



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10月1日発行 Vol.29  
(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 太田卓利

- ・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 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禍中、各支部独自で活動対応策 ●管理業の法制化・管理士の国家資格実現へ

日管協  
近畿Block

## 太田卓利氏が新ブロック長に

### 新しい時代 みんなで前向きに

初代の長田修氏に次いで新しく近畿ブロック長に就任した太田卓利氏。すでにブロックの幹事会で新任の抱負を述べています。管理業界への新法律成立という輝きの時である一方、コロナによる閉塞的な環境。この期、近畿ブロック6支部一体で乗り切るための方策、説得力に期待がかかります。



太田卓利  
近畿ブロック長

一見、体育会系に見える太田卓利氏。伝え聞けば緻密で戦略家な一面も。50歳を超え働き盛り。趣味にも全力で取り組むことが、仕事への集中力を高めることに繋がっているそう。常に前向き、アイデアで終わらず、形にすることで業績を伸ばしてきたとのこと。今回、2代目の近畿ブロック長に就任しました。リードぶりに業界内外から注目です。

#### リスク対応力つけながら

近畿ブロック6支部は長田修氏の時代を経て成長期に入り、各支部独自の活動を展開、しっかり地元で存在感を発揮しています。そのような背景の中、就任にあたって太田氏は次のように抱負を述べています。

#### 危機を感じ緊張維持

「コロナ感染による閉塞感。そんな中で業界初の法律が成立し、今は激動期です。現状を踏まえた確かな視野で流れを読み、危機感と緊張感の中でリスク対応を身につけなければ乗り切れません。例えば、業務改善は生産性を向上させ、働き方の新手法を生み出す可能性があります。逆にこの期をプラスと捉え、創造力を最大限に発揮し、更なる収益チャンスを生み出していくことが重要」だと。

#### マスクにも登場

太田氏は最近、住宅専門紙などマスクにも

登場しています。会社のトップとしての考えを公開。それによると、コロナで事業減速の時、次へのシフトとしてITの活用、人件費の見直し、マンパワー業務の削減、オンラインやVRの活用。それらを踏まえた新ビジネスへの挑戦などです。マイナス環境の中でスピード感を持って現実を変えていこうというのが伝わり、リアルさを伴う状況判断は注目です。

#### 日管協は第2ステージへ

日管協は組織として、業法、を背負うことになり社会の目は厳しさを増します。新会長に東京支部長として実績のある塩見紀昭氏が就任。近畿ブロックでは女性の支部長が誕生しました。影山真由美氏の就任へは太田氏の強い要請があったと聞きます。

管理業を支えるオーナーも新世代が登場。そこへ向けて高度な専門知識集団として所有と経営の分離のアピールが必要でしょう。

追記 新ブロック長の太田卓利氏((株)宅都ホールディングス社長)。和歌山県出身の52歳。親しみやすい顔と笑顔が印象的。管理戸数3万戸、多忙な東奔西走の日々。会社の広報誌によると、時に海へ出て釣りをし、近海で大型マグロを釣るなど精力的です。腕の方も相当らしく目標は200kgオーバーの本マグロ、年間水揚げ1トンのこと。(笑)その次はアフリカナイル川でナイルパウチへの挑戦はいかが。本業多忙で無理かもしれませんが。(日管協副会長も兼務)



法施行がテーマの近畿ブロック幹事会

法の下で新しい「管理業」をすべてに閉塞感をもたらずコロナ感染拡大の渦中。賃貸管理業適正化法の成立(令和3年6月施行)は業界の明るい出来事です。日管協は新法律を背負い新時代に合致した管理業へ進むスタートラインに立ちました。

法律の骨子は賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設とサブリース業者と所有者間の賃貸借契約の適正化。特に行為規制となるサブリースに関しては年内12月施行の方向です。新登録制度は管理戸数2000戸以上という一定規模の管理会社の国土交通省登録が義務付けられます。同時に登録した管理会社へは業務管理者の選任が求められ、それがやがて国家資格者へ移行予定の賃貸不動産経営管理士です。これで法制化と管理士は切り離せぬ間柄へ。日管協では新法律について政省令公布やガイドライン、各種細部の規定、実務書式などを順次会員へわかり

やすく説明していきます。成立が目前の時「歴史的瞬間を共有してみませんか」という本部からのメッセージを経てすぐの実現となりました。成立一筋に長年努力してきた日管協会員と末永照雄前会長。9月17日(木)本部理事会で新会長の塩見紀昭氏ら新執行部が正式承認され記者会見も行われました。これ

で新会長へ確かなバトンを渡せることになりました。「日管協ビジョン」のメインに据えられた法制化と管理士の国家資格化への道。今後、専門知識の保有会社として社会的に認知され、日管協の存在が一般化するまでさらなる活動が注目されます。近畿ブロック6支部でも新法律を学ぶ機会を増やす方針です。

### 脚光「賃貸不動産経営管理士」協議会が一般紙に存在を広報

成立した「賃貸住宅管理業適正化法」と切ってもきれぬ間柄となる「賃貸不動産経営管理士」。やがて国家資格となるのを見越して資格取得へ受験者は増えそう。今秋の11月15日(日)に全国一斉に試験が行われます。それにより注目されたのが主催する(社)賃貸不動産経営管理士協議会が今夏、一般紙に全面広告で管理士の重要性をアピールしたことです。

タイトルは「賃貸住宅管理に関する新しい法律が誕生しました」。その次のコピーには「この法律を適正に守る存在が必要不可欠です。その存在こそが賃貸不動産経営管理士です。管理士は、賃貸住宅管理に関する幅広い知識や経験に加え、公正中立な立場で職務を行う高い倫理観を兼ね備えた資格者です。法律において入居者の居住の安定とオーナーの賃貸経営の円滑な実施を適正に管理・監督する役割が想定されています。賃貸不動産経営管理士は私たちの暮らしを支える良きパートナーです」と。

新法律を生かしたタイミングのいい、一般向けの情報発信でした。これを機に賃貸管理業が社会の中で存在感が刷り込まれていくでしょう。試験に関してはTEL 0476-333-6660。

なが——い、おつきあい。



資産活用のお手伝い

マンションローン

大切な財産を大切な方へ

信託・相続

ニーズに合ったご提案

資産運用

企業の資本政策・成長戦略をサポート

事業承継・M&A

京都銀行はさまざまなシーンで皆様を応援します!

お気軽にご相談ください。

飾らない銀行





# 大阪府支部の幹事会

## 初のオンライン開催で

### 映像を通して意見交換

コロナ禍中の支部活動。今夏行われた大阪府支部の幹事会はオンライン開催を初実施。映像を通して各幹事が発言し、意見を交換しました。初体験とはいえ、野村陽一事務局長の司会で万事スムーズに進行。当分、支部の会議はこの方式で行う予定です。

大事な議案提出と合意。決定の場、幹事会はコロナ禍の中、オンライン開催に。新支部長の影山真由美氏の挨拶に始まり、委員会の新任幹事の紹介は顔が画面上



画像を前に会議は進行

に登場して会議が進行。主な議案は近畿ブロックからの報告や本部伝達、セミナー開催の方法や、新近畿ブロック長・太田卓利氏の就任紹介。また、新会長に就任の塩見紀昭氏ら本部執行役員の紹介など。

今回の幹事会の重要項目は今秋開催予定だった「オーナーセミナー」の中止とそれに伴うオーナー向けのバックアップ提供の内容説明と了解です。コロナの現況を見ると中止もやむを得ないことで一致。その代行としてDVDなどの提供を本部の協力のもとで実施するこ

## 日管協 大阪府支部長に就任

影山 真由美 氏

### 新トップに聞く

今春、大阪府支部長に就任した影山真由美氏。すでに近畿ブロックの幹事会へも出席。川中伸一前大阪府支部長に次いで日管協の中でも大所帯の支部をどのようにリードするのかに注目です。また、6支部では奈良の小西克美支部長について女性の支部長となります。



近畿Bの幹事会に出席したマスク姿の影山支部長

#### 支部一体で住環境づくり

「組織活動へは広い視野で取り組みたい」近畿ブロック長の太田卓利氏が影山氏を推薦し、幹事会の承認後大阪府支部歴代初の女性支部長が決定。(株)アドミニを主に長年、営業部門を中心に実績を残し、その堅実な仕事ぶりや意欲は業界で定評があります。太田氏もそのあたりを評価し、さらに支部活動に女性の感性を生かして欲しいと思ったのでは。

「時代の変化へ対応するには私自身が情報収集に当たることで就任の第一の理由です。コロナで社会の動きが急ブレーキ。ニュースにも出ていた賃貸住宅建設の適地、の変化も十分ありと予測。コロナ時代へ寄り添い、社会が求める快適な住環境をみんなで考えつつ提供したいというのが現在の思いです」。リーダーとして現実を直視した自覚です。

「これらの思いの達成へは各分野のプロフェッショナルが揃う幹事や委員会などと一体となり、力強い存在にしたい」

#### 対オーナーを意識

したセミナー開催へも意欲的で「さまざまなカタチでの不動産所有者に、その時点で合致したセミナーの開催をしたい」。社会とともに動く不動産の内外事情に寄り添うという姿勢、気持ちが伝わります。

#### 仕事一筋35年間

社会への第一歩は会計事務所での勤務。上司の独立を機に管理会社で働くことに。管理業務が中心だったので営業までを含めた管理に広い範囲の勉強を経験。これが社長就任へ役立ったことは十分でしょう。内側から外交まですべてを経験したことで社員への指示を的確に示す力量は幅広です。「35年以上仕事を続けてみんなと一緒に努力してきた事実は重い」と。女性の感性を仕事に生かすことはもちろん、個人的にも何か趣味を持ちたいと。長年、仕事をしてきた自信が影山氏には漂っています。(株式会社 アドミニ社長)

とを説明「了承となりました(6面関連記事あり)」。一方、相続支援や経営管理士の講習方法とスケジュール。また、ゴルフやソフトボール大会の中止も発表。会議の最中、副支部長に就任した水野達司氏(エス・テートロー)や若手の幹事 伊藤慧氏(リクルート住まいカンパニー)、徳千代和也氏(アパルトマンエージェンツ)からリアリティのある興味深い部活動をしたなどの発言がありました。

### ベンチマーク委員会の報告

#### 若手 徳千代和也氏が代表に

大阪府支部は活動が目まぐるしく、ベンチマーク委員会の代表に徳千代和也氏(アパルトマンエージェンツ)が就任。幹事の松尾

ベンチマークについては既にマークする会社を「IT分野で積極的な北九州市の(株)不動産のデパートひろなど」を注目しています」と早い動き出し。「見たい知りたいたい対象会社は多くあるが、じっくり選んで実行していきたい」と考えています。「次代への参考になりました。勉強にも刺激も受けた」とやる気は十分、新鮮な感性に期待です。

### 賃貸住宅フェア2020 in 大阪

#### 感染の収束見えぬと中止に

全国賃貸住宅新聞社は今秋11月19日(木)20日(金)に大阪市内の「インテックス大阪」で予定していた「賃貸住宅フェア2020 in 大阪」は、コロナ感染の収束見通しが立たなくこのほど中止を決めました。

だけに開催中止はオーナーはじめ管理会社を中心に残念の声が広がっています。主催する新聞社は8月10日発行の紙面に中止に向けて「社告」を出しました。それには開催を望む声や既に出店を決めている企業に向けて慎重な判断として理解と感謝の意を示してい

#### イベント情報

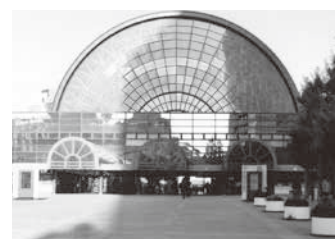
##### 「大家さんフェスタ2020 in 梅田」

毎夏恒例で開催される賃貸経営者を対象にしたイベント。今回は8月29日(土)西梅田のハービス地下会場で行われました。名称は「大家さんフェスタ2020 in 梅田」。賃貸経営で知りたいこと、悩み、新事業へのヒントなど対策から手法までじっくり学べ



宮西氏の講演会場

セミナー会場ではアパルトマンライフ住宅販売の宮西安広氏が講演しました。テーマは「賃貸管理の現場から語る！コロナで変化した入居者ニーズと最近動向」。会場は賃貸経営に関した企業相談ブースを始め、空室対策、建物管理、最新設備の紹介、土地活用や融資、相続税金対策に至るまでオーナーが知りたいことが用意されていました。大阪の夏のイベントとして知られた存在になりました。



インテックス大阪

**株式会社フジヤマ**

## 空室の防止 入居率UP 18年の販売実績

新収益事業

**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が充実。お客様の設備に合わせた保証期間を設定。フジヤマ独自の長期無料保証制度をご用意しました。(株)フジヤマが無料保証制度を開始して18年間。延べ、204,780件のメンテナンス保証をしています。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

開取りに合わせて扉のパリエーションも6タイプ

業界初 **3ピッキクス**

**富士山の水** の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	12L 2本単位	サーバーレンタル料	12L 2本単位
¥1,500/9.3L (税別)	¥1,900/12L (税別)	¥650/月 (税別)	¥1,980/12L (税別)

**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

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



# 大阪府支部「オーナーセミナー」中止 コロナ禍 対面開催の厳しさを直面

毎年秋、大阪府支部のイベントを代表する住環境向上セミナー「通称「オーナーセミナー」」の開催。今年はコロナの感染拡大が続く中で中止を決めました。例年、大勢の来場者が迎えたセミナーもコロナには勝てず、残念の声が集まる中、次回に期待という結論になりました。

中止を決定した理由は、まず、会場構成上の難しさです。来場者に満足してもらえないことが第一。コロナ感染拡大中では集客、スペース(ソーシャルディスタンス)などマイナス要因



昨年の大阪府支部オーナーセミナー

が多く、「インテックス大阪」内では意図するイベントには程遠くなることから決断。例年、開催時の会場は超満員の状況が続き、データによると来場者の満足度は高く、この状況を再現するのは困難との見方が中止の決め手

そこで別の方法で来場予定の管理会社やオーナーに喜んでもらえることが考えられました。それが賃貸住宅経営に関するDVDや資料の提供です。日管協作成のDVDの内容は(仮称)①賃貸住宅市場を取り巻く環境と協会

の役割②新しく制定された「賃貸住宅管理法」とは③管理会社の新型コロナ感染対策(実践編)④ウィズコロナで変わるこれからの入居者ニーズ。また、本部発行の書籍の提供として「保証委託契約実務書式集(居住用建物版)」「収録内容は、「重要事項説明書」「保証委託申込書」「保証委託契約書」「個人情報取扱条項」のひな型を作成し、各書式の解説を収録し1冊の書籍で。実務者必携のもの。

大阪府支部は中止とその後対策を右記のように決めました。一方、日管協の本部はセミナーの開催方針について各支部毎の判断を重視。実施に当たり①定員削減②WEB方式③対面プラスWEBなどを提案しています。大阪府支部の代替え提供案としている本部作成のDVDは本部、支部一体となったセミナー対策です。

## フカカス「声」

### 協会の向上へ私案述べる

会長就任前に講演 塩見紀昭氏

9月の日管協本部理事会で次期会長役を正式承認された塩見紀昭氏。就任前の今夏、大阪で行われた近畿ブロック臨時幹事会に出席、日管協にかける思いの強さが伝わる考えを発表しました。

## 責任と自負まといつつ

テーマは「私が日管協で実現したいこと」。まずコロナを前向きに好機会と捉えた考えを述べました。それは価値観の見直しや変動期とし、ゆっくり考える機会や転機を生むチャンスだ。このように前向きに捉えています。

次に会長就任を控えて自ら先頭に立ち実現したいことを述べました。長年、東京都支部長として各種の日管協活動を続けてきた経験から組織の高水準化への強い思いが出ていました。

専門性高める努力を。それによると①入会への厳しさを伴った環境づくり②中期運営方針の確実な実施③オーナー、入居者から信頼の日管協へ④日管協名称の一般への普及⑤ 成立した賃貸管理業法を広く伝達、業の確

## 広報紙発行に尽力 大阪府支部 松本時康氏



松本時康氏

日管協 協会活動功労者に  
大阪府支部 功労者として表彰が決まりました。今年の日管協総会席上での発表予定がコロナ禍で開催が中止となり、せっかくの表彰式が実現しなくて残念でした。今秋オンライン開催の「日管協フォーラム2020」で再度の表彰になりそうです。

大きな体を動かしてダイナミックに事を進めるのが松本氏の特徴。いつの時でも安心できる信頼感があります。近畿ブロックや支部の発展途上にはこういう人が何人かいます。これからも頑張ってくださいと願うばかりです。

## 「コロナの時代」どう克服か ITシェアリング協がウェブ講演

今夏、日管協の「ITシェアリング推進協議会」が完全ウェブ方式の定例会(講演会)を2回行いました。昨年、大阪で開催時には近畿の各地区からの来場者が多く、新管理時代を思わす

に十分な内容でした。デジタルシフトに乗り遅れるな!の名目でコロナ禍中でも積極的な活動を推進中です。1~2回とも総合テーマは「withコロナ時代に求められるITシェアリングの活用方法」です。

2回目の定例会も完全ウェブ方式。テーマと講師は①「不動産業界における②2025年の崖の克服とそれから」は佐藤養太氏(株)ニリー代表取締役(下野昭一氏(執行役員営業部長)②「Theスマートロック」不動産管理業界は使つか?」9割りが迷う導入可否」は和智紀行氏(Seltek(株)代表取締役社長)。

立と地位向上へ⑥建物、設備管理の専門性を高める。長期修繕計画を立案し、提案できる能力を⑦職業訓練トレーニングセンター⑧管理の実技、また、報酬のあり方などの追求⑨国際交流の迅速化⑩会員相互のネットワークを強化し、切磋琢磨して向上を図る一などです。

塩見紀昭氏は論客でもあり、昨年の支部長会議でも日管協の社会的な役割を自論をまじえて全支部長を前にして述べました。長年、東京都支部長として広報紙の発行や各界のトップを招いたセミナーや講演会を開催。マスク対策にも早くから取り組み、日管協の存在PRに努力してきました。支部活動として直近にはオリエンテーションの実施。日管協の存在価値の確認など会員の自覚向上に尽くしています。オリエンテーションについては大阪府支部も早速取り入れる方針です。

**外国人専用 保証プラン 販売開始!**

クレデンス CREDENCE

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

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

**SUMASAPO**

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!!



# 幹事会・定例会。活動に休みなし コロナ対策はウェブ方式など駆使

京都府支部

## 令和2年度すべて前向きで 行政との連携さらに強調

コロナウイルスによる緊急事態宣言、京都府支部の活動に急ブレーキがかかりました。定例会もついに総会も中止に。会員への活動報告はオンラインなどの手法に切り替えながら前向きに取り組んでいます。

4月の民法改正、6月の新管理業法の成立と施行へ。京都府支部はコロナ禍の最中でも変化を受け止めて前



櫻井啓孝 京都府支部長

を向いています。気になる10月24日の「オーナーセミナー」はウェブ方式で開催を決定。支部活動は、①コロナ以外の大災害が地方で発生した場合の支援策②11月の「日管協フォーラム」への積極参加③行政との協力推進。特に京都府市との災害時の住宅供給体制の構築など、当面の動きを発表して

います。すでに令和3年3月末までの事業活動については全会員にネット経由で通知済みです。

公益事業では京都府市と協力の居住支援協議会の活動推進。京都府警と共に取り組み中の「防犯モデルマンション」の普及。一般相談の充実。一般活動としては新しい管理会社登録制度の推進。さらに賃貸不動産経営管理士、相続支援コンサルタントの増加推進です。

支部活動は成立した新法律を学ぶ研修をオンライン方式などで行う予定です。広報や会員拡大別記参照では近畿ブロック発行の



松岡英樹氏

（株）都ハウジング常務取締役）は日管協京都府支部の法務研修部長です。不動産業界で30年間のキャリアがあり存在感は十分。わからないことは松岡氏に聞くと定評が。今回は「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が成立したのを機に感想を聞きました。

## 京都府支部 法務研修部長 松岡英樹氏

## 新法律成立で思うこと

「成立、施行については長年の目標が実現し嬉しいと同時に責任の重さを感じます。これまで管理業務に「法」という背景がないのは不自然で社会的役割を果たすには欠かせぬもの」とずっと考えていました。管理業に法を長かった成立への思いがやっと実現しました。歩んできた苦労が身を結んだと述べています。

## 求められるプロの仕事と専門性

「社会背景の変化で管理業の役割の大きさが認識され、より専門性が求められています。所有することと経営を行うとの分離が進行。高レベルの運営が管理業者に求められる中、法の施行で一気に加速。あとは自信と自負を持ってオーナーや入居者の期待に応えるだけです。大きく捉えらる機会が管理ビジネスの本格化（再スタートの時）です。」



会員拡大は会議の主テーマ

また、一方で国家資格化へ急速に近づく賃貸不動産経営管理士の存在の重さにも触れました。新法を軸に効果的な働きを求められるのが管理士でこの人材の重要性についても賃貸住宅の管理向上に欠かせない存在と締めくくりました。（昭和44年大阪市生まれ）

## 会員拡大のチャンス

### 京都府支部 新法成立の機会生かして

会員数拡大を活動の中心に置く日管協近畿B6支部。京都府支部では総会や定例会の席上、櫻井啓孝支部長から毎回のように入会促進への機が飛びます。今年には管理業界への法律が成立、この機会を逃さないようにと会員拡大には特別に熱が入ります。また、入会した新会員へは日管協の現在の取り組みやルールなどを説明する機会も設けています。

京都府支部の直近の会員は9月15日現在正会員78社、当面89社を目指し、近々にも100社達成が目標です。支部広報担当者も今年度を入会の好機として情報発信を増やしています。

なぜ今が入会のチャンスなのか。熟成期へ入った管理業界は今後行政との一体化をさらに強め、優れた賃貸住宅環境を目指し、



ファミリータイプの外観

う八清（西村孝平社長）が、単身者向け3棟とファミ

「日管きんき」紙面を通じた情報発信、また、住宅専門紙へも情報提供し支部の存在をアピールします。また、毎年秋に恒例化している京都府支部会員参加のベンチマーク。ここ数年は日管協主催で東京で開催する「日管協フォーラム」への参加。今年もオンラインで。残念な報告として、支部活動の一端として近畿ブロック会が主催する「ゴルフ大会」や「ソフトボール大会」の中止です。特にソフトボールに関しては京都府支部会員のレベルは高く今回の中止は残念です。

## ニュース・情報

井戸端会議も可能です。コモンスペース採用の賃貸生活空間（キッチンや浴室、トイレなど）を備えながらコモンスペースを設け、幅広い世帯が交流しつつ暮らせる住居が完成しました。京都市内の町家、中古住宅の再生販売や賃貸を行

- 入居者同士のコミュニティスペースとして専用庭やキッチンを設置。イベントなどを通して親睦を図れます。
- 所在地は地下鉄烏丸線「鞍馬口」駅徒歩8分の好立地、京都府京都市北区出雲路。
- 日管協本部でも入会へ向けて、入会後のサポート（別項）について発表。会員拡大運動の後押しをしています。
- 目下入会キャンペーンを実施中。通常16万円のところ6万円。年会費は12万円。入会受付は京都府支部事務局（8面記載）へ。
- 日管協会員のメリット
  - 政省令やガイドライン解説
  - 法制化への実務対応策
  - 管理業務マニュアル
  - 管理業法制度化に関する実務書式の入手
  - 最新の行政情報
  - 専用の管理業法相談窓口設置
  - 賃貸不動産経営管理士試験の5回免除講習受講

## 業界・人事

日管協本部人事（京都関連）長田修氏副会長再任  
日管協理事会で決定した新執行部・京都関係の新人事は次のとおりです。  
長田修氏（副会長再任）、岡本秀巳氏（参与に就任）。なお、新しく評議員に京都府支部顧問弁護士の中伸氏の就任が決定。

全国で選べる家賃保証といえば、

あなたにホッ

# 全保連株式会社

Zenhoren

大阪支社 〒530-0017 大阪府大阪市北区角田町 8-47 阪急グランドビル 21F TEL.06-7178-8750 神戸支社 〒650-0033 兵庫県神戸市中央区江戸町 95 井門神戸ビル 11F TEL.078-327-9330 京都支社 〒600-8492 京都府京都市下京区四条通新町東入ル月鉾町 62 住友生命京都ビル 2F TEL.075-222-7370 登録番号 家賃債務保証業者 登録番号 国土交通大臣(1)第16号



法の(75) 視点



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

コロナ禍と家賃減額

コロナ禍による影響で家賃減額に応じなければならないのが問題にされています。法的に家賃減額で議論されているのは、民法611条の賃借物の1部滅失等による賃料減額と借地借家法32条による借賃減額請求権による賃料減額です。しかし、コロナ禍により物件自体が使用収益できなくなっている訳ではなく、使用収益をしようと思えばできるのが実際です。

また、今回のコロナ禍で社会全体の動きが停滞しているものではなく、社会全体としては動いているので、賃料減額を認める「経済事情の変動」とまでも言えません。どちらの条文によっても賃借人に賃料減額請求権を認めることは困難です。ただし、賃貸借契約当事者は、両者の合意により、家賃を減額することは自由にできます。したがって、賃借人に権利としての家賃減額請求権はないものの、賃貸人と賃借人が話し合っただけで減額合意に達するならば、それはそれとして望ましいことです。



行政と災害支援で会合 地震、水害時の住宅供給など 京都府支部ではこのほど 京都府と京都市の災害関連の担当者や打ち合わせをしました。支部側は櫻井啓孝支部長と石本浩治副支部長で、地震など災害発生時の災害対策を話し合いました。特に重視されている住宅確保についてが打ち合わせ



昨年 第1回の防災対策会議

の中心でした。今年も引き続き行政との協力を強固にして対策を推進します。住宅対策については昨年、官民一体化で体制づくりの方向で一致。行政(京都府、京都市)と京都府支部会員が参加して被災者支援について意見交換がありました。会合はこれに次ぐもので、コロナ禍中もあり、小規模での会合となりました。 前回は日管協幹部も出席して東日本大震災や熊本地震での体験を報告。特に設備や住宅供給時の体験談は貴重な発表でした。

京都府支部 動画配信で開催 安心・安全、住環境向上 「コロナ禍を生き抜くためのオーナーセミナー2020」

京都府支部(櫻井啓孝支部長)は今年のオーナーセミナーをコロナ禍の中で会場開催からYouTubeでの動画配信で行うことを決めました。

今回のオーナーセミナーは新型コロナウイルス感染症拡大の影響で、健康、安全面を考慮してオンライン開催となりました。家庭での視聴も可能で配信期間もセミナー開催の10月24日(土)午前10時から31日(土)までと長く、メリットが加わりました。

10月24日(土)と31日(日)まで配信 3部構成の講演プログラムで 「コロナ禍を生き抜くためのオーナーセミナー2020」



盛況のオーナーセミナー 今年もオンラインで

0」の名称で10月24日(土)からYouTubeで動画配信となります。3部構成の動画は次の順で地元行政からのコメントも含め、マスコミや法律専門家から貴重な話が聞けます。 新法律の解説や 最新のニーズについて 1部は櫻井啓孝京都府支部長から協会活動の報告。次に京都府、京都市からのコメント。いずれも官民が協力して京都の住環境の向上を目指しましょうという内容が予定されます。

2部は塚本智康氏(ことぶき法律事務所弁護士)がオーナー向けに「賃貸住宅管理業法」の詳細を解説。3部は全国賃貸住宅新聞社取締役月刊誌「地主と家主」の編集長、永井ゆかり氏が安定経営へ役立つ「ウィズコロナで変わるこれからの入居者ニーズ」。いずれもオンライン効果でゆっくり聞けます。 ★配信URLはhttps://www.jpm-kkyoto.jp/seminar2020。 問い合わせは075-211-4774(京都府支部)。

耐震改修促進事例集

京都市と住宅金融機構が編集した「耐震改修の技術も紹介した事例が掲載されたわが家耐震改修のすすめ」補助金と融資を活用し、京町家で安心・安全な暮らしをという長い表題の事例集を刊行。写真などを使用わかりやすいのが特徴。主に京町家の所有者に向けたものでA4版に写真と数多くの事例を掲載。市の補助や融資プラス機構の融資も合わせて説明。所有者が改修への行動に移しやすい内容。

になり、改修促進の方法として多様な補助や融資制度、さらに住宅金融支援機構とも協力して公開。 事例集には融資制度のほか耐震改修の技術も紹介した事例が掲載されてわかりやすいのが特徴。融資プラス耐震改修の2本立てとなつています。安心・安全に暮らせる京町家づくりが発行の意図です。問い合わせは京みやこ安心すまいセンター。京都市や住宅機構のHPでも。

支部会員のニーズ シェアライフの追求 価値観共有の場

一般に京町家への関心は依然として強く、一方で耐震性などが問題視されています。改修へのスピードは法的制限、資金難などで今ひとつ。そこを京都市が中心としたのはフラットエージェンシー(京都市)。新しい住まいのあり方を追求した空間設計で今の学生が求めるスピリットにプラス、伝統の良さを生かしています。 新空間は価値観共有のこ



あちこちで京町家工事が

ワンポイント 伝言

業者登録の義務化とは 「賃貸住宅の管理業務等の適正化法」の成立で管理業は法の下に、主に次のようなことが義務付けられます。(日管協のまとめより)

「紙面一スタデー」 建設地付近は大学も多くコンサートホールや植物園などがあります。 現地は地下鉄烏丸線松ヶ崎駅から徒歩11分。入居対象は一般社会人から学生まで。建設地付近は大学も多くコンサートホールや植物園などがあります。

- 誇大広告はダメ 新法の成立、来年の施行、それに伴う業者へ課せられることは多い。誇大広告廃止や物件の定期報告などは日管協会員はすでに実行しています。新しく法の下で行うポイントを協会がまとめています。 ● 管理戸数200戸以上の管理業者は国土交通省に登録し、業務規定を守る。 ● 管理受託契約の説明の厳格化。賃貸人と管理受託契約を結ぶ際に、管理業者は法律で定められた重要事項を説明。 ● 管理業者は管理業務が適切に行われるよう管理の有資格者を事務所ごとに必ず設置する。 ● 誇大広告の禁止。サブリース会社、管理業者等はその業務にかかる内容に対して誇大広告をしない。 ● 賃貸人への定期報告。登録業者は賃貸人に対し、定期的に物件の状況等の報告をする。

日管協預り金保証制度 加入会社(449社加入\*)は、健全経営が証明された賃貸住宅管理業者です。

2021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。

Table with 4 columns: 滋賀, 京都, 大阪, 兵庫. Lists member companies and their addresses.



# 日管協「住環境セミナー」DVD作成

## 専門家の解説、在宅受講

賃貸住宅管理のプロが考える日本賃貸住宅管理協会主催「賃貸住宅の住環境向上セミナー2020」(国土交通省後援)。18回目となる今回は、コロナウイルス感染拡大の影響から会場開催見送りとなる場合を想定、日管協は感染防止と密回避のため、専門家各氏の講演・解説をまとめたDVDを作成し、在宅セミナーを受講できるようにしました。滋賀、兵庫、和歌山の近畿ブロック各支部も希望者に講演DVDを郵送などで配布します。(3、5、8面参照)

## 一步先の経営へ、見どころ満載

6月の賃貸管理法「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(賃貸住宅管理適正化法)」成立と120年ぶりの改正民法施行をはじめ、増加する空き家相続問題への対処、事業や物件IT化の行方など、今年は何年にも増して興味関心が高まる話題だらけ。DVDも見どころ満載で、変化する経営環境に対応し一步先を行く賃貸経営を導く内容です。

日管協の活動を紹介します

### 【DVD収録内容】

■第一部 「日管協の取

り組みについて」▽講師 日本賃貸住宅管理協会本部事務局  
 ■第二部 「新しく制定された「賃貸住宅管理業務法」とは。サブリース規制や賃貸住宅管理業者登録制度の創設など賃貸住宅管理適正化法について」▽講師の安心契約経営(分かりやすく法律を説明)▽講師 ことぶき法律事務所 弁護士、塚本智康氏(写真上)  
 ■第三部 「これからの賃貸住宅市場と日管協の役割目指す道。改正民法や新しい法律、新型コロナな

り組みについて」▽講師 日本賃貸住宅管理協会本部事務局  
 ■第二部 「新しく制定された「賃貸住宅管理業務法」とは。サブリース規制や賃貸住宅管理業者登録制度の創設など賃貸住宅管理適正化法について」▽講師の安心契約経営(分かりやすく法律を説明)▽講師 ことぶき法律事務所 弁護士、塚本智康氏(写真上)  
 ■第三部 「これからの賃貸住宅市場と日管協の役割目指す道。改正民法や新しい法律、新型コロナな

ど環境変化が大きい中、協会の役割とこれからの住環境の役割と携わっている管理のプロが伝授▽講師 日本賃貸住宅管理協会 会長、塩見紀昭氏(同中)  
 ■第四部 「ウイズコロナで変わるこれからの入居者ニーズ」。新型コロナで住まいの価値観が変化。入居者ニーズや安心安全な住まいとは何か。安定経営へ時代の変化に対応できる知識を学ぶ▽講師 全国賃貸住宅新聞社取締役・月刊誌「地主と家主」編集長、永井ゆかり氏(同下)



塚本智康さん



塩見紀昭さん



永井ゆかりさん

コロナ、新法…

### 賃貸管理 現在地

## 業態DX促進の好機

### コロナ後へ「協会が変革先導」

和歌山県支部 東行男支部長

コロナ禍で賃貸管理業も他業種同様大きな傷を受ける一方で、自宅のオフィス化需要といったこれまでは傍流だった変化が業界と業態の変革を迫る本流になる。日管協近畿ブロック和歌山県支部の東行男支部長に業界の現在地を聞きました。

和歌山県は典型的な地方都市問題を抱えており賃貸市場も一般的に低調で推移。当社はその状況下でも仲介数が増加しました。住み替えを「手軽な移動手段」のように捉える人が増え市場を支えていた面があつたためです。しかしコロナによる不要不急の「移動」制限でそうした需要が文字通り蒸発しました。

コロナ対策も日管協和歌山県支部会員の方々はすべて万全を期して臨んでいる。

当社も事務所内パネル仕切りや大型空気清浄機、除菌装置の設置、社員・家族全員へのマスク支給など、やれることはすべてやっています。しかし、コロナ禍以降の環境は非常に厳しく、支部長としても非常に悩ましいところ。衣食住がなくなることはないが人口減少下では不動産賃貸管理業は衰退産業の一種なのは事実でしょう。コロナ禍はその事実から目を背けるなどという警告でも



東行男支部長

ある。それに気付けばビジネス機会の芽を見つけれられるはず。業界の本格的DX(デジタルトランスフォーメーション)を促されていると考えることもできます。テレワークによる自宅のオフィス化、場所にとらわれない働き方は地方移住の裾野を広げ始めています。この機に親和性の高いITと融合した先進事業へと賃貸管理業を脱皮させたい。

コロナはやはり想定外でした。日銀を含め政府与党はよくやっていると認めます。銀行に聞けば使えないお金の市中にあふれている。人モノが動けばそのお金は回ります。コロナ収束後は大いに期待が持てるのではないかと。その際、会員それぞれがそれを享受できるように協会が変革を先導できればと思います。

## 居住弱者支援へ3WG

奈良県 日管協支部が先陣切って参加

高齢者や子育て世帯など住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅入居促進策を検討しようとする奈良県は、県居住支援協議会内に3つのワーキンググループ(WG)を設置、協議会会員に参加を呼び掛けたところ、協議会設立当初から関係のある日管協奈良県支部が「地元」の居住環境向上に役立てれば(小西克美支部長)と真つ先に手を上げました。

協議会は16年に設立、官民福48者で構成、活動していますが、活動内容を一層引き上げるため県は、市町村29窓口や不動産関係5団体とヒアリング。連帯保証人や緊急連絡先の有無不明、家賃の不払いや孤独死懸念などの需給のミスマッチを解消し双方に利益のある構造転換が急務だと判断し、課題を洗い出すためWG設置を提案、2月の協

議会総会で承認されました。WGは、①常設窓口での「居住支援ニーズ把握」②協力不動産店舗などを発掘する「円滑入居仕組みづくり」③家賃債務など「保証必要者に対する仕組みづくり」の3つ。それぞれ協議会会員の立候補者で構成します。日管協奈良県支部が手を挙げたのは民間力が必要な②です。県は「入居希望者と、大家さん・賃貸事業者双方がウィンウィンになるようにする場が協議会。WG設置で動き出せば」と期待し、日管協の小西支部長も「居住弱者支援はもちろん、大家さんの要望や供給側として何ができるのかを伝え、アラサーの成果を」と前向きで、今後の動向に注目が集まっています。(写真は協議会WG事務局となる奈良県庁舎の一角)

**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

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 TEL03-3355-2302

info@videosensing.co.jp



「いい管理会社」へ成長するため

コロナ、新法... 賃貸管理 現在地

賃貸住宅管理業適正法、いわゆる業法の施行で賃貸管理業が名実ともに日本の主要産業として外を固め、賃貸管理士の一部も国家資格者へと向かおうとする中、突然発生したコロナ禍は業態の構造変革を急がせました。日管協支援相続研究会副会長も務める兵庫県支部の松本智支部長、滋賀県支部の山口俊和支部長が変革期の資格取得の重要性とその現在地を語りました。

松本 智氏 兵庫県支部長  
山口俊和氏 滋賀県支部長

講習レベルを均一化



松本 智 兵庫県支部長

賃貸不動産経営管理士は、問題が40問から50問、時間が90分から120分に延長されるなど、国家資格化をにらんで難易度は上がり、合格率も厳しくなると思われます。

成質の高いサービスの提供が期待できる「いい管理会社」とみなされます。

相続支援コンサルタントは、IT化を軸とする変革の時期に来ており、テレワーク導入が急速に進む中、当研究会もそれに合わせるため、eラーニングを取り入れることになりました。

全国では、「会場が遠い」「時間が合わないので受講できない」等の要望に応え、

今後の軸足は「相続」



山口 俊和 滋賀県支部長

賃貸不動産管理は、「資産形成」の観点も踏まえた新たな仕組みづくりの考案構築も含みながら、いかに良質な管理を行えるかが問われる時代になってきています。入居者への目配りから見た

風見鶏

史上最年少二冠の偉業を達成、コロナ禍の中で面白い話題を提供してくれる将棋の藤井聡太棋聖。王位、ルールをまったく知らない女性の方々に「今日の勝負飯は三河海産物!」「おやつはマンゴー杏仁豆腐!」とユニークな「喜二憂、藤井二冠」の「一手」投足には大きな注目が集まっています。

その藤井二冠が渡辺明名人を退け17歳11カ月で獲得した初タイトル「棋聖」戦を特別協賛したのが不動産賃貸大手

出番は「ESG企業」

ステナビリティ・リンク・ボンド」を発行します。環境関連目標未達の場合、支払い利息を上乗せするESG環境社会企業統治)関連社債で、国際資本市場協会(ICMA)が

6月に発行原則を定めたばかりでの起債です。ESGを企業評価の物差しとして重視する流れは世界的で、ESGを疎かにする企業は今後市場からの退場を余儀なくされます。環境重視の潮流

は賃貸不動産市場も無縁ではありません。建物だけでなく管理手法も持続可能性が問われる時代になってきました。逆に、その潮流をいち早く掴むことができれば優位性を

発揮できるはず。ちなみにヒューリックの社債は10年債で調達規模100億円。2025年までに①自社ビル電力100%再生可能エネルギーへの置き換え②12階建て耐火木造商業施設竣工の目標を掲げ、未達なら0.1%金利上乗せですが、達成自信があるからその起債なのでしょう。藤井二冠の勢いながら不動産のSDGストリップランナーへの野望なるか、静かな注目が集ま



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・古アパート
● 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/



移動制限で取引に影響(写真はイメージ)

「自粛」で8割が仲介減少 全宅連不動産総研7月調査

「仲介件数が昨年比で減少した」と回答。仲介件数が減少した理由で最多だったのは、「外出自粛要請のため来店が減った」で84.3%、次いで「法人案件で人事異動や転勤の延期、新卒の配属先変更があった」(55.1%)となるなど、移動制限が取引に大きく影響していることが分かる結果になりました。

さらに、居住用賃貸物件で①現状回復工事が「ある」か「ない」か②家賃滞納または解約について入居者から申し入れや相談が「ある」か「ない」かを聞いたアンケートでは、現状回復が「ある」との回答24.8%に対して「ない」が54.8%と入居者移動が少なかつたことが判明。家賃の滞納や解約申し入れ、相談についても「ある」が62.9%で「ない」の35.0%のほぼ倍にのぼるなど、入居者の経済状況深刻化も浮き彫りになっています。

不動産市況DI調査は、都道府県宅建協会が推薦したモニター会員を対象に四半期ベースでインターネットアンケートしたもので今回で18回目。7月7~19日間に調査、有効回答数は186でした。

賃貸市場への新型コロナウイルスの影響について聞いたアンケートでは、47.8%が「相続支援」資格取得に関する滋賀県支部としては、5問免除講習を推奨、受験者にはテキスト代補助を行っています。当社でも管理スタッフ「全員取得」を目標に取り組んでいるところ。結果はなっています。

また、今年度は新型コロナウイルスの影響で残念ながら例年のオーナーセミナーでは資産の有効活用や終活活動等の講演を行い有益な情報を提供する一方、地域密着の不動産会社として一層活躍できる環境整備にも努めています。当社でも社内で相続支援コンサルタント資格取得のバックアップ体制を整えております。

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。

株式会社 朝日リビング

施工事例・お問い合わせ、建物診断のお申込みは

www.asahiliving.co.jp



0120-61-5000

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



**日管協 近畿ブロック6支部 事務局ご案内**

**大阪府支部** <地下鉄御堂筋線淀屋橋駅歩5分>  
〒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  
(株宅都ホールディングス内)  
TEL.06-4707-7877 FAX.06-4707-7889  
E-mail.y\_nomura@takuto-net.com

**京都府支部** <阪急烏丸・河原町駅から徒歩>  
〒600-8007 京都市下京区四條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



日管協フォーラム会場(前回)

11月10日(火)に東京「明治記念館」で予定中の日管協最大のイベント「日管協フォーラム2020」も収束の方向へ。だが今回は安全を期してウェブ配信での開催となりました。

毎年秋には全国から会員をはじめ一般の人まで多くの人が集まります。日管協近畿ブロック各支部でも「ベンチマーク」の対象とされ参加者も増加。

**「日管協フォーラム2020」  
コロナでウェブ配信方式に**

今年もみんなと一緒に楽しく勉強しようとした時にだけに残念です。感染対策がしっかりとできた会場作りをして是非開会をとう願う声の一方、慎重にという考えもありました。

今年は特に法制化成立の記念すべき時に当たるほか、塩見紀昭新会長を迎えるなど節目の時、全会員から開催実現へ強い要望がありました。日管協本部も春から夏にかけての行事が中止され、会場で一気に報告を行う機会として開催への気持ちは十分だったのですが、コロナも怖いし、ウェブという手法を変えた今回の実施に。毎年開催時には会員や一般の人も参加して勉強や情報収集の場になっています。今回のすべてウェブ配信開催でも充実した内容を目指します。

**2020「住環境向上セミナー」・「オーナーセミナー」中止～変形  
公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 主催  
近畿ブロック6支部参加 国土交通省、地元自治体 後援**

支部名	開催予定だった会場	代替方法
<b>京都府支部</b> 10月24日(土)	京都経済センター内「京都産業会館ホール」 京都の中心地四條烏丸。	ウェブ方式 日管協資料提供 講演 HPやウェブ方式で
<b>兵庫県支部</b> 10月17日(土)	「神戸三宮研修センター」 神戸市営の会場。	日管協製作DVDなど郵送で資料提供(6面参照)
<b>滋賀県支部</b> 10月25日(日)	「草津市立まちづくりセンター」 滋賀県内では誰もが知る会場。地元で知名度が高い。	日管協DVDや資料郵送
<b>和歌山県支部</b> 10月3日(土)	「ホテルグランヴィア和歌山」 和歌山を代表するホテル。	日管協DVDや資料郵送
<b>奈良県支部</b> 11月1日(日)	「ホテル日航奈良」 JR奈良駅西口。エリアで最上位のホテル。	日管協DVDか資料の配布
<b>大阪府支部</b> 11月19日(木)	「大阪南港インテックス大阪」 開催中止	郵送で日管協DVDほか資料提供。

**中止やウェブ方式で  
秋の「オーナーセミナー」**

秋に予定中の「賃貸住宅の住環境向上セミナー」。通称「オーナーセミナー」。オーナーはじめ業界一致した期待のイベントです。これがこのところのコロナ感染拡大で変更(右記表参照)。

大で開催方法などに変更がありました。二応、右記日程場所での開催を予定していましたが、大阪府支部の中止の他、ウェブ方式採用などで変更(右記表参照)。

**人事**

**近畿ブロック 新人事  
新任幹事や新支部長就任**

日管協近畿ブロックは7月の幹事会席上で新任を含めた新人事を発表しました。

▽新任 近畿ブロック長 太田卓利氏(株)宅都ホールディングス▽同、新任幹事 宮野 純氏(株)レンタックス▽同、新任監事 岡本秀巳氏(株)都ハウジング▽同、大阪府支部長 影山真由美氏(株)アドミニ▽理事 東行男氏(株)アズマハウス▽参与 山本肇氏(株)関西建設。なお、新年度より広報紙「日管きんき」編集担当は井上和彦氏(フリーライター)と播俊希氏(住宅新報)が就任します。

**日管協 新人事  
新執行部(令和2年9月17日就任)**

●会長 塩見紀昭(株)明和住販流通センター(東京)  
(新任) ●副会長 長田修(株)長栄(京都)(再任)。西田光孝(株)西田CO(神奈川)(再任)。三好修(株)

**あふれる人口減少問題**

広い分野で、人口問題が語られています。それは、人口については日本の将来を左右するほどのことだと認識されているのです。町の書店では人口減少に関する本が目立ち、そのどれもがコンサルタントに売られています。思わず買ってしまっただけで「未来の地図帳」と題した河合雅司の著書。人口予測と結果展望がリアルに示されているのを見て、「そうなるのか」と。賃貸業界は特に人口の増減に深く関わり、将来にわたって人口減は気になります。(広報紙編集室)

**お知らせ**

三好不動産(福岡)(新任)。富田稔(株)グローバルセンター(香川)(再任)。宮野純(株)レンタックス(大阪)(新任)。今野幸輝 今野不動産(株)宮城(再任)。濱村美和(株)不動産中央情報センター(福岡)(再任)。藤之原正秋 都市住宅サービス(株)東京(再任)。太田卓利(株)宅都ホールディングス(大阪)(新任)。常務理事 稲葉和久(株)ハウスメイトシヨブ(東京)(再任)。萩野政男(株)イチイ(東京)(新任)以上。

残念！2大会とも中止  
ゴルフソフトボール大会  
近畿ブロックが主催する毎年スポーツ行事。10月7日(水)ゴルフ大会、11月18日(水)ソフトボール大会はコロナの影響で中止になりました。

**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。

**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。

**[ 入会案内 ]**

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。