



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

日管きんき

令和3年
6月1日発行
Vol.31

(発行)
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
日管協事務局(事務局長 佐野昭一)
〒541-0043
大阪府中央区高麗橋3丁目2番7号
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
- 滋賀県支部
- 兵庫県支部
- 奈良県支部
- 和歌山県支部

市場の健全化・活性化へ「賃貸管理業法」6月本格施行

●賃貸管理業法いよいよ施行 ●官民連携も拡充 ●新入会員も増加、活動も活発化へ

社会的地位、確立へ「登録制度」がスタート

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律、「賃貸住宅管理業法」が6月15日、いよいよ本格施行されます。2本柱のうち、「サブリース」規制に関しては昨年12月15日にひと足早く施行されていますが、4業務の義務化を伴う「賃貸住宅管理業の登録」制度が今回スタート。社会的にも責任と地位・ステータスのある管理業へと完全脱皮します。

「不良業者」も排除 管理士は国家資格

登録制度の対象は管理戸数200戸以上の管理業者です。「賃貸住宅の良好な居住環境を確保し、不良業者を排除、業界の健全な発展・育成を図るため」設けられる制度で、賃貸管理業者の社会的地位を法律が担保することになります。業者には、その地位の確保・向上と事業の適正化による市場整備のため、①業

務管理者の事業所単位での配置②管理受託締結前の重要事項の説明③預り家賃などの別管理④契約相手方への業務の実施状況などの定期報告の4点が義務付けられます。実際の登録には経過措置として1年の猶予期間が設定されているため、来年6月までに登録を完了すればいいわけですが、猶予期間終了後も登録しなかった場合、無免許営業として処罰対象に。

また業務管理者を「賃貸不動産経営管理士」とすることが4月21日に決まり、管理士が国家資格に格上げされます。これも認知度アップにつながる要因になります。

国交省、管理業登録申請方法を公開

国土交通省は4月26日、賃貸住宅管理業法に基づき「賃貸住宅管理業法に係る登録申請方法」を公開しました。6月15日の業法施行に伴い管理戸数200戸以上の賃貸住宅管理業者の管理業登録を義務付け、同日付で登録は原則「賃貸住宅管理システム」で行います。ただし同日の受け付け開始まではログインはできません。登録申請者は、業法第6条(登録の拒否)第1項に該当する事由の有無の審査のため、登録を実施するために提出した書類に記載の個人情報警察当局に提供されることに同意したうえで書類を提出しなければならないほか、登録の有効期間は5年間で、有効期間満了後も続けて登録を受けようとする場合は、「有効期間満了日の90日前から30日前まで」に登録の更新申請を行う必要があります。更新申請がない場合、有効期間満了と同時に登録が抹消されるので注意が必要です。

原則は電子申請システム 5年後更新なしなら抹消

近畿ブロック 国交省と会談

日本賃貸住宅管理協会近畿ブロック長の太田卓利氏は4月19日、国土交通省近畿地方整備局を訪ね、建設部長、不動産業適正化推進官ら近畿地整局幹部と会談・意見交換し、賃貸住宅管理業法施行を機にした賃貸管理業の発展・拡充のため、国と民間との情報交換・交流をこれまで以上に推進していくことで合意しました。適正な賃貸管理制度・市場の整備・高度化に向けての官民の足並みがそろっていくこととなります。

全国に新ポスト 「適正化推進官」

太田ブロック長は会談で「日管協は管理業に特化した組織。全国に各ブロック支部がある。役員は手弁当で運営に参加しており、現

官民交流、推進で一致



国交省近畿地整(左)と会談。左から田辺、伊藤、石堂さん。日管協近畿ブロックの野村、太田、佐野さん

在まで法制化と業法施行を見据えた体制を整えてきたところ。これからのいろいろな問題が出てくる。一緒に取り組んでいけたら」と呼び掛けました。近畿地整局側は、「(東京の)本省では法制化の際に日管協(本部)とも意見交換しているが、地整はまだまだ勉強不足。ぜひ情報交換を(伊藤建設部長)いろいろな情報や知見をいただきに上がる必要があるのでもよろしくお願ひします」(田辺適正化推進官)と答えました。

制度整備・高度化へ足並みそろろう

日管協側がさらに、年6月6日に行っている近畿ブロック幹事会と「6月25日の総会(拡大幹事会)にはぜひ」と参加を要請。近畿地整局もこれに応じる姿勢を示すなど、今回を機に官民交流を積極的に深めていきたいとの国の考えが滲み出ていました。賃貸住宅管理業法施行の前に国交省が、業法によるサブリース規制や賃貸管理業者の登録推進とともに、地元の不動態管理業者間で高度な連携体制を構築、賃貸管理を含む不動産業の振興を図るため4月1日付けで、全国の地方整備局と北海道開発局に新ポスト「不動産業適正化推進官」を配置したことに伴う会談で、地元業者との連携を図りたい国交省側からの打診で実現したものです。これに先立って4月5日には廣部課長、東條課長補佐の両氏が近畿ブロック事務局を訪れ、太田ブロック長らにあいさつ、情報交換を申し入れていました。

池田泉州

資産活用ローン

- ◆賃貸住宅の新築・増改築
- ◆お持ちの賃貸住宅に対するローンのお借換え

■ご利用いただける方

- ・当行の営業区域内の個人のお客さま および 資産管理会社
- ・個人の場合、お借入時の年齢が満20歳以上の方

■お使いみち

- ・賃貸住宅の新築、増改築
- ・お持ちの賃貸住宅に対する他の金融機関からのローンのお借換え

◎ローンのお申込みに際しては、当行所定の審査がございます。
◎審査の結果、お客さまのご希望に添えない場合がございます。
◎審査の内容についてはお答えいたしかねますので、あらかじめご了承ください。

くわしくはお近くの池田泉州銀行 窓口まで、お気軽にお問合わせください。

池田泉州銀行 <https://www.sihd-bk.jp>

(2021年5月1日現在)

試験は全40問、四肢択一、

⑧生命保険⑨贈与⑩相続コ
ンサルディング事例一、

資格取得には指定講習を
受講、試験に合格する必要
があります。学習範囲は①
税法②民法③遺言④遺産分
割⑤登記⑥財産評価⑦測量

11月25日 全国14会場で試験

高齡化や相続法改正など
で相続相談が増加傾向にあ
り、相続対策は「待ったな
し」。有資格者は物件オーナ
ーの様々な相続に関する相
談に適切にアドバイスでき
る不動産の専門家です。相
続関連の豊富な知見でオー
ナー資産の価値をさらに引
き上げ、相続を軸にしたビ
ジネス機会拡大にもつな
がることから注目度はますま
すアップ中です。

9月から講習、eラーニングで 相続支援コンサルティング資格

日本賃貸住宅管理協会の「相続支援コンサルタント
資格」認定講習・試験の今年度日程などが決まりました。
た。9月11日に、昨年度に引き続きeラーニング形式
で講習を実施。パソコン端末・ネット環境があれば24
時間いつでも場所を選ばず受講できます。試験は11月
25日と来年1月27日に全国14会場で実施予定。6月1
日から講習受講者を募集しています。

「目標を決めたら、私や
るタイプなので。」ふと、
米倉涼子さん演じるスーパ
ー外科医の決め台詞とダブ
って聞こえましたが、就任
時はすでにコロナ禍。「Z
oom会議ばかり。近畿ブ
ロックのメンバーと、なか

影山真由美日管協大阪府
支部長は、昨年6月の支部
長就任以来1年足らずで、
「カムバック」も含め7社
の入会に導きました。
「この業界(に入って)、
長いので知り合いも多い。
かつての営業マンが今や偉
いさん。民法改正や管理業
法施行で業界も変わるし、
「入会でビジネスチャン
スを」とお声掛け。しっか
り会員増強達成です。

この人に聞く 影山真由美 日管協大阪府支部長



なかお会いできず残念」と
交流や情報交換に積極的な面
は、「一匹狼のスーパード
クター」とは違うところ
「そのコロナ対策ですが、
「社内では毎朝検温、ビ
内と2時間おきのエレベ
ター内消毒」を実施。接
感染リスクをなくするためエ

レベーター昇降口にアルコ
ール消毒液と綿棒を置き、
「エレベーター内のボタ
ンを押す際に使ってもら
徹底ぶり。早くからデス
トップをノートPCに置き
もスムーズに移行、業務効
率も落ちていません。」

「価値創造する産業」に

「業務管理」として今後
は？「賃貸管理と宅建業

「現場
の業務量が増えたこと」
在宅ワークで自宅時間が増
えたため「騒音対応やゴミ
処理などが増加。「ネット
につながる」といった
苦情処理も増えました。
さて、支部長として今後
は？「賃貸管理と宅建業

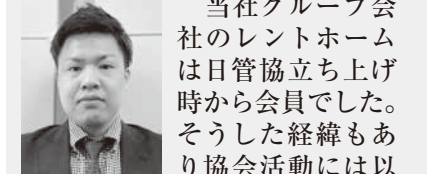
「現場
の業務量が増えたこと」
在宅ワークで自宅時間が増
えたため「騒音対応やゴミ
処理などが増加。「ネット
につながる」といった
苦情処理も増えました。
さて、支部長として今後
は？「賃貸管理と宅建業

賃貸住宅管理法 国交省がFAQ集

国土交通省は「賃貸住宅管理法FAQ集」をまとめています。賃貸住宅そのものや受託管理、サブリース、登録申請など賃貸住宅管理全般と業法に関する用語や疑問とその回答を網羅しています。PDF形式で閲覧・ダウンロード可能。今年4月23日版です。手元に置いていて損はありません。閲覧・ダウンロードURLは、国交省 https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001401831.pdf。

賃貸管理業法の制定も追い風となり、日管協近畿ブロックでは20年度の会員数が前期比11の純増でした。新入会員の1社、レント建物管理さんにお邪魔しました。お話をうかがったのは同社部長の藤岡将伸さんです。

レント建物管理有限会社 藤岡将伸部長



当社グループ会社のレントホームは日管協立ち上げ時から会員でした。そうした経緯もあり協会活動には以前より関りが深く、あわせて今回、大阪府支部の影山支部長からのお誘いもあり入会しました。
大阪府下を中心に約3000戸、専任管理物件を含めると約4000戸の物件を管理。サブリースやリノベーション、大規模修繕工事、オーナー向け資産管理・コンサルティングなど管理全般を展開しています。
入居者募集はレントホームが窓口。「ミニミニ」のフランチャイズ(FC)店として府下7店舗を展開中で、「あべのハルカス」目の前の路面店舗で当社旗艦店の『ミニミニFCあべの

協会から情報収集 管理1万戸目指す

店』には多方面から多くのお客様が来店されています。物件の仲介業務をグループ会社で完結できるのが当社の強みです。
『日管協ビジョン』の3つの価値に基づき、居住者・所有者・管理者一体ですべての方が満足できる住まいへ、協会と連携しながら日々取り組み目標である管理物件数1万戸を目指します。
同時に、ニーズの急速な変化に合わせた様々な手法を管理業務に取り入れていきたい。そのためにも日管協会員ネットワークから情報収集できればと思います。すべての会員が共存共栄しながら発展でき、入居者・オーナー双方の満足度向上に努めています。



レントホーム「藤井寺店」

New 新入会員 Fresh 訪問

「業務管理者」へ
移行講習を実施

日本賃貸住宅管理協会、
全国宅建物取引業協会連
合会(全宅連)、全日本不
動産協会(全日)でつくる
賃貸不動産経営管理士協議

握が必要になる」と注文・
指摘も忘れません。
「従業員7名が賃貸経営
管理士資格を受験。準備は
きちん」としながら、渋沢
栄一の「論語と算盤」を引
き合いに「倫理行動もしつ
かりして収益を上げる、そ
うしないと成り立たない仕
事です」。「管理数を競うの
ではなく、現場で困ってい
ることや問題について情報
共有し解決できれば会員と
その社員も仕事がしやすく
なる。「管理の時代」と言
われますが、どう若手が納
得し働き甲斐を見出せるよ
うにするのか」と目配りも
忘れずに、「価値を創造で
きる産業になれば」と展
望しています。

講習を通過措置満了まで
に修了しなければ「業務管
理者」になれません。また
業務管理者を選任せずに管
理受託契約を締結した場合
は、30万円以下の罰金に処
せられる可能性があるの
で注意です。

空室対策リノベーション

施工事例は
こちらから!



1 ヒント満載のリノベーションレポート



建物診断を行い、劣化状況や
周辺環境の調査に基づいた、
入居率向上のヒントが満載の
「リノベーションレポート」を
無料で進呈します。

2 入居者目線のプランニング



女子力企画室が
入居促進・退去抑制に
つながるプランニング
をご提案します。

日管協「5問免除」講習、開始

賃貸経営 管理士試験 国家資格で難易度さらに高く

日管協は、賃貸不動産経営管理士試験(11月21日実施)に向けた「5問免除講習」の申し込み受け付けを4月27日から開始しました。講習は、まる1日の映像講習(事前学習が必要)で、修了者は本試験50問から5問が免除されます。

合格率アップに必須

賃貸不動産経営管理士は、業法で設置が義務付けられる「業務管理者」としての要件に適合する、法体系に基づく国家資格。賃貸不動産経営管理士の社会的地位や重要性がこれまで以上に高まっています。同時に試験も年々合格率が低下・難化しており、早期の受験が合格への近道。賃貸不動産経営管理士を、今年取得するた

「今年資格を取得すべき理由」賃貸不動産経営管理士を取得することで、6月15日施行の業法で求められる業務ができます。まずは①今年が新法施行後の経過措置期間内(来年6月15日までの1年間)に賃貸不動産経営管理士資格取得できるラストチャンス②国家資格化で合格率低下が予想されるため試験難化必至。18年度50・7%だった合格率は昨年度に29・8%に低下

業法施行記念シンポ開催

6月18日14時 オンラインで

「賃貸住宅管理業法全面施行記念シンポジウム」が6月18日午後2時から、オンライン形式で開催されます(午後4時5分まで)。日本賃貸住宅管理協会をはじめ不動産業界11団体など

でつくる「不動産業ビジョン2030・賃貸住宅管理フォーラム実行委員会」が主催、国土交通省が後援。参加定員は1000名で、会場(東京都千代田区霞が関3-3-2新霞が関ビル)聴講も可能(先着80名)。参加費無料です。申し込みは、https://www.jutakus.com/page/id/284。問い合わせは、https://www.jpm.jp/chintai/kanishi/から。

情報を制する者は、賃貸管理を制する!

日管協が役立つメルマガ配信中

日本賃貸住宅管理協会は、セミナー開催予定や行政・法体系など賃貸管理に役立つ様々な情報を「日管協メルマガジン」で絶賛配信中です。管理会社の「困った事例」やクレーム・トラブルといった管理の悩み、気になる・知りたい情報、行政の最新動向などを会員限定で毎週金曜日に配信! 例えば…☆人気の「業務リスク研究シリーズ」。☆不動産に関わる最新の法改正や、行政の施策、統計調査に関する情報はもちろん、管理業を営む上で欠かせない重要な情報をまとめ、迅速に配信します。

■会員向け日管協メルマガ登録手順 ①日管協公式ホームページ(https://www.jpm.jp/)かQRコードで仮登録②仮登録後、入力アドレスに本登録用のメールが届くので、メールに記載のURLをクリック(タップ)、本登録を完了!(※全社員一括登録サービスもあります。日管協HP「お問い合わせ」へ。https://www.jpm.jp/contact/)



日管協近畿・各支部スケジュール

- 6・8 京都府支部幹事会・定例会
6・15 本部運営協議会(東京)
6・25 近畿ブロック拡大幹事会
7・27 滋賀県支部幹事会・定例会・納涼会
9~10 「住環境向上セミナー」
9・24 近畿ブロック幹事会(兵庫)
10・1 「日管きんき」発行
10・20 親睦ゴルフ大会(滋賀)
11・18 京都府支部高齢期すまい相談会
11・24 支部対抗ソフトボール大会(兵庫)
11・26 ブロック幹事会(京都)

*京都府支部は第2日曜日・第4木曜日に「すまいの相談・ちんたい住宅相談」を開催

外国人専用 保証プラン 販売開始!

クレディンズ 保証味証の 信頼 社保 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

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

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・エアコンの無料保証制度

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

富士山の水 白山命水

新収益事業 富士山の水 12L/9.3L PETタイプ 12L BIBタイプ

2021年の総会 Zoom方式で 5月18日(火) コロナ禍に対応

京都府支部(櫻井啓孝支部長)は5月18日(火)幹事会、定例会に続き第21期通常総会を開きました。当初予定の開催場所「京都経済センター」がコロナ禍による緊急事態宣言で使用不可能となり急遽 Zoom方式によるWEB開催になりました。



支部活動はWEB開催が中心に

総会は午後4時10分から始まり、20期の活動報告、21期の活動方針、予算発表、役員の新人事報告が行われました。Zoom方式で予定されていたプログラムが進行、無事終了しました。

緊急事態宣言でWEB開催に 新管理の時代へ全会員が結束

情報の徹底を図ります。中心はコロナ渦中の国交省が期待する積極的な会員活動実施、新業法施行への取組み、各部会活動の強化と新人事体制。行政との協力、最後は会員拡大への努力などです。

急遽、開催方法変える

コロナウイルスが依然として猛威を振るい、京都府・市も患者数は上昇の一途。「今度こそ会場で開きたい」と念願していた総会もギリギリになって「京都経済センター」は使用できない」との通知でした。今回は総会を通じて新施行

組織充実!

副支部長6名 京都府支部 新人事

21期、令和3年度への新人事が決定。コロナ禍中の閉塞感漂う中でも京都府支部の活動は平常通り。万全を期して副支部長を6人に増やして臨みます。昨年のウェブ方式によるオーナーセミナーの成功で受発信への自信を付け、新法律の施行の年でもあり部活動効果を求めていきます。



安田筆頭副支部長



野原副支部長



松岡副支部長



若林副支部長

人事面での配置を万全とし集団としての意識付けの再確認をしつつ活動を実施。その効果は確実に会員拡大へつながるといえる考えです。行政をはじめ他の団体と緊密に連携して支部の社会的認知向上へ厚みを増す仕掛けです。

活動は七部会中心に。部会は企画研修部会から相談役を除く六つの部門に分かれ、それぞれのトップに副支部長が配されています。注目は新法施行を機に

新設の法務・相談部会では松岡英樹氏が就任。同氏はこのほど日管協の上級相続支援コンサルタントの認定に合格するなど専門技術の取得で一般法務相談に幅広さが加わります。新法施行により近畿地方整備局との交流も密となり行政担当部門が重要に。各トップもそれぞれスペシャリストとして多くの資格保持者ばかり。支部の格上げと市民の誰もが知る社会的認知度を増し、これが会員拡大への役割を果たします。

アイデア集結させて狙いは全員参加型

日管協への加入が先決」という風評確立です。副支部長新任部会は左の通りです。

「みやこだより」 Vol.60 (株)都ハウジング



毎月1回発行、A4一ページカラーの表裏2ページ。編集責任者は社員の木村柚香さん。「みやこだより」の仕事を始めると周囲を見れば目撃者が続々と役割を認識。オーナーをはじめ不特定多数の人へ面白くて役に立つ紙面づくりを目指しています。紙面づくりでは岡本秀巳

京都府支部会員「わが社の広報紙」

社主らと相談しながら、何を伝えるべきかを考えます。地元からの近況、コロナ感染症対策、高齢化社会と住宅など扱うテーマはさまざまです。だが、これだけは知ってほしいことを選びながら紙面構成をしています。

特に高齢者への住まい提供関連「すこやか賃貸住宅」の推進など、高齢者を対象とした住宅の仕組みを紹介したコラムを掲載。一方で、貸主側へ安心、安全を経て収益化が可能な物件提供への方法と協力も伝えています。毎発行の都度、みんなに役立つ記事を発見。次号が楽しみです。愛読者も増えているようです。同社のホームページから閲覧可能です。



「絵巻でわかる京町家」融資の手続きも

住宅金融支援機構近畿支店が京都市都市計画局の監修を得て「絵巻でわかる京町家・耐震改修と補助金・融資の手続き」と題した冊子を作りました。

何と言っても全体が絵巻物風。最後のページに紹介されている「鯨棟梁」の可愛らしさに笑ってしまいます。キャラとして「くまモン」を越えそうです。とにかくユニーク。難しい工事の流れを絵巻物で紹介。台所や風呂場のシーンもぼつちりで見ているだけでも、伝えたいこともきつちり。京町家を耐震改修する時の京都市の支援制度と住宅金融支援機構の融資利用時の手続きの流れがわ

かりやすく示されています。基本計画の作成から診断派遣。耐震改修設計と資金計画の流れが一目でわかるようにまとめられ、独特の絵が配され親しみを感じつつ制度が理解できるというものです。何れにしても改修工事への問い合わせは住宅金融支援機構近畿支店か京(みやこ)安心住まいセンターへ。



大地震が起こる前にさわさす 鯨棟梁 地震の前に騒ぎ出す

退去立会・入居中対応を代行します!

ワンストップで退去~入居までの業務を代行し、管理会社様の煩わしい業務を削減します。



京都 大阪 兵庫 奈良

現在、関西に7営業所を設置し、幅広いエリアでサービスを提供しておりますので素早い対応が可能です。

工事に伴った退去立会費不要!

入居後のアフター対応も行います!

退去精算も単独で行うことが可能!

京町家事情

●風情残すために 行政・民間が一体活動

平安時代のその昔からつい最近まで京都は日本の首都だった。その名残が日本人の心に響く京町家です。地元はもちろん各地から町家への関心は多く、憧れの「伝統軸組構法」は時代を経て注目の的。日管協京都府支部も町家再生に加わっています。現場では時代を経て機能面で劣化した部分を改修し、憧れの「町家再生」の感動の場面が多く見られます。市内の各地で町家を再構築する工事を見かけます。井戸や石を動かしている現場では昔の匂いがしています。保全、継承には地元自治体



魅力溢れる京町家

を始め数多くの組織が参加。予測されている4万棟の京町家を完全に維持へ。保全 再生へ豊富な手法

ある町家再生の現場に行くと、経済的にも何期かに分けて工事を進めているとか。入居者が決まり、テナントの営業活動のメドが立つと資金づくりは快調。公的融資や民間の資金作りの工夫と難しさが開けました。アイデアがあっても改修保全へ融資が再生維持のカギといえます。いま京都市は京町家の再生へ分厚い制度を敷いていますが、まず先行して京町家耐震診断士などの派遣プラン基本計画づくりを行なっています。そこで町家再生、保全と融資を含めてありとあらゆる情報と助言が集まっているのが「京都市景観まちづくりセンター」と京都市住宅供給公社の「京(みやこ)安心すまいセンター」です。京町家の保全、有効利用は行政を主に日管協を含めた不動産団体、市民、金融機関など全員参加で魅力ある京の街を守っています。



昨年のパンフです

定着 オンライン方式

注目の「オーナーセミナー」

京都府支部6〜12月の主な活動予定

毎年支部活動のピークは6月以降の後半です。総会を終え、コロナ禍の間を工夫で乗り越えて櫻井啓孝支部長以下「オーナーセミナー」の実施の準備に。大小のイベントが展開されますがやはり中心は「オーナーセミナー」です。コロナ禍中でもこれだけ頑張れると部活動に自信を得た京都府支部。新人事も決まり、秋一連行事へスタートは切られました。メインは「オーナーセミナー」の実施だが、櫻井支部長などの会合でも口にするのがベースとなる「会員拡大」です。業法施行で今年に入会勧誘の絶好のチャンス。日管協各支部が好機と捉え、一気に会員拡大が進みそう。京都府支部もそこを意識しつつの支部活動で、各イベント毎に入会へ結びつけようというものです。

6月下旬は近畿ブロックの拡大幹事会への参加です。オンライン開催になる可能性もあるが、日管協本部プラス近畿6支部、有名ゲストなども加わっての大きなイベント。京都府支部からも支部長以下幹事も参加、京都の活動状況を発表します。成功事例として評価前回は、コロナ禍中で行われたウェブ方式の「オーナーセミナー」が予想以上の反響を呼び、管理業界で注目されました。不特定多数からの視聴で管理の仕事への理解の深まりがあったことは予想以上の収穫でした。

お知らせ

京都府支部の会員拡大

4月末現在の正会員76社。89社が当面の目標。今年も業法施行もあり、

会場開催とウェブ方式、どちらにせよ「オーナーセミナー」はメインイベントです。「新法」を理解するために開催を期待する声も上がっており、それに合わせるための用意はすでに始まっています。国の住宅政策を反映する行事だけにどれだけ多くの人に役立てるかが問われます。前回の開催では367回の反応がありオンラインならではの効果を生まれました。毎月開く定例会席上で2回目の成功を目指して動き始めます。前回は予想以上の好反響。確信したのはオンライン配信のメリット発見と有効性。今秋は手法はともかく内容も吟味して期待に応える方針。(開催内容の詳細は10月号)

新・業法 理解へ本番

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が施行(1面に関連記事)され、京都府支部も部会活動の中で勉強していきます。本部主催のウェブ方式セミナーも行われ、いよいよ施行へ本番。定例会でも必ず取り上げられるテーマです。

管理士受験への講習

11月21日(日)に実施の賃貸不動産経営管理士の受験に備える講習。大事な国家資格化への移行試験講習で運営する日管協が近畿ブロックの受講日程を発表。この中で京都は9月14日(火)京都経済センターで行われます。くわしくは日管協HPを参照。(2面に関連記事)

京都府支部ニュース

すまいの相談員決まる

京都市・府民の住宅相談の窓口「京(みやこ)安心すまいセンター」へ相談員を派遣している日管協京都府支部。例年、新参加する会社もあり、4月に相談を受けるに際して向上を目的とした研修会を行いました。

残念ながらコロナ禍中でオンライン開催に。当日は受託先の京都市計画局住宅室住宅政策課からも参加。司会は法務・研修部会の柴田剛氏、挨拶を櫻井啓孝



相談に応じるすまいセンター



地下鉄駅「烏丸御池」からすぐの好立地

支部長が行いました。その後、相談スケジュール、時間(45分)、相談日程などを確認しました。以下は6月以降の開催日(各日程)と担当者。さらに京都府支部の相談担当者名です。▽6月6日 若林基道氏(和敬) ▽7月4日 奥野雅裕氏(長栄) ▽8月1日 田中健敏氏(エリツツ建物管理) ▽9月5日 青山秀樹氏(グッドハウジング) ▽10月3日 相模忍氏(エルハウジング) ▽11月7日 藤田幹人氏(トーマック) ▽12月5日 井上大介氏(清涼) ▽1月16日 野原

なお、当日発表された京都府支部の相談担当は右記表示以外は次の各氏です。杉村元嗣氏(office GenCo) 久保勝哉氏(京都パナホーム) 中村康行氏(グッドワーク) 村井涉氏(京都住宅センター) 生住宅(安田栄慈氏(三協) 岡嶋みどり氏(ディラント山京リース)。交代担当として柴田剛氏(フラットエージェンシー) 松岡英樹氏(都ハウジング)。

日管協預り金保証制度 加入会社(481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。 〇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。 〇万一、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。 〇2021年6月施行「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」に規定される「財産の分別管理」で、管理会社に求められる預り金の適切な管理と保全に有効です。

Table with 4 columns listing member companies of the JPM Prepayment Guarantee System. Includes names like (株)長栄, (株)近畿建物管理, (株)トラスティサービス, etc.



東 行男
和歌山県支部長

日本賃貸住宅管理協会が2018年に設立したIT・シェアリング推進事業者協議会(榎和志会長)は4月13日、第3回総会を開催しました。コロナ対策のためZoomを活用した完全WEB方式で、第一部で総会第2部のリレー講演でワーキンググループの活動成果を発表した後、第三部で平井卓也デジタル改革担当がビデオ登場、「我が国におけるデジタル改革について」のテーマで特別講演し、日本の「デジタル化は必須」で、不動産でも「情報をシェアしながら価値を上げていくための『不動産テック』が進む」とし、9月発足のデジタル庁が民間の価値創造型ビジネスモデル立ち上げ支援を行っているとの方向性を示しました。

リモートは定着 「公平性」に期待

4県支部長が語る

コロナ発生から1年強、賃貸住宅管理にも変革の波が迫ってきました。リモートワークの広がりに伴う居住スタイルの変化や居住者の収入減などは、商品としての賃貸住宅と安定経営を再考するきっかけになる一方、賃貸管理業務のIT化を期せずして進めたのも事実です。コロナは変異株を伴う第4波に入り完全収束を見通すことはできません。そのただ中での「賃貸管理業法」の施行。信頼産業としてこれまで以上に賃貸管理業に期待が寄せられるのは間違いありません。日管協近畿ブロック4県支部長に聞きました。

法人の転勤者や新入学生へのwebによる重要事項説明の実施は年々定着していきつつあるかと思われ、リモートが主流となり、もはや定着したといえるでしょう。その分、業務効率は向上しましたが、参加者がタイミングよくリモート解除

除し活発に意見を交わすまでのスキルには至っていないのも現状です。今回のコロナ禍で、webなどを活用した業務の効率化は一足飛びにできたのは確かです。が、コロナの影響やコロナ禍で得たものをあえて挙げるとすれば、「不安」と「恐怖」ではないでしょうか。6月からの「賃貸管理業法」施行は、あくまでもスタートラインであり、業法の施行を機に貸主と借主それぞれのメリット・デメリットではなく、法の上の公平な「アンサー」を様々な場面を通じて導いていく必要がある。この面で全国の事例が日管協を通じて会員のもとに届き共有でき

ることに期待しています。現在は、コロナ第4波のただ中であり、全世界がコロナ禍に飲み込まれ、依然先行きが不透明なのが事実です。ワクチン接種の一日でも早い普及や特効薬の開発が待たれるところです。我々も含め、これからの

市況は落ち着き 入会促進に効果

小西 克美
奈良県支部長

この繁忙期は、解約が少なく、空室が埋まっていくなど落ち着きを取り戻して

まち都市まち 奈良市が88年から整備を進めてきた近鉄西大寺駅南土地区画整理事業が3月末に完了、駅南口駅前広場が4月1日から

不動産特化型 No.1

ポータルサイト連動数、全国拠点数で(自社調べ)

賃貸革命

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

取り組み・方策に必要なものは、いかなる変化にも対応できる柔軟性ではないでしょうか。また、カーボンオフへの取り組みが政府主導で始まるようになっています。現時点で不動産・賃貸管理ではまだ具体的に見えてきません。

大和西大寺駅前広場 南北通路が全面完成

きた感があります。ただ、4月に入って解約が増えたほか、3月末の「駆け込み学生」が増えたものの、学生契約そのものは減少しています。基本的に対面業ですから、(コロナを理由に)部屋に入れてもらえないことがあったりすることは、やはり支障になりますし、騒音等の在宅クレームが増えたのも新たな課題の1つです。業務は全体的にweb化

議に移行しました。移動時間がなくなるという時間ロス化や移動コストの削減などのメリットは確かにありますが、「雑談がないので動きがわからない」と、コミュニケーションや意思の伝達というところでは、やはり対面でしか伝えにくい部分があるとは感じています。6月からの「賃貸管理業法」の施行に関しては、一気に何かが変わるといった「大きくて即効性のあるような期待」はまだあまりありませんが、日管協入会の勧誘のきっかけには十分な得ると思えます。政府が推進を進める環境対策としては、まずは、駐車場に電源設備が必要になるくらいでしょうか。あとは動向を見て対応していきます。

デジタル庁で「Gaas」担当

第一部では、「賃貸実務DX化最新線リレー講演」として協議会3ワーキンググループ部会長の廣瀬一寛、デジタルデータ取扱ワーキンググループ部会長の佐瀬篤史、ニューノーマルワーキ

デジタル庁で「Gaas」担当

情報化への道 「管理業2.0」 ~明日に向けて



平井デジタル担当相がビデオ講演 (IT・シェア協動画から)

ンググループ部会長の鈴木伸哉の3氏がそれぞれ報告しました。

定のデジタル庁を軸にした国の支援体制づくりと平井氏が掲げる新標語「Gaas(ガバメント・アズ・ア・スタートアップ)」などについて考えを披露。不動産関連を含む民間産業の「価値創造型の新ビジネスモデル」創出への支援体制を固めるとの方針を打ち出しました。

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

富士山の水 12L/9.3L PETタイプ 12L BIBタイプ

富士山の水 12L/9.3L PETタイプ 12L BIBタイプ

富士山の水 12L/9.3L PETタイプ 12L BIBタイプ

業法施行で新・管理業像確立

一方で、賃貸管理業法の施行は、信頼できる「プロとしての不動産管理集団像」の確立を促し、それに伴うビジネス機会の一層の拡大につながるの期待があります。

4県支部長が語る

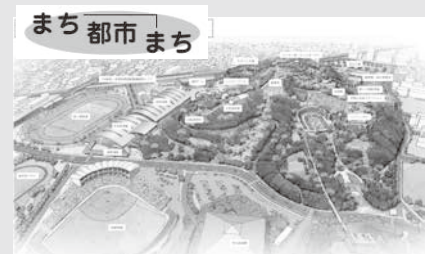


松本 智
兵庫県支部長

「信頼度」アップ 環境対策も視野

松本智兵庫支部長

ステイホームで在宅時間が増え騒音やゴミの問題が増えました。ここへの対策が重要になったのは確かな事実です。「テレワーク部屋」という新たなリフォーム提案が増加。ネット環境の充足と、それが整っていれば駅から遠い物件にも(入居者ニーズの)見直しが入る。実際、「家賃が)安くて自然が多い」ということで人気が出てきた物件もあります。



まち都市まち

JR西が新駅設置 姫路市内で4駅目

JR西日本は山陽本線姫路—英賀保間に新駅(姫路市西延末)を設置します。2026年春の開業予定です。相対式ホーム2面にエレベーター2基を備える橋上式駅舎を整備。ホームは12両編成対応なので新快速も停車できます。新駅付近には文化・スポーツ施設が集まる手柄山中央公園があり、姫路市は16年末に「感動と笑顔あふれる憩いの空流空間」に再創出する「手柄山中央公園整備基本計画」(イメージ図)を策定、アクセス確保のためにJR西日本と新駅設置の覚書を締結していました。姫路市内での新駅開業は06年の「ひめじ別所」(御着—曾根間)、08年の「はりま勝原」(英賀保—網干間)、16年の「東姫路」(姫路—御着間)に続いて4駅目になります。

家主支援さらに 情報提供を強化

山口俊和滋賀支部長

今年の春先の動きは回復しました。昨春は社会全体でピリピリした雰囲気がありました。夏以降の観光喚起策など一連のG.O.T.O事業の実施などもあって明らかにそれまでの自粛ムードが緩み、以降、社会全体で「コロナ慣れ」の広がったことが背景にあるのかも知れません。大学などでも今春、入学式を実施できたところが多く教室での授業もようやく再開しようとした矢先に第4波です。昨年同様、学生マンションの解約も広がりつつあります。オーナー支援にさらに



山口 俊和
滋賀県支部長

取り組みでいく必要があり。コロナ禍のリスクマネジメントで何を優先するか。やはり「感染拡大の防止と社員の安心・安全」。有事への対応で、感染対策には万全を期しています。これは大きな経験則になりました。業務的にもWeb活用が一気に進みました。効率化とコスト削減につながっているのは確かです。一方で、今後の高齢化進展で相続への対応が増えてきます

も行えるようになりました。一般企業だけでなく管理業でも同様です。賃貸管理業法施行では、いわゆる「不良管理会社」の排除に繋がり、管理業界の社会的地位が向上することに期待します。一方、オーナーの高齢化によって、

それまでの「自主管理」から管理会社利用の流れが広がっていくでしょう。その受け皿となるのが賃貸経営管理士を擁する健全な管理会社。日管協会員です。業務を安心して移管していただけの一層信頼の存在として認知される。会員にとって業容拡充の機会になります。駅前などの好立地だが後継者不在不動産や、承継者問題を抱えるような管理会社からの事業承継などに関する相談の受け皿にもなり得ます。

への問題意識のこれまでにない高まりや実際に各所で動き出したプロジェクトなどをみても、不動産分野にも環境対策の動きが強まりつつあります。管理分野では、ゴミ処理(分別)や清掃といった身近なところから、太陽光利用や照明のLED化への切り替え・変更などの省エネ化、ガソリン車からEV(電気自動車)・FCV(燃料電池自動車)への代替の流れ、クールビズによるクーラーの節減・省エネなどの環境対策が推進されるのではないのでしょうか。

環境の世紀——トピック

SDGs 債発行 1500億円全額調達 神戸市

神戸市は21年度の市債発行に際して、予定1500億円全額を持続可能な開発目標債「SDGs債」とすると3月に公表しました。市のまちづくり計画「神戸2025ビジョン」が格付投資センター(R&I)から評価を受けてのもので、自治体債を全額SDGs債とするのは全国初です。調達資金は地方創生やインフラ整備などに幅広く活用する方針です。

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/>

阪神大震災の経験を踏まえての災害時への備えや人口減少下での持続可能なまちづくりを目指した5カ年計画。100%水素燃料による市街地への電気・熱供給を世界で初めて達成するなどエネルギー調達の取り組みが評価されているほか、日本の自治体として初めて世界エネルギー都市間パートナーシップ(WECAP)に加盟。国連機関が旗を振るアジア初のスタートアップ育成拠点「グローバルイノベーションセンター(GIC)」が昨年11月6日に開設されるなどSDGsで先端を走る自治体です。

ユニットバスが入らない...
改修費用を抑えたい...

そんな時は! **エコバスリフォーム**
ecology and economy
におまかせください!

「エコバスリフォーム」は、解体せず既存の浴室を補修・再生する、全く新しい工法です。
「入れ替えない」「壊さない」ため、低価格かつ短工期。変形・狭小浴室にも最適。
部分補修も可能なので、大幅なコストカットを実現します。

- 浴室吹付塗装
- 化粧パネル工事
- 損傷箇所補修
- 化粧フィルム装飾
- 浴室小物交換
- 浴室空間デザイン

株式会社バスシステムデザイン研究所

◆大阪本社◆
〒556-0022 大阪市浪速区桜川3-2-14 BSDビル
TEL: 06-4392-8626 FAX: 06-4392-8625 MAIL: info@ecobath.com

◆東京営業所◆
〒144-0031 東京都大田区東蒲田1-1-21 パルムハウス梅屋敷 2F
TEL: 03-6549-6526 FAX: 03-6549-6527 MAIL: info@ecobath.com

ホームページアドレス
<https://bsd.ecobath.com/>

Instagram
@bath_system_design

Before After



情報をすばやくキャッチ!

日管協 本部・各支部
からののお知らせ

「日管協フォーラム2021」

11月の開催は… WEB か会場方式か
社会へ向けて存在アピールの場

毎年秋に東京の「明治記念館」で開催の日管協最大のイベント「日管協フォーラム」。回を重ねるごとに知名度も上がり各地から開催方法・内容に関心が集まっています。昨年はコロナウイルス感染拡大の影響でWEB開催に。今年になってもコロナ禍は収束せず果たして…。一応11月16日に「明治記念館」での開催は決定しています。

どのような開催方法になってもフォーラムの中身は委員会活動の成果や制定された「管理業法」への対処などが主に。国からの業法理解へのメッセージなどが中心になります。

編集後記

コロナ感染拡大状況は、変異株の広がりもあって今が最も厳しい状況です。5月時点で東京・大阪・京都・兵庫をはじめ愛知・福岡などにも緊急事態宣言が発令されました。頼みのワクチン接種は緒についたばかり。正念場です。▼そんな中でも若者の躍動は止まりません。大坂なおみさんが日本人初の世界の年間最優秀女子選手賞に。松山英樹さんはアジア人初のマスターズ制覇。大谷翔平選手はメジャーで二刀流炸裂。世界首位を走るタイガースでは怪物ルーキー・佐藤輝明選手が……重苦しさを吹き飛ばす活躍です。もらった感動と元氣、希望と勇気で正念場を切り抜けましょう。

ベストセラー

管理業界で人気の冊子です
「賃貸住宅クレーム・トラブルQ&A」

コロナ禍の中、在宅時間が多くなり、増えているクレームやトラブル。それらの実例をあげてQ&A方式でわかりやすく解説しています。購入希望は日管協ホームページを見てください。この冊子は日管協発行の数ある中でずっと人気のシリーズです。その時々で内容を変えて改訂しつつ発行。特にコロナ禍中で発生している「音がやかましい」など、トラブルの内容が変化し増加中。その対応も現場、管理会社共に複雑化し、この状況は当分続きそうです。その辺りをQ&A方式で表し、理解しやすいというのが特徴です。A4版42ページで2500円、日管協会員は1000円です。



日管協活動 memo

- 「日管協預り金保証制度」新規加入申込み。年2回募集、後期は7月～8月予定
 - 新入会員オリエンテーション開催(実施済)
 - 新春キャッチアップセミナー 3月に実施。録画映像予定。管理業法の解説など。
- ☆前期は終了、また、後期の主イベントについては各ページで詳細の記事あり。

「日管きんき」表紙など新スタイルに
発行10年を機に衣替え

近畿ブロック(太田卓利ブロック長)は令和3年6月号から表紙などのレイアウトを従来から一新しました。2011年の1号発刊から10年を過ぎ、再度飛躍を期し、内容充実を目指します(編集責任=井上和彦、その他取材グループ一同)。

楽しみな6月のさまざまな「声」、
総会終えて塩見会長関西へ

コロナ禍にも負けず日管協は従来以上の量、質で活動中です。昨年就任した塩見紀昭会長はこのところ専門紙などに所信を述べるなど超多忙の様子。日管協が社会へ果たす役割を伝えています。会長は6月の総会を経て6月25日の近畿ブロックの拡大幹事会に出席。各支部長の前で鮮度のいい一歩踏み込んだ話が楽しみです。総会を終った後なので塩見会長のユニークな発言が待たれます。



塩見紀昭会長

8代目の会長就任。日管協も時代とともに人も組織も成長、ようやく社会の中で存在が知られてきました。管理業法の制定により組織の社会的認知へ拍車がかかります。日管協の会長としても大きな飛躍の時でしょう。あるインタビュー記事では社会へアピールを続け日管協の格上げを目指したい…と。とは言っても新法に対する会員の理解度アップへの地道な努力も並行です。

近畿ブロックからもそれぞれの声

5月は各支部の総会の季節。ここでの太田卓利近畿ブロック長の明日を示唆する先進的発言にも期待です。拡大幹事会では毎年、行政、近畿地方整備局また、マスコミからの出席も多く、とりわけ当日のセミナー講師からの発言、発表は期待です。この幹事会は秋のオーナーセミナーに匹敵。席上、各専門分野からの「声」は楽しみです。

近畿ブロック6支部の支部長、事務局長も出席、DX推進など電子化の進捗、社会環境変化に伴う日常業務の対応など役立つ話も聞けそうです。

行政との関連では新法の施行を機にさらに連携が深まり、近畿地方整備局を中心に従来以上に関係が密接の方向へ。

大阪府支部 大阪メトロ淀屋橋駅下車歩3分
〒541-0043 大阪市中央区高麗橋3丁目2番7号
高麗橋ビル2F(株)都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、河原町駅から徒歩すぐ
〒600-8007 京都市下京区四条通高倉西入立売西町82
京都恒和ビル8F((株)グッドライフ内)
TEL.075-211-4774 FAX.075-254-1135
E-mail: kyoto@jpm.jp http://www.jpm-kyoto.jp

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

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

和歌山県支部 JR 海南駅下車歩10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

兵庫県支部 JR、阪急、阪神三宮駅から徒歩10分
〒651-0093 神戸市中央区二宮町1丁目2番3号
マスタビル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

日管協 近畿ブロック6支部
事務局ご案内

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	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。

業界最大保証額!

* 保険金をお支払いする主な場合