



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



- ・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

令和3年1月15日発行 Vol.30  
(2021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

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/

●賃貸管理業法今年6月施行 ●コロナ禍中でも積極活動。時代への対応力付け新しい価値観の創造へ

# 社会的認知度・信頼をプラス 夢と現実 新しい管理業へ

## 塩見紀昭日管協会長、太田卓利近畿ブロック長 本格活動

2021年度へ。日管協新会長の塩見紀昭氏、一方、近畿ブロック長の太田卓利氏が共に活動を開始中です。すでに各種マスコミへの会見も済ませ、業界の向上と社会からの期待に応える動きです。

### 明るく、楽しく、真摯に



塩見紀昭日管協会長

昨秋、管理業界の主イベントで提言やメッセージを連続して行ってきた塩見紀昭会長。従来から情報発信に熱心で、会長就任後はさら

に「伝える、ことを重視、広報の充実を目指しています。どの場面でも共通しているのは日管協の目指す中期運営方針の着実な実施です。基本となる業界の人材育成を始め、社会的認知を得るまでの厳しいプロセスが示されています。会長はその道を楽しみ、夢を共有しつつ全員で協力してやっという超前向き姿勢。各種のセミナーにも出て方針を述べています。

コロナ禍は依然として続行。この機を前向きに捉え、価値観の再構築、変革期への自覚をしつつ業界全体で専門性を高め、国の住宅政策にも沿っていくという骨太のルール。機会ごとに出てくる会長の言葉からこれらの全てが十分に読み取れます。

就任時のマスコミ会見では多くの記者の前で、日管協の業界における格付け上昇には、トップはもちろん従業員全体の質の向上を図ることを強調。「日管協イコール信頼」が広く認知されるためへ役割を果たしたい。塩見会長の話は就任前から具体的に現実的で面白いと定評があります。(前副会長、明和住販流通センター代表)

### 協力得つつ実践、実行へ



太田卓利 近畿ブロック長

昨秋から活動を開始している太田ブロック長。日管協新会長の記者会見にも同席。副会長という立場からも塩見

会長と共に業界をリードし新時代に合った変革を目指します。その中心は日管協が念願としている「中期運営方針」の実行です。新会長と共に大仕事に取り掛かりました。方針、策定の特別委員会副委員長であり、責任は重大、しかしやり甲斐も十分です。

日管協を取り巻く外部環境の変化、この時期を変革の時とし、近代化へ向けて課題は山積み。いかにスピーディに実行していくか太田氏の手腕に期待がかかります。

協会活動の核となる方針、の実行へ、その重責は想像以上です。近畿ブロックの幹事会席上でプロジェクターを使用して中期運営方針での重要性を説明。最後に、日管協という大きな枠組みにおける新方向性を述べると同時に役割となる「中期運営方針」の細部について説明。方針の中の「ありたい姿、から重要とされる若手の人材育成と組織の活性化を強調しています。地方ブロックの存在感を示すため、オンラインによる効果的なセミナーの実施、多方位業界交流も方向の一つとしています。

(日管協副会長、(株)宅都ホールディングス社長)

## 明日に向け、会員みんなで夢を共有！

## 管理業法、まずサブリース規制から 紛争ゼロ 健全な市場へ

昨年6月に成立した「賃貸住宅管理業法」今年6月の施行を前に昨年12月15日、二足先にサブリース分野の適正化に關した規制がスタート。業法は登録制度とサブリース規制の分野から構成され、先行施行となりました。

2021年、業界は新型コロナウイルス禍を乗り越えて企業活動へ積極的な動きを開始。賃貸不動産業界にとって6月施行の「賃貸住宅管理業法」は活動の背景となる法律でこの機会を得て健全な競争力を維持、社会の中で存在感を示すチャンスと捉えています。

その一部、サブリース規制が昨年12月15日から施行されました。業法を中心とする存在で、国交省は適正運用へ「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」と、法律の解釈についてなどを発表しました。また、違反者に対して厳しい罰則規定を設け、紛争の多かったサブリース分野へ徹底した健全への道を目指します。

「規制についてはガイドラインを参考に、業者団体がそれぞれに研修や説明会を開いて対応していきます。この規制で重要なのは誇大広告で、不確かな説明が主な紛争発生源と、規制実施で安心、安全へ向けて業界にプラスをもたらすものと期待大です。

令和2年度の「賃貸不動産経営管理士試験」が昨秋11月15日(日)午後から全国一斉に行われました。受験者数は全国で2万7,338名。合格発表は1月8日。令和3年の受験予定者はスケジュールに注目です。今回の試験は昨年9月24日に受付を終了。試験地は、北海道、岩手、宮城、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川、新潟、石川、長野、静岡、愛知、京都、大阪、兵庫、島根、岡山、広島、香川、愛媛、福岡、熊本、沖縄(全国24地域)、出題形式は四肢択一50問で、受験要件は誰でも受験可能。

なお今回試験への注目度は昨年6月の「賃貸住宅管理業法」の成立以来、賃貸不動産経営管理士との一体が報じられたことです。詳しくは(1)同法により事業所毎に1名以上の配置が義務付けられる「業務管理者」には、一定の知識・経験を有した賃貸不動産経営管理士等を想定。(2)同法の政省令に役割が明記されることにより、賃貸不動産経営管理士は、国家資格となる見込みで、賃貸住宅管理業界からの受験者が増加し、取得がステータスとなる資格への認識。2021年度の受験者は3万人を越えそうです。

## 3万人近くが全国で受験 「賃貸不動産経営管理士試験」

令和2年度の「賃貸不動産経営管理士試験」が昨秋11月15日(日)午後から全国一斉に行われました。受験者数は全国で2万7,338名。合格発表は1月8日。令和3年の受験予定者はスケジュールに注目です。今回の試験は昨年9月24日に受付を終了。試験地は、北海道、岩手、宮城、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川、新潟、石川、長野、静岡、愛知、京都、大阪、兵庫、島根、岡山、広島、香川、愛媛、福岡、熊本、沖縄(全国24地域)、出題形式は四肢択一50問で、受験要件は誰でも受験可能。

想いを つなぐ

# りそなの信託

資産承継  
信託  
(マイトラスト・ハートトラスト)

遺言信託・  
相続

事業承継

不動産  
活用

<ご注意事項> ・ご相談は店頭まで。詳しい資料をご用意しております。・お申込みに際し所定の審査が必要となります。審査により、お申込の意に沿えない場合がございます。・埼玉りそな銀行、関西みらい銀行、みなと銀行はりそな銀行の信託契約代理店としての業務をお取り扱いしております。<資産承継信託に関する留意事項>ご契約時に所定の手数料を申し受けます。<遺言信託に関する注意事項>ご契約時に所定の手数料を申し受けます。<不動産に関する留意事項> ・不動産のお取扱いはりそな銀行の一部の不動産業務取扱店に限ります。・りそな銀行の不動産業務非取扱店および埼玉りそな銀行・関西みらい銀行・みなと銀行の店舗にいただいた不動産に関するご相談は、りそな銀行の不動産業務取扱店にお取次ぎいたします。

**りそな銀行**  
RESONA

2020年 10月 1日 現在



# 会員拡大など総仕上げ

## 大阪府支部 オンライン化で活動

日管協大阪府支部(影山真由美支部長)は残り少ない2020年度(2021年3月)までの期間、会員拡大やオンライン手法によるセミナーなどで支部活動の総仕上げに入ります。

2020年はコロナで始まりコロナが未収束のまま新年を迎えました。オンラインセミナーの中止など、重要イベントの継続ストップなど支部の歴史的にも予期せぬ事態に。だが、会員の満足度を維持するため幹事会議を始めオンライン化の実施へスピード対応し、次々と新しい活動を進めています。

昨秋10月2日現在正会員122社、子会員34社、計156社。会員の増減数は

が同じで予想に反して会員増へは至らずコロナ禍の影響が出ました。そこでこの時期に合った入会メリットや情報提供を行い再度会員拡大を目指しています。

その第一はオンラインセミナーの実施です。ベンチマークの対象として「ちんたい研究会」木村塾、オプザバー参加の機会を設定(3面関連記事)。また、コロナ禍で情報が少ない時、日管協が業界動向を毎日のように発信す

# 「日管協フォーラム」無料でオンライン受講

## 大阪府支部 考える組織へ着々進行中 役立ち、リアリティのあるセミナー目指す



影山真由美支部長

大阪府支部(影山真由美支部長)は影山・野村陽一事務局長体制が本格的に稼働。昨秋のオンライン幹事会で若手幹事からのアイデアや組織運営への鋭い提言を続出させました。大組織のスケールメリットを意識しつつ近畿ブロックの動きにも沿った新しい「大阪府支部活動」が見えてきました。影山支部長は就任時から、参加を促進させるセミナーを企画したいと語っていました。早くも管理業にとって欠かせないテーマを盛り込んだ会員満足度を見越した「ちんたい研究会」のセミナーへオプザバー参加を実現。

幹事会では若手からセミナーに関した意見が続出したが、究極は「会員に今必要な、知りたい、リアリティのあるテーマ」への想いは支部共通で、今回はそれに合致した内容でした。

大阪府支部は新支部長がリードして動き始め、さらに若手幹事からの発想や提言が支部活動を具体的に動かす機会です。2年前には青年部会の活動がスタート。

今はコロナ禍で休止状態ですが再び動き出す気配です。

ポストコロナへ若い幹事から企業活動への施策が望まれます。変革期の新ビジネス創出へ期待は高まります。影山支部長の「今こそ勉強する機会」とした好リードに期待です。

さて、昨秋行われた「日管協フォーラム2020」は11月10日にオンライン開催。大阪府支部は会員向けに事前申し込みによる無料受講を伝えました。直近のマーケット動向、管理業法、コロナ禍と業界の動向など全21のセミナーを無料で受講できました。事前に影山支部長名で会員に参加方法を伝えました。「管理業法」をガイドラインから見た対処方法などが注目され、オンライン参加へ支部の動きは効果的でした。これらも重要な活動の一つです。21年も積極果敢に前進です。



画面参加 オンライン会議

### 会員活動 スケールメリット生かして

2020年のバックナンバー業務リスク研究「ステイホームでゴミが大量発生? 管理会社が取るべき対応は?」「日中の子供の遊び声や足音は騒音、生活音の範囲」宅建業法改正「ハザードマップを用いて水害リスク情報の重要事項説明が義務化」さらなる業務適正化に向けた保証委託契約実務書式集を作成。テナント事業者向け「家賃支援

メルマガ登録への助言など次々と提案しています。一方で地元行政、また国の住宅政策に沿って認識が深まる時。これらに関した会員への情報提供や、法律内容の勉強などの機会も設ける予定です。今年には「賃貸住宅管理業法」施行の年であり不動産業界の中でも管理業がクローズアップされ、社会的認知につながる

機会と認識。この時期100人を超す会員組織大阪府支部への注目度が一気に上昇します。業法と関連した賃貸不動産経営管理士の存在も注目され、資格取得は増加一方で大阪府支部はこれら全てを含んだ大小のテーマでオンラインセミナーや各種の情報伝達で会員の満足度を図ります。

### メルマガ登録の推進 大阪府支部 全会員に情報重視を

大阪府支部(影山真由美支部長)はこのほど組織広報委員会松尾充泰委員長から全会員に向けて日管協メールマガジンへの登録を呼びかけました。情報重視の時、特に閉塞

感のあるコロナ禍中で会員が豊富な業界情報を得ることの重要性を認識した上の発表です。松尾委員長は「定例会や研修が各地で新方式により実施され、これらがメールマガジンを通じて業界の最新動向として配信されています。情報は幅広いコンテンツで構成され、気になる諸事例の解決方法やセミナーの予告、住宅政策から法律に至る役立つ情報が揃い、メルマガ登録は早く情報取得が可能」と登録推進を発表しています。また、WEB会議システム「Zoom」による研修や会員間の情報共有の案内はメールマガジンを通じて実施。日管協では、以下のバックナンバーを配信しています。

注:令和2年度の4月から9月にかけて入会した正会員はAll Fortune Partners(株) 特別会員、リードエイジ、株、Pリアルエステート、(株)ナビック、レント建物管理(有)、高島商事(株) 特別会員、みつばち不動産

設定基準、事故物件等の減額割合は、法務局における自筆証書遺言保管制度開始。賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律が可決し新たな時代への第一歩。従業員がコロナ鬱、出社拒否へ会社の対応は、など



フェアなどの予定を早期に発表

給付金「詳細発表。会員の不動産経済研究所の「感染症対策&新しい生活様式への対応」セミナー開催。日管協短観(2019年下期)発表。連帯保証の極度額の

新事務所で業務 弁護士法人 淀屋橋・山上合同は現在62名の弁護士が所属する総合法律事務所。日管協大阪府支部の顧問弁護士も含まれセミナーなどの講師も担当。同事務所の所在地付近が「淀屋橋駅東地区都市再生事業」エリアとなり、昨夏から「オービック御堂筋ビル」9階(大阪市中央区平野町4丁目2番3号)に移転して業務を続けています。

### お知らせ

#### 新事務所で業務

☆支部活動で中止になった催しはゴルフ大会、ソフトボール大会。

登録無料!日管協メールマガジンの登録はこちらから <https://www.jpdm.jp/in-maga/index.php>

### ちょっとDATA 不動産会社に求めるもの

アットホーム社などが加盟する不動産情報サイト事業者連絡協議会(東京)の最新ニュースリリース「不動産情報サイト利用者意識アンケート調査」(2020、3~7月)の中で気になった回答が。「不動産会社に求めるもの」として賃貸の場合の答えが出ていました。それによると、一番が「正確な物件情報の提供」で87.3%で圧倒。賃貸を扱う会社への最も多い答えで、これは信頼へつながるポイントでしょう。

その他は次の順で、およそ想像できる項目ばかりです。どの会社も最良を目指して頑張っているが、ユーザーは売買も賃貸も共通して正確な情報の提供こそが基本なのです。調査で明らかになった不動産会社へ求めるポイントの順は次の通りです。改めて参考にしたいものです。

◎正確な物件情報。物件に対する詳細な説明。問い合わせに対する迅速な対応。親切・丁寧な対応。周辺環境など地域情報提供。最新の物件情報。入居に関するアドバイスや詳細説明。購入後・入居後のアフターフォロー。問い合わせた物件以外の物件情報。自分が聞きたいことだけに的確に回答。以上、なるほどと思います。

**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  
フジヤマ独自の長期無料保証制度をご用意しました。  
(※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ピツクス**

**富士山の水** の水を飲んで **取次店を** 取次店を **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 <http://www.fujiyamawater.co.jp/> 0120-771-678

〒540-0004 大阪市中央区玉造2丁目23-21 TEL.06-6944-0178 FAX.06-6944-0177

**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



●新鮮で有効な情報受発信
●業界 専門性生かす環境へ



宮西安広氏

急変する賃貸業の周辺。閉鎖的な環境時でもオンライン手法で研修や情報受発信し勉強熱心な業界です。日管協大阪府支部の幹事で三菱地所ハウスネット(株)のコンサルタント宮西安広氏は各種のフェアで講師を務める存在。そこから感じた新ニーズを中心に現在の状況展望を。



オーナー向けのセミナー

業界は変化しています。業界は大きく変化しています。業界は大きく変化しています。

コロナ禍中の賃貸市場。新規入居者からはどのデータからも広さへのこだわりが従来より増加。全般的に駅近より広さ重視の傾向がくつきり。具体的には①部屋数増②リビングの広さ拡大③駅近より環境重視④広いバルコニーなど従来より微妙に変化した新ニーズを発見。さらに細かくは、ハイレベルなインターネット環境ワークスペースなど、これまでの賃貸住宅に求められた条件が微妙に変化しています。

宮西氏はこれら新ニーズを踏まえて「コロナの収束を当分先と見て、経済の回復スピードは遅く、稼働率低下や賃貸料の滞納も予測される」と見えています。入居者の日常生活は大きく変化、ワークスペースへの関心は高くなる一方です。宮西氏はマイナズ状況の多い中でも賃貸経営者へは「常に新鮮で有効な情報を得て、経営の健全化へ良いパートナーを見つけること」として見えています。所有と経営の分離傾向には専門性が不可欠な状況だと。業界は多種の法律が行き交う中で民法改正に始

宮西氏はこれら新ニーズを踏まえて「コロナの収束を当分先と見て、経済の回復スピードは遅く、稼働率低下や賃貸料の滞納も予測される」と見えています。入居者の日常生活は大きく変化、ワークスペースへの関心は高くなる一方です。宮西氏はマイナズ状況の多い中でも賃貸経営者へは「常に新鮮で有効な情報を得て、経営の健全化へ良いパートナーを見つけること」として見えています。所有と経営の分離傾向には専門性が不可欠な状況だと。業界は多種の法律が行き交う中で民法改正に始

大阪府支部は、「ちんたい研究会」へのオブザーバー参加を幹事に呼びかけ、昨秋2回にわたって行われたセミナーは満足度の高い評価でした。第1回目のテーマは「社内」に活力を与えるマネジメ

2回目は「PM部門の収益拡大と管理戸数拡大のための経営手法」。コロナ禍中で経営の安定維持を図る観点からPM部門へシフトする会社が増大。そこで、ストックビジネスの構築手法、大規模修繕工事の獲得や管理戸数の拡大への情報交換などの手法についてが主

その間、業界活動にも熱心でサブリース委員会など委員活動も。経験の豊富さで経営コンサルも行い、賃貸に関する幅広い知識の所有者として知られた存在。多くの経験から出てくるスベシヤリストの話は聞き応えがあり好評でした。興味引く内容。実例紹介中心に。☆「ちんたい研究会」は通称「木村塾」と言われ、塾長は(株)クレシオ代表取締役の

大阪府支部は会員拡大を行う中で従来行っていた支部負担の入金金6万円、支部会費3万円の方式を撤廃、入会費負担としました。日管協は6月から新しい法律を背負う組織となり、入会金減額が入会の目玉でなく、入会メリットを主張して満足度アップを目指そうというもの。

「ちんたい研究会」のセミナー。コロナ禍で対面式のセミナー開催が厳しい中、活発なオンラインセミナーを運営する「ちんたい研究会」が注目されています。そこでの事例や手法に着目した太田卓利近畿ブロック長が昨秋の2回にわたるセミナーへの参加を呼び掛け、大阪府支部をはじめ各幹事が参加。セミナー開催方法が模索される時期「すべてが参考になりました」の声が広がっています。

大阪府支部は、「ちんたい研究会」へのオブザーバー参加を幹事に呼びかけ、昨秋2回にわたって行われたセミナーは満足度の高い評価でした。第1回目のテーマは「社内」に活力を与えるマネジメ

その間、業界活動にも熱心でサブリース委員会など委員活動も。経験の豊富さで経営コンサルも行い、賃貸に関する幅広い知識の所有者として知られた存在。多くの経験から出てくるスベシヤリストの話は聞き応えがあり好評でした。興味引く内容。実例紹介中心に。☆「ちんたい研究会」は通称「木村塾」と言われ、塾長は(株)クレシオ代表取締役の

大阪府支部は会員拡大を行う中で従来行っていた支部負担の入金金6万円、支部会費3万円の方式を撤廃、入会費負担としました。日管協は6月から新しい法律を背負う組織となり、入会金減額が入会の目玉でなく、入会メリットを主張して満足度アップを目指そうというもの。

「ちんたい研究会」のセミナー
注目！コロナ禍中のオンライン開催

その間、業界活動にも熱心でサブリース委員会など委員活動も。経験の豊富さで経営コンサルも行い、賃貸に関する幅広い知識の所有者として知られた存在。多くの経験から出てくるスベシヤリストの話は聞き応えがあり好評でした。興味引く内容。実例紹介中心に。☆「ちんたい研究会」は通称「木村塾」と言われ、塾長は(株)クレシオ代表取締役の

大阪府支部は会員拡大を行う中で従来行っていた支部負担の入金金6万円、支部会費3万円の方式を撤廃、入会費負担としました。日管協は6月から新しい法律を背負う組織となり、入会金減額が入会の目玉でなく、入会メリットを主張して満足度アップを目指そうというもの。

お知らせ

三菱ハウスネットと統合
アーバンライフ住宅販売
アーバンライフ住宅販売
は昨年10月1日から三菱地所ハウスネットと統合してスタートしています。これにより首都圏、関西圏のほか、名古屋、広島、福岡など主要都市35拠点展開に。事務所の住所は次の通り。三菱地所ハウスネット株式会社
関西営業推進室(担当:宮西安広) 〒658-0015 神戸市東灘区本山南町8-16-26 東神戸センタービル14階。
大阪府支部 入会金負担廃止
入口より中身の充実へ
大阪府支部は会員拡大を行う中で従来行っていた支部負担の入金金6万円、支部会費3万円の方式を撤廃、入会費負担としました。日管協は6月から新しい法律を背負う組織となり、入会金減額が入会の目玉でなく、入会メリットを主張して満足度アップを目指そうというもの。

管理業界内外の「じかん」

ハザードマップの重要性
研修済み
国土交通省初の防災に関するコメントが多発。昨年、宅建業法改正で不動産取引における水害ハザードマップの提示が義務化されました。3年ほど前から管理業界も、災害には注力しており、大阪府支部も研修でハザードマップを取り上げ災害対策へは前向きです。近畿ブロック内でも行政との会議を開くなど、災害防止へ積極的です。民間企業間でも防災の意識調査を実施し、マスコミも頻繁に「災害」について掲載。昨夏の猛暑や豪雨など気候変動を強く感じ、平常時に対策を考えることが浸透してきました。不動産業者にとって入居者の責任の一端として取引時のハザードマップ提示協力は当然の流れでしょう。調査をみると大部分の人が災害増加、被害を心配しており、マップは大切な役割を果たしそうです。

弁護士事務所とのセミナー
弁護士法人淀屋橋山上合同(大阪東京)は所属する弁護士の個性と弁護士事務所の総合力で依頼者のニーズに応えています。昨秋のセミナー開催もその一つでメールマガジンから配信。日管協会員にもその内容が広く伝わりました。今後もオンライン形式のセミナーは期待されます。配信されたのは「香港の優位性とアジアビジネスへの活用」で、中国政府による国家安全維持法の施行や新型コロナウィルスの流行を含む最近の動きを踏まえて、法制度、税制度を中心に実例を示して解説。なお、この主催は同事務所と現地の法律事務所との共催。

この10年間、社会は多事騒動の展開
令和3年(2021年)がスタート。さて平成22年(2010年)から令和2年(2020年)の10年間、不動産業界周辺は大小の出来事で溢れました。2012年公財法人として日管協は本格活動へ。この間、サッカー女子W杯優勝(2011年)、ノーベル賞受賞(山中伸弥教授)、2015年に訪日客最多更新し、爆買いが本格化。この年、北陸新幹線が開業。2017年にはついに訪日外国人は2,860万人と過去最高に。大阪の黒門市場も道頓堀も京都錦市場も外国人客で一杯。心斎橋筋にドラッグストア急増。好景気に沸いていました。2018年から2019年にかけて台風21号、東日本大震災など自然災害が集中。2020年、そこへ追討ちをかけたのがコロナ感染です。

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

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。

日管協 預り金保証制度 加入会社一覧表(近畿56社加入)
滋賀 (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
京都 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・ディシー
大阪 (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)エステートワーク (株)グッドハウジング (株)関西建設 (株)近畿建物管理 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)三和アイサービス (株)住宅サービス
大阪 (株)すまいる管理 (株)成都管理サービス 生和不動産保証(株) 積水ハウス不動産関西(株) (株)タイセイシュアサービス (株)宅都プロパティ (有)トラスティサービス (株)トラストエージェンツ 平山住研(株) (株)ベストサービス (株)ベストホーム (株)マツヤママイルホーム (株)三島コーポレーション (株)ミヤビグループ ユニヴライフ(株)
大阪 リースビル管理(株) (株)レントックス (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)ニッショーエステート (株)ハウスプロメーション (株)マルサライフサービス (株)リアルトラスト (株)アズマハウス(株) (株)ホームズ



### 京都府支部 2021年へ力強く

京都府支部は2020年最後の定例会を12月1日、「京都ホテルオークラ」で開催。櫻井啓孝支部長以下幹部が集まり、新年に向けた課題や旧年の反省、また、初体験のオンラインによるオーナーセミナー開催からの新発見などを話題にしました。

### コロナ禍中でも積極性重視

三密を避けて会場は「京都ホテルオークラ」で。参加者は40人、新会員、新参加会社らが出席し、2020年最後の定例会は盛況でした。新会員の紹介には、京都府支部の活動報告が行われ、中でも昨秋行われた「オーナーセミナー」が全国的にも好評だったことが今後のオンライン方式への取り組みへつながると発表されました。従来の会場開

催では200人程度、それが367人の視聴があり、日管協の存在が広がった効果もつなかりました。櫻井支部長からは本部理事会の内容が発表されました。京都府支部のオンラインセミナーが好評だったこと、会員拡大について日管協が全体の入会促進の具体的な方法を考慮中で近く発表の段階へ。入会しやすい環境づくりへの道です。また、



定例会で櫻井啓孝支部長ら幹部



幹事が全員集合



新加入社も参加して挨拶

## オンライン開催 反応367回に

### オーナーセミナー初の試み 演出にもたつぷり時間かけて

コロナ禍がピークの昨秋、京都府支部最大のイベント「オーナーセミナー」をどういう方法で実施するか、櫻井啓孝支部長はじめ井上大介副支部長ら幹部が考えたのがオンライン配信。結果、反響もよく、配信シーン作りへ演出へのこだわりが効果的だったとか。

昨秋、定例会が終わった後、櫻井支部長がやる気十分な表情で「これからビデオ撮影です」と。京都市からも担当者に参加してこれから撮影開始です。井上大介副支部長以下幹部も演出助手の一員として櫻井支



井上大介氏(副支部長)



若林基道氏(副支部長)



石本浩治氏(副支部長)

部長の助監督みたいな役割で撮影に参加。石本浩治、若林基道両副支部長も集まって初体験のオンライン配信へ緊張。櫻井支部長はアイデアマンで、実行力抜群のリーダー。自社の会議室の使用も加え収録場所の決定や配信方法を次々と決めワンク

リックで視聴できる流れを作りました。さらに有効なチラシの作成も加わって2段階のPR事前作業を実施。井上氏によると、各所で分散して順調に撮影は終了し、10月24日から11月末まで配信。その結果は367回の視聴につながりました。事前録画によるYouTube配信手法でのセミナーは無事終了。コロナ禍におけるオンラインセミナーの1回目として一つの成功事例が作られたわけ、年内の定例会で反省と同時に次回開催へのヒントも得られました。

「オーナーセミナー」付記。(10月24日～11月30日) 1部 櫻井啓孝京都府



広い定例会場で成功結果発表

### 定例会で披露 コロナ対策

何かと暗いコロナ禍で閉塞感あふれる業界。今こそアイデアでこの機を乗り越えようと思ふ。感染防止マスクが登壇しました。使い捨てマスクを使用してお店で安心して会食して下さいというアイデア。正式名は「マウスシールド」で1枚38円。お店



マスクを楽しんでいる2人

ケースもついて全てに使い捨ての効果と低価格が特徴。アイデア製品を紹介した櫻井支部長からは「管理業界もビジネスを広い視野で捉えなくては」と一例として「マウスシールド」をPR。

理事会での「日管協フォーラム」ライブ配信の高評価、賃貸経営管理士受験者増の原因が報告されました。櫻井支部長は今年6月施行の賃貸住宅管理業法と完全施行に至るスケジュールを発表。昨秋のサブリース規制から始まり、6月施行へその間のガイドライン発表や国交省の説明へ

業界にとって重要な年になると締めくくりました。会場では新入会(株)の高齢者の住まい相談、コロナ対策万全で実行

アーキテック社など3社が紹介されました。次回の定例会は1月26日を予定。歳以上の高齢者と家族が訪れました。主な相談項目は①高齢者が入居可能な民間賃貸住宅について②大家との賃貸借契約に係るトラブル③賃貸借契約書の見方④介護福祉施設やサービス付き高齢者向け住宅に関することなど。同相談は官民共同で住宅と福祉の両面から高齢者の住まい確保を目的に年4回実施。京都府支部も相談員を派遣するなど全面的に協力しています。

支部長から協会活動の報告。次に京都府、京都市からの挨拶。2部 塚本智康氏(ことぶき法律事務所弁護士)の「賃貸住宅管理業法」の詳細解説。3部 全国賃貸住宅新聞社取締役月刊誌「地主と家主」の編集長、永井ゆかり氏による「ウイ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配信。

告知 当日はアーバネックス御池ビル東館が会場となり、相談対象の市内に住む60

### お知らせ

市民へ感染拡大防止策 京都市 コロナ禍で要請

京都市はコロナウイルス感染拡大防止へ感染症対策本部からの情報提供を続けています。住宅を管理する立場から日管協京都府支部へもチラシを提出し、協力を求めています。拡大防止対策は細部に及び、家庭内に始まり、飲食店における防止策までを含んでいます。

家庭内では消毒の徹底、体調注意、密にならないことなどの基本確認を提案。家庭内感染の防止を伝えています。同時に感染事例も示し、どのような流れで感染したかを紹介。防止へは個人の有効な実践が第一とし、飲食店を利用するときは①大人数での参加は控える②長時間の利用は不可③会話は少なくし、食べるとき以外はマスク着用。対策本部発の示す感染対策は防止への常識と言えませんが重要な項目ばかりです。



## 入居者対応

も、ようやく効率化できる時代になりました。

### 入居者と管理会社のコミュニケーションを効率化する入居者アプリ

入居者とのやりとりと情報の管理に特化し、直感的な使いやすさを重視しました。チャットでの返答にはFAQや返信定型文を活用することで、入居者対応の業務効率化が可能です。入居者にとっても使いやすいアプリ画面を提供し、入居中サービスの向上を実現しています。



- お知らせ FAQ チャット 各種申請 契約確認 オプション

入居者とのコミュニケーションを円滑にする多彩な機能





2021年注目の日管協活動

「中期運営方針」の進捗

日管協京都府支部の櫻井啓孝支部長は今回、近畿ブロックの筆頭副ブロック長として、太田卓利ブロック長を補佐し、日管協が推進する「中期運営方針」の実施を積極的に進めます。日管協が令和3年の重点施策を進める中で大きな柱となるプロジェクトでその成果が注視されています。

櫻井支部長も近畿ブロック筆頭副として推進協力

近畿ブロックの幹事会で中期運営方針の検討実施が太田ブロック長から伝え



櫻井支部長も近畿ブロック筆頭副として推進協力



近畿ブロック幹事会で太田ブロック長と共に

された櫻井啓孝京都府支部長は支部活動を主導しつつ同方針の推進に積極的に関わってまいります。日管協内ではすでに組織の将来図について意見交換も進められ、ありがたい姿勢として報告されています。人材の積極登用など地方組織の活性化が論点として取り上げられ、何が活性へ必要か、組織として新人材とはどのようなイメージなのか、近畿ブロック6支部内でも検討が進められます。塩見紀昭新会長が就任して新しい日管協がスタート。客観情勢が大きく変化する中で中期運営方針がこの時期いかに重要なかが認識されています。

2025年を目指して管理業をコアとして進化、発展し業界のリーディングアソシエーションを目指します。信頼性や経営力の強化、組織の改革など、実現へ向けては厳しい道のり。しかしやりがいも十分で新しい日管協像が一刻も早く見えてくるのが楽しみです。

好評 オンラインセミナー開く

外国人受け入れへサポート方法 日管協から専門講師が適切助言

オーナーや不動産会社向けに開いたセミナー。日本在住の外国人入居受け入れをスムーズにするため12月に開かれました。空室対策としても見逃せない講座です。

京都府支部 奥野雅裕氏(長栄)も講演

日管協では会員間でも長年のキャリアからノウハウの蓄積があり、外国人受け入れを戸惑っているオーナーなどへ特化した2日間にわたる配信形式のセミナーを行いました。

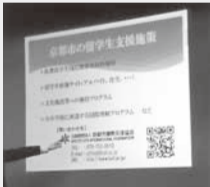
日管協は外国人の就職や住宅供給について早期から積極的に取り組んでいました。特に京都は大学に通う外国人が多く、住宅供給から実生活に関するセミナーも数多く行われて現在に至っています。同時にオーナーには入居受け入れについて「安心して管理会社に任せて下さい」と説明を行ってその成果が出ています。

今回のオンラインセミナーでは外国人の賃貸住宅入居に不安を持つオーナーや業者へ実体験を踏まえた講師から受け入れのポイントや成果を基に中身の濃いものになり反響も上々でした。今後も継続の予定です。

荻野政男氏

奥野雅裕氏

「安心して管理会社に任せて下さい」と説明を行ってその成果が出ています。今回のオンラインセミナーでは外国人の賃貸住宅入居に不安を持つオーナーや業者へ実体験を踏まえた講師から受け入れのポイントや成果を基に中身の濃いものになり反響も上々でした。今後も継続の予定です。



京都では外国人入居のフェアは多い

2021年令和3年の3月には国から「新規登録制度の部分」の省令やガイドライン、標準契約書の発表が予定。6月19日には登録猶予期間1年として法律が施行されます。そうして2022年令和4年に法律完全施行というのが一連の施行までの流れです。

ニューズ短信

管理業法施行スケジュール 令和4年の完全施行まで

賃貸住宅管理業法がサブリース規制を最先として昨年12月からスタート。いよいよ今年、法律施行となります。思えば長い道のり、業界は施行に向けて省令やガイドラインを勉強し、業法を背負った組織として飛躍へきつかけの2021年です。

日管協入会のチャンス 2021年も会員増へ努力

京都府支部の会員は12月現在正会員87社、目下100社を目指しています。賃貸住宅管理業法の施行は入会の好機として定例会などで会員増への努力を呼びかけています。日管協の本部でもパンフレットを制作して入会促進を実行中。

法の視点 (76)



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

水漏れ被害への対処

賃貸物件の共用部分の配管が老朽化により水漏れが発生した場合、家主は賃借人に対し、家賃減額や水漏れによる被害の補償が必要となります。家賃は賃貸部分が支障なく使えることを前提に決定されているので、賃貸部分の使用に支障が生じている場合は、その支障割合に応じて減額しなければなりません(民法611条)。その減額割合、期間等については、家主と賃借人で協議して決定すべきです。

家賃の減額だけでなく、水漏れによる物的損害の補償が必要となります。物損で注意すべきはその被害当時の価格が補償の基準とされるべきです。被害品が中古品の場合は中古品価格となります。また部屋を使用できないことによる引越代・宿泊代についても、その標準的な引越料・宿泊料を補償の対象とすべきです。補償のための損害額は、通例、家主には損害額が分からないことや立証責任の関係から、まず賃借人から提示してもらい、交渉すべきです。

賃貸住宅管理業法がサブリース規制を最先として昨年12月からスタート。いよいよ今年、法律施行となります。思えば長い道のり、業界は施行に向けて省令やガイドラインを勉強し、業法を背負った組織として飛躍へきつかけの2021年です。

2021年令和3年の3月には国から「新規登録制度の部分」の省令やガイドライン、標準契約書の発表が予定。6月19日には登録猶予期間1年として法律が施行されます。そうして2022年令和4年に法律完全施行というのが一連の施行までの流れです。

京都府支部の会員は12月現在正会員87社、目下100社を目指しています。賃貸住宅管理業法の施行は入会の好機として定例会などで会員増への努力を呼びかけています。日管協の本部でもパンフレットを制作して入会促進を実行中。

エコバスリフォーム 年間3,000室以上の施工実績

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



# 新常態の賃貸管理

## コロナ禍を乗り越え先を見据える



松本 智  
兵庫県支部長

「春は自粛で転勤や入学、配属等が様子見になり秋にずれ込みました。法定点検で入室を拒否され非常にやりにくかったです。入退去は少なく、家賃滞納と大量のゴミ問題や音の問題に対応が

### 危機を経営に生かす

「春は自粛で転勤や入学、配属等が様子見になり秋にずれ込みました。法定点検で入室を拒否され非常にやりにくかったです。入退去は少なく、家賃滞納と大量のゴミ問題や音の問題に対応が追われた。現在は大分解消されましたが、また第3波が来つつあるので心配です」。年初から現在をこう振り返るのは松本智兵庫県支部長です。「いつ発生してもおかしくない東南海地震が非常に心配。もし来た時には大ダメージを受けるでしょう。予測しその注意喚起をしなければ」と不確実性への備えにも言及しています。

山口俊和滋賀県支部長

## 不確実性前提に変化を

11月幹事会はもとも滋賀県支部議長会議として実施する予定でしたが、コロナ第3波拡大を考慮し、開催場所を大阪支部内に移して、オンラインセミナー「ミーティングアプリZoom

を活用した初のWeb会議として開催しました。大阪と各府県支部を中継、モニター越しではありましたが、議事運営はスムーズに進行、各府県支部長担当者ら参加者の元気な様子も確認

できるなど、「今後のWeb会議も問題なし」とどの検査もできました。幹事会では、11月9日の執行役員会で確認された来年度の日管協重点テーマ案が示され、①賃貸住宅の



山口 俊和  
滋賀県支部長

も、「コロナ禍はやはり想定外だった。消費市場が大きく冷え込み思い切った公的支援がなければどうなっていたか。学生居住の多い湖南エリアでは現在でも環境が不安定で、有力大学の学部移動といったマイナスイメージも聞かれるなど不透明感依然漂っています」としながら、「一方で、アルコール除菌やマスク着用、3密回避といった感染予防の徹底でインフルエンザ発症が大きく抑え込まれるなどプラス面もある。こ

社と業者のステイホーム等に影響を感じました。最近感染者も再び増え、家賃給付者も期限が切れていくの

**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

うした想定外の事態の経験は今後の経営判断に取り入れていくべき新たな指標になったと前向きに捉えることも重要だと思えます。「繁忙期には(非常事態宣言に)かからなかったのが春のお引越しには直接影響はなかったですが、社員の出

でこれからが不安ですね」と危機感をにじませるのが小西克美奈良県支部長です。「IT重説など取り入れたところだったので慌てたことはなかったですが、社員が家にいることは出来なかった。今後さらにも考えていく必要はあると思えます」と業務運営上の課題についても触れています。その一方で、東行男和歌山県支部長は、「コロナの影響が契約数も前年を下回っていたが、この3カ月は前年以上の契約数」と現状は好転気味だとの分析を行っています。しかし、「元来の人口減少、世帯数の減少を考えると全てをコロナのせいにはできないし、自然災害の危機管理体制の見直しの契機にもなっていない」と市場に横たわる構造上の問題解消が急務との認識を示しました。(7面に続く)

日本賃貸住宅管理協会近畿ブロック(太田卓利ブロック長は2020年11月20日、大阪府支部内で幹事会を開催し、日管協本部の5カ年の中期運営方針、重点テーマに基づいて打ち出した4方針(①運営体制の効率化②人材の育成③会員満足度の引き上げ④IT化の促進)実現のため、ブロック1月会議で具体策を議論、絞り込んでいくことなどを決めました。太田新体制のもと時代を先取りできる体制づくりへ運営基盤の拡充・高度化を目指します。

### 「体制効率化」「人材育成」「満足度向上」「IT推進」



### 初のWeb会議方式で開催「横断的に議論」深める

近畿ブロックでは、これに沿う形で4方針を重点化・具体化していく方向で、①若返りも視野に入れた近畿ブロック運営体制の効率化②資産管理産業の成長に向けて次代の管理業像確立を担う人材の育成③信頼産業としての周知と活動領域拡充に不可欠な会員増強とそのため会員満足度の引き上げ④会員会社

支援のためのIT化の促進——を推進していきます。太田ブロック長は、「ポイントにはやはり会員の増強。この大命題達成のため近畿ブロック全体で(支部間の垣根を越えて)横断的に取り組むみたい。そのためには来年1

月のブロック会(具体的に)何ができるのか、何を行っていくべきかを議論し、絞り込んでいければ」と述べました。(初のWeb会議となった11月近畿ブロック幹事会、各府県メンバーがズラリ写真)

## 「4方針」で時代先取の日管協へ

近畿ブロック  
11月幹事会

管理業務等の適正化に関する法律(賃貸住宅管理業法)に基づく登録業務支援など業法への対応②「業務管理者」取得を含む賃貸不動産経営管理士の国家資格化への対応③日管協周知のための広報強化と組織拡大④ブロック支部活動の拡充を含む会員の業務支援と質的向上⑤賃貸住宅市場そのものの整備・適正化——に取り組むことを決めています。

所在不明土地対策へ法改正  
求めます。所在不明の不動産共有者や相続人が存在する場合の共有関係の解消なども盛り込む見通しです。法務省が20年度中に民法・不動産登記法の改正案の国会提出を目指す方針を打ち出していたのにあわせて国交省は、所有者不明土地や管理不全の土地、低未利用土地の活用管理に向けた仕組み等を検討。法務省・国交省間で、21年に必要な制度見直しを行う方針が示されていました。

## 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



# 新たなビジネス機会も萌芽

21年は「ウィズ・コロナ」のもとで新常態に向かい、賃貸不動産管理業の姿も変化を余儀なくされそうです。例えば、テレワークの推進浸透・オフィス分散化で、地方発展の可能性が高まり人の地方移住・回帰の流れが新たなチャンスになる一方、オーナーの高齢化による相続支援もビジネス機会につながります。こうした流れにいかに対応しオーナー入居者の期待に添えていくのか。双方の利益・満足を引き上げるためのマーケティングと商品・制度設計、役立てるための賃貸管理業の情報革命(DX)デジタルトランスフォーメーション)推進も大きなテーマになってきました。(6面から続く)

## カギは「相続」と「DX」

和歌山県の東支部長は新常態に対して、「常にアンテナを立て情報をキャッチしビジネスに繋げたい」とし、自社経営と併せて「賃貸仲介・賃貸管理・売買仲介・不動産売買すべての分野で和歌山ナンバーワンの実績とノウハウで対応」、具体的に「支店間のオンライン会議・RPA(事業プロセスの自動化)による情報収集・IT重説・スマホ等による物件動画(お客様及びオーナー様向け)などから取り組みたい」と戦略を練っています。



東 行男  
和歌山県支部長

「地方の時代」加速  
兵庫県の松本支部長も「必ずしもオフィスに出る必要がなくなり、自宅や遠方でも業務ができることが分り、駅近の物件でなくともネット環境さえあればリモート部屋のような新しい差別化ができる」と現状分析。「関西では大阪都構想が否決された変化のチャンスが逃しましたが、地方がクローズアップされ世間が大きく変わってくる。外国人も同様で地方は受け入れ態勢を整えなければ」と「地方の時代」の流れが加速するとし、「チャンスです」と断言しています。

また、滋賀県の山口支部長は「不動産賃貸そのものがサブスクリプションの1つ。業態そのものが元々革新的要素を含んでいる。賃貸住宅という箱物の長期耐用化や情報化、居住性の向上といった供給時点での品質・性能の向上はもろろん、オーナーの代替わりにも柔軟に対応できるリノベーションスキームの構築が一層重要になる。長期運用をならんだサブスクリューブ業態への転換だともいえます。それによって働

き方や人の流れに対応した居住環境を常時提供しオーナーにとって高い資産効率を提供していく」と中長期的視野に立ちつつ、「多彩な情報サービスもどんどん生まれてきている。その中にはスタートアップ企業、商品も数多く、それが効率化にも最適しているのかはまだ判断できない。それらも精査しながら取り入れていくことが今後不可欠だと考えていますし、場合によっては、現場の声を拾える強みを生かし、IT企業とのアライアンスなどで業界発のDXが生まれるようになれ

「現在では「セミナー」をリモート開催で」とも考えていますが、まだまだ家賃の明細も紙で送っている状況。さらに色んな情報を掲載したものを添付することしかできていませんが、今後は(ペーパーレス化を含めたDX導入)が必要となると思われます」としています。

## 社会的地位アツ踏まえ



小西 克美  
奈良県支部長

大きな社会的責任が求められることになるのは間違いない」としています。同様に東支部長も「管理業の責任を大きくして健全性と業者のステータスを上げてほしい。会員であることのメリット(必要性)を明確に」と要望。松本支部長は、「まじめにやってきた管理会社に業法施行は追い風。日管協には経験と実績と成果物等があり今後専門に取り組みしていきます。そこを強調して会員増強に繋げていきたい」と意気込みを示しています。

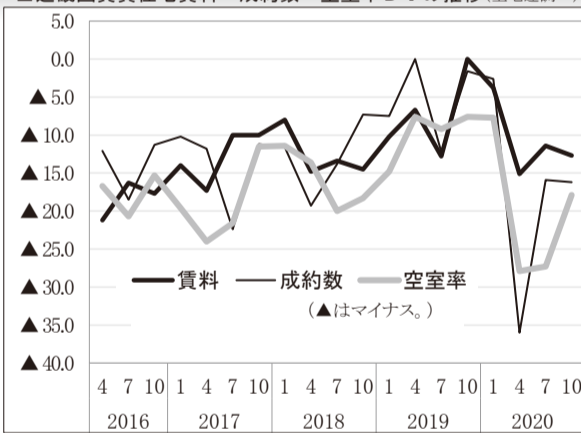
## 空室率は大幅改善 賃料は依然水面下 全宅連不動産D-I調査

全国宅地建物取引業協会連合会のシンクタンク、不動産総合研究所が行った全国不動産市場D-I調査(7~9月期)によると、20年10月1日時点の近畿圏賃貸住宅D-Iは①賃料がマイナス12.7②成約数が同16.2③空室率が同17.9④3項目ともマイナス超過になりました。

前回調査(7月1日時点)からは空室率が9.4ポイントと大幅に改善しましたが、賃料と成約数はともに1.3ポイント、0.3ポイント低下。人の動きが戻ってきたとはいえ、賃貸市場ではコロナ禍を背景に停滞感が漂っていることがうかがえる結果になっています。

市場からは、「事業用飲食関係はかなり厳しいが場所によっては出店の兆しも見えてきている。消費者動向もつかみにくい(滋賀県)」「コロナの影響で賃貸物件から新築へのニーズが増えた。ロードサイド店舗は解約増。融資条件で収益物件の取引が減少し新築のホテル・老人ホームが売却される(兵庫県)といった現状や、「コロナ支援で家賃補助や無利子借入が容易なため今すぐ不動産が悪くなる要素は少ないが、今後の対策を考えないと2年後どうなるか(和歌山県)」「都会と地方との働き方や住まい方向の変化で地域格差が今までの上になるのでは(奈良県)などの声がかれました。

■近畿圏賃貸住宅賃料・成約数・空室率D-Iの推移(全宅連調べ)



不動産市場D-I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、現況と3カ月先見通しについて、四半期ベースでネットアンケート、指数化したもので、D-I=0が横ばい。10月調査で19回目。

**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/>

**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**

**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  
フジヤマは、お客様の設備に対するリスクを軽減する為、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。  
(※)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

間取りに合わせて  
扉のバリエーションも **6** タイプ

フジヤマオリジナル  
浴室・トイレ分離型ユニットバス  
**ヨビックス**

**新収益事業 富士山の水** の水を飲んで 取次店を 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!!!

ペットタイプ 9.3L 2本単位 ¥1,500/9.3L (税別)  
12L 2本単位 ¥1,900/12L (税別)  
スーパーボトル科 ¥650/月 (税別)

バックミックス BIBタイプ 12L 2本単位 ¥1,980/12L (税別)

富士山の水 12L BIBタイプ

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

〒540-0004 大阪市中央区玉造2丁目23-21  
TEL.06-6944-0178 FAX.06-6944-0177



**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5分)  
〒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5分)  
〒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



例年、明治記念会館で開催している「日管協フォーラム」。回を重ねる毎に入場者が増え、全国から注目の不動産業界のトップイベントです。それが2020年に入って発生したコロナウイルス感染拡大。収束のメドがつかないことで全セミナーオンライン開催に変更。

主催する日管協は来場予定の人数プラス、オンラインの効果でさらに幅広い層から関心を持ってもらうよう

**「日管協フォーラム2020」コロナ対策仕様で 充実！21セミナー オンライン配信 成功！**

と内容を充実してカリキュラムを用意しました。その成果を分析、どのような状況にも対応できるイベント開催のキッカケにしよう

と前向きです。塩見紀昭会長の開催への挨拶で始まったフォーラムは充実の番組で展開。特徴は2020年に成立、本年施行の賃貸住宅管理業法や、コロナ禍における賃貸不動産市場の動向やIT活用など幅広く現実的なテーマが主体。多くの人が受講できるセミナーとして個人のパソコンやタブレット端末等で見られるチャットに。

**収入計る実態調査 3月発表**

2021年3月に発表される「第9回全国賃貸住宅実態調査」の結果は、特定非営利活動法人IREM JAPANが主催し、日管協と(株)LI-FULLが共催して行なっている指標づくり。これが

**賃貸住宅 新指標づくりへ**

完成すると賃貸住宅に占める主要なデータから収益を第一とした新指標が判明する期待の調査です。全国主要都市の家賃収入、空室率、運営背景などの指標を作成。35,000物件の実態調査。不動産投

**日管協 新執行部を発表**

**新理事 京都、和歌山から**  
日管協は新執行部の人事を発表。会長は塩見紀昭氏、副会長は長田修氏、田卓利氏、宮野純氏など9名。近畿ブロック関連の新理事として東行男氏(アズマハウス)同、千振和雄氏(学生ハウジング)が就任。また、新ブロック長として近畿ブロック太田卓利氏(宅都ホールディングス)、新支部長では大阪府支部長影山真由美氏(アドミニ)。新評議員として京都府支部の顧問弁護士である田中伸氏(田中法律事務所)が就任しました。

**櫻井啓孝氏筆頭 副ブロック長に就任**  
日管協近畿ブロック(太田卓利ブロック長)は新年度より筆頭副ブロック長として京都府支部櫻井啓孝支部長が就任しました。今後の幹事会開催はwebと対面の二方式で。毎回各支部地元で行われていた近畿ブロック幹事会はコロナ禍中での方法について協議の結果、アクセス状況などを考え、大阪、京都、兵

**昨秋のオーナーセミナー**  
2020年の秋、国の住宅月間に合わせ行われた「賃貸住宅の住環境向上セミナー」。日管協近畿ブロック各支部はウェブ方式や郵送方式で開催しました。大阪府支部は中止。

**Memorandum(近畿ブロック)**  
調査は昨年9月から始まり、11月で終了。3月の公開となる工程。10月に行われた日管協近畿ブロックの幹事会で調査への協力要請がありました。賃貸住宅の細部に関する収益の実態が明らかにされる期待のプロジェクトです。

**新編集 トラブル対策 日管協が改正Q&A発刊**  
日管協はこのほど「賃貸住宅クレームトラブルQ&A」を発刊。V.012とした改訂版で改正民法やコロナ禍の対応策を反映した法的側面プラス実務的見解も加え、解決に導くヒントを反映させたものです。日管協HPで購入可能。A4版42頁、価格は般2,500円、会員1,000円。

なお、新理事の千振和雄氏は全国宅地建物取引業協会のリーダーとして長年の業界活動で知られた存在。新理事として経験が生かされそう期待です。新評議員の田中伸弁護士は長年近畿ブロック発行の「日管きんき」で、法について連載中。こちらも期待大の存在です。

**編後記**  
見て知って感じる機会。情報発信や交流拠点。新たな価値の創造への提案場所が次々と公表されています。賃貸マンションの新たな空間創造にも役立つのでは...と興味がある。所有と経営の分離が加速中の賃貸業界、こういった感性刺激の場にも目を向け、アート面も含めた専門性を身に付けたいものです。自分の感性の進化、一方でDXを促進させるスペースなど、見せる、知らせる、感じてもらう拠点が続出。出かけてみましょう。  
(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。

**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 遺品整理費用	50万円 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	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。