新たな登録制度に各種支援

日管協など　賃貸住宅管理業務の新法で

日本賃貸住宅管理協会（日管協）は、今国会に提出された賃貸住宅管理業務に関わる法案（以下、新法）の可決成立を見据えて、7月から日管協会員内外に向けた新法の説明会を開始し、12月にも新法（ガイドライン）を踏まえた実務対応マニュアルなどを作成して、周知に努める考えだ。現行の任意の登録制度から新法で創設される新しい〝登録制度〟へ円滑に移行や登録ができるよう今秋には、日管協会長の末永照雄氏を代表発起人として、「賃貸住宅管理業登録事業者連絡会」が設立される。

賃貸住宅の管理を巡り、管理業者と物件オーナーや入居者との間でトラブルが増えている。特にサブリース業者については、大きな社会問題に発展。長期の家賃保証を謳いながらも、賃料減額リスクなどの契約条件の説明で誤認を発生させるなど、その対応が喫緊の課題に上っている。

そこで新法では、すべてのサブリース業者に一定の規制措置を導入する。故意に事実を告げないなどの不当な勧誘行為を禁止し、マスターリース契約の締結前の重要事項説明などを義務づける。違反者には、業務停止命令や罰金などの厳しい措置を確保する。

日管協では新法に対応して、法案成立後に日管協会員に限定して相談窓口を設置し、新法施行後の実務対応を支援。7月以降のブロック定例会や勉強会で新法について説明し、会員以外を対象とした説明会と合わせて周知に努める。12月以降には、新法に基づく実務対応マニュアルや各種の実務書式を作成する。

新たな登録制度

また今回の新法では、新たな賃貸住宅管理業者の「登録制度」が創設される。11年度に始まった現行の登録制度では任意で登録が求められていたが、新たな登録制度では国土交通大臣の登録が義務づけられる。今後、新制度での登録賃貸住宅管理業者は、事務所ごとの業務管理者の配置や管理受託契約締結前の重要事項説明、財産の分別管理、管理業務の実施状況についてオーナーなど契約相手方への定期報告も義務となる。

登録事業者連絡会を

そこで、今秋には、「賃貸住宅管理業登録事業者連絡会」が、賃貸不動産経営管理士協議会を構成する3団体である日管協会長の末永氏を代表発起人とし、全国宅地建物取引業協会連合会会長の坂本久氏と全日本不動産協会理事長の原嶋和利氏を発起人として設立される。活動では、新たに義務化される同登録制度について普及や啓発を図る。登録事業者を支援するため、情報の提供や研修会をはじめ、調査研究なども担う。事務局は日管協内に置く。

日管協会長の末永氏は、「新たな登録賃貸住宅管理業者に選任の義務がある〝業務管理者〟として、政省令で〝賃貸不動産経営管理士〟が位置づけられる可能性があり、その国家資格化の実現に強く期待している」と話している。

美しく働く女性たち　vol.23

一般社団法人RE AGENT　リ・エージェント

「海外と女性に関わる仕事をしたい」、そう思って独立したのが27歳の時でした。大学在学中にカナダへの留学経験で、日本人として自分の国のことを詳しく知らず、他国の学生のように自国に誇りを持ってもいない。その様な自分を恥ずかしく思えたことがきっかけになり、今の仕事をしていると思います。

今から5年前に、いわゆる〝民泊〟と呼ばれる、自宅や空き家を訪日外国人に貸し出すレンタルバケーション事業を始めました。

世間的には、ゴミの問題や騒音など〝闇民泊〟という言葉がメディアをにぎわし、イメージが悪いと捉える人が多いことも否めないのですが、私は民泊を通して、日本の良さを外国人にもっと伝えていけるという想いと、日本人が自分の地域に誇りを持てるきっかけになると思っています。

地域に触れて日本の魅力を発信

18年6月に民泊新法が施行されてからは、参入したいという問い合わせがますます増えてきました。

弊社では、空き家、古民家、宿坊、別荘、離島の戸建てなど、他社があまり運営しない物件を積極的にプロデュースしています。ユニーク性のある方が、個性も出るし、また、面白いからです。

様々な地域の方と触れ合うことで、自分自身も新しい日本の魅力を発見でき、地域の方と一緒に発信していくことで、地方の経済に貢献できると思っています。これからは、SDGsの目標を達成できる施設作りに積極的に取り組む予定です。

株式会社GRACES
代表取締役　伊藤愛美

東京都出身。日本通運に入社後、女性向けのイベントを企画するベンチャー企業の営業職を経て、独立。インバウンド事業に関心があり、〝民泊〟事業に早い段階で関わる。全国で民泊のプロデュース、運営に携わっている。

鹿児島エリアの営業強化

三菱地所リアル　新規出店

三菱地所リアルエステートサービスは、鹿児島エリアの営業力を強化するため、4月1日に九州支店の分店として、『鹿児島営業所』（鹿児島市中央町地内）を開設する。

一層のブランド浸透を

野村不動産アーバン　新規出店

野村不動産アーバンネットは、住宅流通事業のサービスブランド「野村の仲介＋」の一層の浸透を図るため、4月3日に『門前仲町センター』（東京都江東区門前仲町2丁目地内）と『二俣川センター』（横浜市旭区二俣川2丁目地内）を開設する。

営業拠点を統合再編

大東建託グループ

大東建託グループは4月1日に、営業拠点を再編成する。大東建託は、近接する支店を11エリアに統合する。大東建託パートナーズでは、近接する3エリアの営業所を今春に統合する。

新拠点は次の通り（カッコ内は統合対象の旧拠点名）。

【大東建託】

苫小牧千歳（帯広支店・苫小牧千歳）▽目黒（目黒南・目黒）▽練馬（練馬西・練馬）▽川越（埼玉西・川越）▽名古屋南（東海・名古屋南）▽金沢（金沢南・金沢）▽仙台（仙台・仙台中央）▽宇都宮（宇都宮北・宇都宮）▽徳島（鳴門・徳島）▽広島南（広島中央・広島南）▽太田（南栃木・太田）

【大東建託パートナーズ】

《4月11日》徳島（鳴門・徳島）《5月23日》南栃木（太田・南栃木）▽宇都宮（宇都宮北・宇都宮）

人事　機構改革

三菱地所ハウスネット

（3月31日）人事異動＝退任（取締役）森下喜隆▽退任（監査役）細谷惣一郎

（4月1日）、人事異動＝取締役専務執行役員（三菱地所㈱）安永徳重▽取締役、細谷惣一郎▽監査役、長崎伸幸

（5月1日）機構改革＝受託営業グループ新設、本店営業部をソリューション営業一部み、ソリューション営業室をソリューション営業二部に改称、賃貸受託運営部とプロパティマネジメント営業部の営業機能を新設する賃貸受託営業一部と同二部に移管。（仮称）新・有楽町営業所を新設、福岡営業所を出店、首都圏営業所を首都圏流通営業一部から同四部に編成。賃貸業務推進部を改組し賃貸業務企画部賃貸業務推進一部と同二部を新設、賃貸事業グループの企画業務と営業支援業務を賃貸業務企画部へ、賃貸管理業務等を賃貸業務推進一部に、リーシング業務っと契約管理業務を賃貸業務推進二部にそれぞれ移管。賃貸業務推進部とプロパティマネジメント営業部の管理機能を新設するアセットマネジメント業務部とプロパティマネジメント業務部へ移管、首都圏賃貸営業部を廃止し賃貸業務推進二部へ集約。企画部を経営企画部に改称し同部内にDX推進室を設置、コーポレート部を総務部と経理部に分割、経営企画部。総務部、経理部、人事部をコーポレートグループとする。

（5月1日）人事異動＝執行役員首都圏流通営業一部長（流通事業グループエリア統括兼新宿営業所長）林政幸▽執行役員同部部長（同池袋営業所長）篠田邦宏

東急リバブル

（4月1日）機構改革＝審査部をインスペクション部に改称し法務取引審査機能を業務管理部に移管、アセットマネジメント部を改編し事業戦略部を設置、法人営業第三部を廃止し投資営業第三部を新設。アセット事業本部事業推進部と住宅営業本部事業推進部を事業推進部、事後湯サポート部、営業戦略部に改編、住宅営業本部受託開発部をプロジェクト営業部に改称、住宅営業本部ブランズ販売部、同営業第一部、同二部を2部体制に改編し営業第一部と同二部とする。ウェルスアドバイザリー本部を新設し同部内に事業推進部を新設、経営管理本部海外事業部、流通事業本部情報開発部、同コンサルティング営業部を編入、コンサルティング営業部をコンサルティング事業部に改称、グランタクト事業部を新設。関西支社に事業開発部を新設し事業推進部から同機能を移管。

人事異動＝ウェルスアドバイザリー本部長（アセット事業本部長）取締役常務執行役員東和輝▽取締役、東急不動産㈱取締役木村昌平▽常勤監査役（ソリューション事業本部審査部長）橋本明浩▽アセット事業本部長（住宅営業本部長）執行役員田仲慶三▽経営管理本部マーケティング推進部長（流通事業本部都心・湾岸営業部長）執行役員森憲一

経営管理本部総務・コンプライアンス部長（人事部長）米山聡▽人事部長（流通事業本部業務管理部長）吉富浩之▽人材開発部長（流通事業本部横浜湘南営業部長）葛山智彌

流通事業本部業務管理部長（営業推進部長）青木忍▽営業推進部長（横浜川崎営業部長）博山広忠▽都心湾岸営業部長、竹野内泰伸▽城南第一営業部長、神保豊▽城北埼玉営業部長、村畑紀元▽横浜川崎営業部長（城北埼玉営業部長）齋藤悦弘▽東北支店長（住宅営業本部事業推進部長）木村考▽福岡支店長、高木敬平▽賃貸営業第二部長、藤田伸紀

ソリューション事業本部営業推進部長（経営管理本部マーケティング推進部長）小野伸太郎▽インスペクション部長、小針武夫▽事業戦略統括部事業戦略部長（同アセットマネジメント部長）菊池秋雄▽同アセットマネジメント部長（東急不動産㈱）小川和孝▽営業統括部法人営業第二部長、檜木幹彦▽営業統括部投資営業第三部長（営業推進部長）宮岡雄一

アセット事業本部事業サポート部長（ルジェンテ事業計画部長）稲垣利秋▽事業開発部長（ソリューション事業本部営業統括部法人営業第三部長）青木信雄▽ルジェンテ事業計画部長（事業創造統括部事業創造部長）渡部昭▽営業戦略部長（経営管理本部総務コンプライアンス部長）渡邊裕一▽プロジェクト営業部長（住宅営業本部受託開発部長）山田俊介▽営業第一部長（住宅営業本部ブランズ販売部長）山口國▽同二部長（同一部長）小宮國

ウェルスアドバイザリー本部事業推進部長（流通事業本部情報開発部長）古賀英治▽情報開発部長（ソリューション事業本部営業統括部法人営業第二部長）築尾憲治▽コンサルティング事業部長（流通事業本部コンサルティング営業部長）冨田正志▽グランタクト事業部長（住宅営業本部営業第二部長）村林修▽海外事業部長（経営管理本部海外事業部長）廣瀬眞

関西支社事業開発部長、武藤誠

退任（常勤監査役）前野雅▽退任（上席執行役員事業創造統括部長）松岡義博▽退任（執行役員流通事業本部城南第一営業部長）金澤勉

伊藤忠ハウジング

（4月1日）機構改革＝人事総務部管轄IT企画課をIT企画室とし管理グループ直下に移管。

人事異動＝販売グループ長補佐、執行役員受託グループ長岩本卓也▽管理グループ長補佐人事総務課長、人事総務部長濱田亨▽IT企画室長（人事総務部長代行IT企画課長）監査課長代行吉岡辰美▽販売営業第2部長同6課長（販売営業第1部長代行同1課長）矢崎剛弘

学生情報センター

（4月1日）機構改革＝内部監査室を新設、経営企画部ICT統括室、同マーケティング室、営業推進部の一部統合再編でDX推進部を新設。営業推進部、ビルマネジメント部、事業企画部の収益部門を東・西日本本部に移管再編し事業推進本部を廃止。学校法人パートナー本部とアイサポート事業本部を統合しソリューション営業本部を新設。事業推進部とマーケティング営業部の一部と業務推進室を統合再編し企画運営部を新設。学校法人パートナー本部とアイサポート事業本部の学校営業リソースを学校法人営業部に集約再編。マーケティング営業部の分割再編と法人営業部に改称。留学生支援部の留学生支援室への組織変更改称、東日本営業開発一部と同二部を統合し東日本営業開発部とする。キャンパスヴィレッジ開発室を新設。ビルマネジメント部、東京第三支社を新設。学生レジデンス業務センターを本部直轄組織へ移管。営業支援室、ビルマネジメント支援室を設置。東日本本部コールセンターを移管。

人事異動＝内部監査室担当、代表取締役社長吉浦勝博▽取締役、東急不動産ホールディングス㈱取締役東急不動産㈱取締役木村昌平▽常勤監査役（取締役）長町基志▽監査役、東急不動産ホールディングス㈱常勤監査役東急不動産㈱常勤監査役）持田一夫▽ソリューション営業本部法人営業部留学生支援室担当（事業推進本部長）専務執行役員西田博昭▽ソリューション営業本部長（学校法人パートナー本部長）常務執行役員清藤敬▽常務執行役員（執行役員）金谷特茂▽常務執行役員（執行役員）玉利忠士▽兼日本本部名古屋支社長（同京都支社長）執行役員木下昇▽執行役員（事業推進本部ビルマネジメント部長）安達隆人

DX推進部長（事業推進本部営業推進部長）野間将司▽法人営業部長兼ソリューション営業本部企画運営部長（アイサポート事業部マーケティング営業部長）叶直樹▽ソリューション営業本部東日本学校法人営業部長（営業開発本部東日本営業開発第二部長）牧野高樹▽同西日本学校法人営業部長（学校法人パートナー本部西日本学校法人営業部長）大西勝利▽営業開発本部東日本営業開発部長（同東日本営業開発第一部長）原木克寿▽東日本本部ビルマネジメント部長、村瀬隆知▽東京第二支社長、本間達也▽同三支社長、佐藤総人▽西日本本部ビルマネジメント部長（同名古屋支社長）下田高広▽同京都支社長（同担当支社長）蛭田剛

退任（取締役）大隈郁仁▽退任（取締役）東急不動産ホールディングス㈱取締役岡田正志▽退任（取締役専務執行役員）長町基志▽退任（監査役）時森俊行▽退任（執行役員）樺澤鑑

入居者アプリ インタビュー

住まいや暮らしに安心を届けたい

企画課長　古賀賢治 氏

三菱地所リアルエステートサービス　賃貸事業グループ 住宅運営部

スマートフォン1つで願いを叶える。契約情報の閲覧や更新の手続きに加えて、暮らしの〝困った〟に駆けつけサービスで迅速に対応する。管理する賃貸マンションで入居者専用アプリ『リアルくんの住まいサポート』（写真㊦）の配信を開始し、入居者の一層の利便性を高めている。三菱地所リアルエステートサービス企画課長の古賀賢治氏に、アプリを配信する狙いなどを聞いた。（聞き手＝坂元浩二）

――入居者向けアプリを。

「住宅賃貸事業の成長戦略を支える基幹システムの更新を経て、デジタル化を推進する次の段階として、賃貸借契約後に、より密な接点の機会をつくり、入居者とつながり続ける最適な方法に思いを巡らした。当社独自のサービスと、パレットクラウド（東京都渋谷区）が提供するクラウドシステムの融合の効果は、顧客満足度を一層高めると期待を込めた」

――接点を密に。

「紙や電話での手続きの手間をなくし、顧客情報のデータベースの活用によって、スマートフォンで契約情報を閲覧でき、更新や解約を申請・受付する容易性に着目した。投函や掲示板で見落とされがちな各種お知らせをプッシュ通知し、周辺スポット情報の提供と合わせてつながり続ける」

――つながると。

「情報発信の一方通行ではなく、暮らしの〝困りごと〟の解決をサポートするサービスを軸とした。保険的なイメージで年会費の負担はあるものの、もしもの際の応急処置に無償で対応する〝安心感〟を提供している。鍵や窓ガラス、水廻り、電気やガスのトラブルの駆けつけサービスを24時間体制で受け付ける」

――安心感を届ける。

「他社の入居者アプリと同様に飲食や遊興、旅行などの割引クーポンなど優待特典メニューも豊富に揃えている。ただ、これらに加え、皆さんに当社管理物件を選んでもらい〝本当に住んでよかった〟と感じてもらうには、特色の付加価値が重要となる。その答えが暮らしの安心となった」

――住んでよかった。

「入居者は設備などに不具合があれば、当然ながら1分でも早く解決してほしいと望む。その期待に応えていく。日々の生活に安心感を提供することは、われわれの役割の中心にある。将来的には、アプリ内にインターネットの接続サービスや引越し会社などを紹介する機能も実装していきたい」

――期待に応える。

「身近な生活でまず安心を、そして、より豊かな暮らしを実現するサービスが当社アプリの特長となる。スマートホームの観点でIoT機器との連携も検討しながら〝これがあったらいいな〟という皆さんの想いを形にしていく。今回のアプリの提供に入居者には期待感を持って受け入れられている」

――期待されている。

「入居者の期待に応えることが物件オーナーの満足につながる。その〝選ばれる〟管理サービスの質を高めることで、受託業務の獲得も強化する。入居申し込み手続きの電子化など最新技術やグループの総合力を生かす。管理戸数を早期に1万戸として、当社サービスの品質を、より広く皆さんに感じてもらいたい」

「入居者やオーナー満足度を高めて受託業務を強化する」

リアルくんの
住まいサポート

既存住宅流通に
『新時代の流通スタンダード』を

不動産流通を担う大手・中堅企業で組織する不動産流通経営協会（FRK）。
不動産流通市場が近代化・システム化の段階を終えた今日、
FRKは既存住宅流通の新たなステージに向けて、
種々の課題に取り組んでおります。

調査・研究／政策提言
市場の適正化、円滑化に資する調査研究活動
税制・金融、制度等に関する提言、要望活動

指定流通機構サブセンター
指定流通機構構成団体としてレインズ運営に参画

消費者への物件情報提供
大手不動産ポータルサイトとの提携

教育／啓蒙
従業者研修、消費者セミナー等の主催

FRK Fudosan Ryutsu Keiei Kyokai
一般社団法人
不動産流通経営協会

一般社団法人 不動産流通経営協会　〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-25-2　https://www.frk.or.jp/

FUJITSU
Xシリーズ
Life Air Conditioner
nocria® ノクリア
洗浄
ハイドロフィリック熱交換器
加熱
55℃以上の高温に
カビ菌（クロカビ）

業界初!「ダブルAI™」搭載!
＊国内家庭用エアコンにおいて、エッジAIとクラウドAIを連携。2019年9月27日発表。当社調べ。

「エッジAI」（エアコン本体）と「クラウドAI」。
2つの頭脳に進化した「ダブルAI」が
的確かつタイムリーにあなたのためだけの
「オーダーメイド快適®」を実現します。

学習して、成長するAIエアコン

特許技術　熱交換器 加熱除菌※1
洗浄だけじゃない! 加熱乾燥するだけでは除去できない
カビ菌・細菌を湿熱効果※2で除去。※1　＊当社調べ。
冷房・除湿運転後、カビ菌・細菌の繁殖原因になりがちな熱交換器に残った水分を55℃以上に加熱して清潔に保ちます。

＊加熱除菌運転中は室温が上昇することがあります。お部屋に人がいない時のご使用をおすすめします。＊お部屋の空気を除菌する機能ではありません。＊全ての汚れを洗い流せるものではありません。

「予防」・「抑制」ではなく、
付着したカビ菌・細菌まで除去!
加熱除菌運転なし　加熱除菌運転あり

※1.AS-X22Jにおいて。【試験方法】外気27℃、湿度78%の試験室（約6畳）において。加熱除菌運転前と後との比較。10分間で細菌99%以上、カビ菌99%以上の減少を確認（細菌一種、カビ菌五種で評価）。【試験機関名】（一財）北里環境科学センター【報告書No.】北生発2018_0225号。熱交換器の一部の菌液を回収し評価。動作環境によって効果が低下する場合があります。お部屋の空気の除菌ニオイや汚れを除去する機能ではありません。※2.水分を加熱してお湯の状態で除菌する効果。

●「nocria」は株式会社富士通ゼネラルの世界的な商標です。●「オーダーメイド快適」「ダブルAI」は株式会社富士通ゼネラルの商標または登録商標です。
●常時インターネット接続が可能な環境が必要です。
商品に関するお問い合わせ先：お客様ご相談窓口 044-861-7650　本社 / 神奈川県川崎市高津区末長3-3-17

富士通ゼネラル
―― 共に未来を生きる ――