



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2年1月15日発行 Vol.27  
(2020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

●オリンピック開催の年 ●管理業の法制化・管理士の国家資格化へ ●「不動産ビジョン2030」に沿って



近畿ブロック長 長田修氏

2007年に日管協の近畿ブロック(6支部)が結成。2011年には情報の重視から独自の広報紙を発行。初代ブロック長に長田修氏が就任し今に至っています。令和という新時代を迎え、西日本最大の賃貸住宅管理業者の組織は社会の変革がすすむ中でどのような存在感を示すのか長田修ブロック長に聞きつつの展望です。

「近畿ブロックの成長はまず

2020年

日管協

# 近畿ブロックさらさら前進

## 支部活動 新世代も加わって 自由にのびのび個性的に

各支部長の日々の努力の結果です。地域の特性を把握、次に地元ニーズを吸収、住民やオーナー、行政らと協力し、まちづくりの感性も加えて、管理業の存在を明確化してきました。地位向上へは倫理の確立へ日管協の各制度を普及させてきたのも支部長らの功績です。その一方



2019.11.22

近畿ブロック、令和元年最後の幹事会

で目指すところは入居者への環境整備だという一致点、強い思いがあります。国交省がリードする住環境向上への役割意識です。「各支部が独自の手法で技術革新などをテーマにした研修やセミナーを開いて人材育成、付加価値付けで組織のレベルアップなど業界の底上げに努力。一方で社会へ広がるツールとしてオーナーセミナーを開催。一般市民と重要な接点の場づくりで、管理業の存在を伝えてきました。人が暮らす場所、環境づくりで私達の責任は重い。これが仕事の原点です。若い人が次々と業界に投入され、従来と全く違った視野で物事が判断されていきます。テクノロジーと共に育ってきた世代からはまた新時代に応じたものが生まれそうです。近畿ブロックの10年後が楽しみです。

日管協近畿ブロック 277 社 (長田修ブロック長)。2007 年の組織化以来、6 支部が一体となり活動を継続中。年間 6 回以上ブロック会を開き、本部の方針伝達、各支部長より活動報告と計画発表。令和元年の最後は 11 月 22 日 (金) 和歌山県支部主催で開催。



セミナーで日管協の未来を語る 末永照雄会長

実践し、加速して 着々と歴史を歩む日管協。行政や社会から要請を受け、加速しつつ賃貸市場の適正な発展へ数々の答えを出してきました。令和2年は国交省の提言である管理に携わる事業者の業務の適正化方針に添えていくなど、多くの問題対処が待ち受けています。

それらを総合して2020年から5年ほどをスパンとした中期の運営方針を発表。当分はそこを中心活動が続けられます。現在進行中の法制化や国家資格化の実現。それにプラス外部環境をリアルに捉え、行政との連携強化、組織を近代化しつつ柔軟な姿勢で臨みます。昨秋、京都で行われた全国支部長会議でも令和2年への方向性を確認しました。周辺では少子高齢化の進展、異業種参入などが目につき、こういった流れの中で現実的対処をしつつ存在の維持を図ります。

令和2年を迎えた公益財団法人日本賃貸住宅管理協会(末永照雄会長)。管理業の法制化や管理士の国家資格化への本番を迎える協会節目の年です。国交省からも日管協へ向けて社会への重責を担う存在として幅広い期待、要望があり、これらを踏まえ実効性を伴った動きが本格化します。

# 節目の年へ存在感示す時 令和2年 ひたむきに果敢に 日管協

## 変化する客観情勢

賃貸経営に影響する周辺環境は厳しく令和2年へも引き継がれます。昨秋の消費税率アップ。初春の4月には管理業への影響が大きい民法改正。その後はあつという間に「東

## 民法改正・4月1日施行 賃貸借契約に関連

今年4月1日施行の民法改正。昨年、国交省が全国で改正について勉強の機会を設け、大阪で説明会が開かれました。「日管きんき」の前号では京都府支部の顧問弁護士・田中伸氏が「民法改正と保証契約」について述べています。今業界の各所で勉強会が盛

京オリンピック」です。続いて2025年「大阪万博」の開催へ。ここでは管理業者も新ビジネスの機会を得るチャンスです。その間に生産地指定解除や都市インフラの進捗が見られます。この中でも空き家対策は普遍的な重い課題です。平成一九年6月公布から令和2年4月1日施行へ。国土交通省・住宅局が説明会時に参加者に配布した小冊子「住宅の賃貸借契約に関連する民法改正の概要」。これには改正の要点がまとめられています。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)です。

私たちはSDGsを企業行動につなげ、地域の社会的課題解決と経済成長の両立をはかり、持続可能な社会の実現に努めます。



THE GLOBAL GOALS For Sustainable Development



「しがざん」オリジナルキャラクター しがの助

Newsアトランダム

民法改正へ着々準備

いよいよ民法改正の年になりました。契約のルールが変わることで業界内は各社単位でも昨年から研修の連続です。消費者保護へ大幅見直しとされ、契約をめぐる重要ポイントを大阪府支部でも勉強してきました。昨年の総会では弁護士法人淀屋橋・山上合同の杉本喬弁護士による研修が行われました。それ以後も機会を設けて勉強を重ねています。令和2年4月の施行は目前です。

今年も大阪府と協力 あんしん住まい推進協議会へ

大阪府支部は毎年、大阪府(住宅供給公社)と定期的に開く「OSAKA あんしん住まい推進協議会」の作業部会に今年も出席を予定。内容は幹事会で報告され、問題があればみんなて討議されます。

日管協支部長会議に出席 川中伸一支部長ら

11月に京都で行われた日管協の全国支部長会議に大阪府支部から川中伸一支部長ら幹部が出席しました。

活発 委員会や部会活動

大阪府支部の委員会、部会活動は令和の時代に入っても新しさや工夫を加えつつ積極的です。●組織広報委員会(松尾充泰委員長、他)●ベンチマーク委員会(太田卓利委員長、他)●企画研修・業務研究委員会(宮西安広委員長、他)●同レディース部会(田中与志子会長)総務委員会(竹中力委員長、他)などがそれぞれ担当して支部活動を続行。各委員会には委員長を助けて幹事が加わっています。今年の総会時(5月)に新年度の正式メンバーが発表されます。写真は委員会活動



新年度の正式メンバーが発表されます。写真は委員会活動

「若手研究グループ」 定期的に開かれるミーティング。20〜30代の若手社員の集まりだけに活発な提案が次々と出てきます。今年もその方向で活動が続けられます。会場の後方で会議の推移を見ている企画研修・業務研究委員会の幹部、宮西安広氏、犬伏健次氏らも次は何が飛び出すかと興味津々。 昨年はオーナーセミナー



「若手研究グループ」の活動

「好奇心が学ぶ力を倍加」 でパネルディスカッションを経験して自信を深めました。それを機にグループの存在を広めるパンフレットも作成。それには他社の存在への興味、若い社員の活躍の場づくり、同世代との交流などを目的にした方向性が示されています。 目下、9社13名が参加。その内訳は賃貸管理、建物管理、家賃保証、宅配ボックス、不動産サポートサービスなど、賃貸管理業のさまざまな分野からの集まりです。 情報交換し、ヒントを得る実務上の参考に、さらに知識を深める場になっています。 もっと参加者が増えることで議論の幅が増えるようグループの存在を広めたいと考えています。

規模のイベントが開かれました。社宅サミットやITシニアリング推進事業者協議会の定例会です。近畿一円はもろろ全国から大勢が参加して開催地大阪は「躍注目の的」へ。新ビジネスの手法や提言・取り組み方などの勉強の場で大阪府支部の存在も広く認識されました。 一方、支部内では人材育成と発掘へ。特に女性の活躍を目指し、社内改革の提案や成功事例の紹介、制度や職場環境のモデルづくりを進めます。好評を得た質の高い研修も継続します。また、新人や若手が自信を持って仕事ができる環境づくりへの研修も続きます。「新人・若手社員研修セミナー」は会員のトップや幹部からも好評で「組織が信頼できる講師を招いて行う教育は一会社として助かります」と。主な講師は(公財)日本賃貸住宅管理協会・日管協総合研究所 主任相談員ら。法に関する基礎知識などは大阪府支部の顧問弁護士事務所 弁護士法人 淀屋橋・山上合同の弁護士が担当。このような地道な動

きも支部の特徴で令和の時代へ受け継がれます。 「大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度」の普及へ大阪府との協力は今年も継続。同制度の普及はスピードが乗らない状況

入居環境向上へ行政と共に

「個人の自覚から」と 田中与志子部会長は「女性の向上は個人の自覚から始まり、やがて会社を動かしていくほどに成長して初めて女性の存在に周囲が気づきます。私たちができます。へのプロセスが大事」。 不動産業界で女性の人材が続出している現状を見て働きやすい環境づくりの成功事例も会議で取り上げ、経営者、男性へ「できる女性」のアピールも必要。田中部会長は「集まる機会を多く設けてみませんか」と女性の地位向上へやる気十分です。



田中与志子レディース部会長

「やる気促進させ 立体的な研修を企画 員会社女性の社員」

女性が輝き、活動するシーンを

不動産業界に 置ける女性の活動は一般紙や専門紙上で毎日のように見かけます。人材も次々と誕生しています。大阪府支部のレディース部会(田中与志子部会長)も、女性の活躍を重視。昨年「女性活躍セミナー」を開催。令和2年はコミュニケーション力を付ける方向で一致しました。

私にも出来ます。主張！

レディース部会 今年の方角決める 活躍に刺激を受けたレディース部会会員はさらにやる気に目覚めています。昨年のセミナーを皮切りに今年もつと踏み込んだ議論や研修をしようとして昨年末に会議を開き合意。近く具体的な行動予定を発表します。

大阪府支部の 令和2年

未来思考と現実路線 しっかり



川中伸一大阪府支部長

大阪府支部の令和2年は一。前年は各委員会活動が機能して活性化を後押し。今年はさらに付加価値をつけて近畿ブロックを代表する大組織・大阪府支部として積極性を加えていきます。特にイベントを通じた情報発信を続け、存在感アピールへ。

新しいリーダー育成着々 質の高い研修や委員会活動

情報の受発信を積極的に行うのは昨年からの継続方針。秋のオーナーセミナー会場の好反響が改めて「見える」役立つ。自信へとつながっています。 セミナー会場での講演やパネルディスカッションの熱気と人出は予想以上で来場者の賃貸住宅環境に対する関心の深さを知りました。アンケート結果や現場の声を今年に生かす方針で不特定多数の大勢の来場者へ期待に応える責任です。支部では夏期に会員会社が催した住宅関連のフェアへ積極



大阪府支部の幹事会。議論が交わされます

極的に参加。ブリス出席や場内でパネルディスカッションを企画、支部の存在を広めました。こちらも好反響で日管協のPRの場になりました。このように不特定多数の人へ向けてさまざまなカタチでの情報発信は今後も継続。 支部の地元で昨年、全国

日管協預り金保証制度 加入会社(427社加入※)は、健全経営が証明された賃貸住宅管理業者です。

2020年1月より 新規申込開始! 申込は年2回(1~2月、7~8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10月1日現在

Table with 4 columns: 滋賀, 京都, 大阪, 兵庫. Lists member companies such as (株)エム・ジェイホーム, (株)エルアイシー, (株)アズ・スタット, (株)アーバネストプロパティ, etc.

幹部社員向け研修 大阪府支部 開催

HBSのケースメソッド利用

大阪府支部(組織・広報委員会・松尾充泰委員長)は昨秋「幹部社員向け研修」として迎えた講師の藤野孝氏から「米国ハーバードビジネススクール」のカリキュラムの紹介を受けつつこれを軸にモチベーション・業務品質向上策を学びました。

参加者は各テーブルにつき、カリキュラムのケースメソッドに沿って「貴方ならどうする」の問いに答えを出していくという立体的手法です。目的は個人のモチベーションを高め、同時に想像力を生み出すための仕組みです。講師が取り上げたのは新



熱気一色の研修会場



講師の藤野孝氏

幾多の難題を乗り越えて優秀企業に至るには多くの有効な判断があったわけ、そのプロセスを知り、そこで参加者に「どう判断

するか」を問いボードに書かせていくという研修です。子会社に着任した「TESSSEI」の代表者の時々の判断や課題をクリアする能力とは、リーダーシップのあり方、社員の動機付け、小さな気付きなどを学べた貴重な時間でした。



広い運動公園で熱戦が

会員拡大 令和2年も目標設けて

入会金不要などで入会促進 魅力ある 日管協会をPR 大阪府支部は日管協近畿ブロックの中にも正会員が127社を越す組織です。

これをさらに150社にやがては200社へと入会活動に力を入れています。毎年、本部から一斉に「入会キャンペーン」の仕組みが発表されますが、大阪府支部ではこれにプラス、特典を設けて入会促進環境の向上を図っています。

入会金6万円(府支部負担) 初年度会費無料 入会金が15万円→16万円に増額された分を受け5万円(6万円) 会費満足度アップ策として情報交換会、研修会、親睦会、ゴルフ大会を支部イベントとして発表。会員拡大は今年も本気で。

親睦・交流 ソフトボールやゴルフ大会

大阪府支部が運営を任された「近畿ブロックソフトボール大会」が11月20日(水) 大阪の舞洲運動公園

で各支部合わせ16チームが参加して行われました。参加会員から提供された商品も魅力的ですが、何より優勝を目指す各チームの熱い思いが印象的。選手のユニホーム姿も格好よくやる気十分。決勝戦は(株)長栄と(株)成都不動産で長栄が優勝しました。各社のチーム名では(株)丸和不動産の「まるわんこ」が可愛かったです。なお、開催地の舞洲運動公園は隣接する夢洲プロジェクト2025年に開く博覧会会場のすぐ近くです。

前号でもお知らせしました大阪市のリフォーム費用補助。2月10日迄 大坂市のリフォーム費用補助。賃貸オーナーを対象に引き続き2月10日迄受け付けます。「平成31年度大阪子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業」。補助金額は工事費の3分の1、75万円限度。対象は昭和56年6月1日以降に着工した建物。同制度への問い合わせは大阪市都市整備局企画部住宅政策課、民間住宅助成グループ。

大阪府支部 組織・広報委員会 松尾 充泰 委員長

仕掛け人に聞く

主人公になれる熱い研修場面

昨秋、松尾充泰氏が主になって仕掛けた支部の研修は熱気に包まれていました。新しい研修のあり方を示すものとなり、長時間なのにあつという間に終わりました。参加者は疲れた表情を見せながらも参加の意味を実感できて満足そうでした。研修のあり方を示すものでその辺を松尾氏に聞きました。



松尾充泰委員長

松尾氏は以前から、支部の研修に対面式討論を設けるなど参加者が当事者意識を持てる研修環境づくりをしてきました。今回の「幹部社員向け研修」もその流れです。

「参加の実感を得られ、一人一人が主人公であると自覚できた時点で成功だと思います。今回の研修の発端は、会員の向上心へ向けて何が出来るか、方法は、どう応えられるかに沿いテーマを選びました。これまでになかった手法で実現しようと企画しました」。

賃貸管理会社の職種は幅広く、当日参加のメンバーでは幹部という枠はあっても管理から設備関連に至るまでさまざま。その中でのテーマ選びで何より大切なのは普遍性です。

「どのような立場でいてもこの研修を通じて学んだことがそれぞれ個人の向上、ビジネスの

こだわり 新しい研修のカタチ

創造へつながることを予測。同時に日常での「気付き、へ効果となり、個人の成長や会社への貢献につながるという考えです。全員が長時間研修の中で相互に注目、存在を知れることは快適性に通じることでもあります」。

会場では巧みな話術と展開のスピーディーさで息つく暇もなくリードする藤野孝氏の存在もありました。

「新しい発想で個の成長やビジネス環境の創造を生み出せる研修を目指していました。参加者がこの機会を通じてどう感じるか。何よりも「気付き、によってモチベーションが高まれば役に立つ研修の役割は果たせそうです」。

次回もさらに仕事に自信をつけ、意欲を高める企画を考えています。なお、研修の細部は関連記事を参照。



立派。これが優勝旗

12月4日(水)は「大阪府支部親睦ゴルフコンペ」。ゴルフ担当の水野達司氏に

外国人専用 保証プラン 販売開始!

クレデンス

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

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

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... 18年間。延べ、204,780件のメンテナンスを... 14,106件のメーカー保証外修理を無料保証。

ご存知ですか?3点式ユニットバス問題の解決プラン



フジヤマ 大阪 京都 神戸... 0120-123-788 0120-248-448 0120-231-778

富士山の水 12L/9.3L PETタイプ



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

新会場 京都産業会館ホールで開催

日管協・京都府支部が主催、国交省らが後援する「オーナーセミナー2019」は昨秋の10月26日(土)午後から京都経済センター内の京都産業会館ホールで約200人が参加して行われました。櫻井啓孝支部長の挨拶の後、研修や懇親会は好評の内に終了しました。

行政との連携を再確認

開催場所がアクセス最高、加えて明るく気持ちのいい会場。ゆったり、気分良く、長時間のメニューも疲れることなく参加者にとっては最後まで集中できました。階段形式でゆったりとした椅子に座って、登場する人もプロジェクターに映される数々のデータも効果的に見やすい会場設定でした。



新会場は来場者に好評でした



京都府、京都市から来賓 内藤良辰氏(左)と平松謙一氏

指してきた京都府支部の考えが反映されていました。出席者のオーナーは高齢者

京都府支部長 櫻井啓孝氏が現況と展望を

櫻井支部長はオーナーセミナーを通じて幅広い見地から独自の提言を織り込みつつ日管協活動の進捗状況を発表。来場者へ向けた強いメッセージでした。(要約)



櫻井啓孝 支部長 京都府支部

広い視野からの判断大事 安心して貸せる環境づくり

「日管協会員は需要供給の両面から安心して貸せる、住める環境づくりの重責を担い、官民一体で前へ進めています。オーナーへは行政の動向を細かく伝えていきます。例えば、発生し続ける空き家への取り組み。これをオーナーと共に行政と協力して「新セーフティネット制度」を活用し解決していく役目です。支部内の空家相談員など高水準で問題を対処できる人材起用で課題解決に向かいます。今年には

の方も多く、長時間快適な時間を過ごせる会場作りはセミナーで重要なポイントです。国の住宅政策を伝えるビデオメッセージから始まり、櫻井啓孝京都府支部長の挨拶、京都府と市からの来賓(別項)2名による行政の方針と民間組織との協力強化など身近な話題が多く、来場者はメモを取りながら熱心に聞いていました。終始盛り上がり続けたのが特徴です。研修はその何れもがオーナーと密接するテーマだけに最後まで緊張に包まれていました。税金と賃貸市場の動向、全て身近でリアルな内容。2人の講師も話し上手、映像で示された各データは充実してわかりやすく好評でした。

当日のプログラムと来賓

- 主催 日本賃貸住宅管理協会 京都府支部
- 後援 国土交通省 京都府・京都市など
- 研修 講演内容と講師
  - ①「民法改正と日管協活動」 京都府支部長 櫻井啓孝氏
  - ②「税について」(資産、相続) 税理士法人京都経営税理士 大江孝明氏
  - ③「市場動向と入居者ニーズ」 SUUMO 池本洋一編集長
- 行政からの挨拶
  - ①京都府建設交通部住宅課 内藤良辰担当課長
  - ②京都市都市計画局住宅室 平松謙一室長

来場者の関心をダイレクトに受け止め、住環境向上をテーマにしたイベント。市場動向とニーズ、税金問題、さらに法律改正の影響への解説。加えて地元自治体との協力体制の維持、これらを中心にしたセミナーでした。

トラブルに遭わないために 賃貸借契約を徹底解説 2月「すまいるスクール」

京都市が主催、京都市住宅供給公社・京安心すまいるセンターの企画で「すまいるスクール」が次の要領で開催されます。

町家再生で完成セレモニー

「もみじの小路」(下京区)全5区画

もみじの小路 京町家再生プロジェクト「もみじの小路」がほぼ完成。昨秋11月23日(土)にオーナーの駒井京子さん、京町家作事組理事で設計を担当した内田康博氏、入居者ら関係者が集まってオープニングセレモニーが行われました。



オープニングセレモニーへの入口



喜びの駒井オーナー

当日はテナント入居や情報発信を担当している京町家情報センター登録業者の丸吉住宅・岩本純一氏も出席しました。テナントはじめ大学教授、建築家など参加者から、駒井オーナーの事業決断を称えました。

賃貸住宅を借りる際、契約の意味や内容をよく理解しないまま契約し、入居後や退去時にトラブルに悩まされることが多い。このことを知ってもらうのが目的。トラブル事例や契約書類の意味や内容を解説し、契約行為の重要性が理解できます。2月15日(土)午後2時30分からの予定。場

所はアーバネックス御池ビル東館2階会議室。特に入居直後と退去時に特に関心が高い賃貸住宅のトラブル。賃貸借契約についてのトラブル事例の解説。プログラムは1時間(70分)で主に賃貸借契約書のポイント、退去時のトラブルを事例で説明。質疑応答も設けています。講師は公益財団法人日本賃貸住宅管理協会(予定)、募集人数は50名。参加費無料。

ブローラムへベンチマーク 京都府支部主体に近畿一円から参加



結果は大変収穫がありました。全員集合(ベンチマーク会場)

秋は「ベンチマーク」の季節。京都でも各社を対象に開催され全国から参加者が訪れました。だが何と云っても「みんなでベンチマークしよう」と、「日管協ブローラム」への参加がここ数年の動きです。

京都府支部は30名が参加、11月12日(火)滋賀県、兵庫県、大阪府支部からの参加者と一緒にブローラムをベンチマーク。食事を共にし、語り合い貴重な1日になりました。伝え、聞くより参加してという考えで結果は大いに収穫ありでした。各自で得た情報や体験は自社へ持ち帰り、生かしたいと。

月極ガレージの募集もネットで始めませんか?



**e-garage の特徴**

- ネットに載せれば多くの方にガレージの情報が伝わります。
- 仲介営業時、お部屋と一緒にガレージを探せます (仲介営業が楽に！)
- ガレージ写真以外に航空写真等でガレージの周辺情報も伝える事が出来ます。(ガレージ前の道の状況も)
- ガレージオーナー様へ新しい募集方法の提案で管理獲得ツールに！

月極めガレージ検索サイト e-garage(イーガレージ)は、ガレージ掲載料無料!! 掲載いただけるガレージの管理会社様・オーナー様を募集中です。

掲載料 (ランニング費用) **0** 円!

初回のみ下記費用が必要となります

- 看板設置あり: 1か所25,000円(税別) ※初回Web登録作業込み
- 看板設置なし: システム利用料 5,000円(税別) ※初回Web登録作業を委託する場合は別途3,000円(税別)が必要となります。

お問い合わせ・掲載希望は **株式会社 e ガレージシステム**

〒612-0029 京都府京都市伏見区深草西清町3丁目70 第5長栄アストロビル

TEL: 0120-863-935 (担当: 奥野)

<http://www.e-garage.tv/>

防災対策 官民で協力一致

京都市役所で体制づくり協議

京都の防災について日管協京都府支部内では具体的対策への道を検討してきました。まずは行政側との接点が集まり、防災対策への体制づくりの第一歩をスタートさせました。

大震災経験のゲスト迎えて

京都府支部長の櫻井啓孝氏や支部相談役の長田修氏(近畿ブロック長)同、岡本秀巳氏らの発案で決まった体制づくりへの会合。行政側から日管協会員が経験した応急住宅の供給や被災者支援について多くの質問がありました。



京都市役所内の会場



今野幸輝氏が体験談を

からは鈴木知史都市計画局長ら関係分野から多くの担当者が出席。日管協京都府支部側は相談役の吉田光一氏、同、岡本秀巳氏、櫻井啓孝京都府支部長らが出席。この日は特別ゲストとして仙台支部長で東日本大震災の経験者で熊本地震での復興支援を続けてきた今野幸輝氏が出席、講演しました。

その後の復興に役立つ多角的な意見を述べました。早急の防災対策が必要と官民が一体化しての体制づくりのきつかけです。災害の応急復旧、二次被害への対策。その後の被災者支援、生活再建、生活の再建と被害のもたらす復興への

青年・レディース部会の活動

京都府支部青年・レディース部会(田中健敏・岡嶋緑両部会長)は積極的な部会活動を連続。一昨年の「コレクティブハウス」の見学や昨年の「税金」を知るシリーズはどの会場も若い社員で満員。早速「税金」シリーズ時のアンケート結果が発表されました。

学んだ結果をアンケートで回答 勉強したいの姿勢 くつきり反映



田中健敏部会長

部会を引っ張るのは青年部会((株)エリッツ建物管理社長。田中健敏氏)とレディース部会(デイランド山京リース(株)取締役岡嶋緑氏)です。勉強したり遊んだりの会はいつも若い人が中心です。

幅は広く長期化。それらの全てを行政側と関連各組織、民間不動産組織が連携して制度化し、強力な防災対策にしようとするとの協議となりました。

生しています。特に、「税」に関しては必要知識がいっぱい。今回は不動産の現場を経験している中山竜也先生の解説はわかりやすいと大好評でした。会場は3回とも満員。主なアンケート結果を紹介すると、●相続関係はさらに勉強したい●減価償却はよく理解できた●質疑応答の時間を今後増やして欲しい●オーナーへの工事提案時の参考になりました●業務に生かしたい●少額減価償却資産の特例をもっと学びたいなどでした。次の企画が楽しみです。なお、12月6日(金)に研修会とクリスマス会を行いました。



みんな熱心に勉強



実務に生かせる見学会

昨秋、全国支部長会議

日常活動報告や方針を発表

日管協が年2回、各都市で開く全国支部長会議。今回は京都で行われました。日程は11月28日(木)と29日(金)の2日間。全国の各支部長や幹部、地元では京都を始め、近畿ブロック6支部から大勢の会員が参加しました。初日の会場は京都市内東山区の「ウエスティンホテル京都」。午後1時30分から始まり、各支部の活動報告や今後の方針を発表。質疑応答などもあり全国



全国から支部長が参加、意見交換



支部活動が次々と報告されました

好評でした。京都での開催は大

クとなりました。ゴルフコンペも行われ、充実の2日間は終了しました。京都での開催は大

バスリフォームって何? 年間3,000室以上の施工実績. 既存の浴室を壊さずリフォームする、全く新しい工法です。壊さないから、低価格かつ短工期。補修も行います。変形した間取りの浴室にも施工可能です。主に3つのオリジナル工法が「エコバスリフォーム®」を支えています。
- スリ: 既存の浴室に直接塗装を行う、弊社独自の塗装によるリフォーム工法です。UR都市機構指定工法となります。
- ハリ: 今ある壁や天井に直接化粧シートを張り付けたり、床に発泡複層ビニル床シートを張り付けるリフォーム工法です。
- パネ: 既存の壁や天井を壊さず、化粧パネルを上から張り付ける工法で、劣化した壁面やタイル等の凹凸がある壁面にも施工することができます。
【大阪本社】〒556-0022 【TEL】 06-4392-8626
株式会社バスシステムデザイン研究所

防犯カメラの開発・販売・施工・保守まで 株式会社ビデオセンシング 狙われやすいマンション大切な我が家を守るために... 狙われやすい死角を補完し、抑止する セパレート型SDカード録画システム!!
●動作確認ランプ付!一目でレコーダーの死活確認が可能です!
●独立したシステムゆえ、既存のカメラシステムに制約されることはありません!
●SDカード一体型カメラではないため、カメラを壊されても録画映像は保持されます!
直近に100V電源があれば、この間の配線工事にてシステムアップ
info@videosensing.co.jp

# 令和時代の入居者像探る

## SUUMO編集長・池本洋一氏の分析

800万戸を超える空き家、賃貸住宅を取り巻く環境は厳しさを増す一方です。空室対策の切り札として最もコストパフォーマンスの高いリニューアルをするにはニーズを的確に捉えることが重要。SUUMO編集長・池本洋一氏の講演から令和時代の入居者像を探ります。



池本洋一 SUUMO編集長

現在の入居者が契約までに見学する件数は平均2.7件と10年前の4.92件に比較して大幅に減少。その理由は事前にスマホやPCで探した後に店舗を訪れるから。訪問する店舗数も平均1.3店で大半が最初の店で契約しています。情報源はスマホとPCが37%と34%で拮抗。サイトを作る時、重要なのは豊富な写真を掲載すること。何も隠していないという印象を持つことが重要。入居者を集めるためにど

んな設備が必要かといえれば独立洗面台、エアコン、TVモニター付きインターネット、温水洗浄便座。この4つは今や標準装備といえます。付いていれば満足度の高い設備は「24時間出せるゴミ置き場」、「室内物干し」、「ピッキング対策の鍵」など。最も嫌われるのが3点式ユニットバス。85%が改善を要求しています。古いバスルーム(60%)や和室(58%)の改善要望に比較しても際立った割合です。改善要望の一番は「浴槽とトイレのセパレート化」

が約43%。一方、バスルームの改善はシャワーヘッド、蛇口をデザイン性の高いものに換え、大型のミラーを設置、パネルシートを張り替えれば42%が「借りたい」。和室は床をフローリングに変更、押入れをクロゼットに変更する改装を約53%が支持。トイレは洗浄便座が必須条件で、便器を最新式に替え、壁紙と床の張り替えを求めています。サービスでは「災害に備えた水、食料の備蓄」、「空気清浄器の設置」、「防災組織」、「食品対応の配ボックス」を求める入居者が多くなっています。災害統計の昨今だけに防災への関心が高まっていることが分かります。

# 台風で明暗、4県住環境向上セミナー

「住生活月間」の昨年10月、一斉に開催されるはずだった近畿4県支部の「住環境向上セミナー」(オーナーセミナー)は5日の和歌山県支部と27日の滋賀県支部が開催。10月12日に予定されていた兵庫県と奈良県支部のセミナーは台風19号の近畿地方への接近によって中止と明暗を分けました。

## 和歌山県支部

### 民事信託活用と相続税対策

和歌山県支部のセミナーは日管協本部の森山友歌氏が日管協全国統一テーマ「新たな時代で変わる賃貸住宅市場と国土交通行政の最新動向」で講演。賃貸住宅を取り巻く環境の変化の中で「ますます増える外国人居住者への対応の重要性」を強調しました。



芝知美氏



和歌山県支部セミナー会場

続いて司法書士法人芝事務所の芝知美代表が「高齢化に備えるー相続とこれからの事業継承ー民事信託を活用して」と題して講



滋賀県支部セミナー会場



大江孝明氏

演。まず民法改正によって「配偶者居住権が認められたこと」を解説。続いて自筆遺言書を法務局が保管する制度が生まれることを紹介しました。次に資産家の高齢化に伴って認知症対策として民事信託について解説。従来の成年後見制度ではできなかった財産の管理、処分などが柔軟にできるなどのメリットを強調。「認知症に陥る前に早めに対策し、いかにハッピーに暮らすか考えてほしい」と締めくくりました。

## 滋賀県支部

### 優良資産化へ努力を

滋賀県支部のセミナーは日管協本部の田口俊輔さんが統一テーマで講演。続いて税理士法人京都経営代表社員で税理士の大江孝明氏が「人生100歳時代に向けた資産防衛・相続対策のススメ」と題して講演。不動産を収益力の高い優良資産化すること、遺言は証拠能力の高い「公正証書遺言」の活用、生前贈与、生命保険を活用した相続対策などについて解説しました。

**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)

不動産賃貸管理システム  
**賃貸革命**

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

「超大型で猛烈な勢い」の台風19号が北上、近畿地方

### 台風19号接近でセミナー中止

#### 兵庫、奈良県支部

(株)リクルート住まいカンパニーSUUMO編集長兼SUUMORIサーチセンター長

方直撃が心配された昨年10月10日、奈良県支部と兵庫県支部は相次いで12日に予定していたオーナーセミナーの中止を決めました。奈良県支部の小西克美支部長は「準備も終わっていたので残念でしたが、何かあつては…」と決断。兵庫県支部も事情は同じ。令和二年一月の年賀交礼会で「今回のセミナーと同じ講師を招いて講演することを検討したい」と兵庫県支部の越野事務局長。

んは「まだ57歳なので認知症対策についてはピンと来ないが、遺言書の方が興味深かった」と話していました。

の池本洋一氏は「賃貸市場動向と最新の入居者ニーズ」と題して講演(別項参照)。滋賀県内各都市の賃貸住宅のニーズを豊富なデータで分析。セミナー会場内には朝日リビングなど4社が自慢の自社商品を並べるブースを展開しました。

**新会員インフォメーション**

滋賀県支部	兵庫県支部
(株)イズミ	(株)神英不動産

滋賀県彦根市に密着する総合不動産会社。特に賃貸管理は現在1800戸、年内には2千戸まで拡大する予定。「管理業の法制化を前にいち早く関連の情報に触れたい」というのが入会の動機です。

所在地=滋賀県彦根市駅東町11-5 代表=泉藤博社長 従業員数=20名、管理戸数=約1800戸 ☎0749-23-9088 FAX=0749-23-9077 URL=http://www.c2lizumi.com

JR新長田駅前の典型的な不動産店、管理にも注力しています。最近では中国、ベトナム、インドなどの外国人客が増え「日管協の充実した外国人向けツールに期待している」のも入会理由の一つ。

所在地=神戸市長田区若松町4番10-101 代表=新谷明子社長、従業員数=4名、管理戸数=約300戸 ☎078-621-3245 FAX=078-621-4477 Eメール=info@shin-re.co.jp

**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

Asst Management Professional

41 おかげ様で41周年

兵庫県支部

# 令和2年の方向性

## 松本智支部長に聞く



松本智兵庫県支部長

# プロ集団化へ幅広い対応策で

賃貸管理業にとって大変革の年となりそうです。その令和時代、兵庫県支部はどんな進路をとるのか日管協相続支援研究会副会長でもある松本智支部長に尋ねました。

「賃貸不動産管理業が法制化されると、管理会社の淘汰が始まると予測されています。今年は賃貸不動産管理業界に大変革が起きる」と話します。

松本支部長は日管協の独自資格の相続支援コンサルタントの育成に努力してきました。「これまで主に各管理会社の経営者や幹部社員がコンサルタントの資格を取得。今後は一般社員にも資格者を増やすことが重要」。問題は20万円という受講料の高さでした。

「今、相続支援研究会では受講料を10万円以下にする構想をまとめています。国家資格試験予備校のLECを講習会場にして講習の管理、運営をLEC側に任せて管理費を節約。他の業界団体とも協力して受講者を大幅に拡大して業界全体を底上げする構想です。」



兵庫県支部の相続支援勉強会

並行して兵庫県支部ではコンサルタント資格を取得したものの実際のビジネスに役立てる機会のない会員に活用を促す機会を与える「相続支援コンサルタント勉強会」を昨年11月のペースで開催しています。主に資産家の高齢化に伴う認知症対策として家族信託について勉強しました。

「インバウンドへの参加の呼びかけを強化し、ラインやフェイスブックなどIT機器、技術を活用して行政などの情報提供、情報交換を高度化したと考えています。ここ数年、支部が力を入れてきたのが「ベンチマーク」。北海道、福岡県そして沖縄県などの企業を訪れて研修。中でも「最も参考になったのが沖縄県でした」。沖縄県支部では「相続支援委員会」を設け、相続勉強会を開催、情報紙を発行するなど支部活動を活性化していました。

「人材確保にはネットワークが必要で、兵庫県支部では結束力を高めるため企画力と情報力でアピールする方針です。」

沖縄県支部を参考にすれば広い兵庫県全域からの会員の結束力と管理業への注目度を高め、会員拡大にもつながります。「今後はIT、AI技術を経営に生かしている管理会社にベンチマークして勉強したい」というのが松本支部長の抱負です。

## 紙上スタディ

## 「相続支援コンサルタント」の役割(下)

前回紹介した洲崎恵佑氏は一般相続支援コンサルタント講習に続いて、一昨々年、上級講習も受講。

「上級講習では、毎回、様々な相続のケースが話題され、それに対して受講生が相続の手法を考えます。それを発表して最善策かどうか、全員でディスカッションします。」

には「民法改正をはじめ、相続関連法令の改訂に対応して知識を常にアップデートすることが求められます」。一方、同じハウスプロメインの営業統括部企画推進課長の森田光彦氏(40)は平成26年に上級資格を取得。

機会がありました。その結果、相続について悩んでいると相談を持ち掛けられることが増えたのです。「相続問題に悩んでいるオーナーが想像以上に多いことを実感しました」。上級資格取得後に受け

森田さんが手掛けたもう一つは大阪郊外の高級ベッドタウンに複数の土地を所有するケース。いずれも傾斜地で未利用のまま雑木林になっていました。そのままでは負の遺産として息子たちに相続放棄されかねません。そこで「未利用地を収益物件に生まれ変わらせることが最も重要」と、次の提案を行いました。

## ●管理業に欠かせぬ存在 ●資産活用を大胆に提案

この一連の実習を通じて「知識としての法律だったのが現実に対応する手法として認識できるようになりました。」

さらに相続のプロとしてオーナーの信用を得るため

当時の年齢は、すでに30歳台半ば。「新しい知識を憶えるのは大変でした」。もちろん、物件管理の仕事も同時進行です。

その間、受講していることをお得意のオーナーに話す

た相続のケースではオーナーの奥さんが急死され、自宅や貸し駐車場として利用していた土地を子供たちに相続するケースでした。「相続税の負担を子供たちにかけるわけにはいかない」というのがオーナーの願いです。そこで駐車場に4戸のアパートを建築することを提案。その結果、駐車場と賃貸住宅の相続税の差額によって「数千万円を節税で



洲崎恵佑氏



森田光彦氏

た相続のケースではオーナーの奥さんが急死され、自宅や貸し駐車場として利用していた土地を子供たちに相続するケースでした。「相続税の負担を子供たちにかけるわけにはいかない」というのがオーナーの願いです。そこで駐車場に4戸のアパートを建築することを提案。その結果、駐車場と賃貸住宅の相続税の差額によって「数千万円を節税で

森田さんが手掛けたもう一つは大阪郊外の高級ベッドタウンに複数の土地を所有するケース。いずれも傾斜地で未利用のまま雑木林になっていました。そのままでは負の遺産として息子たちに相続放棄されかねません。そこで「未利用地を収益物件に生まれ変わらせることが最も重要」と、次の提案を行いました。

**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/>

**奈良県支部 会員勧誘にボールペン**

奈良県支部(小西克美支部長)は今年秋、おしゃれなボールペンを製作。1本ずつ黒い合成皮革のケースに入り、ピンク、黄色、青など手にするのが楽しくなるカラフルさ。

胴体部には「管理業界の適正化と発展を目指します」のフレーズと「(公財)日本賃貸住宅管理協会奈良県支部」の文字が打ち込まれています。

小西支部長は「新会員を勧誘する際のツールとして活用していきたい」。

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

株式会社 朝日リビング 0120-61-5000

**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>  
〒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  
(株)エルアイシー内)  
TEL.077-544-4051 FAX.077-544-4425  
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>  
〒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



賑わうフォーラム会場

「日管協フォーラム」は、すっかり不動産業界の代表的イベントとして定着。場内では多くのセミナーが行われ、日管協の全国ブロックから会員の参加が見られました。管理業を行うには必見との判断から各自が選択した会場で熱心に勉強していました。

今回は特に民法改正への関心や、法制化が目前の日管協の存在が社会的に認知度を増す中での開催で、会場構成も参加者の期待に沿った内容でした。プロフェッショナル集団と言える日管協の主要委員会によるセミナー・成果発表がメインで日々変化する賃貸管理業の現在と未来を知り、学び、実感できる企画でした。会場は各社のPRコーナーブースや人材交流の場も設けられ立体的構成がみられ「参加して良かった」の声で溢れていました。なお、会場内で名刺交換会も開かれました。今年の開催は11月10日(火)と決まりました。

**盛会「日管協フォーラム2019」**

**参加者、年々増える傾向に**

昨秋の11月12日(火)東京の「明治記念館」で日管協主催の「日管協フォーラム2019」が開催され、前回とほぼ同数の3,370名が参加。近畿ブロックからは総勢100名を超え、「ベンチマーク」や自主的参加で前年を上回る数になりました。

**近畿ブロックから大勢が**

「日管協フォーラム」は、すっかり不動産業界の代表的イベントとして定着。場内では多くのセミナーが行われ、日管協の全国ブロックから会員の参加が見られました。管理業を行うには必見との判断から各自が選択した会場で熱心に勉強していました。

今回は特に民法改正への関心や、法制化が目前の日管協の存在が社会的に認知度を増す中での開催で、会場構成も参加者の期待に沿った内容でした。プロフェッショナル集団と言える日管協の主要委員会によるセミナー・成果発表がメインで日々変化する賃貸管理業の現在と未来を知り、学び、実感できる企画でした。会場は各社のPRコーナーブースや人材交流の場も設けられ立体的構成がみられ「参加して良かった」の声で溢れていました。なお、会場内で名刺交換会も開かれました。今年の開催は11月10日(火)と決まりました。



好評のセミナーはいつも満員



鈴木一男相談員

**紛争事例の傾向知り、防止策を講演で**

賃貸経営にはトラブルはつきません。日管協では発生するクレームやトラブルへの対処に早期から取り組んでいます。特に日管協総合研究所の相談員が各支部のイベントに登壇し紛争解決への講演を行い評価を受けています。一方で多種の冊子も作り、両面作戦で紛争の未然解決へ努力しています。

**日管協総研の相談員活躍**

日管協総研の相談員である長井和夫氏や鈴木一男氏は近畿ブロック内でもその講演の回数が多からずっかり馴染みの存在です。管理業の基本を知り尽くした人からは正確な紛争解決への話は説得力があり、各地から講演依頼が絶えません。

紛争解決に強い日管協は地道なデータ集積や相談員の長い経験によるもの。賃貸管理の多くを占める全国組織だけに集まるデータも有効で、総研のメンバーが精査した結果の発表は貴重です。

「入居中」「退去時」の130事例を収録。問い合わせは(03)6265-1150。

一昨年、大阪府支部の「オーナーセミナー」では主任相談員・長井和夫氏が、家主・管理業者向けに「相談傾向と事例から見る賃貸トラブル」の解説。昨秋の同セミナーでは主任相談員の鈴木一男氏が「年間1千件の賃貸トラブル相談から見るクレーム動向と対処法」などで講演。会場はいつも満員です。また、昨年の大阪府支部の総会時は、同、鈴木一男氏が「相談傾向と事例から」として項目別に解説。同時に2019年版で相談内容を発表するなど、協会支部共に「紛争」未然防止に取り組んでいます。また、日管協の「クレームトラブルQ&A」が10年ぶりに改定されて発行。日管協の法務委員会が改訂し会員向けに発行。管理業をスムーズに進めるため役立つ冊子です。

主な内容は、「入居前」「入居中」「退去時」の130事例を収録。問い合わせは(03)6265-1150。

**利用者数増える「日管協住まいのしおり」**

入居者に必要な賃貸住宅暮らしのノウハウ。「住まいのしおり」は、引越し手続きから共同生活のルール、解約手順まで、入居者が快適な暮らしを過ごすために知っておきたいことがぎゅーっと詰まった1冊です。利用のメリットとして、社名印刷も可能な入居中の人にも便利な内容です。

**メディア環境の変化**

「日管きんき」も発行後10年を迎えようとしています。小さな存在のブロック広報紙ですが管理会社の団体活動を発信する役割は大です。今メディア環境についていろいろな場面で議論があります。従来のジャーナリズムの価値観がソーシャルメディアの発達で新しいメディア文化が生まれてようとしています。電車の中の風景も昔前から一変、新聞を読んでいる人は皆無でスマホばかり。明らかにコミュニケーションツールの変化です。新しい伝わり方では受け手の見識がいかに大事か民主主義もたらした厳しい時代を自覚する好機かもしれません。「日管きんき」もきちんとした情報を伝える責任があります。(広報紙編集室)

**編集後記**

**受検申込みは2万人超 合格の詳細は6月号で**

賃貸不動産経営管理士試験が全国一斉に昨年11月17日(日)に行われ全国で2万5,000人超が受験されました。社会的に認知されつつある賃貸不動産経営管理士は不動産管理業では必要不可欠な存在。賃貸住宅管理において重要な役割を担う資格です。

主催は、一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会(構成団体)(公財法人)日本賃貸住宅管理協会(公社法人)全国宅地建物取引協会連合会(公社法人)全日本不動産協会。国家資格化は目前で受験者

**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(株)全管協SSIホールディングスの小額短期保険を活用**

全管協にご入会いただくことで、(株)全管協SSIホールディングスの商学短期保険のお取り扱いが可能となります。少額短期保険としては日本最大の保有件数(140万件超)を誇ります。

会員	入会金	年会費	補足	コース	保険金額
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)全管協SSIホールディングスの代理店として「入居者総合安心保険プラスⅢ」の取り扱いが必要です。	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
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	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。

**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。