

ZENTAKU KANRI

資産管理のこれからを考える
全宅管理

2020

春号

VOL.31

特集

管理業者の コンプライアンス

連載企画：部屋探しサイト徹底攻略
間取り図の品質向上

法律相談：知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A
賃貸経営の機密保持

賃貸管理トレンド 第1回
「賃貸管理業務の自動化ツールで効率アップ」

「住まう」に、寄りそう。



一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

全宅管理

資産管理のこれからを考える

ZENTAKU KANRI

全宅管理 2020 Spring VOL.31



INDEX

- | | | | |
|----|--|-----|---|
| 3p | 不動産関連トピックス
「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」が
3月6日に閣議決定

敷金、礼金など一時金の2019年調査データ

テレワーク(自宅勤務)の実態調査 | 9p | 法律相談
知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A
賃貸経営の機密保持 |
| 4p | 特集
管理業者の
コンプライアンス

これからの賃貸業者が考えるべき
社会的責任について | 10p | 連載企画
〈部屋探しサイト徹底攻略〉
第5回：間取り図の品質向上
講師：ライター 高橋洋子さん |
| 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5回：入居準備ツール
原状回復基礎知識 | 12p | 連載企画 賃貸管理トレンド
第1回
「賃貸管理業務の自動化ツールで効率アップ」 |
| | | 15p | 協会インフォメーション
01 第3回 理事会が開催されました
02 全宅管理タウンミーティング香川について
03 支部 活動報告 |

【全宅管理サポーター制度 実施中！】

内 容：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。

期 間：2020 年 4 月 1 日～2021 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、捺印し、入会申込書と一緒に本会宛に提出。

※紹介状は、本会ホームページ会員専用コンテンツ内の「お知らせ」よりダウンロード願います。

会報誌「全宅管理」のバックナンバーをご覧ください。

※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「ID・パスワードを忘れた方」、
またはお電話にてお問い合わせください。

スマートフォンはこちらから ▶



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。

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」が3月6日に閣議決定

管理業務の実施において管理業者とオーナー・入居者との間でトラブルが増加傾向にあり、特にサブリース業者については家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが社会問題化しています。このような諸問題へ対応するとともに管理業の適正化を図るのが同法律案の狙いとなっています。

法律案は、不当な勧誘行為の禁止と賃貸借契約

締結前の重要事項説明などを義務付ける「サブリース業者と所有者の間の賃貸借契約適正化に係る措置」及び、管理戸数が一定規模以上の場合は国土交通大臣への登録を義務付け、業務管理者の選任、管理受託契約締結前の重要事項説明、財産の分別管理、委託者への定期報告等を義務付ける「賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設」の2点を規定しています。

敷金、礼金など一時金の2019年調査データ

東急住宅リース(株)は2月27日、ダイヤモンドメディア(株)と共同で、全国の賃貸マンションを対象とした、2019年の賃貸借契約の一時金(敷金・礼金・更新料)の設定月数に関する調査結果を公表しました。

敷金の全国平均は、0.72ヵ月分。敷金0物件が全体の44.6%を占めており、それを除くと1.30ヵ月分となっています。

礼金の全国平均は、0.51ヵ月分。礼金0物件の割合は全体の45.5%であり、それを除くと0.92ヵ月分となっています。

更新料の全国平均は、0.35ヵ月分。更新料0物件の割合は61.5%で、それを除くと0.91ヵ月分となっています。

地域によって違いがある一時金ですが、その動向には常に注意しておきましょう。

テレワーク(自宅勤務)の実態調査

(株)リクルート住まいカンパニー(東京都港区)は2月25日、「テレワーク(リモートワーク)に関する意識・実態調査」結果の一部を発表しました。

- ・潜在的には45%の実施者を見込む。
- ・テレワークの実施理由は、「通勤時間の減少」を挙げる割合が29%と高く、続いて「仕事の集中度向上」「家事と仕事の両立」が上位を占める。

・テレワークをきっかけに「引越しを実施した」「前向きに引越しを検討し始めている」「検討していないが引越してみたい」割合は53%。

・今後テレワークが促進された場合には、テレワーカーの57%が「通勤時間が長くなっても引越しを検討する」との意向を示している。

テレワークと賃貸住宅は大きな関連があります。今後の動向に注目しておきましょう。

特集

管理業者の コンプライアンス



賃貸管理に限らずコンプライアンスの徹底はすべての企業の経営には欠かせません。不動産業者が行う取引は、法令上の取り決めが複雑で、コンプライアンス違反が起こりやすい傾向があります。今回は、管理業者のコンプライアンスについて解説します。

管理業者には法令遵守が求められる

管理業者が行う取引は、様々な法令上の制約を受けるため、コンプライアンス違反が発生しやすいと言えます。だからこそ賃貸管理業に従事する人は、常日頃から、法律や企業倫理の点に問題がないのかを常に意識する必要があります。

今回は管理業者のコンプライアンスについて、佐藤貴美弁護士にお話をうかがいました。

佐藤貴美 氏 Takayoshi Sato



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。

「コンプライアンスという言葉が一人歩きしていますが、その本質をしっかりと見据えるべきです。法律を遵守するのは当然のことで、それ以前に、賃貸管理業とはどのような役割をもっているのかをしっかりと理解し、オーナーと入居者双方の安全と快適な環境を維持することを考える必要があります」。

民法改正(債権法改正)を確認しておきましょう

2017年5月に成立した「民法の一部を改正する法律」が、2020年4月1日から施行されました。この民法改正は、主に債権関係の規定（契約等）に関するもので、大掛かりな改正としては約120年ぶりとなります。

「このたびの民法改正のうち、敷金や原状回復の取扱いルール の明確化、連帯保証人の保護のための措置、一部滅失等による賃料減額などが、賃貸借関係に関連する主な内容です。このうち連帯保証人の保護、一部滅失等による賃料減額につい

での問い合わせが、賃貸管理業者から多くあります。連帯保証人について、従来では賃貸借の連帯保証人の責任は基本的に無限定でしたが、改正民法では、賃貸借契約の個人連帯保証人保護のため、不動産賃貸借契約において個人の連帯保証人を付ける際は、必ず連帯保証契約締結時に極度額（連帯保証人の債務の上限額）を定めなければならないことになりました。一部滅失等による賃料減額については、従来は賃借物の一部が滅失した場合に借主が賃料の減額請求や解除をすることができるとの規定でしたが、賃借物の一部がその他の事由により使用収益できなくなった場合にも賃料の減額又は解除を認めるとともに（ただし解除は、残った部分では契約の目的を達することができないときに限ります）、賃料の減額は賃借人の請求が無くてもなされる旨の規定となりました。

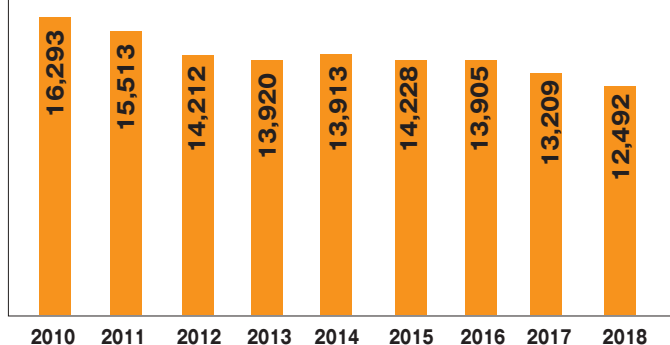
また、敷金の取扱いについては、これまでの民法のもとでの裁判例で示されている規範を明文化したもので、実務上大きな影響はないでしょう。

原状回復の義務範囲についても、従前の裁判例や実務での取り扱いを明文化したものです。従前の実務の取扱いを変更させるものではないので影響は少ないでしょう」。

しかし下のグラフのように、国民生活センターに寄せられる敷金に関する相談件数は、1万件を常に超えています。

「改正民法で示された原状回復や敷金の取扱いについては、オーナーへの理解を深めておくことも必要です。全宅管理でも民法改正や原状回復についての分かりやすい資料を用意していますので、ぜひご活用してはいかがでしょうか」

■国民生活センターに寄せられた敷金に関する相談件数



入居者とオーナー、双方の理解を

入居者はインターネットで原状回復の負担や、敷金の返還について調べているケースが多くあります。逆に、特に長く賃貸経営をされているオーナーには、古い習慣が残っているケースが少なからずあるようです。

管理業者はオーナーと入居者の板挟みになって、どちらの満足度も低くなってしまふことがあります。こういったケースに陥らないように、できれば入居前からきちんと双方に説明して、理解していただくことが大切です。

「今回の民法改正は、これまでは裁判例や行政が作成公表している指針などで示されていた賃貸借契約上のルールを、民法という国民の社会生活等の基本を定める法律の中で明確化したものです。改正された民法の内容をしっかりと理解しておくことで、適正な賃貸管理の実現につなげることが大切でしょう」。



特集「管理業者のコンプライアンス」

社員にコンプライアンスを徹底させるために必要なこと。

コンプライアンスの徹底には、なにより社員の教育が必要。

全宅管理では、社員のコンプライアンス向上のための様々なコンテンツをご用意しています。

賃貸管理で起こるコンプライアンス違反

コンプライアンスとは、一般的に「法令順守」と訳されますが、法律だけを守れば良いというものではありません。個別の法律はもちろんのこと、法令として条文にはない社会通念上の倫理・道徳も守る必要があります。

「コンプライアンスは単に法令遵守すれば良いというものではありません。賃貸管理業者が行うべきことをしっかりと行うことが必要になります」。

賃貸管理で発生しやすいコンプライアンス違反は、次の3つでしょう。「個人情報の漏えい」「重要事項の説明不足」「鍵の未交換」。これらは、入居者に損害を与えることになり、SNSが発達した現在では、特に企業イメージにダメージを与える可能性があります。

個人情報保護は重要なコンプライアンス

不動産会社の従業員が、物件を探しに来店した某有名芸能人夫妻をSNS上に投稿し、大変な騒動になりました。

管理業者が扱っている個人情報は、住所や電話番号など個人の住居を特定できるものです。入居者の住所や電話番号が流出してしまうと、ストーカーなどの被害に繋がる可能性もあり、個人情報の取り扱いに注意が必要です。

個人情報保護で最も大切なのは社員の教育でしょう。その上で、個人情報を閲覧できる社員を限定したり、様々なセキュリティシステムを導入します。

社員が正しい業務を行えるように教育すること

最近、企業内にコンプライアンス委員会などを設置し、様々なルールづくりやシステムづくりを行うケースが多くなってきました。

「大きな企業ではコンプライアンス委員会などが必要でしょう。第三者の弁護士などが参加し、企業としてきちんと行っていることをアピールする必要があるからです。しかし多くの中小企業は10人ほどの社員がいるケースがほとんどですから、コンプライアンス委員会をつくるより、きちんとした社員教育をすることが大切です。その教育の基本としてまず考えられるのが全宅管理で発行している、『賃貸不動産管理標準化ガイドライン』です。この冊子は、賃貸管理業を行う上での心構え、社会的意義からはじまり、適正な管理業務の実施のあり方などを示しています。こちらを社員教育に使うことで、基本的なコンプライアンスを守ることができるのではないのでしょうか」。



全宅管理で提供している賃貸不動産管理のガイドライン。適正な管理の行い方を中心に解説しています。



全宅管理では様々な社員啓蒙ツールを用意

「左ページでご紹介した『賃貸不動産管理標準化ガイドライン』は、賃貸管理業務のほとんどを網羅したのですが、活用という点ではまだまだ十分では無いようです。

他にも原状回復のルールを入居者、オーナー双方に周知させる『原状回復の基礎知識』(8p参照)、入居者に正しい住まい方をお知らせする『住まいのハンドブック』などのツールも用意しています。こちらも入居者やオーナーに渡すだけでなく、社員がしっかりと内容を理解しておくことで、様々なトラブルを防ぐとともに、社員の意識を高めることにつながります」。

社員にこそ見て欲しいインターネットセミナー

また、全宅管理ではインターネットによるセミナーも充実しています。こちらを活用することでも社員のコンプライアンスへの知識を高めることができます。

「例えば『賃貸関係の民法改正のポイント』の動画を見れば、基本的な知識を得ることができます。会員企業であれば全ての社員が見ることができるので、ぜひ社員教育に使って欲しいと思います」。

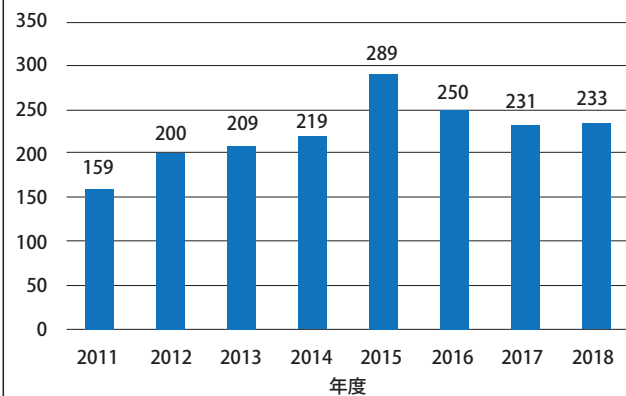


動画：賃貸管理に係わる民法（債権法）改正のポイント

他にも人材育成のための動画や、実務のための研修動画などを豊富に揃えています。

社員教育をすることが、コンプライアンスの理解と徹底には最も重要なことだと考えます。そのために全宅管理のコンテンツを充実していますので、ぜひご活用ください。

コンプライアンス違反倒産 件数推移



(株) 帝国データバンク調べ (2018 年まで)

コンプライアンス管理はこれからの企業の基本

「賃貸管理業に必要なことや、当たり前のことをきちんと誠実にこなしていくことが、コンプライアンスの向上に繋がると考えます。決して難しいことではありません」と佐藤弁護士。

(株) 帝国データバンクの調査ではコンプライアンス違反が原因で倒産に追い込まれる企業は年間200社を越えると言われています(上記グラフ)。もちろん法令違反によるもので、行政指導などを受けた上での倒産もありますが、企業の評判が落ちることで売り上げ減となり倒産するケースもあるようです。

特にSNSが全盛の現在では、企業の評判はあっという間に広がります。思いもよらないコンプライアンス違反で企業の信頼を失わないためにも、企業全体でコンプライアンスについて考える必要があります。

そのきっかけとして、全宅管理の発行物や、インターネットセミナーをご活用ください。

全宅管理インターネットセミナーのページはこちらから

様々なセミナーコンテンツをご用意しています。
スマートフォンなら右のQRコードでアクセスの上ご利用ください。





貸主・借主の双方に理解を深める

原状回復基礎知識

全宅管理会員
特別価格!

原状回復にかかる退去時のトラブルは今でも数多いのが現状です。その原因のほとんどは入居者とオーナー様の認識の違いによるものです。そのため退去立会いや、敷金の清算を行う管理業者にとっても手間と時間のかかる業務になっています。このリーフレットは、国土交通省が公表する「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(以下「原状回復ガイドライン」)の基本的内容を、入居者はもとよりオーナー様にも理解していただくことで、建物退去時のトラブルを未然に防止するためのツールです。



このツールは原状回復義務の考え方をはじめ、賃借人、賃貸人の原状回復負担区分の具体的な内容など、原状回復のポイントがわかるようになっています。入居者は、インターネットで簡単に原状回復ガイドライン等の情報を入手できるのが現状です。このツールを通してオーナー様にも現状を認識していただき、コンプライアンスを遵守した適正な賃貸不動産経営の提案にお役立てください。



コンテンツ

- 原状回復義務とは何か
- 賃借人の善管注意義務
- 原状回復負担費用の具体例
- 特約について
- 物件チェックの重要性
- など

■ 仕様/A4判・二つ折

■ 価格/会 員:1セット(100部) 本体価格1,048円+税(送料別)
非会員:1セット(100部) 本体価格1,905円+税(送料別)

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

賃貸経営の 機密保持



Q1

警察や税務署などが入居者の情報を提供してほしいと問い合わせしてきた場合、個人情報保護法に即せば、どのように対応したら良いのでしょうか？

個人情報の保護に関する法律(以下「個人情報保護法」といいます)では、原則としてあらかじめ本人の同意がない限り、個人データ(個人情報を検索できるよう体系化した個人情報データベース等を構成するもの)を第三者に提供することを禁止しています。管理業者が保有する入居者情報は個人データに当たり、警察や税務署は第三者に該当することから、この取扱いに基づけば警察等に対し入居者情報を提供することは、あらかじめ本人の同意がない限りできない、ということになりそうです。

しかしこの取扱いについては例外があり、「法令に基づく場合」や、「国の機関若しくは地方公共団体又はその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるとき」は、本人の同意なく第三者提供を行うことができるとされています(法23条1項1号・4号)。

したがって、警察や税務署から、法令等の根拠に基づき入居者情報の提供依頼を受けたときは、上記例外事由に該当しますので、あらかじめ本人の同意を得ずに情報提供できることになります。ただしその際には、警察や税務署に対し、上記例外事由に該当すること及びその根拠を提示するよう求めることが大切でしょう。

なお、通常個人データを第三者提供した場合には、提供した年月日、提供の相手方である第三者の氏名又は名称などの記録を作成し、保存しなければならないとされていますが、この点についても、上記例外に該当する場合には不要となっています(同法26条)。



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。

(参考)個人情報保護法の概要

個人情報保護法は、個人情報の有用性に配慮しつつその保護を図るため、個人情報を取り扱う事業者が遵守すべき義務等を定めている法律です。

個人情報保護法が適用されるのは、個人情報データベース等を事業の用に供している者であり、管理業者も物件情報や入居者情報等を取扱うことから、個人情報保護法が適用され、左の第三者提供の取扱いのほかにも次のような義務が課されますので、業務遂行に当たり十分に留意してください。

- ①取得する個人情報の利用目的を特定すること
- ②一定の例外を除き、あらかじめ本人の同意を得ないで、①で特定された利用目的の達成に必要な範囲を超えて、個人情報を取り扱ってならないこと
- ③個人情報を取得した場合は、あらかじめ公表している場合を除き、速やかにその利用目的を本人に通知等すること
- ④利用目的の達成に必要な範囲内において、個人データを正確かつ最新の内容に保つよう努めること
- ⑤個人データの漏えい、滅失・き損の防止その他の個人データの安全管理のために必要かつ適切な措置を講じること
- ⑥法令に基づく場合などの一定の例外を除いて、あらかじめ本人の同意を得ないで、個人データを第三者に提供してはならないこと
- ⑦保有個人データ(個人データのうち、開示等の権限を有し、6か月以上にわたって保有する個人データ)に関して、利用目的、開示等に必要な手続き、苦情の申出先等について、本人の知り得る状態におき、本人の求めがある場合には、保有個人データの開示、訂正、追加、削除や利用の停止等を行うこと
- ⑧個人情報の取扱いに関する苦情があったときは適切かつ迅速な処理に努めるとともに、そのために必要な体制を整備すること



連載企画
〈部屋探しサイト徹底攻略〉第5回

間取り図の 品質向上

〈講師〉
ライター・
ファイナンシャルプランナー
高橋洋子さん



土地活用に詳しいファイナンシャルプランナー。賃貸募集のメディア戦略にも詳しく、様々なセミナーも行っている。

部屋探しサイトだけで部屋を決める入居者に、 間取り図は重要な情報。

入居者が興味を持つ間取り

今や部屋探しサイトだけで部屋を決めてしまう入居者も多くなっていますが、最も重要視されている情報が「間取り図」です。不動産情報サイトの協会が調査したデータでは、入居者がインターネットで部屋探しをする際に、「間取り図」を重視すると答えた方が98.1%にもなります。

また、同じ調査で「不動産会社に求めるものは？」という質問に最も多かった回答は「正確な物件情報を提供している」いうことから、正確さも重要視されていることが分かります。

さらに入居者は不動産のプロではありませんから、分かりやすい間取り図であることも重要です。質の高い、入居者の目線で作られた間取り図の作成が必要と言えます。

どのような図面が入居者に分かりやすいか？

まず、できるだけ正確な間取り図を掲載することが必要です。入居者から、入居後に間取り図と部屋が違くとクレームがあることは少なくありません。ただし、設計図面などを掲載しても入居者には分かりにくいものになってしまいます。

部屋選びの際に必要な情報を分かりやすく表現されていることが、部屋探しサイトに掲載する際に必要なことになります。例えば、収納スペース、水廻りなどが分かりやすいように色分けがしてあったり、部屋名や畳数など文字の大きさが適切であることなどがあげられます。

さらにベッドやダイニングテーブルの配置などが分かりやすいと、入居者はイメージしやすくなります。

入居者が分かりにくい間取りとは？

右図の①②の図面は今でも部屋探しサイトでよく見かける、悪い図面の例です。①は間取りとしては分かりやすいのですが、古い図面からコピーしたせいか線がぼやけています。オリジナルの図面が見つからないのであれば、ベースの図面があるので、新しく書き直すという判断も必要になります。②の図面は間取りに比べて文字が小さすぎる図面です。こちらも別の印刷物などで使用したものでしょう。部屋探しサイトで適切な文字の大きさになるように、新しく作り直すことが必要になります。

良い図面を作るポイント

まず部屋探しサイトに合わせた図面を作る必要があります。スマートフォンで見える場合、画面のサイズにもよりますが、掲載する図面はおよそ3cm×4cmのサイズになります。この大きさと読みやすいサイズになるように文字などを調整する必要があります。

さらに空間ごとの色分けも必要です。入居者が部屋探しで最も気にするポイントは収納だと言われることから、収納スペースが分かりやすいように色分けしておくといいでしょう。さらに水廻りも女性が気にするポイントです。キッチン、浴室、トイレは同じ色（水色がよく使われます）でまとめると分かりやすいでしょう。

間取り図作成ソフトで簡単につくる

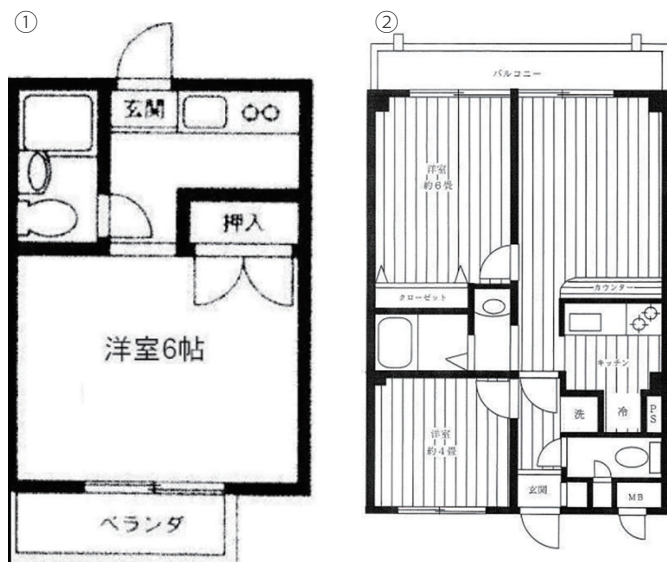
間取り図は専門の業者に頼むケースが多いようですが、実は簡単に作ることができる間取り図作成ソフトがあります。

全宅管理では会員の皆様に特別価格で間取り図作成ソフト『間取りクラウド』をご提供。通常価格19,800円＋税のところ会員価格9,800円＋税で購入できます（2020年3月時点）。

基本操作は簡単で、ほとんどがマウス操作のみでクオリティの高い図面を作成可能。部屋ごとの色分けや、文字の大きさも部屋探しサイト用にぴったりの画像から、印刷物に使用するものまで自由に作成することができます。またテーブルやベッドなどの家具類のデータも豊富に入っていますから、より分かりやすい図面を作成することができます。

部屋探しの際に選ばれる図面を作成することは、入居者募集の効率をあげる大きなポイントです。物件への反響が悪いと感じたら、間取り図を改善できないか検討してみましょう。

悪い例

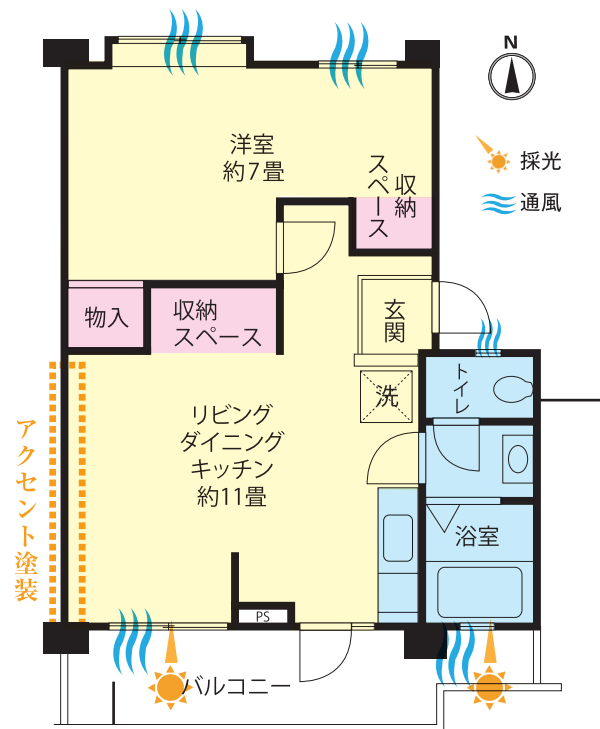


× 古い資料からコピーして、不明瞭になっている

× 文字が小さすぎて畳数などが見えない

良い例

○各室の色分けをしてわかりやすくなっている



○採光や通風のポイントが書かれている

全宅管理の会員特別価格で提供する「間取りクラウド」の情報はこちら

間取りクラウド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▶



連載企画

賃貸管理トレンド

第1回

賃貸管理業務の 自動化ツールで 効率アップ

賃貸管理を効率化するサービスが続々登場。
これからの業界トレンドを取材しました。

どの業務を効率化するのがポイント

賃貸管理の業務効率化サービスは、数多く誕生しています。多岐にわたる賃貸管理業務に対応して、それぞれ特徴のあるサービスを提供しています。今回は、新しい切り口の賃貸管理業務効率化サービス「メンテフォース」を開発している株式会社ピストレットの代表取締役である当摩幸秀氏にお話を伺いました。まず現在、数多く存在している賃貸管理業務改善システムはどのような状況にあるのでしょうか？

「現在は先行している5つほどのサービスが、シェアを伸ばし

ている状態です。どのサービスもそれぞれ特徴がありますが、業務全体の効率をあげることが目的となっています」。

新しいメンテフォースのシステムはどのようなコンセプトなのでしょう？

「様々な業務の中でも、最も時間と労力を使っている賃貸管理の巡回業務と報告業務に注目したシステムを提供しています。例えば経理面や契約面のシステム化はどのサービス事業者も提供していますが、建物の維持管理とその報告をスムーズかつ詳細にできるシステムは多くありません」。



物件の管理をメインにした、賃貸管理業務効率化システム「メンテフォース」の操作画面例。スマートフォンを使い現場で管理するシステムで、管理物件を選び写真を撮影し、その状態を評価して登録していく簡単なシステムになっている。



賃貸管理業者のIT化はまだまだ遅れている

「私どもの会社はもともと不動産以外のシステムを開発することがメインでした。ある時、不動産管理会社の仕事でいくつかの業者にヒアリングをしていたところ、ずいぶんと業務の効率化が遅れているように思えました。その中でも建物の管理については、スタッフが現場に行き、そこで清掃状況や建物外観の痛み具合などをチェックし写真を撮り、会社でレポートを書いてオーナー様に提出するという、かなり手間と時間のかかる作業が行われていました」。

賃貸管理業務のサービスやPCソフトを大まかに分けると、『情報サイトへの登録やチラシ作成など賃貸募集に強いタイプ』、『入出金など経理に強いタイプ』、『内覧申し込みの自動化など強いタイプ』、そしてメンテフォースのような『建物管理に強いタイプ』があるようです。

業務改善システムを選ぶ際は、どのような業務を効率化したかをしっかり考えて選ぶと良いでしょう。

大切なのは効率化して生まれた時間を何に使うか

「メンテフォースが提供する効率化は、建物管理のレポートに特化しています。今までは現地まで足を運び写真を撮り、会社でレポートを書いてオーナー様に提出する。大まかに言えば2時間以上はかかる作業です。これをスマートフォンで完結できるシステムにし、現場で建物の汚れている部分、不具合のある部分などを撮影し、その内容の評価「良い、悪い、修繕が必要」などから選び、気になる部分はメール感覚で報告し送信するだけという、30分程度で行えるように改善しています。そして空いた時間を次の収益に結びつけることを提案しています。その一つがオーナー様への修繕提案です。日々の建物管理を行っていれば、いつ頃修繕が必要なのかがわかります。そのタイミングをオーナー様に見積もりもつけて提出するまでをシステム化しています。効率化した時間を会社の収益を伸ばすために使うことが大切です」。



効率化のシステムはオーナー様の満足度を高める

慢性的な人手不足で、不動産管理会社の業務も効率化が求められています。

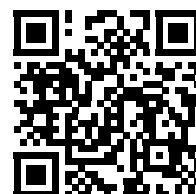
その状況を打破するために誕生した賃貸管理システムは、PCやスマートフォンを利用して自社の管理している賃貸物件のあらゆる情報を一括管理できるシステムで、複数台のPCや、複数の店舗とも情報を共有することが可能になっています。

最近はクラウド型のサービスが増えており、大規模な投資・開発を必要とせずに、数万円の月額料金のみで、常に最新のサービス・機能を利用することができるようになってきました。

業務が効率化すればオーナー様に様々な提案を行う時間も生まれます。入居者サービスも充実させることが可能になるでしょう。これからの賃貸管理業務に、自社規模にぴったりのシステムを検討してみましょう。

賃貸管理効率化システム メンテフォースのホームページ

この特集で取材させていただいた当摩氏が代表をつとめる、株式会社ビストレットが運営するメンテフォース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。





協会 インフォメーション info



01 第3回 理事会が開催されました

去る令和2年3月25日(水)、本会の第3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」、「令和2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、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 全宅管理タウンミーティング香川について

去る令和元年12月4日(水)に、香川県において「全宅管理タウンミーティング」を開催いたしました。

賃貸借媒介・管理業務は、地域の商習慣などの違いにより様々な形態があり、特に地方圏は空き室の増加や人口減少によって厳しい環境の中で業務を実施しています。こうした状況を受け、会員の生の声を直接聞くことで現状を把握し、本会の事業の参考とすることが開催の目的です。

内容としては、「グループディスカッション」を実施し、「迷惑行為」「入居者の死亡」への対応をテーマとして、日頃の賃貸管理業務上で困っていることや課題を感じていることについてグループで話し合ってもらい、まとめたことに対して佐々木正勝会長・岡田日出則専務理事・大谷雅昭理事((公社)香川県宅地建物取引業協会会長)と意見交換を行いました。ご出席いただいた方からは、「グループ内で様々な意見が出て参考になった」「実務に沿った具体的なアドバイスが聞けて大変有意義だった」「内容の濃いディスカッションができ、時

間があつという間だった」といった評価をいただき、盛会裏に終了しましたことをご報告いたします。

今年度も様々な地域での開催を企画いたしますので、お近くで開催される際にはお知り合いの宅建協会会員の方もお誘いの上、是非ご参加ください。



タウンミーティング香川の様子

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。



茨城県支部研修会の様子



鹿児島県支部研修会の様子

各支部	日 程	主な研修内容
宮城県	1月10日(金)	<ul style="list-style-type: none"> 一棟まるごとアパート Wi-Fi について 講師：(株)アーチ・コミュニケーションズ 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 講師：全宅管理 専務理事 岡田日出則
茨城県	2月13日(木)	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸不動産における事故事例並びに保険支払い事例 講師：(株)宅建ファミリー共済 外国人賃貸のトラブル事例と対応方法 講師：(株)グローバルトラストネットワークス 賃貸管理業務の流れとトラブル回避 だから管理会社が必要!! 講師：全宅管理 専務理事 岡田日出則
広島県	2月21日(金)	<ul style="list-style-type: none"> 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 賃貸住宅管理業係長 松下洋史氏 民法改正に伴う管理業者の対応 講師：全宅管理 会長 佐々木正勝
鹿児島県	2月27日(木)	<ul style="list-style-type: none"> 民法改正に伴う管理業務のポイントについて 講師：ことぶき法律事務所 弁護士 佐藤省吾氏 まだ間に合う！最前線の空室対策具体例について 講師：ユーミーコーポレーション(株) 不動産事業本部 賃貸管理部長 末吉秀一氏

全宅管理ホームページ リニューアルのお知らせ

～充実した自社情報をオーナー等に PR できます！～

令和2年4月より、全宅管理ホームページ (<https://www.chinkan.jp/>) をリニューアルいたしました。リニューアルのポイントとしては、会員・入会希望者等、それぞれに必要な情報にすぐにたどり着けるよう導線を強化した事に加え、「会員店紹介ページ」の掲載内容を充実させ、自社で作成するホームページに近いボリュームの情報を掲載することができるようになりました。つきましては、下記に「会員店紹介ページ」の編集方法を説明いたしますので、ご確認の上、ご活用いただければと思います。

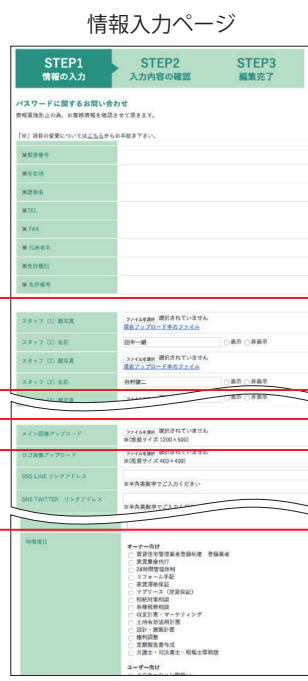
1. ホームページ TOP の上部「会員ログイン」よりログインする。
※ログイン ID・パスワードが不明の方は、「ID・パスワードを忘れた方」よりお問合せください。

2. 「会員専用コンテンツページ」の最下部「会員店紹介ページのご提供」の「会員店紹介ページ編集」をクリックする。

3. 情報入力ページよりSTEP1・2・3の流れに従って掲載したい情報や画像を入力し編集する。

(例) 右イメージ参照

- ① 従業員の写真や名前を掲載する場合、「スタッフ顔写真」「スタッフ名前」を編集。
- ② 店舗写真を掲載する場合、「メイン画像アップロード」から画像データをアップロード。
- ③ 提供するサービスや業務等を掲載する場合、「特徴項目」を編集。



「住まう」に、
寄りそう。

For perfect
estate management.

