

TOPICS

01

ご挨拶

謹啓 盛夏の候、皆様にはますますご健勝のこととお慶び申し上げます。さて、夏も本格的になり、日差しが一段と強くなってまいりました。いよいよ夏本番。暑さの中での労働は体力を消耗し、熱中症の危険も出てきます。皆さんは熱中症にならないために、何か対策はされているでしょうか？

熱中症対策として、夏野菜を積極的に摂ることがおすすめです。夏野菜には水分が多く含まれ、体内の熱をクールダウンしてくれます。また、栄養価が高いの

で水分補給と栄養補給が同時にできますし、生で食べられる物も多いので暑い中料理するのが嫌だという時、あまり食欲がない時でも気軽に食べられます。ぜひ皆さんも夏野菜を積極的に食べるように心がけてみてはいかがでしょうか。一度崩した体調を元に戻すのはとても難しいことです。

熱中症予防は十分すぎる程の対策を取ることが大切です。

暑い日が続きますが、皆様のご健康とご繁栄を心よりお祈り申し上げます。

謹白



TOPICS

02

改めて、基本に挑む

満室デザインが賃貸管理業をスタートして7年が経ちました。以前、満室レターでもお伝えしたように、CPM®（不動産経営管理士）に挑戦するなど、高みを目指して日々励んでおります。そしてこの度は弊社スタッフが、賃貸管理実務研修を受講してまいりました。今回の研修は、キホンのキ。不動産用語や不動産で使われる数字など、今更誰にも聞けないような初歩的なもの（1帖って何㎡？や、サブリースとは？など）から、賃貸経営・管理を行っていく上での考え方、何が大切かなどの心構えまでが網羅された内容でした。

空室が決まらない原因を実際の物件を例にあげて画像で説明されると、「なるほど、これは確かに」と感心しきり。自分の物件を顧みるいい機会にもなりました。

研修後は、講師や受講仲間と親交を深めるための食事が催されました。参加者は、大手の不動産会社の新入社員さんや新進気鋭の不動産会社の代表の方など多種多様。遠方からの参加



もあり、意見や情報の交換をすることができました。みなさんがそれぞれの立場で懸命にがんばっていらっしゃることに気づかされ、負けてはいられないと思っただけとなりました。

私たちの目的は、自身の成長もさることながら、オーナー様の良き相談相手となること。そのためには、深く幅広い知識が必要です。今回の実務研修で、あらためて基本に立ち返り、足元固めをした満室デザインスタッフなのでした。

障害者差別解消法改正 合理的配慮の提供が義務化

2024年4月1日、「障害者差別解消法」の改正が施行され、「合理的配慮の提供」が義務化され、賃貸事業を行うオーナーや管理会社、仲介会社の対応にも影響が出る可能性があります。入居を希望する障害者に対して、明確な理由なく拒否することが認められなくなったためです。

障害者差別解消法とは

そもそもこの法律は、行政機関や民間事業者による障害者への差別をなくすことを目的に作られた

事業者の3つの義務

障害者差別解消法は、行政機関や民間事業者に対して3つの義務を課しています。

1 不当な差別的取り扱いの禁止

障害者に対して正当な理由もなく、サービスの提供を拒否すること、またサービスの提供にあたって、場所や時間帯を制限すること、障害のない人には付けない条件を付けることなどは禁止されています。

具体例

● 物件の広告や図面に「障害者不可」と記載する

● 緊急時に連絡ができないという理由をもって入居を断る

● 一人暮らしを希望する障害者に対して、一方的に無理だと判断して仲介や入居を断る

2 合理的配慮の提供

障害者から、何らかの対応を必要としているとの意思が示されたときには、負担が重すぎない範囲で対応することが求められます。どのようなリスクが生じ、リスク低減のためにどのような対応ができるのかを、個別の状況に応じて柔軟に検討する必要があります。

具体例

● 障害者が内見を希望する場合、不動産会社の事務所から物件まで車いすを押して案内するといったケースで、「何かあったら困る」という抽象的な理由で支援をしないこと

● 「前例がない」「もし何かあったら」という漠然としたリスクだけでは、入居を断る理由にはならない

3 環境の整備

以上のような場合に備えて、あらかじめ不動産会社の店舗や物件のバリアフリー化等を進める。

2024年4月の改正では、民間事業者による「合理的配慮の提供」が努力義務から法的義務に変わり、これまでよりも厳

格に対応することが求められることになりました。例えば「足が不自由な方には、うちの物件は危ない」などの理由で入居を断っていたケースなどでも、「差別的」な対応とされることが考えられます。このようなケースにも対応ができるように、今後は予め対策を講じておく必要があるのかもしれませんが。

障害者の定義と合理的配慮の提供の判断基準

「障害者」とは、身体障害や知的障害だけでなく、精神障害や発達障害なども含まれています。つまり、日常生活や社会生活において制限を受けている人全てが対象となります。そして合理的配慮とは、過度な負担とならない範囲の配慮とされています。事業への影響の程度、実現可能性の程度、費用・負担の程度などの要素を考慮し、総合的に判断することとされており、明確な判断基準は存在しません。しかしながら、不当な差別的取り扱い、合理的配慮の提供違反を繰り返す等があれば、20万円以下の過料などの罰則があるので、注意が必要です。

