

住宅新報

創刊
75th ANNIVERSARY
読む、知る、つないで

2022年
5月3日号
(令和4年)
第3765号週刊
株式会社 住宅新報

©住宅新報 2022年
1948年6月18日第3種郵便物認可

発行／毎週火曜日
1部 440円（本体400円+税）
定期購読料（送料込み）
6ヵ月 9,350円（本体8,500円+税）
1ヵ年 17,600円（本体16,000円+税）

本社／〒105-0001 東京都港区
虎之門3-11-15 SVAX TTビル
電話 03-6403-7800 FAX 03-6403-7825
支社／〒542-0076 大阪府大阪市
中央区難波4-1-15 近鉄難波ビル
電話 06-7713-5250 FAX 06-7639-6175



Web版はこちらへ
住宅新報 検索

不動産仲介士®

第1期試験
受付中 (6/29まで)

「不動産仲介士®」は日本不動産仲介機関（法務大臣認証裁判外紛争解決機関）の調停人基礎資格として認定されています。

お申込みは <http://j-testing.jp/Reserve/Certification/Detail/1121>

街と暮らしと未来のために。
ソホ 総合地所
www.sohgohreal.co.jp

今週の紙面

野村不Gが新たな中長期計画
30年度に事業利益2倍へ 4面
目指す企業ビジョンを明確化し、
「高い利益成長」を重視する方針

ひとTradFit代表取締役
戸田良樹さん 2面
コロナ禍で苦境に立つ観光宿泊業界をICTの活用や
DX化に向け、最新テクノロジーサービスで支援する

スマートホーム×ホームステージング
アクセルラボ、カラーアンドデコ 6面
仮想体験モデルルーム始動、IoTと家具装飾で相乗効果

住宅街を小型ロボットが自律走行で
商品を配達 パソソックHD 8面

『管理の質』で差別化

昨年6月に賃貸住宅管理条例（賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律）が全面施行され、今年から賃貸市場における管理会社の役割が一段と重くなる。競争も本格化するだろう。国土交通省への登録が義務化された管理戸数200戸以上の会社は「一定レベルクリア」というお墨付きを得られるが、義務化を免除された小規模事業者はどうなるのか。一方、「管理の質」という観点からは老朽化や空室長期化で収益低下に苦しむオーナーへの提案力も注目される。住宅設備の品不足・価格上昇という問題も浮上しており、「賃貸管理元年」ともいわれる今年だが課題が山積している。

小規模事業者の対応力ギ

管理戸数200戸未満でも登録を促し、申請のためのサ

自主的に登録することはできる。

とはいえる少人数の会社で

は、人的要件、申請費用など

を考え、二の足を踏むケース

もある。「登録できたとして

も、そのメリットと事務量の

増大など「デメリットとの比較

考慮が難しい」という声は多

い。

この点に関して、「管理戸

数を問わず全会員の登録」を

目指す日本賃貸住宅管理協会

の担当者は、「当協会会員ど

しての質を確保し、より高め

ていくことが協会の使命だ

と話す。

同協会では昨年6月の法施

行以来、「登録申請マニュアル」を全会員に配布し、ホー

ムページでも公開。そのほか

折々のセミナーなども通じて

登録予定期間まで可能な限り登録を促すとしている。

小規模管理会社の中には登録制度のメリットを疑問視する声もあることについて、先の担当者は、こう話す。

「最近は登録制度について

オーナーから問い合わせを受けることが多い。オーナー間での認知度は高いので、国審査を通過した管理会社といふことになれば大きな差別化につながる」

登録業者間での差別化も気になるところだ。登録制度が普及・定着すればするほど、それ自体の競争力は薄れ

る。同協会もそこは意識して、従来から「管理の質向上」に取り組んできた。収益

録猶予期限までに可能な限り申請を促すとしている。

小規模管理会社の中には登録制度のメリットを疑問視する声もあることについて、先の担当者は、こう話す。

「最近は登録制度について

オーナーから問い合わせを受けることが多い。オーナー間での認知度は高いので、国審査を通過した管理会社といふことになれば大きな差別化につながる」

登録後の差別化は

登録業者間での差別化も気になるところだ。登録制度が普及・定着すればするほど、それ自体の競争力は薄れ

る。同協会もそこは意識して、従来から「管理の質向上」に取り組んできた。収益

録猶予期限までに可能な限り申請を促すとしている。

小規模管理会社の中には登録制度のメリットを疑問視する声もあることについて、先の担当者は、こう話す。

「最近は登録制度について

オーナーから問い合わせを受けることが多い。オーナー間での認知度は高いので、国審査を通過した管理会社といふことになれば大きな差別化につながる」

比較サイトも登場

オーナーとの信頼関係を強化していくことが狙いだ。業法に関連した「重要項目」以外にも、クレーム対応や原状回復工事の単価・自社の管理状況項目もあり、自社の管理状況がどのレベルにあるかが確認できるようになっている。

小規模管理会社も同アツクを活用して実践することでオーナーの信頼確保が可能となる。同協会としては管理業界全体の底上げを図っていくことが基本方針となる。

比較サイトも登場

若年層の人口減少と供給過多などで賃貸住宅の収益力低

下に悩むオーナーは多い。そ

うしたオーナーの中には管理

会社に対する不信から他の管

理会社への変更を検討する動

きもあるようだ。それを見越

して管理会社選びに悩むオーナーのために、管理費の見積

もりやプランなどが比較でき

るサイトも登場している。

不動産に関する様々な比較

サイトを運営するリビン・テ

クノロジーズ（東京都中央区）

の川合大無社長は、「当初は不動産の売却査定からスター

トした。その後順次カテゴ

更に先般、同法施行に合わせ、協会として推薦する管理

オーナーとの信頼関係を強化していくことが狙いだ。業法に関連した「重要項目」以外にも、クレーム対応や原状回復工事の単価・自社の管理状況項目もあり、自社の管理状況がどのレベルにあるかが確認できるようになっている。

小規模管理会社も同アツクを活用して実践することでオーナーの信頼確保が可能となる。同協会としては管理業界全体の底上げを図っていくことが基本方針となる。

比較サイトも登場

若年層の人口減少と供給過

多などで賃貸住宅の収益力低

下に悩むオーナーは多い。そ

うしたオーナーの中には管理

会社に対する不信から他の管

理会社への変更を検討する動

きもあるようだ。それを見越

して管理会社選びに悩むオーナーのために、管理費の見積

もりやプランなどが比較でき

るサイトも登場している。

不動産に関する様々な比較

サイトを運営するリビン・テ

クノロジーズ（東京都中央区）

の川合大無社長は、「当初は不動産の売却査定からスター

トした。その後順次カテゴ

リを増やし、オーナー向

けに自分の資産を売却したほうがよいのかを検討できるように管

理会社の比較サイトを設けた

のが12年から。現在、管理会

社に問い合わせがいく件数

（物件数）は1ヵ月当たり5

00件以上」と話す。管理

会社が自社の強みをアピール

できるページも設けている。

また、「イエカレ」を運営

するイクス（東京都国分寺市）の担当者はこう話す。「サ

ークノロジーズ（東京都中央区）

の川合大無社長は、「当初は不動産の売却査定からスター

トした。その後順次カテゴ

リを増やし、オーナー向

けに自分の資産を売却したほうがよいのかを検討できるように管

理会社の比較サイトを設けた

のが12年から。現在、管理会

社に問い合わせがいく件数

（物件数）は1ヵ月当たり5

00件以上」と話す。管理

会社が自社の強みをアピール

できるページも設けている。

また、「イエカレ」を運営

するイクス（東京都国分寺市）の担当者はこう話す。「サ

ークノロジーズ（東京都中央区）

の川合大無社長は、「当初は不動産の売却査定からスター

トした。その後順次カテゴ

リを増やし、オーナー向

けに自分の資産を売却したほうがよいのかを検討できるように管

理会社の比較サイトを設けた

のが12年から。現在、管理会

社に問い合わせがいく件数

（物件数）は1ヵ月当たり5

00件以上」と話す。管理

会社が自社の強みをアピール

できるページも設けている。

また、「イエカレ」を運営

買い続けて17年、全国のお困り不動産買取専門。

再建不可