

## 日管協フォーラム 2018 に参加しました

今年も、東京・明治記念館にて『日管協フォーラム 2018』が開催されました。このフォーラムは、賃貸管理業に直面する課題に対応すべく、各種の研究や制度改正、最新の取組など直近の情報を掘り下げ、それを幅広い知識として提供した最大級のセミナーイベントです。

当社からも4名が参加し、各自セミナーの受講を致しました。

### ■間近にせまる民法改正にそった、賃貸借契約の注意点について

民法改正が自動的に現在の賃貸借契約に反映することはないので、原契約を自動更新するのか、改正後に更新契約を結ぶのかでも適用される内容が変わってきます。改正点の『連帯保証人に対する保証の極度額』『契約期間中の修繕、一部滅失等による賃料の減額等』『経年変化とみられない原状回復の通常損耗補修特約の有効性』等、賃貸借契約書に詳しく記入しておく事が無用のトラブルを避け、判断基準を定型化できると思われます。ただ、細かすぎると融通が利かなくなり不利となることも考えられます。より良い契約書づくりを目指します。(専務取締役 岡本 三保子)



### ■日々の《クレーム・トラブル》とどの様に向き合うべきか？

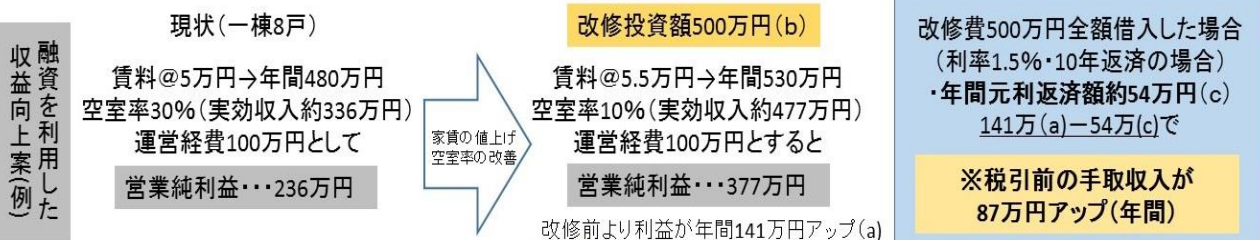
業務の中で最も多いのはクレーム対応ではないかと思ひます。それらは多種多様で、複雑化さえしている印象ですが、経験則だけではないクレームへの取組み方が必要だと感じセミナーを受講致しました。新たな気付きとしては【マイナス思考が優先されるクレームをカスタマーリクエストと捉える】【場当たりのになりがちなクレーム対応を体系立て、すべき対応をマニュアル化し誰でもスムーズに初期対応を行える様にする】の2点でした。意識・業務改革をし、入居者の不安・不満等を解消し、安心できる住環境を提供すべく努力してまいります。(管理営業部門 課長 増田義久)

### ■オーナー様の資産の最大化(収益の最大化)を目指して

従来の賃貸事業に対して、当社は管理業だけではなくコンサルティングを行い、オーナー様が保有されている資産を有効に活用(運用)する方法を選択することが大事であると考えています。

不動産資産を有効に活用するためには、専門家による知識や経験も必要です。不動産に関する分野は幅広く、専門家もそれぞれ得意分野が異なっており、総合的な視点からの機能役割りの組合せによる改善提案が求められていると理解しています。不動産資産から最大限に収益を得ることは、決して容易なことではありませんが、当社では、必要な知見を持つ専門家を厳選し連携することで、オーナー様からのご相談にワンストップで対応いたします。オーナー様に寄り添ってあらゆるニーズにお応えいたします。どうぞ、お気軽にご相談ください。(常務取締役 松岡英樹)

#### ※空室が多いので改修したいが、改修投資費の回収と利益は？



## 年末年始休業日のご案内

恒例により下記の期間を年末年始休業とさせていただきます。  
休業期間中や時間外のクレーム・トラブルに対しては、全ての入居者様に一次対応を担います  
緊急連絡先電話番号 **0800-919-6501** をお知らせしています。  
二次対応は当社の方で行いますのでご安心ください。

### 【年末年始休業期間】

2018年**12月31日** (日) ~2019年**1月6日** (日)



## 「空き家」×「高齢者」マッチングへの取り組み

11月12日(月)に京都府庁内にて「高齢者等入居サポーター登録講習会・登録証授与式」が行われ、弊社からは新たに2名が登録されました。この制度は京都府居住支援協議会の取り組みの一つで、高齢者等の入居に対して理解のある宅建業者等が登録することができ、京都府全体で30名が登録されています。(2018年11月末現在)

全国で820万戸(2013年10月総務省調査)とも言われるほど空き家が増える一方で、住宅を必要としているにも関わらず貸主から入居を拒否される高齢者が後を絶たないという現状があり、これらの問題解決に向けての取り組みに対して全国的に関心が高まっています。

ご存知のように高齢者は急増しており、「2025年問題」とも言われますが2025年には3人に1人が75歳以上の後期高齢者となります。このような時代においては、賃貸事業においても今までのように高齢者だから断る、といった事では経営が成り立たなくなりつつあります。

もちろん現状においては解決しなければならない課題点も沢山ありますが、弊社では課題は課題として認識したうえで、これを時代の流れと捉え、消極的になるのではなくむしろ積極的に問題解決に向けた取り組みを図ってまいりたいと考えて、行政のセーフティネットに参画しています。オーナーの皆様におかれましてはより一層のご理解とご協力を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。(不動産営業部門・高齢者住宅部門 荒川博・新居功己)



## 2018年を振り返って

本年は次々と起こる事件事象に目を奪われ、多忙感のうちに年の瀬を迎え、アツという間の1年間でした。

年初には平昌五輪でテレビにくぎづけとなり、春には森加計事案を手始めとする国家中枢のいい加減さに呆れ果て、国際情勢では近くの北朝鮮問題、遠くではあるが影響の大きい年を越しても解決の難しい米・中・露間の経済政治が一体化した問題、自然災害では各地で相次ぐ地震・噴火・山崩れと台風被害、そうそうスポーツもレスリング・柔道・ボクシング・相撲…と話題豊富でした。書き出すと、ひとつひとつの出来事が頭の中を駆け過ぎて行きます。小さい時・若い時はもっとゆっくりと時代が過ぎていたなと思います。

さて来年は、既に予定されている選挙等もあり、今年以上にバタバタとした1年になりそうです。ともあれ1時間1日、確実に時が流れていきます。本年色々とお世話になりました。行き届かない点が多々あったことをお許し下さい。巻土重来、猪突猛進で駆け抜けます。

よいお年をお迎え下さい。

(社主 岡本秀巳)

