



公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会  
近畿ブロック 広報紙



令和元年 6月1日発行 Vol.25  
(2019年)

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 近畿ブロック  
日管協副会長 近畿ブロック長 長田 修

近畿ブロック 事務局 (事務局長 佐野昭一)  
〒541-0043 大阪市中央区高麗橋3-2-7 オリックス高麗橋ビル2F  
E-mail: kink-b@jpm.jp http://www.jpm.jp/

- ・大阪府支部
- ・京都府支部
- ・兵庫県支部
- ・滋賀県支部
- ・和歌山県支部
- ・奈良県支部

### 近畿ブロックの主な歩み

2007年 平成19年	・日管協近畿ブロック(6支部 大阪、京都、兵庫、滋賀、奈良、和歌山)発足。初代ブロック長に長田修氏就任		初期から続く近畿6支部のブロックの会議
2011年 平成23年	・広報紙「日管きんき」1号発行(8ページ) ・各支部「オーナーセミナー」開催 以後継続		
2012年 平成24年	・各支部 地元行政と協力推進		
2013年 平成25年	・第1回「賃貸住宅管理業務・成果発表大会」開く(近畿ブロック主催)		・成果大会、表彰される大会出場者大会を發案した横江三郎氏(大阪府支部現相談役)
2014年 平成26年	・第2回「成果大会」開く(全国から評価される) ・各支部で研修実施		上下
2015年 平成27年	・第3回「成果大会」開く ・「日管協フォーラム」で成果大会受賞者が講師に		若手が集まって研修。活発な意見交換(大阪府支部)
2016年 平成28年	・「登録制度」見直しで研修 ・「日管協フォーラム」へ参加者増える		オーナーセミナー(大阪)レディーズ会員も活躍
2017年 平成29年	・会員増加へ近畿ブロック積極対応。300社目標 ・各地で空家再生プロジェクト		
2018年 平成30年	・賃貸不動産経営管理士受験者増加 ・住宅宿泊事業法施行で研修盛ん ・ゴルフ、ソフトボール大会盛況		
2019年 平成31年4月	・近畿ブロック各支部で「ベンチマーク」積極化 ・5月1日に平成～令和へ		

### 平成から令和へ =日管協近畿ブロック= 確かなステップで



財団法人から公益財団法人へなど、

日管協は大小の歴史的事実を踏まえつつ、不動産分野の組織として存在感を確立してきました。

全国14ブロック1,624社が加入、会員2千社が目標です。近畿ブロックの正式発足は平成19年で大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、和歌山、奈良の各県支部会員で形成。本部の意向を伝えつつ役割を果たしてきました。

（日管協副会長、理事）「写真Ⅱが初期から就任。左表のように組織の改革を進めつつ、情報紙の発行、地元行政との連携強化、会員のモチベーションを上げる。成果大会など積極的な動きでブロックを活性化させてきました。新しい時代の挑戦へ「社会から信頼される産業」として従来通り法令遵守を。多様化するニーズに応えられる管理業のサービス

日管協近畿ブロック(6支部・長田修ブロック長)は平成19年に発足。以来31年の5月に元号が令和に変わるまで平成の時代を駆け抜けてきました。令和の時代は国の政策ビジョンに沿って新しい賃貸管理業への取り組みが始まります。

### 市場環境の変化を現実直視で

●年々難易度は上昇  
●全国規模で受験講習  
高度な専門知識が必要とされる賃貸住宅管理業務。中でも「資格」として役割の重要性が求められるのが「賃貸不動産経営管理士」です。すでに合格者は6万1,230名に達しています。このほど日管協から今年の受験日程と講習予定が発表されました。試験は11月17日(日)の札幌をはじめ、全国17会場で行われます。国家資格への機運の高まりで受験者は前回の1万8,488名を超える2万人と予測。申し込みは8月16日(金)～9月26日(木)です。

国交省が現在、任意で運用中の賃貸住宅管理業者登録制度の法制化、さらに賃貸不動産経営管理士の国家資格化が目前です。日管協にとって管理業務が「任意」から「義務」へと変化して、管理者の重要性が認識されます。不動産業界での関心が高まると同時に受験者数も上昇。今年から試験会場を全国17ヶ所とし、近畿ブロックでは京都、神戸でも実施されます。合格へ向けての講習は全

## 受験申し込み 8月16日(金)から 11月に賃貸不動産経営管理士試験

管理士の役割が認識されるにつれ、受験予定者間にも「合格への思いが強く、それを受けて講習の準備が進められています。国家資格化を見据え社会から必要とされる「管理士試験」への注目はここにきて一気に上昇です。

国交省が現在、任意で運用中の賃貸住宅管理業者登録制度の法制化、さらに賃貸不動産経営管理士の国家資格化が目前です。日管協にとって管理業務が「任意」から「義務」へと変化して、管理者の重要性が認識されます。不動産業界での関心が高まると同時に受験者数も上昇。今年から試験会場を全国17ヶ所とし、近畿ブロックでは京都、神戸でも実施されます。合格へ向けての講習は全

### 近畿ブロック6支部 総会開く

- 協調と独自性の両立
- 質の高い研修並行

日管協近畿ブロック6支部は5月を中心に各地で総会を開きました。新年度へ向けて、年初から何度も会議を重ね、その結果を総会の席上で発表。国や本部の方針を踏まえ、支部の独自性を加えた活動計画を各支部長から発表。新しい執行部や新体制の紹介も行われました。同時に研修も開かれ、会員拡大につながるテーマで一致していました。(詳しくは各支部のページで)

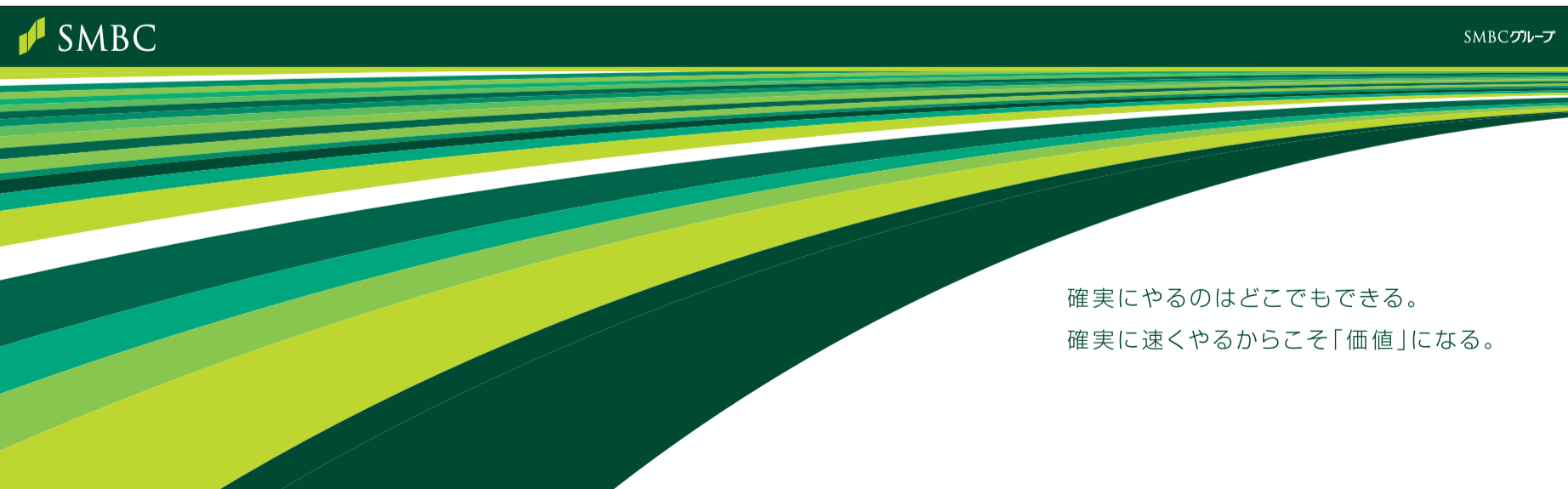
国10地域、47会場で実施。日管協主催の近畿ブロックエリアでは大阪で9月17日(火)・18日(水)、その他、全宅連、全日などの主催で京都、大阪、兵庫で6月から

9月にかけて行われます。公式テキストを使い、経験豊かな講師が指導。なお、受講料は1万7,820円(講習については日管協ホームページで詳細発表)。

### 本部との交流盛ん 遊びのプランも

年一回、ブロック主催の拡大会議に末永照雄会長を招いて講演の機会を設け、日管協が目指す当面の目標をしっかりと聞きます。一方、会員には会員総会や「日管協フォーラム」への参加を呼びかけ、このところ近畿ブロック会員の出席が目立っています。研修ばかりが目につく一方で「ゴルフ大会」や「ソフトボール大会」には各社が積極的に出場。特にソフトボール大会は人気で、ブロックを代表する楽しいイベントになっています。

● 目前です。登録制度の法制化・管理士の国家資格化。社会が期待 新しい賃貸管理業の確立へ。●●●



確実にやるのはどこでもできる。  
確実に速くやるからこそ「価値」になる。

三井住友銀行

### クローズアップ 「この仕事に注目」

#### 究極の「広報」の役割とは? 宅都ホールディングス 女性社員が追求 「アイデアのマグマ貯めてます」



中村さん(中央)中心の女性チーム

情報発信、そこでの広報の仕事とは。宅都ホールディングスでは女性社員を中心にしたチームが不定期に、しかし頻りに集まって議論しています。個人の経験や感性をぶつけ合って最終的には経営戦略としての広報・PRをカタチにしようという動きです。

リードしているのは中村恵さん(経営企画本部人事課秘書チーム)です。幹部に接する機会も多い仕事環境。そこで経営戦略をしっかりと叩き込まれています。組織の機能性をより高め、経営に効果を生む新鮮な広報手段を具体化させようというものです。

今年は情報発信元年でまずは広報部門の充実が目的にされています。彼女らの柔軟なヘッドワークで社内の一体感が生まれること

に期待です。ユニークな広報誌として業界から注目の「ツナ缶通信」。この発行には中村さんも加わっています。オーナー向けに編集されたもので、面白い、親しみがある、参考になるという硬軟両極の紙面づくり。ユニークさに溢れています。他にネット上では正統的な広報を展開。情報発信とその効果についての認識度がわかります。

女性チームは会社の要請でもある「さら」に進化するための努力中です。モチベーションを高める効果でもあり楽しみですね。



「ツナ缶通信」はユニークです

### 大阪府支部 2019年度総会

## 「先進的な管理業の推進」共有して



大阪府支部総会の会場

注目される代表的なイベントの概要発表。すでに構想のスタートは切れられ新しい企画を盛り込むことで進み、その全体像が報告されました。若手研究グループ

大阪府支部(川中伸一支部長)は5月20日(月)大阪市内のホテルで2019年度支部総会「報告会」を開きました。支部内では年明け早々から新時代を牽引する活動の年だと認識した動きがあり、総会で具体策や目的が各会員から発表されました。

「新しいことへの挑戦」大阪府支部の新年度への共感テーマです。新元号(移行)の年、育ってきた若手(中堅)クラスを中心に飛躍の気配は十分です。このタイミングで開催された大阪府支部の総会(報告会)。会場の「ホテルモントレ大阪」には大阪府住宅まちづくり部都市居住課長、中岡正憲氏らも来場。大勢の会員が出席しました。



川中伸一大阪府支部長が挨拶

注目される代表的なイベントの概要発表。すでに構想のスタートは切れられ新しい企画を盛り込むことで進み、その全体像が報告されました。若手研究グループが中心になって

## 会員増で組織力一気に上昇 鮮度強調のセミナーや研修を

開くもので、今年は近畿ブロックとの共催で総会時の開催となりました。賃貸管理業界で仕事を

若い社員向けに徹底した基本を学習する勉強の場として毎回満員です。会員の上からは「企業では難しい社員教育を充実したレジュメと経験豊かな講師から教えられるのは貴重です」。今回の講師は日管協総合研究所の主任相談員鈴木一男氏と日管協大阪府支部の顧問、弁護士法人淀屋橋・山上合同の弁護士杉本喬氏。賃貸市場や契約の基礎知識について話しました。

総会後の定例会は3人の講師による講演が行われました。民法改正について弁護士の杉本喬氏。賃貸トラブルについて日管協総研の鈴木一男氏。最後に今年度の日管協の活動方針と業界の動きを本部事務局の白根幸恵氏が発表しました。



昨年の「オーナーセミナー」会場

大阪府支部が行う年間事業の中で最も大きなイベントが「住環境向上セミナー」通称「オーナーセミナー」です。今年の開催は近畿ブロック各支部の先頭を切って9月の6日(金)に決まり、例年より少し早めになりました。

### 今年はお早めの9月開催です 大阪府支部の「オーナーセミナー」

従来は2日間の開催で入場者は全国でトップ数を維持。今年からは1日だけの開催となりその分質の向上と新鮮味をと早くも企画が進行中。マンネリを避けて来場者に「来てよかった」と評価されることを意識したものを考えています。前回に続いて会場は大阪南港の「インテックス大阪」。全国賃貸住宅新聞社が主催する「賃貸住宅フェア」内の開催です。大勢の来場者が見込める会場設定。その中で「オーナーセミナー」は前回から大きく変化が予想されます。

女性テーマにセミナー  
レディース部会が企画  
大阪府支部のレディース部会(田中志子部会長)が6月13日(木)大阪北区の「アットビジネスセンター大阪梅田」で「女性活躍セミナー」を開催。  
1部は「女性社員の活躍次第であなただの会社が変わる」という興味深い内容です。講師は(株)宅都ホールディングス取締役の野村陽一氏。2部は当日参加の女性を中心に「グループディスカッション」です。開催日は6月13日(木)午後1時30分～4時まで。参加費は無料。申込みは<http://www.jpim.jp/osaka/190613/>です。(詳細は10月号)。



講師 上野典行氏

### 日管協 中小不動産企業応援セミナー

誰でも参加できる無料セミナーが全国12地域で開催中です。日管協が中小不動産企業を応援しようと企画したもので、地域密着、地域力強化、大手との差別化がキーワード。  
「街の不動産会社だからできる」と、地域で大小の悩みを解決し、10年20年と継続して地元で頼りになる存在として仕事を続けて欲しいと願って開くものです。

講師の上野典行氏(プリンシパル住まい総研所長)から「街の不動産会社だからこぞできる7つの戦術」という題名の話が聞けます。同氏は2012年から全国で年間100回以上のセミナーや相談会を実施、評価されています。  
5月の京都や沖縄で開催の後、6～8月にかけて全国各地で行われ、大阪は7月9日(火)、市内北区の「AP大阪梅田東Mルーム」で近畿ブロックと共催で予定。セミナーの詳細は日管協HPを。なお、上野典行氏のプロフィールは次の通りです。  
●慶應義塾大学法学部卒業後、リクルート入社へ。住宅情報タウンズ、住宅情報マシヨンス初代編集長。2011年に退職し、2012年1月より現職。

### 教えます。七つの戦術

大阪は7月9日に開催

**株式会社フジヤマ**

# 空室の防止 入居率UP

# 18年の販売実績

---

**フジヤマオリジナル 10年リースシステム**  
(メンテナンス保証付)

累計契約実績  
**49,441台**  
4,638件

追焚機能 TVインターホン IHコンロ 追焚機能アップ

**フジヤマオリジナル 10年保証システム**  
(ガス給湯器・エアコン)

ガス給湯器・エアコンの無料保証制度  
フジヤマ独自の長期無料保証制度をご用意いたしました。  
(株)フジヤマが無料保証制度を開始して18年間。延べ、204,780件のメンテナンスをしてきました。また、14,106件のメーカー保証外修理を無料保証。  
2018年3月末現在

**ご存知ですか?3点式ユニットバス問題の解決プラン**

浴室・トイレ分離型 1116サイズ

取り外し可能な6タイプ

業界初 **ラビックス**

---

**新収益事業**

富士山の水 水を飲んで取次店を  
白山命水 しませんか!!

12L/9.3L PETタイプ  
12L BIBタイプ

自分の飲料分が安くなる!!

9.3L 2本単位 ¥1,500/9.3L (税別)	12L 2本単位 ¥1,900/12L (税別)	サーバーレンタル料 ¥650/月 (税別)	12L 2本単位 ¥1,980/12L (税別)
-------------------------------	-----------------------------	--------------------------	-----------------------------

フジヤマウォーター株式会社 **0120-771-678**  
<http://www.fujiyamawater.co.jp/>

**フジヤマ 大阪** 大阪市西区新町4丁目1-4  
TEL.06-6539-0680

**京都** 京都市伏見区深草北新町643-2  
TEL.075-643-1188

**神戸** 神戸市中央区磯辺通1丁目1-20  
TEL.078-291-5508

**0120-123-788**  
**0120-248-448**  
**0120-231-778**

近畿ブロック 拡大幹事会 大阪で 末永照雄会長が来阪、講演

日管協近畿ブロック(長田修三氏)は5月31日(金)午後3時から大阪市内のホテルで拡大幹事会を開催。当日は近畿ブロックと日管協の活動報告や今後の予定発表。この日は本部から末永照雄会長が出席。法制化への期待、現状の問題点、新時代へ向けた管理業についてなどの講演が行われました。



近畿ブロックの幹事会。今回は大阪府支部が主管、拡大幹事会として5月31日(金)に開催。日管協会長の末永照雄氏が出席、会の後半に左記名称で講演しました。

幹事会は午後3時から始まり、長田修三氏から挨拶を皮切りに、佐野昭二事務局長から近畿ブロック・新年度事業計画の発表。続いて各支部から活動実績と今後の予定を支部長が発表しました。最後は末永照雄会長の講演で「賃貸市場の適正な



城北公園通駅

エリアニュース

今春、「JRおおさか東線」が全線開通しました。沿線の各駅近くでは都市化へつながると活気付いています。それほどに鉄道路線の敷設は効果大で、関西の各地で目の当たりに見られました。新駅誕生で便利になる、人が集まる、その結果の経済効果に期待を抱き、周辺は何かと元気が出てきます。

町を変える新鉄道路線

「おおさか東線」への期待 memo 大阪府東部を南北に走る「おおさか東線」の全線開通。遅れていた新大阪と奈良が結ばれました。開設された新駅は5駅で、南吹田、JR淡路、城北公園通、JR野江と先に開通していた久宝寺(放出(南線))の衣摺加美北です。便利な都市域への期待は上がります。

新趣向のテーマ発見へ議論

夏・秋 あつと驚く成果を

大阪府支部の若手研究グループは4月に会議を開き、独自の研修への取り組みについて話し合いました。参加者全員が問題意識を持ち実行への積極化で合意しました。研修の成果発表の場所は日管協主催のセミナー会場を主体と考へつつも適材適所とし、これまでにならぬ独自の強みのある創造性の強いものを



集まって討議する若手研究グループ

「若手研究グループ」の活動

この日、本部から末永会長のほか、事務局から担当者も出席。6支部の支部長、幹部や会員が集まりました。会場では日管協のデータを取り、今後の活動周知の徹底を図りました。本部との交流と事業連携はさらに強まっています。

近畿ブロックは22社増へ 31年度の会員拡大

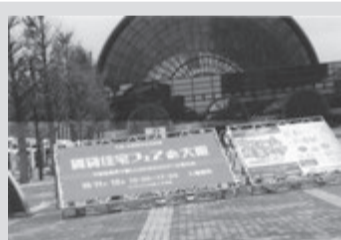
会員増は組織のパワーの原点。日管協の2019年・会員拡大キャンペーンがスタートしました。現在全国の会員数は、1,624社(3月13日現在)。各支部それぞれに10.8%増が基本目標。期間は4月1日から12月31日まで。特典として入会金16万円を10万円減額とします。近畿ブロックの31年度は22社の加入を目指しています。

大阪万博2025年 大阪府支部の役割は

2025年の国際博覧会(大阪万博)が決まり、関西は日々脚光をあびてきました。大阪府支部でも今年早々の総会に元大阪府支部の幹部だった前田昌則氏が万博開催の話をしました。前田氏は開催地元の此花区長で今後も折にふれて「万博への道」を語ってくれるものと期待です。マスコミでは早くも各不動産団体の提言を公表しています。近

致。出席した大阪府支部副支部長の犬伏健次氏は「夏のイベントや秋のセミナーを目標とした取り組みに期待しています。会員以外の不特定多数のオーナーも対象にし、会員拡大へつなげるという考えです。提供する側、受ける側の両方でメリットを感じられることを目指しています」。会員へは活動のプロセスや結果について情報発信を行い、そこから生じる反応も期待しています。日管協の会員という枠を越えて、広い視野でグループの活動を伝えていこうという考えです。

場で区長として仕事をする前田氏から確かな「万博情報」が期待されます。さて、地元開催における日管協会員の役割。大役があるように思えますが、



前回、大阪で開催された賃貸住宅フェア

外国人専用 保証プラン 販売開始!



お問合せ先 大阪支店 06-4705-1181 登録番号:国土交通大臣(1)第51号

バスリフォームって何? 年間3,000室以上の施工実績. Includes details about bathroom renovation services and contact information for Bus System Design Research Institute.

VSC 株式会社ビデオセンシング. 防犯カメラの開発・販売・施工・保守まで. Includes details about SD card recording systems and contact information.

京都府支部第19期通常総会開く

改革テーマに上野典行氏が講演

日管協京都府支部(櫻井啓孝支部長)は5月27日(月)午後から市内のホテルで定例会の後、第19期通常総会と研修会・懇親交流会を開きました。来賓として京都市長門川大作氏らが出席しました。



櫻井啓孝支部長

櫻井啓孝支部長の挨拶で始まった総会。管理業界へ新参加の企業進出。新しい業界の潮流。「相続」の重要性と相続支援コンサルティングの育成を強調。特に新

入業者による業界域の拡大状況に柔軟姿勢など、新しい方向性を述べました。2本立ての研修

総会の目玉は2本立ての研修です。まず、特定非営利法人・京都府防犯設備士協会副会長の田沢直氏による「京都府防犯モデル賃貸マンションの申請業務相談と委託について」は支部会員

注目事項です。続いてはプリンシプル住まい総研所長の上野典行氏が地域の不動産業の未来を改革する戦術を主に講演しました。上野氏は日管協主催で全国展開のセミナーを実施中です。地域の状況に合わせて、その地にあった事業展開のポイントを提案。京都という地を分析、ビジネス手法を示しつつの話は好評でした。その他、支部の各分会から次のような項目で活動予定や報告がありました。①

6月18日の会員総会②ベンチマークは9月11日から2泊3日で新しく兵庫県支部と合同で予定③オーナーセミナーは10月26日(土)など。●当日の来賓

京都府建設交通部技監・壺内賢二氏▽田中伸介護士▽京都宅建常務理事・合田雅人氏▽全日京都府本部副部長・土村洋幸氏▽京都府不動産コンサルティング協会理事長井上誠二氏。

岡本秀巳氏が受賞

日管協 協会活動功労賞

日管協が毎年、協会活動に貢献した会員を表彰する制度。近畿ブロックでは今年度の活動功労者として長田修ブロック長ほか幹部全員の推薦で岡本秀巳氏(京都府支部相談役、株都ハウジング社長)に決まりました。6月18日(火)に行われる日管協の総会で表彰されます。



岡本秀巳氏 支部の発展に貢献しています。

京都府支部 関連ニュース

青年・レディース部会が一体で活動

支部創立以来さまざまな活動を繰り広げてきた青年部会(田中健敏代表)とレディース部会(岡嶋緑代表)が新年度から本化し

て活動します。女性人材の育成を目的に業界内で活躍する女性トップを全国から招いてセミナーを行うなどその実績が高く評価されてきたレディース部会。一方で業務の向上を目指す地道な勉強を重ねてきた青年部会。今後は一本化して積極的な活動を続けます。すでに「コレクティブハウス」の見学会も一体で行い、合同によるスタートは切られました。

今年も「ベンチマーク」実施

京都滋賀両支部合同で11月12日(火)に開く「日管協フォーラム2019」にベンチマークします。合同参加した効果は予想以上だったと評価は高く今回も1泊2日

ITやシェアリング、相続支援、人材育成、紛争処理、新ビジネスなど興味あるセミナーが一杯。前回同様ベンチマークへの必然性があります。会場の明治記念館内レストランは今度も近畿ブロック各支部からの参加者が目立って、関西二色の状況が再現されそうです。

新入会員の紹介、名刺交換、次回の予定など、さらに交流・交歓の時間も持ち、ここに来れば楽しい、役割意識も自覚出来る場です。「今度は私が主役」「よし、次も私が面白い話を」というその気にさせる定例会です。☆場所は通常、市内のホテル。

京都府支部の「定例会」拝見

取材 Note

現況確認と取組み

京都府支部の定例会は毎月1回行われます。合わせて幹事会も開かれ、幹部がほぼ勢揃い。昼食を摂りながら報告や提言を行い、時にはゲストがスピーチ。時間を忘れるほど濃い内容です。

櫻井啓孝支部長の挨拶が会の始まりです。本部運営会議からの重要な部分の報告。最後は独自の考えを加えて、管理業の進む方向性など、大枠での現況と将来を交えて語ります。新法施行や国家資格化を前にして20年度から賃貸不動産経営管理士の試験が難しくなるなども伝えています。

支部総会日程や近畿ブロック関連は支部長や副支部長が伝え、あとは担当部長からの報告。時には京都市からゲストが参加。民泊などのデータ紹介など業務に密接した話は貴重で、質問もありの一刻です。行政側からの出席もさまざまなスピーチ場面が

支部サイトのリニューアルや秋に行われる「住環境向上セミナー」の予定(10月26日(土))なども報告されます。定例会で注目は「私の履歴書兼情報提供会」と称した会員や外部の人が登場するスピーチです。すでに20回くらい続いて大人気。その人の苦闘の過程や現在について、時に



熱気あふれる支部定例会



松岡英樹氏がたくさんの経験談を

は生々しく。改めて尊敬の念を抱くなど、「人」がそのまま伝わってくる場面です。

聞くだけで勉強になり「出席してよかった」に通じます。最近では都ハウジング常務取締役・松岡英樹氏が自身の生い立ちから現在に至る公私を交えた話しはドラマを見ているようでした。さらに会社の担当として古家を再生する難しいプロジェクトを完成させた話は長く管理業を経験した成果だと思わせ参考になりました。

新入会員の紹介、名刺交換、次回の予定など、さらに交流・交歓の時間も持ち、ここに来れば楽しい、役割意識も自覚出来る場です。「今度は私が主役」「よし、次も私が面白い話を」というその気にさせる定例会です。☆場所は通常、市内のホテル。

●生きた情報交換の場所 ●相手を知る機会 ●新会員歓迎の一刻

お知らせ

企業の活動状況調査 京都府・京都府支部 会員へ周知徹底依頼

京都府政策企画部企画統計課から京都府支部会員へ総務省が行う「経済センサス基礎調査」への協力依頼がありました。今年6月から20年3月迄の期間、全国の企業を対象にした調査で政策の立案や実施の参考とする目的。調査員が各事業所の活

ツバメの巣対策

集合住宅 早めの対処

(株)テイクス(京都市左京区)は集合住宅対象の各種サービスメニューを発表。同社の「テイクス通信」によると特にツバメの巣対策の難しさを説明。それによると、ツバメは「鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律」で指定され、巣を完成させる前の対策が必要としますがプロの考え、参考になります。

Advertisement for F-BIT communications featuring a cartoon character and text: 'エフビットでんき 増税前には是非エフビットへ!!' and contact information for F-BIT Communications Co., Ltd.

京都市 適正な運営確保へ

違法民泊許さない!

相談窓口を拡大

京都市は民泊の適正な運営のため市民や企業、関係団体と意見を交換しつつ民泊環境の向上に取り組んでいます。京都市支部の定例会にも担当者が出席して届出状況などの説明を行いました。



定例会で説明する京都市の寺石係長

京都市は日頃から違法民泊対策の徹底へ各種の条例を設け、安全・安心な宿泊施設の運営へルールづくりを行なっています。このほど京都市支部の定例会にも出席。保健福祉局医療衛生推進室医務衛生課の寺石悠馬係長が「賃貸業と旅館

業の範囲及び京都市の届出状況」について説明しました。市によると、範囲については旅館業法を所管する厚生労働省の通知によって判断され、同省から、貸室業と旅館業の範囲が示されています。

従って、貸室業として募集をする際は、法の解釈を踏まえて旅館業のサービスに該当しないことを明確にし、住宅の貸付期間が1か月以上のマンションアパートなどとして、利用者の募集をするとしています。また、民泊通報相談窓口への通報受付状況は28年度(7月13日受付開始)以来、

京町家改修プロジェクト 着々

年月の歩み、再生「もみじの小路」

丸吉住宅も参加

古い街や住宅の再生はオーナーやスタッフの強い思いから始まります。京都市下京区松原通



古い石、井戸、古木。工事現場

御幸町西入石不動之町で完成、入居目前の「もみじの小路」京町家再生プロジェクト。オーナーの駒井京子さん、京町家作事組の理事で設計担当の内田康博氏、京町家再生研究会、さらに京町家情報センターへの登録業者・丸吉住宅の岩本純氏らが計画を推進してきました。

何より大きいのは駒井さんの京町家への思いです。「歴史の詰まった建物の良さを生かしたい。年月の厚

みを残したい」という強い気持ちで再生の基本です。関係スタッフもそれに同調し、「もみじの小路」はみんなの思いを背負って姿を現しました。

5区画の町家再生はすでに全区画の入居が決まっています。古い石材を使い、井戸を残し、土壁を復元させています。名称にあるもみじの木はこのシンボルツリーです。

この一帯は三期に分けて再生工事が行われ、3年前の「あけびわ路地」は住居5軒が完成。今回5区画に続



左から内田氏、駒井オーナー、岩本氏

く南側3区画の再生が予定されています。4月に全区画の仲介を担当する丸吉住宅(日管協京都府支部会員)が仲介業者向けの現地内覧会を行いました。場所が京都の中心地に近く、河原町四条へも徒歩圏。こういうところも評価につながると言えます。入居は店舗や事務所です。(続く)

法の視点 (71)



公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 京都府支部 顧問弁護士 田中 伸

民法改正と保証契約

民法債権法の法改正がいよいよ2020年4月1日から施行されます。今回の民法改正では、賃貸借契約で個人に保証人になってもらう場合、極度額を定めて書面で契約しなければならないなどの保証契約について新たな規制がなされています。適用で注意すべきは、同年3月31日までに現行民法に基づいて締結した保証契約の効力は、新法施行日である同年4月1日以降も効力を有します。同年3月31日までに締結した保証契約については改正法ではなく、現行民法の適用となります。同日までに締結した保証契約は、賃貸借契約が合意更新されてもその更新された賃貸借契約に対して効力があります。もちろん、賃貸借契約を同年4月1日以降に新たに締結したり、あるいは同日以降に合意更新をして、保証契約を同日以降に新たにすることは、改正法の適用があるので、改正法の規定に従わなければなりません。

業界情報

激流の時を知る

定例会で支部長、相談役が活動の方向性確認や各情報の受発信の公開を行う京都市支部第19期定例会がこのほど行われました。櫻井啓孝支部長と吉田光二相談役が出席、会員へ業界の現状を踏まえて次のように述べました。

櫻井支部長は「業界は大きなうねりや変化中。このような厳しい社会的背景を認識したい。新入参加企業の動きや新しい業態と大手の進出など広い角度で情報を分析する知的蓄積が大切。農地の活用と用地を管理する会社の出現など、新



制度への有効な利用を伝えました。

行政ニュース

京都府警本部安全企画課が窃盗被害防止対策

京都府警察本部の生活安全企画課、防犯抑制対策室はゴールデンウィークを期に京都府支部へ賃貸マンションを主に窃盗被害防止のため次のような協力の依頼がありました。

長期休暇や帰省で不在の住宅を狙った窃盗被害が増加の傾向。玄関や窓の施錠を徹底。そこで、賃貸住宅管理業者が新規更新契約や管理業務等の機会を通じて、賃

町家通信 イベント紹介

再生の現地見学会 京町家改修工事現場へ

(公財)京都市景観・まちづくりセンターでは町家に関するさまざまなセミナーを開いています。6月15日(土)には午後2時から「まちづくり大学」の「京町家再生事例見学会」が行われます。

京都市内では日管協会員が行う町家再生が各地で見られます。その都度「見学会」も行われ、町家再生は市民の関心を集めています。知識豊富な大工さんからの話や町家(京町家改修モデルハウス)の見学、さらに京町家で長く住み続けるための維持管理を学びます。見学会の名称は、「大工さん」に聞く京町家改修講師は田原利見氏(京都府建築工業協同組合)と狩野文博氏(同)。会場は「よしやまの町家」(上京区葎屋町通)。問い合わせは075533548701。

マンション建設コンサルタント

資金相談から家賃管理、入居管理、清掃、機械警備、24時間建物管理

入居率 96%

家賃回収率 97%

相続対策・税務相談など

すべてご相談をお受けいたします。

フランチャイズ加盟店募集・マンション管理代行募集

株式会社タイセイシュアサービス

〒534-0021 大阪市都島区都島本通 1-4-20

代表 TEL:06-6921-8111 FAX:06-6927-2244



おかげ様で 40周年



Asset Management Professional

# 見る、聞く、知るチャンスづくり

## ベンチマークの効用 兵庫県支部

近畿ブロックの各支部では「ベンチマーク(BM)」が盛んに行われていす。他社を知る絶好の機会であり、新ビジネス創造へのヒントにもなります。管理の先端を行く会社、地方都市特有の工夫や人材づくりのアイデアなどを各社から学ぶ良い機会です。兵庫県支部は2年前から全国にBMを展開、「刺激になる」と会員にも好評です。

平成29年のBMは北海道、30年には福岡県に実施。また日管協フォーラムへのBMにも多数の支部会員が参加し、併せて東京や神奈川県、先進管理会社を見学しました。今年度は京都府支部と合同で沖縄県へのBMを計画中です。29年には札幌市のスマタス(株)のスマタスプラザを訪問



三好不動産では三好社長が説明



スマタスプラザで記念撮影

ス(株)のスマタスプラザを訪問。グループ内に建築、リフォーム、建築デザインなどの多数の専門会社を抱え、ワンストップで「すまいと暮らしの総合提案」が行える図書館のような店舗に鮮烈な印象を受けました。

また「(株)三光不動産」では、ボクシングの試合を見ているようなパワフルでスピーディな営業マンと上司のやりとりで驚かされました。30年は福岡県の「(株)三好不動産」を訪問。日管協前会長の三好修社長が経営

する賃貸管理業界の先進的な会社。相続ビジネスや資産運用などで業績を高めています。参加者からは「三好不動産が先鞭をつけてきた事業のアイデアの源泉に触れて刺激を受けた」と好評。

越野芳明事務局長は「BMでは地域特性に合わせた経営の形態や将来を見据えた手法、そしてIT技術を活用した経営など参考になる事例を学べた。多様な地域が集まり、日本の縮図といわれる兵庫県の地方企業にふさわしい管理手法を学べ、独自の手法を開発する多くのヒントがあった」と話します。

一方、1泊旅行だから参加した会員同士のコミュニケーションを図る時間も、これもBMの大きな成果です。

## 近畿4県支部が令和初の支部総会

### 兵庫県支部、研修会も併催

近畿ブロック4県支部は5月に齊に支部総会を開催しました。各支部とも総会では令和元年の事業計画や予算を報告。総会終了後、滋賀県、和歌山県、奈良県支部は懇親会を開き会員の親交を深めました。



兵庫県支部は総会の後、研修会を開催

終了後、2019年度第1回研修会を開催。日管協本部の結城淳係長が「賃貸管理の『〇〇したい』を叶えま

す!」と題して講演。研修会終了後懇親会に移りました。【総会開催日時、場所】  
和歌山県支部 5月17日(金)午後4時、アスマハウス本社会議室  
滋賀県支部 6月5日(木)午後6時、クサツエス トピアホテル  
奈良県支部 5月28日(火)午後5時、丸和不動産本社

## 横顔

### 「近江塾」で初の講師に挑戦

滋賀県支部の新事務局長 上野 昌昭氏

長年滋賀県支部事務局を長を務めた中村孝浩氏の後を継いで昨年12月から事務局局長に就任したのがエール

アイシー賃貸管理の上野昌昭氏、42歳。

### 支部組織拡大に意欲満々

昨年、上級相続支援コンサルタント資格を取得。山口俊和支部長が、その能力を高く評価した結果。「元号も令和になり、消

の委員長も兼任。すでに日管協に未加入の賃貸管理業務に熱心な滋賀県内の企業をピックアップ。「5月から二つ訪問して加入を

「いま、番力を入れているのは上級相続支援コンサルタントとして講師を務めること」。同社が年10回開催する「近江塾」セミナーで「これだけは知っておきたい一相続法改正のポイント」を初めて講演しました。

費増税や民法改正もあつて、まさに時代の変わり目。賃貸管理業界が時代の変化に対応できる手助けをしていきたい」と抱負を。支部の組織拡大委員会

草津市出身、一女二男の父。大分県の大学に行ったが、就職は故郷の滋賀県に帰ってきました。

## 滋賀県支部6月5日に研修会

### テーマは「不動産業デジタル化」

滋賀県支部は6月5日午後1時30分からエルアイシビル別館3階で熊本市のリゾート(株)の吉村隆之



リゾート(株)取締役 吉村隆之氏

取締役に講師を迎え、研修会を開きます。第1部で「不動産賃貸管理業のデジタル化と具体的な方法」を論じ、第2部では「デジタル時代の働き方、新しい不動産賃貸管理業」を学びます。

リゾート社は熊本県を中心に24店舗、管理戸数2万1千個を誇る(株)明和不動産をデジタルソリューション「DocuSign(ドキュサイン)」を活用して業務のペー

## 玉井行政書士事務所

代表 玉井 健裕

行政書士 登録番号 第04260475号

- 大家さん賃貸経営出口戦略
- 大家さん賃貸事業承継
- 遺言・相続、借地・借家・古アパ
- 法人設立(株・合同・社福等)
- 新規独立創業支援
- 記帳・会計・経営コンサル
- 宅建・建設・産廃・風俗・在留

- 大家団体、業界団体でのセミナー、講演、講座企画

...等、実戦実務広く対応

〒540-0008  
大阪市中央区大手前1-6-8 光養ビル9F  
TEL 06-6949-1740  
FAX 06-6949-1741

<http://www.tamai-office.com/>

## 宅都HDへベンチマーク 和歌山県支部 業務高度化の参考に

和歌山県支部は5月13日、大阪市東区(株)宅都HDの「(株)宅都HD」にベンチマーク(BM)し、7社12人が参加しました。

同支部のBMは昨年12月の京都市の(株)長栄と(株)ラットエージェンシーに続いて2度目。今回、宅都HDを選んだ理由を久保良平副支部長は「3万2千戸の管理戸数と、その数を急激に増やす秘訣を知りたい。和歌山の管理会社の高度化に参考に」と話します。

また同社の太田卓利社長が和歌山県出身という縁も。参加者の一人は「その規模、高度なシステムやアイデアなど取り入れたいものがたくさんあった」。



宅都HDのレクチャーは4時間に及んだ

# 私たちは、入居率向上を考えるリノベーション会社です。

『空室改善への第一歩』 建物診断～ご提案までの流れ

### 現地調査

建物の劣化状況をはじめ、入居状況や立地・周辺施設などを調査・分析します。

### リノベーションレポート作成



### ご提案

物件がターゲットとすべき入居者層や、それに合わせた改修プランなどをご提案します。

リフォーム事業

41年の実績

年間施工件数

7200件

拠点数

全国 22 拠点

素晴らしい人生は、快適な住まいから。

施工事例・お問い合わせ、建物診断のお申込みは

株式会社 朝日リビング

[www.asahiliving.co.jp](http://www.asahiliving.co.jp)



0120-61-5000

# 新しい時代「令和」へ アイデア交換、人材交流

新元号「令和」時代がスタートしました。近畿ブロックの3支部幹部に新時代に向かう支部活動のポイントを聞きました。

## 和歌山では得られない技術を獲得できる企画



和歌山県支部  
東支部長  
高橋 哲也

和歌山県支部 東 行男支部長(アズマハウス(株)社長)  
賃貸仲介・管理等の業務について和歌山県では知り得ない先進技術やノウハウをベンチマークやセミナーに参加することによって獲得して日々の業務に生かしてほしい。令和時代にふさわしい技術を獲得できる企画を出来るだけ開催したい。支部会員に多く参加してもらい、各社の業務をレベルアップし、業績向上を実現したい。

## 「急激な変化の時代」に対応できる人材養成



奈良県支部  
小西克美支部長  
西川 美紗

奈良県支部 小西克美支部長(丸和不動産常務取締役)  
民法の改正、賃貸管理業の法制化、賃貸不動産経営管理士の国家資格化、そして不動産業のAI化など賃貸管理業を取り巻く法的、技術的環境は急激に変化しています。そしてその変化に対応できる技能を持つ会員、人材を養成することが日管協に課せられた任務です。奈良県支部も時代の要請に応えていきたいと考えています。

## 変化に対応する日管協活動に貢献したい



兵庫県支部  
支部事務局長  
越野 芳明

兵庫県支部事務局長 越野 芳明(上級相続支援コンサルタント)  
平成時代はIT技術によって生活とサービスが大きく変化し、賃貸管理業の形も変化しました。「令和」はAIやIoTの台頭によってさらに大きく変化すると思います。その変化に対応できる知識と技術力を獲得することが重要。私にとっては成人して初めての改元であり、新たな気持ちで日管協の活動に貢献し、会員企業の事業と社員の資質の向上に貢献したい。

### 新会員インフォメーション

#### 和歌山県支部

扇ハウス(株)

昨年7月に創立。和歌山市内を中心に不動産売買、賃貸仲介、そして不動産管理と不動産の総合商社を目指しています。

管理戸数はまだ29戸と少ないが、今年中に50戸に増やすのが目標。入会にはア

ズマハウスの東社長に勧められたのがきっかけ。谷本和基社長代理は「不動産ビジネス全般の高度化へ、日管協の研究成果を生かしたい」。

所在地 和歌山市広道  
代表者 谷本三三子  
社長 管理戸数 29戸、従業員 11人 ☎075-488-2368  
FAX 073-488-8768

2019年度 相続支援コンサルタント講習(一般)日程(変更の可能性あり)

第1講	第2講	第3講	第4講	第5講	第6講	第7講	第8講	演習
大阪 9/10	10/11	11/8	12/5	12/17	1/21	2/18	4/10	4/24
京都 9/12	10/18	11/14	12/12	12/13	1/16	2/13	4/9	4/16

注 第6講以降は令和2年

2019年度 上級相続支援コンサルタント講習日程(変更の可能性あり)

第1・2講	第3講	第4講	第5講	第6講	第8講	第8講	試験
大阪 9/3	10/8	11/15	12/12	1/17	2/13	4/14	5/14

注 第6講以降は令和2年

近畿ブロック4県支部 住環境向上セミナー 10月に集中して開催

日管協近畿ブロック4県支部の住環境向上セミナー(オーナーセミナー)の日程と開催場所が以下のように決まりました。4県支部は10月中に集中開催することになります。

- 兵庫県支部 10月12日(土)、神戸国際会館
- 滋賀県支部 10月27日(日)、草津市立まちづくりセンター
- 和歌山県支部 10月5日(土)、ホテルグランヴィア和歌山
- 奈良県支部 10月12日(土)、ホテル日航奈良



山口俊和 滋賀県支部長  
松本智 兵庫県支部長

### 兵庫、滋賀県支部幹部が活躍

委員会や研究会は新年度に向けて新しいテーマの確定や継続案件の進捗などの活動は従前通り続きます。活動の内容は支部長会

### 委員会、研究会、今年も積極活動

日管協では総務、法務、倫理、広報、組織の一般的な委員会のほか、預り金保証制度、あんしん居住、賃貸管理、相続支援の各研究会やサブリース事業者協議会、日管協総合研究所など16もの常任委員会が活発な調査、研究活動を展開。特に兵庫県、滋賀県の支部長の活躍が目まぐるしく見られます。

各活動で近畿ブロックの支部長らの活躍が目立っています。その一人が滋賀県支部長の山口俊和(株)エルアイシー社長。2年前から「預り金保証制度運営委員会」の委員長を務めています。現在制度に加入する企業数は403社。伸び悩み状態ですが、山口委員長は

「保険との組み合わせによってさらに魅力的な制度に発展させ、加入企業数を拡大していきたい」と意欲的です。

相続支援研究会の副会長を務めているのが兵庫県支部の松本智支部長(株)ハウスプロメイン社長。同研究会は管理する賃貸住宅に相続問題が発生した場合、オーナーに支援を行う知識と実務を習得し、相続支援コンサルタントとして認定する事業を行っています。現在まで17000人(うち上級453人)のコンサルタントが誕生。新入会員の入会理由でも「相続コンサルタント講習を社員に受けさせたい」という希望が最も多く、評価の高い事業です。

松本氏は第一期講習でコンサルタントの資格を得ました。兵庫県支部では「コンサルタント資格を得たものの、企業収益に結び付いていないケースや資格取得後の制度改正について学ぶための勉強会を立ち上げたい」と意欲的です。

### 不動産特化型 No.1

ポータルサイト連動数、全国拠点数で(自社調べ)

## 賃貸革命

不動産賃貸管理システム

お問合せはフリーコール 0120-965-458

日本情報クリエイト株式会社

日本情報クリエイトで検索

### 相続支援コンサルタント講習の日程

日管協は今年度の相続支援コンサルタント講習日程を決めました(別表)。2

# 日管協預り金保証制度 加入会社(423社加入※)は、健全経営が証明された賃貸住宅管理業者です。

2019年7月より 新規申込開始!

申込は年2回(7~8月、1~2月)だけ! この機会をお見逃しなく!

**Q. 日管協預り金保証制度とは?**

**A. 賃貸住宅を管理する上で必要な、管理会社のための制度です。**

- 第三者機関である保証制度審査会による経営状態の厳正な審査により管理会社の「経営の健全性」を判断する指標となり、オーナーとの信頼関係構築や自社のPRに効果的です。
- 万一、加入者(管理会社)に倒産が発生した場合、管理会社1社につき一定限度で預り金の保証弁済を行います。
- 国土交通省「賃貸住宅管理業者登録制度」における敷金の保管に関し、本制度に加入する方法が、指標の一つになっています。

日管協 預り金保証制度 加入会社一覧表(近畿54社加入) ※令和元年5月1日現在

滋賀 (株)エム・ジェイホーム (株)エルアイシー (株)コンクレスト (株)レック 共同管理(株) (株)京都住宅センター学生住宅 京都パナホーム(株) (株)グッドハウジング (株)グッドライフ 三和プロパティマネジメント(株) (株)長栄 ディラント山京リース(株) (株)フラットエージェンシー (株)都ハウジング (株)アイ・ディ・コミュニティー	大阪 (株)アズ・スタット (株)アーバネストプロパティ アバリトマン(株) (株)エコホームズ (株)エスタスマン (株)エスタートーフ (株)関西建設 (株)近畿建物管理 (株)近畿ハウジング(株) 近藤プロパティ(株) (株)サンエース (株)サンプロシード (株)三和アイシス (株)住宅サービス (株)すまいる管理	大阪 生和不動産保証(株) (株)成都管理サービス 積和不動産関西(株) (株)タイセイシユアサービス (株)宅部 (有)トラスティサービス (株)トラスティエージェント 平山住研(株) (株)ベストホーム (株)ベストマスマイルホーム (株)ミヤビグループ (株)三島コーポレーション ユニヴ・ライフ(株) リースビル管理(株) (株)レンタックス	兵庫 (株)コロナプロパティサービス セーヨー産業(株) セキスイハイム山陽(株) (株)ニッショウエステート (株)ハウスプロメイン (株)マルサライフサービス (株)リアルトラスト (株)リアハウス(株) (株)ホームズ
--	--	---	--

**日管協 近畿ブロック6支部 事務局ご案内**

**大阪府支部** (地下鉄肥後橋駅下車歩10分)  
〒550-0002 大阪市西区江戸堀2丁目1番1号 江戸堀センタービル (セーフティジャパン・リスクマネジメント(株)内)  
TEL.06-6225-9055 FAX.06-6225-9056

**京都府支部** (阪急烏丸・河原町駅から徒歩すぐ)  
〒600-8007 京都市下京区四条通高倉西入立売西町82 京都恒和ビル8F (株)グッドライフ内)  
TEL.075-211-4774 FAX.075-254-1135  
E-mail.kyoto@jpm.jp http://www.jpm-kyoto.jp

**兵庫県支部** (阪急、阪神、JR 三宮駅から徒歩10分)  
〒651-0093 神戸市中央区二宮町1丁目2番3号 マスダビル 5F (株)ハウスプロメイン内)  
TEL.078-222-0837 FAX.078-242-6656  
E-mail.koshino@hpm.co.jp

**滋賀県支部** (JR瀬田駅下車歩8分)  
〒520-2144 大津市大萱1丁目4-15 LICビル別館2F  
TEL.077-544-4051 FAX.077-544-4425 (株)エルアイシー内)  
E-mail.ueno@g-lic.co.jp

**和歌山県支部** (JR海南駅下車歩5分)  
〒642-0002 和歌山県海南市日方1272-93 (株)ホームズ内)  
TEL.073-482-3739 FAX.073-482-9777  
E-mail.kogire@homes-homes.jp

**奈良県支部** (近鉄大和西大寺駅から徒歩すぐ)  
〒631-0816 奈良市西大寺本町1番6号 (株)丸和不動産内)  
TEL.0742-36-0001 FAX.0742-36-0055  
E-mail.chintai@apaman.ne.jp



# 新たな飛躍へ 決意の場に

(公財)日管協 令和元年初の会員総会 6月18日(火) 明治記念館

## 行政との連携強化

新元号「令和」になって初の会員総会。ゲストを含め、全国の支部から会員が集まります。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会(末永照雄会長)が主催。6月18日(火)午後3時から開催、場所は東京港区の「明治記念館」です。会員総会と講演会、懇親交流会が行われ、当日の講師、元宮崎県知事の東国原英夫氏から幅広い経歴を語っていただきます。

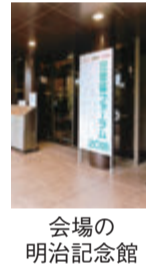
## 楽しみ、東国原英夫氏の記念講演

元号変更もあって何か新鮮な雰囲気予想される総会です。業界は法制化へ向かう大事な年でもあり、会場は期待と決意の交わる緊張の場となるでしょう。近畿ブロック6支部からは、支部長始め多くの会員が出席を予定しています。午後3時から始まる当日のプログラムは第一部 国土交通省による行政動向報告、第二部 会員総会、第三部 本部委員会等活動報告、第四部 表彰式、第五部 記念講演、第六部 懇親交流会という流れです。午後5時からの記念講演は東国原英夫氏(写真)が講師でテーマは「逆境を生き抜く思考力」です。内容は「地方創生で日本を元気に。●物産館の売り上げを1億から11億にしたブランディング戦略。●戦略的観光立国はおもてなしの心が作る。●高度精神成

長が宮崎を救うなど地域発展への参考にあります。なお、プログラム4部で長年、協会活動を続けてきた人への表彰式を予定、近畿ブロックからは京都府支部の相談役、岡本秀巳氏(株)都ハウジング社長)が表彰されます。昨年は兵庫県支部の越野芳明氏(株)ハウスプロメイン)京都府支部から石本浩治氏(株)学生ハウジング)が受賞しました。

**会場 明治記念館(東京都港区元赤坂2-1-23) JR中央総武線「信濃町駅」下車**  
開会 15:00(開場 14:00) 会員総会、表彰式、記念講演(15:00) 18:00(2階) 蓬莱「及び1階」懇親交流会(18:10) 19:10(2階富土)

講師の東国原英夫氏は知事当時、独自の感性を政治行政に生かし宮崎県を改革。退任後は全国各地で講演会に出演し、地方分権のあり方、若者の政治参加を訴え続けています。



会場の明治記念館

賃貸管理業界の現状と今後のあり方を予測する日管協主催の「日管協フォーラム」。回を重ねるとともに貴重な存在となり、会員にとって必見の学びの場化しています。今年11月12日(火) 東港区の「明治記念館」で開催と決定。来場者数が回を重ねる毎に増加、前回は3,304人。近畿ブロックからは61社151人が参加しました。新しいビジネスのあり方、発見と手法を学べる唯一の場所として信頼のイベントとの位置付け。

近畿ブロックでは「ベンチマーク」として、支部の研修として参加者は増加の一方です。「日管きんき」新年号で参加者からの反応の詳細を発表します。

**日管協データ**

- ▷会員数 全国47都道府県で1,624社(31年3月13日現在) 管理戸数 650万戸。全国の委託管理戸数シェア約70%。
- ▷日管協調べ 賃貸不動産経営管理士試験合格者は6万1,230名。
- ▷入会金変更。3月14日以降旧入金15万円から16万円に。

**業界最大ネットワークを活かし、地域社会への貢献と会員の発展を支援します**

**全国賃貸管理ビジネス協会**  
会員数 1,606 社

◆他団体との強力な連携  
全国賃貸管理ビジネス協会の活動は、支部活動、新事業新商品開発、少額短期保険の促進を中心に、業界最大のネットワークで賃貸ビジネスの発展を目指す関連団体との協力体制によって構成されます。

◆日本最大の少額短期保険会社を活用  
全管協にご入会いただくことで、(株)全管協共済会の家財保険のお取り扱いが可能となります。全管協共済会は、少額短期保険としては日本最大の保有件数(120万件超)を誇ります。

**高い代理店手数料** 最高50%の手数料

**お勧めしやすいシンプルな商品** 1K、2LDK等の、間取りにより定型の3コースを選択

**事務効率を支援するWEB型代理店システム** 計上業務や事故受付等をペーパーレス化

**素早い事故対応** 賃貸住宅専門のプロの事故対応者が対応

**専任担当者が業務サポート** 代理店業務に精通した専任アドバイザーが訪問ご支援

**契約更新業務は申込書不要! 多様な保険料の払込方法** 満期案内を会社が直送。お客様の保険料払い込みにより契約成立。

## 「日管協フォーラム」11月12日(火) 先端の賃貸管理のすべてが

来場者数の目標は7千人 秋のオーナーセミナー 近畿ブロック幹事会がこのほど令和元年の「住環境向上セミナー」オーナーセミナーの実施について次のような留意事項の説明がありました。

全体入場者目標は7千名、支部は最低でも50名以上の入場者を確保。日管協が主催とし、その他、他の団体との共催、政治的活動とつながる会場設定を禁止。開催日程は国の「住生活月間」である10月が望ましいとしています。近畿ブロックは6支部で1,004人を集客目標です。

**民法改正・賃貸借契約をすっきり**

これはわかりやすい冊子です

民法改正が平成29年6月に公布、来年4月1日に施行予定。いま業界では改正の内容について勉強もラストパート。国交省も全国で改正の概要を勉強する機会を設けています。そこで「これはわかりやすい」というのが国土交通省・住宅局住宅総合整備課賃貸住宅対策室がまとめた小冊子「住宅の賃貸借契約に関連する民法改正の概要」。これを見ると改正の要点がよくわかります。民法改正の背景から改正事項、条文と改正概要、賃貸経営との接点(原状回復など)。「6ページ立ての小冊子ですが、改正の概要が一目です。これは国交省の研修で配布されました。写真は満員の研修会会場。

**お知らせ**

「令和」を記念、「部カラー」に「日管きんき」25号 日管協近畿ブロックが発行している広報紙「日管きんき」6月1日発行、第25号を「部カラー」で発刊しました。「令和」に年号が変わり、発行日の直前に、広報委員会が決定しました。近畿ブロック発足直後から年間3回発行してきた広報紙は平成23年発行以来今年で25号目です。

**【入会案内】**

会員	入会金	年会費	補足
プレミアム会員	100,000円	48,000円	本会の取扱商品を積極的に導入していただける方(株式会社全管協共済会代理店として「入居者総合安心保険プラス」の取り扱いが必要)
パートナー会員	100,000円	360,000円	事前に登録商品の審査・承認が必要

**\* 保険金をお支払いする主な場合**

コース	保険金額
被保険者の死亡を原因とする入居物件の汚損損害	50万円
遺品整理費用	50万円
借家人賠償責任保険	3,000万円

※入居者の過失による入居物件への損害は免責1万円

※その他詳細はお問い合わせください。 ※パートナー会員は別途消費税がかかります。

**業界最大保証額!**