮影はプロの技術と高額な機材が必要でしたが、今では誰でも簡単に使用できます。全宅管理が10月に行なった会員アンケートでも、部屋探しサイトへの掲載などで必要に迫られているものの、費用や技術的な側面から導入を様子見されている方が多くいらっしゃいました。まずはトライして、様々な活用法を検討していただければ良いでしょう。

### ■撮影から公開の流れ

リコーシータシリーズとクラウドサービス360.bizを使用した場合の流れです。

撮影現場からすぐに公開まで実行可能です。

無料で使える専用アプリを開いて、RICOH THETAをWi-Fi接続する。

撮影する

アプリを開く

アプリがRICO THETAのリモコンになり、撮影したらすぐにスマートフォンに転送され、その場で360°画像の確認ができます。

### 360°コンテンツ作成

360°コンテンツ内に入れられた画像の選択や順序入れ替え、シーン名称の記入や、部分的にぼかしを入れることもできます。

### アップロード

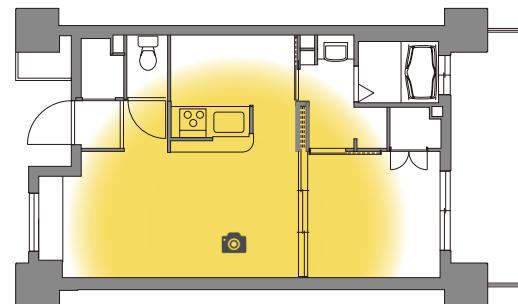
360°コンテンツの作成が完了したら、すぐにTHETA 360° bizのクラウド上に画像をアップロードできます。

### URLを共有する

アップロードが完了すると360°コンテンツ毎にURLが発行されます。簡単にコピーできるので、SNSやメールにリンクを貼って共有できます。



カメラを壁際に設置し見せたい場所を前面に置くことで室内を広く見せることができます。この奥行きをきちんととることが大切です。



カメラの正面が360度カメラの中心になります。この中心が公開した時に最初に見える画角になりますので魅力的な角度を中心とします。上の間取りのように見せたい場所を中心にして、カメラの背後となるべく壁によりに設置することで、広く見せることができます。

この記事に使用した  
リコーのホームページはこちらから。

リコーの360度カメラシータの  
ホームページはこちらから  
ご確認ください。

こちらからご確認ください▶



# 全宅管理

## 「改正民法施行間近！ 緊急アンケート」

### 集計速報

調査期間：2019年12月12日～2019年12月26日

調査対象：全宅管理会員 有効回答：627



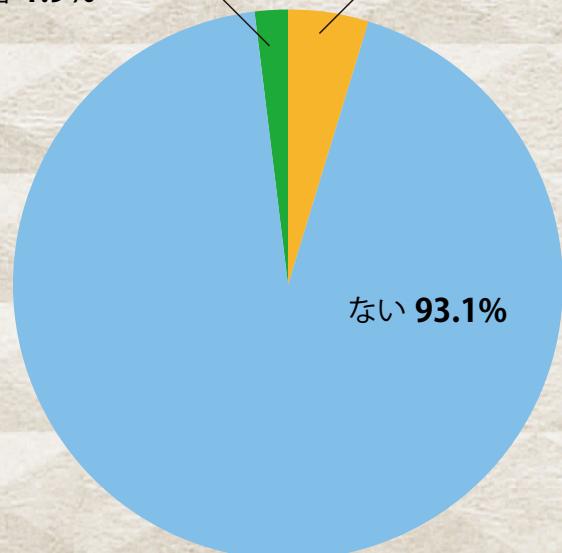
### 改正民法の内容について 貸主・借主からの問い合わせはありましたか？

全体としてはまだまだ問い合わせ数は多くないのが現状のようです。

「ある」と回答のあった内容としては、連帯保証人の極度額が大半を占めました。その他、一部滅失の賃料減額、原状回復等が多い内容となっています。

無回答 1.9% ある 5.0%

ない 93.1%



### 連帯保証人の「極度額」についての想定額は？ (賃料5万円とした場合)

改正民法において、連帯保証契約締結にあたり「極度額」を定めることになります。

「極度額」の想定額としては、120万円(賃料2年分相当)以下が最も多いため回答でした。次に60万円(賃料の1年分相当)以下、30万円(賃料の6ヶ月分相当)以下という結果となりました。

無回答の中には、家賃保証会社を利用しているため、個人の連帯保証人を求めないこともあります。

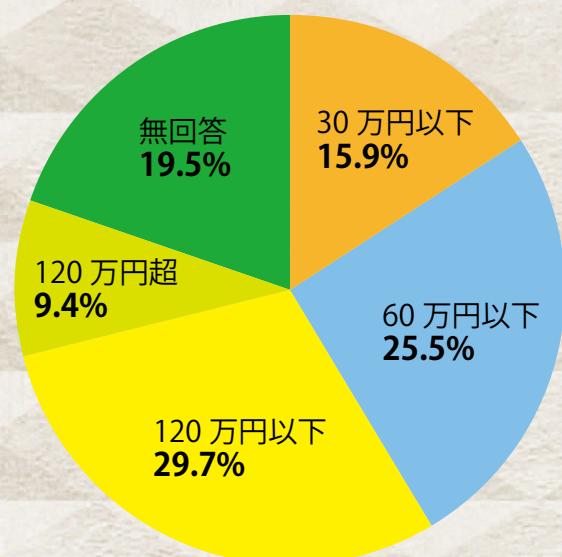
無回答  
19.5%

30万円以下  
15.9%

60万円以下  
25.5%

120万円超  
9.4%

120万円以下  
29.7%



改正民法が2020年4月より施行されるにあたり、全宅管理では会員の皆様に緊急アンケートを実施いたしました。今回の民法改正では賃貸借契約に関するものとして、次のような点について見直しがされています。

- 賃貸借継続中のルール（賃借物の修繕に関する要件の見直し・賃貸不動産が譲渡された場合のルールの明確化）
- 賃貸借終了時のルール（賃借人の原状回復義務及び収去義務等の明確化・敷金に関するルールの明確化）
- 賃貸借契約から生ずる債務の保証に関するルール

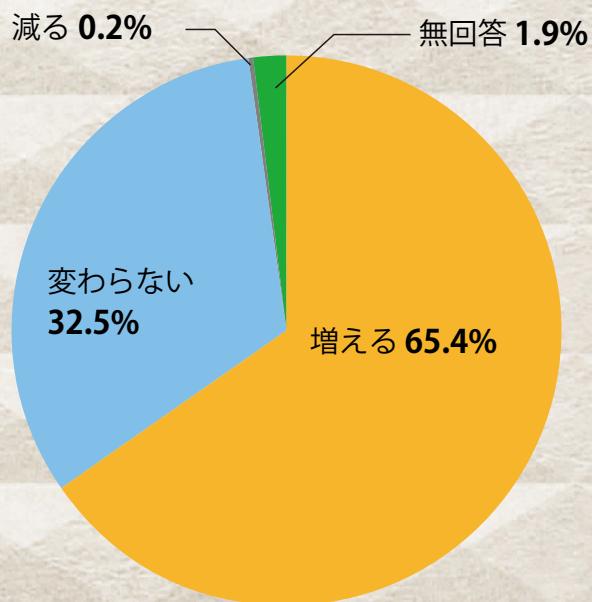
これらに関して会員の方々の対応状況や考え方をお聞きしました。



## 改正民法施行後、 家賃保証会社を利用する件数は増えると思いますか？

約2/3が「増える」と回答されました。「減る」と回答したのは1社のみとなっています。

これまで原則無制限に連帯保証人に保証債務の履行を請求できていたのですが、今回の民法改正により限度額が決められるため、家賃保証会社の利用が増えると考えられているようです。



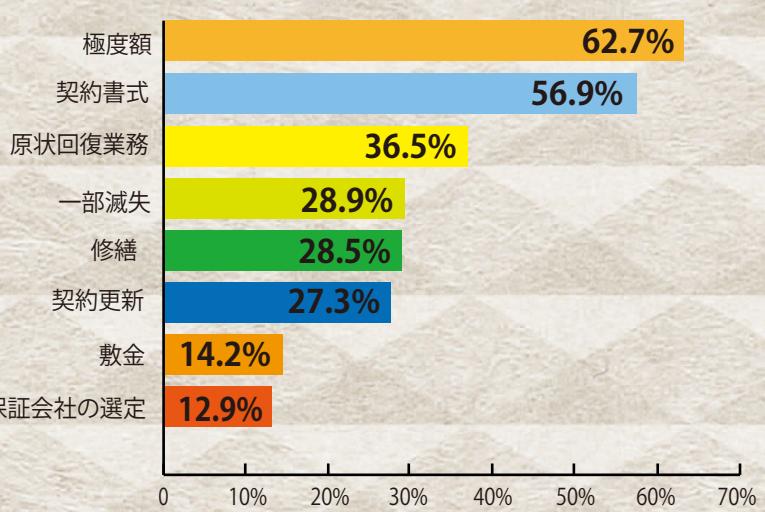
## 改正民法について不安な点はございますか？ ※複数回答

連帯保証契約の「極度額」、賃貸借契約書等の「契約書式」に関する不安が過半数以上となっています。

全宅管理ホームページからダウンロードできる書式については、改正民法に対応したデータを随時追加しています。

また、どのような内容が改正されたかは、インターネット・セミナーの中で佐藤貴美弁護士が解説していますのでご覧下さい。

家賃保証会社の選定



別紙にて詳しい解説資料を同封しております。併せてご覧ください。



# 協会 info

インフォメーション



## 01 第2回 理事会が開催されました

去る令和元年11月27日(水)、東京都内の会場にて本会の第2回理事会を開催いたしました。

同理事会議事では、「令和元年度新規支部の設置に関する件」の議案について審議が行われ、議案通りに承認されましたことをご報告いたします。



理事会にて挨拶する佐々木会長



## 02 全宅管理セミナーの開催について

去る令和元年12月3日(火)に東京都において、全宅管理セミナー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、約150名の方にご出席をいただきました。

内容としては、特別講演1でNPO法人モクチン企画代表理事の連勇太朗氏が「少しの予算とちょっとの工夫でたくさんの魅力を生み出す『モクチンレシピ』を使った手軽な空室再生手法」をテーマにご講演いただき、特別講演2ではイタンジ株式会社代表取締役の野口真平氏が「仲介・管理間のやり取りを自動化し作業時間を1/10に！2万社が利用するイタンジの次世代型業者間流通サイト」をテーマにご講演いただきました。

また、特別講演の合間に厳選セミナーとして「集客につなげる物件撮影のポイント」「備えていますか？孤独死と風水害！」「外国人専門保証会社だから分かる外国人の最新賃貸事情」「ITを活用した不動産業務セミナー～最新事例公開～」「管理業における入居審査の可視化とその必要性」といったセミナーを各会場において行い、興味を持った出席者が参加し終了後も講師に質問をする等、賑わいを見せっていました。

※特別講演はインターネットセミナーで後日公開予定です。



講演する連氏（特別講演1）



セミナー会場の様子

# 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。

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、盛会のうち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。



千葉県支部設立記念研修会の様子



埼玉県支部研修会で講演する門倉氏

| 各支部  | 日 程       | 主な研修内容  |
|------|-----------|---|
| 大阪府  | 11月1日(金)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>空き家問題と住宅確保要配慮者への対応 需要と供給のアンバランスさ<br/>講師：全宅管理 専務理事 岡田日出則</li> <li>管理業に関わる民法改正の内容について<br/>講師：磯野・岩本・住原法律事務所 弁護士 岩本洋氏</li> </ul>                     |
| 山形県  | 11月12日(火) | <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸管理に関わる民法（債権法）改正のポイント<br/>講師：佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤貴美氏</li> <li>賃貸不動産における火災・孤独死等の事故事例と備え方<br/>講師：(株) 宅建ファミリー共済</li> </ul>                             |
| 千葉県  | 11月13日(水) | <p>※設立記念研修会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸管理の重要性と中小業者の生き残り策<br/>講師：全宅管理 会長 佐々木正勝</li> <li>全宅管理顧問弁護士が語る 今知っておくべき民法改正のポイントとその影響<br/>講師：佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤貴美氏</li> </ul>      |
| 福島県  | 11月15日(金) | <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸管理に関するグループディスカッション+民法改正の内容について<br/>講師：全宅管理 専務理事 岡田日出則</li> </ul>   |
| 埼玉県  | 11月15日(金) | <ul style="list-style-type: none"> <li>家賃滞納の社会問題の現場から考える予防と対応策について<br/>講師：章司法書士事務所 代表 太田垣章子氏</li> <li>2020年・東京五輪後の不動産価格<br/>講師：エコノミスト／BRICS 経済研究所 代表 門倉貴史氏</li> </ul>                   |
| 山口県  | 11月21日(木) | <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸管理に関するグループディスカッション<br/>講師：全宅管理 会長 佐々木正勝</li> </ul>   |
| 愛知県  | 12月4日(水)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸管理業者のための民法改正と不動産取引<br/>講師：鴨川法律事務所 弁護士 山崎浩一氏</li> <li>管理会社が取り組む賃貸オーナーのための相続支援<br/>講師：積村ビル管理（株） 上級相続支援コンサルタント 山田敏夫氏</li> <li>意見交換、交流会</li> </ul> |
| 新潟県  | 12月12日(木) | <ul style="list-style-type: none"> <li>空き家問題と住宅確保要配慮者への対応+みんなで解決！グループワーク<br/>講師：全宅管理 専務理事 岡田日出則</li> </ul>  |
| 沖縄県  | 12月16日(月) | <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸管理業の課題と展望<br/>講師：全宅管理 会長 佐々木正勝</li> </ul>  |
| 神奈川県 | 12月19日(木) | <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸管理に関するグループディスカッション<br/>講師：佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤貴美氏、全宅管理 専務理事 岡田日出則</li> </ul>   |

新入会員向け「全宅管理サポーター制度」

# 全宅管理サポーター制度により多くの仲間が増えています!!

## ご紹介ありがとうございました。

令和元年12月末までに新入会員をご紹介いただいた会員

|                     |                   |                    |
|---------------------|-------------------|--------------------|
| 北海道 永山土地(株)         | 富山県 向陽地所          | 和歌山県 (有)ハウジングギャラリー |
| 宮城県 第一建物(株)         | 富山県 (有)ハウジングサカイ   | 和歌山県 (株)タナベハウス     |
| 山形県 (株)東北ユニ         | 石川県 (株)ますた不動産     | 島根県 (有)総合宅建        |
| 福島県 (株)郷            | 山梨県 (株)青山         | 岡山県 (有)ケイ・ビー       |
| 福島県 (有)菅野地所         | 長野県 (有)太陽ホーム      | 広島県 岡七不動産          |
| 福島県 西武エステートシステム(株)  | 岐阜県 大垣不動産(株)      | 広島県 ときわ不動産(有)      |
| 茨城県 ベニヤ商事(株)        | 岐阜県 (株)アヅマ        | 山口県 三和土地建物(株)      |
| 埼玉県 ホシノ(株)          | 愛知県 西晃商事(株)       | 山口県 (株)塩田不動産       |
| 埼玉県 (株)サニーハウス       | 愛知県 服部地所(株)       | 山口県 (株)ティーレックス     |
| 埼玉県 (有)幸仁産業         | 愛知県 (株)中競不動産      | 高知県 (株)小笠原不動産      |
| 埼玉県 セントラル総合住宅(株)    | 三重県 名張不動産(株)      | 福岡県 (株)福岡県不動産会館    |
| 千葉県 (有)市原土地建物センター   | 三重県 (株)アポロ        | 福岡県 藤井商事           |
| 千葉県 (株)東海住宅建設       | 京都府 (株)ランドスタイル    | 福岡県 限上興産           |
| 東京都 丸大建設(株)         | 大阪府 (株)聚楽         | 福岡県 (株)篠栗不動産センター   |
| 東京都 (有)一成商会         | 大阪府 今西土地建物(株)     | 佐賀県 (株)伊藤不動産       |
| 東京都 (有)ススム商事        | 大阪府 岸田興産(株)       | 佐賀県 (有)宮崎不動産       |
| 東京都 (株)エイコウホーム      | 兵庫県 (株)ピー・アイ・エー   | 佐賀県 (株)アーバンエステート   |
| 東京都 (株)ニイノリアルタウン情報館 | 兵庫県 ホーメスト不動産関西(株) | 長崎県 (株)三上住宅        |
| 神奈川県 (株)山久建設不動産     | 兵庫県 藤榮住建(株)       | 鹿児島県 三伸ホーム         |
| 神奈川県 (株)おかだハウジング    | 兵庫県 (株)ホーム・ストーリー  | 沖縄県 (有)エマラルド開発     |
| 新潟県 (株)トラスト         | 奈良県 (株)島田工務店      |                    |

## 紹介した会員の声

A社 「知り合いの業者さんより紹介して欲しいと頼まれ、サポーター制度の事を知りました。

これからは積極的に紹介していきたいです。」

B社 「新規入会がしやすくなることで、地域の仲間が増え、横のつながりが広がるのはとても良いことだと思います。」

## 【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