



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6月1日発行 Vol.28  
(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

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

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/

● 新型コロナウイルス感染拡大 ● 管理業界対応へ全力で ● 管理業の法制化・管理士の国家資格化へ

ニュース  
新展望

組織、人、確かなバトンを〈日管協近畿ブロック〉  
人材の宝庫・発掘の楽しみを

近畿ブロック6支部が過渡期とみられる新年度を迎えます。平成19年の結成以来、全体をリードしてきた長田修初代ブロック長が「当初の役目は終了した」と自ら選択し了承を得てバトンタッチするのが太田卓利氏です。ただし、このところの新型コロナ感染拡大の影響から日管協本部・近畿ブロック共に平常活動が出来ず、新人事の正式就任も後半の理事会開催後に決定へ。それまでは長田ブロック長の継続となります。

太田卓利氏 新ブロック長に



長田修  
ブロック長



太田卓利  
新ブロック長

近畿における管理会社の組織をまとめ、土台づくりをしてきた長田修氏。発足当初、まだ万全でなかった各支部を応援・機能させ、活性化へ導いた功績は大きい。その結果、各支部は会員拡大と満足度を上げました。ここに至りかねてから次へのバトンタッチを

格好の存在と期待されています。近畿ブロックは現在6支部約300名の会員。支部活動は地元色も加わり個性的です。これは一方で視野豊かな人材の宝庫ともみられ、この中から発掘・発掘の楽しみは十分です。様々な背景で育ってきた各社の集合体はむしろ創造の魅力に溢れていると言えます。権利には責任を伴うものとしつつ、新リーダーと共に新しい価値の創造につながる具体的提案を持ち、最終的には社会が待つ入居者環境の向上、につながることを望みたい。動きつつアピールし、新鮮さと存在感で社会から注目される上質で魅力ある組織として期待したい。

**memo** コロナウイルス対策積極化  
3~4月、管理業界も当初は静観状態だったが、5月に入り状況の長期化が予測され、ここに来て各社各様の対策を発信。それによる厳しい中でも管理業務は継続。対応としてシフト勤務、テレワーク、就業時間の短縮、ウェブ接客など。来店客や成約の減少傾向が、国の援助対策も順次出ていますが、コロナの長期化で今後の思い切った現実的対策が期待されます。

模索、数人の候補から太田氏を選択、合議の末、無事2代目の就任へ。本部署理事会承認後正式就任予定の太田氏はブロックの幹事会などで所信を述べています。「激動期での就任。危機感を持ち、緊張しつつ取り組みたい。管理業法の成立は目前。それにより業務の改善、働き方改革、収益向上など目指すことは広範囲」。太田氏は想像力、予想能力の高いことで定評。この時期、ブロック長として

組織の全宅連、全日もそれぞれ講習を行います。(コロナ感染で日程変更可能性あり)  
今回から試験出題数が50問に変更。国家資格化目前の時、前年の受験者を上回るとの予測です。試験の主催は、一般財団法人賃貸不動産経営管理士協議会。  
● 受験申し込み資料請求は8月17~9月24日(予定)に協議会へ。

令和2年度の近畿ブロック運営(人事)体制は次の通りです。6月の新年度よりこのメンバーでスタートの予定。新ブロック長に太田卓利氏、筆頭副ブロック長に櫻井啓孝氏(京都府支部長)、支部執行役員に松本智氏(ブロック長代理としての動き)。理事の立場で8名が加わります。また新任として監事に岡本秀巳氏(京都府支部相談役)が就任します。ブロック事務局長は佐野昭一氏が再任。なお、各支部長は副ブロック長として兼務となり、櫻井啓孝氏が筆頭として新就任となります。

ニュース・情報

令和2年度の近畿ブロック新体制  
近畿ブロック新人事

コロナ感染拡大  
近畿の各支部  
新年度総会中止へ

日管協近畿ブロックの6支部は毎年5月を中心に新年度総会を実施する予定がコロナ感染拡大で中止が相次ぎました。

新人事や研修、セミナーの実施については機会を得て発表します。(関連記事8面)

業者登録をしている場合は、事務所に1名以上配置と決められています。



新法案へ期待の声(近畿ブロック幹事会)

コロナ感染拡大というハンデがあつても変革の時になりました。全国の管理会社が求めた。法案の成立。令和2年は歴史に残る年。予測されるスケジュールでは今年6月上旬に法案成立、翌令和3年の6月頃に法律施行、登録猶予1年を経て令和4年に完全施行(想定)。従来任意の管理業者登録制度は廃止へ。予測通りに進むと念願の業界の適正化、健全化に繋がる

道が開けます。法案については社会的にも広く注目され、サブリース規制など罰則規定なども生まれ、業界の健全化実現へ前進です。日管協では成立の全容が見えてきたことから新法律に対する会員間での実務者勉強会を行う予定。法制度のメニアル作成や相談窓口の設置など、徹底した学習ができるプログラムも用意

しませ。なお、新法律施行を機に会員の拡大が予測され、各地で行われる説明会には会員以外の出席も予定されます。これにともなう賃貸不動産経営管理士の存在がクローズアップ。賃貸管理の知識・技能・倫理観を持つ専門家とされ、重要事項の説明や書面への記名・押印・契約書の記名押印などを担当

完全施行は2022年  
新法律を背負った組織へ  
前進。日管協の今年も新年度  
サブリース規制や登録制度を盛り込んだ「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法案」の成立、施行への全容が見えてきました。3月6日に閣議決定を終え審議の後、6月中旬に法案の成立、公布という流れです。令和4年の完全施行まで日管協では同法についての勉強会を開く予定。閣議決定の後、末永照雄日管協会長は法制化と賃貸不動産経営管理士の国家資格化へ確かな前進と発表。

法案  
今夏成立へ  
コロナ渦中でも一歩前進

日管協

**令和2年 賃貸不動産経営管理士試験**

**11月15日(日) 全国一斉に**

昨年、全国で2万5千人超が受験。法施行直前でも躍注目の試験となりました。今年も早くも受験内容が発表され、それによると試験は11月15日(日)全国一斉で、近畿ブロックエリアでは大阪、京都、兵庫で行われます。試験に備えた講習予定で日管協主催は全国20地域28会場で実施。大阪は8月26日(水)と9月18日(金) c i v i 北梅田研修センター。京都は9月9日(水)登録会館。兵庫は9月17日(木)三宮研修センターで行われます。なお、他組

MIZUHO

みずほフィナンシャルグループ

One MIZUHO

未来へ。お客さまとともに

〈みずほ〉は、日本、そしてアジアと世界の発展に貢献し、お客さまから最も信頼される、グローバルで開かれた総合金融グループをめざします。

# コロナに負けず前進

## 2020年の大阪府支部

5月18日(月)に予定していた2020年度大阪府支部総会がコロナ感染の拡大で延期になりました。すでに今年早々、支部活動方針の主要が発表され、それに沿って爾々と支部活動を進めます。新支部長などの人事もほぼ決定しています。

### 新支部長選定

5月の総会がコロナ感染拡大で中止。機会を設けて新年度の活動計画の細部や研修予定、新人事の発表、紹介が行われる予定です。すでに今年度の主な支部活動は計画されています。「オーナーセミナー」など大小の行事を予定しています。本部の「日管協フォーラム」への参加



大阪府支部幹事会

「日管協フォーラム」への参加。人気のある「ベンチマーク」の実施。また、大阪府の住宅行政への協力。新法制への対応の勉強会などです。

特に注目されるのは「オリエンテーション」の実施。ここでは日管協の法制化による社会的役割増を強調し、これは新入会員の増加が目的です(3面に関連記事)。

人が集まるというイベントとして業界から注目の「オーナーセミナー」の会場づくりへは、「必見のテーマ」「入会への導線」を企画の目玉づくりとし会員増を目指します。

### 川中支部長退任へ

2020年度は支部長のほか新幹部が就任。川中伸一支部長の退任意向で新しく影山真由美氏(株)アドミニ代表取締役が執行部、幹事の承認を得て決定。その他、中心役員も新人事で構成。新支部長の就任で研修やイベントなどに新趣向が見られることが期待されます。

## 大阪は11月19、20日に「賃貸住宅フェア2020」

### 今回も「インテックス大阪」が会場

不動産業界を代表するビッグイベント。賃貸住宅フェアは全国賃貸住宅新聞社が毎年主要都市で開催し、知名度の高いイベントとして注目の存在です。

近畿エリアでは今年、11月19、20日の両日、大阪市内の「インテックス大阪」が前回に続き会場です。新聞社の主催だけに展示ブースのほか、関連産業の会

大阪府支部はコロナ感染拡大で活動にブレキがかかっているものの、地元では2025年の万博開催や森ノ宮を中心とした2029年の新大学開校、鉄道敷設など各インフラの充実も含めて前途は明るい材料が一杯。大阪府支部も役割の一端を担う存在です。影山新支部長の就任への抱負などプロフィールは10月号で掲載予定です。

## 入居弱者へ住宅を

### OSAKAあんしん住まい推進協議会

- 登録住宅増加へセミナー開催
- PR体制大幅に拡大

住宅セーフティネット法に基づく住宅の登録促進で「OSAKAあんしん住まい推進協議会」は今年早々から作業部会を開き入居促進に向けた体制整備の進捗について確認しました。入居弱者への賃貸住宅供給登録戸数が伸びない現状体制を整備して一気に戸数増へという考えです。それには福祉関係や市町村らと連携を強め、さらに参加する住宅関連組織と協力、今年度は一気に登録住宅を増やす方向へ幅広い活動への体制整備です。

今年も継続予定です。一方で家主側が登録をためらう問題については家主向けセミナーの実施や相談に応じる機会を増やす考え。知ってもらい、理解してもらい、それが登録物件の増加へ。このための情報交換の積極化としてHPでの情報発信、パンフレット作りなど広範囲でPR活動を行います。

会員でもある日管協大阪府支部も伏見健次副支部長らも出席。制度の推進や登録住宅の増加へ意見を発表しています。



あんしん住まい推進協議会の会議

制度を知らないという入居弱者。登録に関心はあるがハードルが高く経営としてメリットが見えないという家主側。これらについて今年度はPRを徹底、日管協も含む協議会会員らとも協力して周知徹底を図ります。毎年、秋に行われる「賃貸住宅フェア」の会場でもブースを設けてPR、グッズの提供もしています。



賑わう賃貸住宅フェア(昨年)

不動産業界を代表するビッグイベント。賃貸住宅フェアは全国賃貸住宅新聞社が毎年主要都市で開催し、知名度の高いイベントとして注目の存在です。最新情報の提供から各種のセミナーまでぎっしり組み込まれる2日間です。来場者は地元大阪だけでなく近畿一円からオーナーや賃貸関連業者、その他不特定多数の人が集まります。「インテックス大阪」の会場規模は9,729㎡、ここで約6千人の来場が予定されています。日管協大阪府支部もブースを利用して秋

### 業界短評

#### コロナウイルス感染拡大 2〜5月 業界活動休止

今春早々から賃貸管理業界の活動が寸断状況へ。日管協の近畿ブロック6支部でも今年度の活動方向へ向けて予

### 会員ニュース 情報アトランダム

#### 宅部「ラクスケアホテル」開業

#### 患者・家族をサポートするホテル

このほど大阪市中央区に患者やその家族をサポートできるホテルが開業。日管協大阪府支部の会員、宅部ホールディングス(太田卓利社長)が不動産テックによるライフサポート事業の環として手がけたもので大阪国際がんセンターとの連携宿泊施設として運営中です。



ホテルの室内



洗練された外観

名称は「LUX CARE HOTEL」。ラクスケアホテル。14階建48室。谷町筋に面し、天満橋駅から徒歩5分、大阪府庁にも近い官庁街の一角で洗練された外観が目立ちます。近くには国際がんセンターがあるという立地。各部屋は患者に応じて様々なタイプがあり、看護師も常駐する安心安全の環境。開業前に先駆けて開いたレセプションには大勢のマスコミや関係者で溢れました。太田卓利社長自らが社員と共に全フロアを紹介。目的別に分けられた各部屋に共通する患者や家族に寄り添った仕様に見学者は驚きの表情。来場者は日管協の副会長・三好修氏や関連の人たちで溢れていました。今後はさらに医学界などからの知見も生かした運営の方針です。賃貸管理会社における事業の幅広さを示すものと業界から関心を集めています。

#### 恒例の「オーナーセミナー」を開きます。

#### 主要都市で開催

全国賃貸住宅新聞社が全国展開で実施する「賃貸住宅フェア2020」。6月以降の開催スケジュールがすでに発表されています。日本中がコロナ感染にさらされて開催日程に変更もありと予想されますが、後半の日程は次の通りです。

- ▽6月23日(火) 24日(水) 九州(福岡国際センター)(中止)▽7月28日(火) 29日(水) 東京(パシフィコ横浜)▽9月1日(火) 2日(水) 名古屋(吹上ホール)▽11月19日(木) 20日(金) 大阪(インテックス大阪) 問い合わせは03-5244-9969。(予定変更あり)

定されていた大小の打ち合わせや会議がストップ状況に。新年度を前に事業計画や新人事など細部を確認する会議が中止延期となりました。一方で行政が主になって開く住宅政策進捗のための民間を交えた打ち合わせも

中止になり次回開催へと。賃貸管理会社へは危機感を察したオーナーからの問い合わせが増え、その中でもシェアハウスや外国人対象のマンション所有者からの相談が目立つと言います。早い終息を待つのみです。

## 鍵の受け渡しを過去のものにする スマサポ内覧サービス

非対面接客の活用事例増えてます！

- どの扉、どの鍵にも対応
- 設置工事一切不要
- スマホで開錠
- 内覧履歴が取れる
- オートロックにも対応

7,000円から導入可能！！

顧客満足度と収益アップにつながる

## スマサポコールセンター

- 管理会社の入居者向けアンケート調査と
- 付帯サービスの提案がセットになったアウトバウンドコールで
- 実質無料の満足度調査+収益アップをご提供します！

詳しくはスマサポWEBサイトへ！

スマサポ 検索



# 「オリエンテーション」年内に

## 本部・支部活動、立体的に伝達

大阪府支部は5月18日の会員総会時に行う予定の会員拡大へつなげ、退会を防止する「オリエンテーション」がコロナ感染拡大の影響で中止になり、今後、機会を得て行う予定です。開催にあたり日管協本部からも出席が予定され、大阪府支部の各担当者と協力して会場づくりを行い、参加者は新規加入会員を予定。

「オリエンテーション」の目的は日管協の活動を伝え、

入会へ導き退会をなくすことがテーマです。国から認定されている賃貸住宅管理業者組織の全容を伝え、入会への是非を伝えるきっかけづくり。当日は会員各社へ日管協側から多くの材料を用意してプレゼンテーションを行い、活動の現状や将来性を伝えます。

日管協の社会的認識向上を踏まえ、参加メンバーとの名刺交換など出席者間の出会いの場づくりも行います。



全国レベルの大会も開かれます

### 社会での役割 さらに鮮明に

## 〓会員拡大、絶好機です

大阪府支部は今年を会員拡大へのチャンスとしてとらえています。背景には日管協の法制化による位置付けと重責認識(関連記事1面)。そんな中での支部活動として会員拡大を目指し、管理を業とする未加入会社へ幅広い手法でPRして行きます。

### 法制化進捗で入会のメリット増える

「今年には会員拡大のチャンス」といわれています。その最大理由は6月成立見通しの「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」で法律によって賃貸管理業界の適正化が図られます。新法律施行に従って実務研修を行い法の普及促進を図ろうというのが日管協の考えです。大阪府支部も一体となり説明や研修を行う予定です。業界へ法に関する情報を伝え、責任を伴った法律の内容分析と同時にこれを機に新加入会社へ入会を呼びかけます。

いつも元気な活動が魅力の支部、退会を出さない組織として新アイデアも用意しています。一つは高度な研修の実施。「参加してよかった」の声が集まった安いコストで優れた内容は、一社だけではコスト的に不可能とされ、業界内でも高評価の会員優先の研修です。

不特定多数の業界人やオーナーが来場する「賃貸住宅フェア」内でのブースで開く「オーナーセミナー」は情報発信による個人や会社のPRに良い機

## 大阪府支部 150社目指して

会づくり。入会してみんなで盛り上げるチャンスとPR。研修やイベントの間には日管協の本部から国の法令改正などの住宅政策を伝え、日管協の大枠での活動方針を示した資料提供もあります。会員ならではの情報集めが可能です。

### 存在価値 徹底PR

昨年から行なっている会員拡大への動き。それには日管協の活動とは、役割は、新法制と組織、管理業の重要性を再確認する「オリエンテーション」の実行です。東京都支部について大阪府支部でもこの手法で入会を増やす動きです。管理業の社会的重責を再確認し、日管協という枠組みの中で活性化していくための方向づけです。このように必要な組織として存在感をアピールする年です。

**memo** 大阪府支部の会員は4月1日現在118社。当面150社を目指します。  
日管協の入会キャンペーンは入会金16万円を6万円に。大阪府支部この6万円を支部負担とし入会金はゼロです。

## イベント来場者は 何を求め参加？

「オリエンテーション」の場合は不特定多数の来場者があり、年齢や属性、セミナーへの関心度が判明。毎年、次回へ生かされています。昨秋実施の幹部社員向けに特化した研修でのアンケート結果からも多くのヒ

## 11月に大阪舞洲で開きます

### 近畿B・6支部 ソフトボール大会

毎年恒例の日管協近畿ブロック主催、6支部が参加して開く「ソフトボール大会」。今年も11月に大阪・舞洲の運動公園で行われます。昨

今年恒例の日管協近畿ブロック主催、6支部が参加して開く「ソフトボール大会」。今年も11月に大阪・舞洲の運動公園で行われます。昨



ホームラン。やったの音が

### 街を変える要因に 25年に総合大学の 新キャンパス開校へ

2029年全面開校を予定に大阪市内・森之宮に大阪府大と市立大学が合併の新大学が発足。昨年4月に公立大学法人としてスタート、全体構想がまとまり、2025年、森之宮にメインキャンパスが新設されます。予定では学生数1万6,000人、教員1,400人、学部は11学部15研究科で高度研究型大学が目標です。

### 予習付きの研修、中身が濃い、会費が安い

参考となるコメントを紹介すると「●社員教育にぴったり。●今後に活かせる今までにない充実のプログラム。●勉強への思いが強くなった。●自社の課題とシンクロ

### 予習付きの研修、中身が濃い、会費が安い

つながります。ここからは内容のある研修を待つ会員の思いが伝わってきます。組織だからできることを実感。アンケートから何を求めているかが浮き彫りになりました。十分なヒントです。

### 2019年の住宅着工 貸家の着工減少傾向

今春早々国土交通省が2019年の新設住宅着工戸数をまとめました。それによると全国での着工戸数は90万5,123戸で前年比9.0%減になりました。3年連続の前年比ダウンを記録。貸家は34万2,289戸で2年連続で前年比ダウン。東京が6万戸台、大阪が3万戸台。神奈川や愛知

### 感染時の入居者対策

日管協がHPでQ&Aで新型コロナウイルス感染症拡大で静まり返っていた不動産業界も深刻化する中で対策に動き出しています。日本賃貸住宅管理協会は管理会社の家主や入居者への対策として「新型コロナウイルスQ&A」を協会員へ向けてHPで公開しています。入居者に感染者が出ることは十分に想定され、その時、管理会社の対応についてケースを示しつつ解説しています。

## 外国人専用 保証プラン 販売開始!

クレディンス

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

# 日管協預り金保証制度 加入会社(442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55社加入)** ※令和2年4月1日現在

滋賀	京都	大阪	大阪	大阪	兵庫	和歌山
(株)エム・ジェイホーム (株)エルアイシー (株)コンクウェスト (株)レック 共同管理(株) (株)京都住宅センター学生住宅 京都バナホーム(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 ディランド山京リース(株) (株)フラットエージェンシー (株)都ハウジング 大阪 (株)アイ・ディ・コミュニティー	(株)アズ・スタット (株)アドミニ (株)アーバネストプロパティ アパルトマン(株) (株)エコホームズ (株)エスタスマン (株)エステートワ (株)関西建設 (株)近畿建物管理 近畿ハウジング(株) 近畿プロパティ(株) (株)サンエース (株)サンプロシード (株)三和アイリス (株)住宅サービス	(株)すまいる管理 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)タイセイシュアサービス (株)宅都プロパティ (有)トラスティアサービス (株)トラスティアエージェント 平山住研(株) (株)ベストホーム (株)マツヤマスマイルホーム (株)ミヤビグループ (株)三島コーポレーション ユニウ・ライフ(株) リースビル管理(株)	(株)レントックス (株)コナ・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)ニッショーエステート (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 和歌山 アズマハウス(株) (株)ホームズ			

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 TEL 100-0004 東京都千代田区大手町2-6-1 朝日生命大手町ビル17階 TEL 03-6265-1555 FAX 03-6265-1556 https://www.jpmp.jp/

# 「京町家」でシンポ 若手実務者が未来を

京都市が主催

京町家の再生・有効活用については日々情報が続出ています。その中で京都市が主催した「次代を担う若手実務者に向けたシンポジウム」が開かれ、定員120名を超える入場者があり盛況でした。京町家については日頃から地元以外の広い層から注目され、空家対策をはじめ建築文化に至るまで関心の幅は拡大しています。京都府支部会員も各社で取組み中です。



京都の街に溶け込む京町家



都心で進む町家工事

今回のイベントで注目されたのは「いま考えよう町家のみらい」というタイトルと、若い実務者による本質に迫る提言への期待でした。設計者や工務店、不動産業者など、町家に関わる広範囲の中から選ばれた若い人たちの考えは貴重です。この場で町家の価値評価、活用の多様化、建築規制の問題点、京町家の本質、改

修方法、一般的ニーズなどがパネルトークを交えて話し合われました。いま、京町家は地元以外からも関心を持たれています。参加した研修経験の少ない若手実務者向けに、町家にかかわるプロが時間をかけて説明。パネルトーク方式では「京町家」を理解できる企画でした。主催した京都市都市計画局建築指導部によると「予想以上の来場者。京町家へ若い人達の関心の高いことを知りました」。次の開催が期待されます。京都市では、町並景観を保全し、生活文化の継承、発展へ、平成24年に建築基準法適用外制度(京都市歴史建築物の保存及び活用に関する条例)の制定を運用。同29年には「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」を制定するなど、京町家の保全及び継承に向けた取り組みを進めています。このため今回は未来の担

## 災害への備え

### 防災・減災へ国が本部開設 京都府支部も行政と協議体制

国は今春、「国交省防災・減災対策本部」を設置。近く、細部の方針をまとめて発表します。これより早い昨秋、京都府・市の災害担当関連部署と京都府支部幹部が集まり、災害時へ官民が一体で取り組む基本認識の場を設けました。今年も協議体制の確立へ一歩前進します。

近畿一帯では早期から防災への意識は強く関西広域連合として「大規模災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定」が存在。地元`京都、では行政とともに防災を徹底しようと今年も京都府支部長以下協議体制づくりを一歩前進させます。

行政との会合で示された日管協の友好団体が作成した被害者の仮住まい確保に向けた賃貸による応急住宅供給の手順。発生から供給完了までの実体験の参考になります。

#### 〆コロナ、だけではない

災害はいつでもどこで発生するかわからず「南海トラフ」も近づいているような予感が。コロナウイルスだけでなく、怖い地震や洪水、備えはより万全にです。

#### ☆参考(当日の資料)

①令和元年台風19号における相模原市賃貸型応急住宅実施要綱。要綱の目的と相模原市の役割、協定団体の役割を示したもの。②自治体向けの参考として(公財)全国賃貸住宅経営者連合会が作成した「被災者の仮住まい確保に向けた賃貸応急住宅の手順」。(公財)日本賃貸住宅管理協会の副会長で地震経験者である今野光輝氏はこれらの参考資料と共に各地で講演中です。

#### 〆防災先進自治体、目指して

国の防災への総合的対策を基本に各自治体は行政と協力して「防災」への取り組みを進めています。SNSや動画などを使った徹底周知が進みます。民間側は災害時に賃貸住宅の空家提供などの役割が多く、対処時における行政との連携は不可欠です。京都市役所内で行われた協議体制づくりの第一歩の会合では地震を経験した日管協の幹部から行政側がヒアリング。その後、行政側からの質問は長時間に及び、真剣な意見交換が行われました。日管協会員による東北や熊本での災害時の民間住宅の供給経験はこのように生かされようとしています。これらの動きは防災先進自治体へ向かうものです。

災害時下の応急住宅供給の難しさを東北や熊本で経験した日管協の幹部は各地の防災イベントで経験を伝える役目として活動中

「コロナ」医療関係者に感謝  
社屋壁面に「ブルーライトアップ」  
一段落の様子が見られるコロナ感染拡大状況。それでも第2、3波への恐怖は続きます。この時期、日管協京都府支部会員の都ハウジング手となる若手実務者を主に現実務者と、一緒に京町家の未来を考えたシンポジウムの開催でした。

## 「ベンチマーク」は好評 京都府支部 今年も予定中

京都府支部は今年も「ベンチマーク」を予定中です。他社の仕事現場を見て、トップから話を聞き、資料も得て仕事に反映できるとして会員間で高評価を受けています。関西からスタートしたこの行事へでは業界内でも多くの支部が積極参画。近畿ブ



日管協フォーラム

も評価されています。今回も期待大です。

(岡本秀巳社長)が伏見区の本社ビル壁面にブルーライトアップ。師団街道を歩く人から注目されています。「ブルーライトアップ」。これは新型コロナウイルスの感染治療最前線と頑張る医療関係者へのエールで感謝と終息を祈念したものです。こ

(記)開催場所はひとまち交流館、入場者120名超。基調講演として建築家・安井昇氏が「防災面からみる

の活動は英国で始まったもので世界で広がっています。そこで医療関係者に感謝の気持ちを、ブルーライト点灯を決めました。同社がこのほど発行した広報誌「みやこだより」に写真付きでも掲載されています。心温まる企画ですね。

京町家の特徴と可能性を。その他パネリストとして数名が登場。(次期開催も予測)

ベンチマークの対象として日管協が催す秋の「日管協フォーラム」の存在があります。学ばねばならない全てが集結しているという意味から格好の場です。みんながフォーラムへ行きましょう。今年も続きそうです。昨年は滋賀県、兵庫県、大阪府支部らの会員が一同に参加して食事をし、語り合いつつ勉強し、意見も交換、これが今年へ継続されそうです。「出会い」をはじめナマで実感する体験こそ貴重。得た情報や体験は仕事に生かされます。

## 京都府支部通信

### 京都府支部との協定締結へ 災害時の住宅提供で

京都府支部は今春行われた定例会で櫻井啓孝支部長から京都市との災害協定締結に向けての報告がありました。大地震などの自然災害時に避難者へ賃貸住宅の空室を提供するための取り組みで行政側と連携し、被災者等への提供に関する協定



古くとも整然とした京都の街

書、今後は、京都市と相談

### お知らせ

#### 自転車事故へ保険 京都市が主導 義務化

京都の街を歩いていて気づくのは歩道を自転車が猛スピードで走って行きます。「おっと危ない」の体験はみんなあるはず。この事態で平成30年から自転車保険の義務化が始まっています。京都市は早くから「きょうと自転車保険専用コールセンター」を設けて保険の加入促進を行なっています。京都市建設局自転車政策室が窓口です。

新築物件  
インターネット無料

Traccia 堺町  
sakai-machi-sanjo

## 京都の中心街・堺町三条で モダンに暮らす。

堺町三条を南へすぐ。ビジネスにもお買い物にも便利な場所に位置するのが、デザイナーズマンション『Traccia 堺町』。

お部屋は全てアイランドキッチン。床暖房や全室エアコン・食洗器を完備したハイグレードなマンションです。もちろんオートロックで安心です。宅配ボックスもありますので、ご不在時にも安心して荷物をお受け取りいただけます。

快適な暮らしを追求したマンション、それがTraccia 堺町です。

設計士 一級建築士事務所 LANDMARK 代表 一級建築士 松本 泰至 氏 施工 野口建設株式会社

全居室アイランドキッチンの  
新築デザイナーズマンション

アイランドキッチン エントランス

快適な住み心地をお届けする  
株式会社 清涼  
https://www.kanri-seiryu.co.jp/  
〒601-8213 京都市南区久世中久世町1-139-1  
入居部: TEL.075-934-5775 FAX.075-932-1269  
管理部: TEL.075-934-5399 FAX.075-932-1269  
免許番号: 賃貸住宅管理業者登録番号 国土交通大臣(2) 第1999号  
宅地建物取引業者免許証番号 京都府知事(3) 第12278号

# 中止。5月15日の京都府支部総会

## 活動内容は新方式で報告

日管協京都府支部(櫻井啓孝支部長)は5月15日(金)に予定していた第20期通常総会を中止しました。コロナウイルスの感染拡大で京都にも「緊急事態宣言」が発令され、不要不急の外出自粛要請下での開催は不可能と判断。総会開催に至る事前の定例会や幹事会も中止になりました。総会開催は未定。当分の間、日管協本部からの指示で次のような段取りで対応。これは近畿の各支部らと同じです。

総会が6月末までに開催できない場合、次の2項目に沿って会員への報告を行う。

①7月以降に開く予定の定例会などで総会で会員へ報告予定だった事業計画など

## スケジュール工夫しつつ会員活動 前向き、新年度の方針共有

京都府支部は5月の総会に向けて各種の準備、つまり通常時の定例会を経ての歩みが出来ずテレワークで幹事が連絡を取り合っており、以後へ対応。総会当日に参加者に配る「第20期通常総会」のレジュメも6月以降の公開。現在は日管協本部が示すスケジュールに沿った対応を行い、会員が活動の記録と新年度の方針を共有できる

桜井啓孝支部長

一方で今年には会員にとつて節目の年です。「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法案」の成立から施行への歩み。これに関わる「賃貸不動産経営管理士」の国家資格化への関連。後半のイベントの目玉「オーナーセミナー」も控えています。ここでは国や行政の見解、櫻井支部長の明日へ向けた方向性などを聞きたいという会員やオーナーも多くいるはず。

この間、会員間で人気の

## 法の視点 (74)



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

## 改正民法と個人保証人

本年4月1日以降に締結する賃貸借契約の個人保証契約については改正民法が適用されます。改正民法下では、賃貸借契約の保証人についても保証人保護が図られています。まず、第一に保証契約では極度額を定めなければならず、極度額の定めのない保証契約は無効とされています。極度額は賃貸人と保証人との間で合意されるもので、保証人は極度額の限度でしか責任を負いません。また、保証人は途中でその債務を一部弁済したときはその弁済した金額分極度額が縮減し、その後は縮減した範囲の極度額しか責任を負いません。さらに、保証人は、保証人又は主たる債務者(賃借人)の死亡、破産後に発生した債務については元本確定後の債務であり、責任を負いません。加えて、保証人は主たる債務者の履行状況について、賃貸人に対し情報提供を求めることができる旨規定されました。改正民法ではこれら保証人保護が図られているので注意が必要です。

## 登録住宅増加へ協力を

### 京都市居住支援協議会

●すこやか賃貸住宅 ●セーフティネット住宅

京都市居住支援協議会(平松謙二会長)はこのほど賃貸オーナーや不動産事業者に向けて「すこやか賃貸住宅」及び「セーフティネット住宅登録制度」への登録要請を次の内容で行いました。

高年齢を理由に入居を拒まない登録制度「すこやか賃貸住宅」は、制度創設から約7年が経過。現在、約5,000戸が登録。平成29年に住宅セーフティネット法が改正され、高齢者や障害者などの住宅確保配慮者の入居を拒まない住宅を「セーフティネット住宅」として登録する制度が設けられ、全国的にも居住支援活動が活発です。

しかし、今後、高齢者の増加は確実に居住支援の必要性がさらに見込まれると見込まれます。

5,000戸が登録。平成29年に住宅セーフティネット法が改正され、高齢者や障害者などの住宅確保配慮者の入居を拒まない住宅を「セーフティネット住宅」として登録する制度が設けられ、全国的にも居住支援活動が活発です。

しかし、今後、高齢者の増加は確実に居住支援の必要性がさらに見込まれると見込まれます。

## MEMO

### 入居サポートを行う「京都市すこやか住宅ネット」

地元の民間賃貸住宅へ安心して入居が可能となる京都市居住支援協議会「京都市すこやか住宅ネット」。「住宅セーフティネット法」に基づいて平成24年9月、高齢者の民間賃貸住宅への入居を円滑にするため、不動産・福祉関係団体、京都市、京都市住宅供給公社らで構成。日管協京都府支部も

### 京都市支部第11回定例会

法制化進捗の確認

京都府支部(櫻井啓孝支部長)の第11回定例会で櫻井支部長が京都市長門川大作氏の再選報告を述べたほか、ウイルス汚染による観光事業の打撃、法制化の進捗、賃貸経営管理士の国家資格化について言及しました。

☆3、4月の定例会中止。

## 地域社会に寄り添って成長

フラットエージェンシー 吉田 光一 会長の講演から

(株)フラットエージェンシー会長の吉田光一氏は昨年から今春にかけてあちこちから講演依頼を受けて多忙でした。京都人でなく神奈川県横浜市の出身で排他的とされる京都でユニークな会社を立ち上げ成功した理由かもしれません。まさに「余所者、それが古都で個性的で存在感のある企業に育ったのには驚きです。

若い時にヨーロッパを巡り、帰国して京都の街と人に出会い「ここで過ごしたい」と一目惚れ。包容力のある歴史の街に一気に魅了され、以後第二の故郷となり、今では2代目吉田創一社長へ社長職を譲るほどに。

平成11年に資産活用クラブを設立、地域密着を根幹に「地元で貢献できるまちづくり」へ次々とアイデアを発表、恵まれたスタッフとともに行政や地元からも認められる会社に成長させました。この間に外国人留学生への就職活動にも協力、地域社会への貢献が注目。詳細については同社発行の「ふらっと通信」にまとめられています。

京都市で育った文化を感じさせるユニークな不動産会社への興味から連続して講演の機会が増え、日管協の昨秋の全国支部長会議での話も好評でした。特に地域コミュニティを意識した企業努力の数々は次代の不動産業のあり方の一モデルとして注目です。



全国支部長会議で講演する吉田光一会長

**エコバスリフォーム®** って何?

今ある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。

- ヌリ** 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。

年間 3,000 室以上の施工実績

【HP】 <https://www.ecobath.com/>

【Facebook】 <https://www.facebook.com/ecobath1/>

【大阪本社】〒556-0022 大阪市浪速区桜川 3-2-14

【TEL】 06-4392-8626

株式会社バスシステムデザイン研究所

**VSC** 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

■大阪営業所 TEL06-4707-7380

■京都本社 TEL075-221-3900

■神戸営業所 TEL078-381-5001

■名古屋営業所 TEL052-589-1601

■東京出張所 03-3355-2302

info@videosensing.co.jp

### 日管協が相続支援コンサル 公開セミナー、神戸で開催

## 「資産管理」業の時代へ突入

### 定員60名に「増税下の相続」関心高く 参加85名

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会(末永照雄会長)が2月4日、神戸三宮の神戸市勤労会館で開催した「相続支援コンサルディング」オープンセミナーには、先着60名限定にもかかわらず、不動産オーナーなどの市民をはじめ、日管協会員など関係者を含め85名もの参加者が詰め掛け会場は満杯。参加者は終始熱心に講座に耳を傾けメモを取るなど、「増税下の相続」に対する関心の高さがあらためて浮き彫りになりました。末永会長は「管理業の専門性と高度化が一層進むとの見方を示しています」。

## 専門性引き上げを

セミナー冒頭、東京から駆け付けた末永会長と、本部相続支援研究会副会長も務める松本智日管協兵庫支部長があいさつ。末永会長は「管理全般に豊富な知識や経験を持つ経営者や資格者の多くが不動産管理の諸問題を解決できる」と強調したのに対し、松本支部長は「ここで得た内容をぜひ仕事に活用してほしい」と呼び掛けました。

メインテーマは「上級相続支援コンサルタントが現場の実態を語る」。相続アレンジ、マネジメントについて、相続コンサル支援の第二線で活躍する小管貴春小管不動産社長(神奈川県大和市)と、江頭寛福岡相続サポートセンター社長(福岡市の日管協会会員)2氏が講師を務め、実務に即した講演を行いました。



85名もの熱気に包まれたセミナー

50年近く地域密着型賃貸管理業を展開してきた小管氏は「私はこうして会社に相続支援を取り入れた」と持論を披露。「管理会社がオーナーに提案すべきはワンストップ不動産有効活用サービス。オーナーを囲い込め競合他社との差別化とビジネスチャンス拡大につなげられる」とし、「そのために有効なのが相続を糸口にした提案コンサルスキル。日管協上級支援コンサルタント、CPM(米国不動産経営管理士)取得など人材

力引き上げが必須になると訴えました。約4000の相続案件や800超のセミナー実施などで相続を切り口に活用型資産形成を提案してきた江頭氏は、「苦労と成功：経験から学ぶオーナーと近づく相続コンサル」と題して講演。「家族信託」が増加傾向にあることを踏まえ、「フロント商品とバックエンド商品具現化が相続ビジネス成功のカギ。独自セミナーなどで『集客』『個別相談』『現状分析』『提案』『実行』『見直し』の流れを愚直に行う。相続コンサルタントの王道」だと述べました。

2氏の講演後、三好修日管協相続支援研究会長が、「当社(三好不動産、福岡市)管理物件の54%が70歳以上の高齢オーナーでその多くが(相続上で)何らかの問題を抱えている。家族信託増加の話を聞いたように、これからは遺言意向をどう引き出しその案件をいくつ握るか、遺言案件の保有数が管理会社の実力を測るモノサシになるだろう。一方で入居者安定確保の観点からもLGBTといったマイノリティーも十分ターゲットになり得る」と総括しました。

「銀行と管理業は「同質」」  
日管協の「相続支援コンサルディング公開セミナー」で小菅、江頭講師2氏が語った講演内容で共通したのが、オーナーに対して「ワンストップ完結型サービスの提供と、それを可能とするビジネスモデルの確立」でした。市場へのアプローチの仕方は地域性もあり両者が異なりますが、目指すところは、管理物件の資産価値を維持・向上させつつ、オーナーにとって切実な相続問題に効果的な対処法を示せるかで一致しています。印象的だったのは、銀行と管理会社は同質だとする「金融機関=管理会社」説です。「相続発生(による資産の分散)は銀行にとって預金流出につながる重大問題。だからこそメガバンクから地銀までこぞって相続相談を受け付けている。マイナス金利で収益環境悪化に歯止めが掛からないだけに必死だ。実は管理会社も金融機関と同様で、オーナーが相続分与すれば預かり資産の流出=事業の先細りにつながる。これを食い止めるために日ごろから囲い込みを行っているか」。これが命題になるとの考えです。単なる賃貸管理業から、金融ノウハウをも併せ持った「資産管理業」へ脱皮し、オーナーが抱える問題解決に急務だと2氏の講演を聞いて実感しました。

「育成事業の加速、拡大」  
終了後、幹部間では将来、資産管理協会へという声も聞こえるなどの熱気が伝わりました。管理業の発展に向けて相続支援コンサルタント育成事業などを重層化、協会と会員業務全体のアップデートを加速させる見通しです。

## 未曾有のコロナ危機に打ち勝つ

### 震災経験「難局打開」へ 生かして

新型コロナウイルス危機が世界に多大な影響・打撃を及ぼしています。日本でも特に2月以降、市民生活と経済活動に大きな支障を来すようになり長期戦やむなしの情勢です。賃貸不動産市場もその例外ではありません。兵庫、滋賀、和歌山、奈良日管協4県支部長に、4月初旬から中旬時点での影響や初動対策、今後の方針などについて聞きました。

### 兵庫県支部

兵庫県では、「繁忙期は例年と同程度の契約決定件数」でしたが、法人の動きが鈍化し「時期をずらしての移動や取り止め、退去キャンセル」が多く、「新卒採用取り消しや入居直前の雇用破棄」など、深刻さが伝わってきます。



松本 智 兵庫県支部長

家賃の「減額依頼」が出だしオーナーと相談の上で対応。入居者には住居確保給付金や生活福祉資金貸付などのセーフティネット活用もアナウンスしていく。一方、「便乗者も想定、何らかのエビデンス提出を条件に減額に応じるマニュアル」づくりにも取り組むと伝えます。サプライチェーン寸断で、「水周り機器が入らず工事

### 兵庫・滋賀 和歌山・奈良 支部長に聞く 影響と初動

延期物件があるほか、建築関係者から新築工事スケジュールを延期したいとの声を聞いている。など事業計画にも支障が出始めました。会員支部事業では「法定点検や修理作業の際、マスクをしていない作業員だけでなくマスクをしていても入室を断られる」「オーナー訪問も断られた」などのほか、「当社(ハウスプロメイン)受付の消毒用ハンドスプレーが盗難に遭った」など少なから

ず被害も出たそうです。他府県支部会員協力によるベンチマーク(比較検証)や日管協フォーラム2020支部ツアー、10月住環境向上セミナーなどは当面予定通りとされていますが、5月の支部総会の中止決定に続

**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



受付の消毒スプレーが盗難に

き、研修会幹事会再開のメドも立っておらず、会員支援も「本部・近畿ブロックの方針に従っていききたい」のが現状です。しかし、「現在、会員が感染したという話はまだ聞いていない」「阪神大震災に匹敵するか、それ以上かもしれないが、震災経験を活かして(会員とともに)乗り切りたい」と強い意思を表明しています。

## 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。

入居率向上のヒントが満載!

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

リフォーム事業

42年の実績

年間施工件数

6800件

拠点数

全国23拠点



www.asahiliving.co.jp



0120-61-5000

コロナ感染拡大の影響と、それにどう対処したのか、滋賀県、奈良県、和歌山県各支部の動きも迅速でした。

滋賀県支部

滋賀県でも繁忙期は表面上例年と大きな変化はなかったようですが、企業が対策に動いたため「法人契約で解約が発生、転勤に伴う解約予定の取り消しや契約書発行後の契約日変更が多く見られた」といいます。個人契約でも「結婚式延期で契約解消部屋探し延期、減給で申し込み辞退や安い物件への探し直し、



山口 俊和 滋賀県支部長

入居者・オーナーに安心提供

まず情報提供徹底

兵庫・滋賀 和歌山・奈良 支部長に聞く 影響と初動

断。覚書で減額・猶予の対応を行うが、できない場合は「自治体の『生活困窮者自立支援制度』の窓口などを紹介する」二方、オーナーには「ローン返済猶予など条件変更迅速かつ柔軟に対応するよう金融庁から金

融機関に要請されている旨を紹介するなど情報提供も含めた安心支援に動いています。水回りを中心にした住設供給では、「一部で納入時期がずれたりするケースも見受けられた」ようですが、「一定の在庫を抱えるようにしており大きな問題にはなりませんでした」。

「銀行へ相談」提案

和歌山県支部

和歌山県では「仲介件数そのものは例年と比べ大きな変化はない」が、やはり「法人契約件数は減少」しています。収入所得減を背景にした入居者・オーナー



東 行男 和歌山県支部長

不安解消に対しては、「各自治体にある住居確保給付金」を活用し、

供給寸断は最小限

奈良県支部

奈良県も「状況に変化を生じています」。繁忙期のこの時期は「大学新入生や新社会人、企業の人事異動などで成約件数は伸びる」はずが、「企業内の異動の中止・延期や、外国人留学生の



小西 克美 奈良県支部長

入国制限、新社会人の内定取り消しなどが2月末から先延ばしに。紹介・成約が

コロナ後を見据えて

有事の際に強いはずの金ではなく現金需要が真っ先に高まり、米シカゴ原油先物市場で史上初となる石油のマイナスイメージが現出したなど、異例の出来事が相次いでいます。それほどまでに今回のコロナショックは過去の経済危機とは次元がまったく違うもの、そう認識し手を打って行くことが不可欠です。これを踏まえ日管協近畿ブロック各県支

「IT導入」一気に

「組織(判断・決済の俊敏な対応)や働き方、会議のあり方など大きく変わる。それにいち早く対応できるような見直しが急務」滋賀県支部と危機感を共有。「オ

断。覚書で減額・猶予の対応を行うが、できない場合は「自治体の『生活困窮者自立支援制度』の窓口などを紹介する」二方、オーナーには「ローン返済猶予など条件変更迅速かつ柔軟に対応するよう金融庁から金

融機関に要請されている旨を紹介するなど情報提供も含めた安心支援に動いています。水回りを中心にした住設供給では、「一部で納入時期がずれたりするケースも見受けられた」ようですが、「一定の在庫を抱えるようにしており大きな問題にはなりませんでした」。

付金窓口「生活困窮者自立支援制度の相談窓口」や「新型コロナウイルス感染症お役立ち情報」を紹介するなどの対応に取り組んでいる。まずは情報提供に努めるようにしています。またオーナーがアパートローンなどの返済に不安が

ある場合、「金融庁から金融機関に対し、返済猶予など条件変更柔軟に対応するよう要請が行われている事実を伝え」たうえで、「金融機関に相談するよう周知」することなどで、できるだけ不安を解消できるよう寄り添っています。

都市再生へ再開発3本

和歌山市で今春から相次ぎ完成

コロナ禍で委縮ムードが広がる中、明るい材料が個別に点在しているのも事実です。和歌山市では再開発事業3本が3月から6月にかけて相次いで完成

約1.9haに市民図書館や商業ホテルが入居する12階建て複合棟を約12.3億円で建設します(同中)。6月に完成するのが和歌山城端の北江J事業。約0.3haに住宅美容専門学校・福祉商業が融合する施設を約28.9億円で整備、定住促進モデル街区を形成します(同下)。

JR和歌山駅東口事業約0.4haは、地上20階建て高さ約81m延べ床面積2万4350㎡の住商医療オフィス複合超高層棟を約92.1億円で建設(写真上)。南海電鉄による市駅前地区再開発は

約1.9haに市民図書館や商業ホテルが入居する12階建て複合棟を約12.3億円で建設します(同中)。6月に完成するのが和歌山城端の北江J事業。約0.3haに住宅美容専門学校・福祉商業が融合する施設を約28.9億円で整備、定住促進モデル街区を形成します(同下)。



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

FUJIYAMA 株式会社フジヤマ 空室の防止 入居率UP 18年の販売実績

富士山の水 12L/9.3L PETタイプ 12L BIBタイプ

ご存知ですか?3点式ユニットバス問題の解決プラン

フジヤマオリジナル 10年リースシステム 10年保証システム

**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



近畿ブロックの幹事会

5月開催の総会など主なイベントは全て中止になりました。予備の開催日程は未定。この状況下、日管協本部の規約によると「各支部長は6月末までに総会を開催して会員に事業計画や収支、予算を報告」としています。だが今回のコロナ感染拡大の状況下、開催のメドが立たない場合、定例会などの代替対応や、中止の場合、会員に全報告項目を会員に伝えるとしていきます。

また、日管協が秋に予定している「日管協フォーラム2020」開催を通じて総会で伝えられなかった活動の全容が報告される予定です。なお、会員総会の席上、協会活動に貢献してきた人の表彰が行われる予定も中止となり次の機会に。近畿ブロックからは長らく広報を担当している松本時康氏(株)フジヤマが表彰の予定でした。

日管協の会員総会が中止に。6月16日(火)明治記念館で予定されていたがコロナ感染拡大で先行きの見えない状況から中止の決断。当日発表を予定していた日管協の主要事業や新役員紹介などは後半の理事会開催後、各種の方法で会員に告知されます。6月に就任予定だった塩見次期会長の正式就任も延期。しばらくは現状のままでも推移します。新会長予定の塩見紀昭氏についてはHPなど別の方法で発表の予定です。

また、日管協が秋に予定している「日管協フォーラム2020」開催を通じて総会で伝えられなかった活動の全容が報告される予定です。なお、会員総会の席上、協会活動に貢献してきた人の表彰が行われる予定も中止となり次の機会に。近畿ブロックからは長らく広報を担当している松本時康氏(株)フジヤマが表彰の予定でした。

**会員総会など中止に  
近畿の6支部も次々に**

<日管協>

**住居確保給付金内容を拡大**

**家賃滞納リスクへの対応**

コロナ対策制度周知を国交省住宅局は新型コロナウイルス感染症拡大の対応として厚生労働省発の「住居確保給付金の支給対象拡大に係る生活困窮者自立支援法施行規則の改正による支給」の周知について発表しました。近畿ブロック

各支部へは自治体や居住支援協議会を通じて「住居を失うおそれが生じている方への支援について」の連絡があり、改正内容を資料付きで送付がありました。住居確保給付金の支給対象はこれまで離職または廃業した日から2年経過とされてきました。今回はそれに加えて給与等を得る機会が個人の都合に当たらず減少し、離職や廃業に至らなくても不可抗力で収入減となった状況の人へも支給対象となると改定されました。

コロナ感染が拡大する中で家賃滞納が増加、これらの対策が待たれている時の救済策の一つです。国交省住宅総合整備課は「住居を失うおそれが生じている方への支援について」各自治体担当から経由して周知徹底を図るため日管

**法制化きっかけに会員増を目指す**

**日管協 近畿ブロック 後期、イベント集中**

日管協近畿ブロック(長田修)ブロック長は今年早々に事業活動を発表。これらの活動計画は6月以降、次のブロック長に決定している。太田卓利氏により、さらに新しい内容が加えられ実施される予定です。6月以降に大筋が判明している主な活動は次の通り。(コロナ感染拡大で内容変更の可能性あり)

●「日管きんき」発行(近畿)

●「日管協近畿ブロック(長田修)ブロック長」は今年早々に事業活動を発表。これらの活動計画は6月以降、次のブロック長に決定している。太田卓利氏により、さらに新しい内容が加えられ実施される予定です。6月以降に大筋が判明している主な活動は次の通り。(コロナ感染拡大で内容変更の可能性あり)

**「日管きんき」発行(近畿)**

●「日管きんき」発行(近畿)

**お知らせ**

**日管協「住まいのしおり」賃貸入居者は必見です**

前回でも紹介した日管協が編集、作成した「住まいのしおり」。入居者からは「参考になる」、管理会社からは「入居者教育に役立つ」と好評です。貸す側を保護するため役立つ解決方法がいっぱいあります。内容は、

協はじめ6団体へ支援内容の細部資料を送りました。申請方法は賃貸住宅の入居者自らが、管理会社は入居者へ「制度」について情報を伝えます。オーナー間で広がる賃貸料金途絶への不安の中、財務基盤が弱ければ滞納のリスク回避は難しく、被害が加速する前の対策として効果が望まれます。なお、この支援、相談に関しては、自治体や管理会社へ問い合わせを。

引越し手続きから共同生活のルール・解約手順まで、入居者が知っておきたいことがぎゅぎゅ詰まった一冊です。また、利用のメリットとして、社名印刷も可能で広く利用できる便利な内容です。

「日管きんき」編集室より  
今春早期から新型コロナウイルス感染症発生。またたく間に「緊急事態宣言」までに至り、管理業界も「安全・経済」の両面から苦慮する日々です。取材する側も多くの会合が中止となり、危機感が伝わってきました。不動産業界も各社ごとに対処方針を発表しているものの確とした「答」には至らず、当分はこのような漠とした状況が続くそうです。

そんな中で、解除が発表され6月1日号を発行。総会などの中止が続いた中で当初発表の活動方針を中心にまとめました。後半の行事は日管協の看板イベントが多く、収束の見通しが立つ中で10月号に明るいうみなさんと前向きに対処していきましょう。(広報紙編集室)

「日管きんき」編集室より  
今春早期から新型コロナウイルス感染症発生。またたく間に「緊急事態宣言」までに至り、管理業界も「安全・経済」の両面から苦慮する日々です。取材する側も多くの会合が中止となり、危機感が伝わってきました。不動産業界も各社ごとに対処方針を発表しているものの確とした「答」には至らず、当分はこのような漠とした状況が続くそうです。

そんな中で、解除が発表され6月1日号を発行。総会などの中止が続いた中で当初発表の活動方針を中心にまとめました。後半の行事は日管協の看板イベントが多く、収束の見通しが立つ中で10月号に明るいうみなさんと前向きに対処していきましょう。(広報紙編集室)

**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少額短期保険を活用**  
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。

**業界最大保証額!**  
\*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

**【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)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。
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

※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。