



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  
10月1日発行  
Vol.32

(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 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
- 兵庫県支部
- 滋賀県支部
- 和歌山県支部
- 奈良県支部

## 業法本格施行で「新・管理業」を

### 8カ月ぶりに集結、満ちる活気

日本賃貸住宅管理協会近畿ブロック(太田卓利近畿ブロック長)は6月25日、新大阪で年次総会にあたる6月度拡大幹事会を開催しました。賃貸住宅管理業法全面施行後初めてとなった拡大幹事会は久しぶりの対面形式。参加者一同は再会を喜びつつも、業法のもと「新・賃貸管理業」の創造へ、改めて取り組んでいくことなどを確認しました。(2、8面に関連記事)

#### 近畿ブロック 6月拡大幹事会

コロナ禍でZoomを活用したりリモート会議が続いていたブロック幹事会ですが、6月15日の業法施行後

#### 近畿から全国へ

6月拡大幹事会開会のあいさつで太田ブロック長は「久しぶりに活気あふれる幹事会。業法本格施行こそが新たなスタート地点。近



畿ブロックとしても一層の情報発信、住みよい街づくりに向けた取り組み(その成果を)近畿か

府県支部の幹事らが一堂に集合しました。東京・日管協本部からも塩見昭昭会長と、前回幹事会でリモート参加だった石河博史事務局長、石井信也係長が来阪・駆け付けたのははじめ、業法施行を機に国と日管協との官民交流をこれまで以上に推進することと一致していた国土交通

ら全国へ発信できるようにしていきたい」と述べ、幹事会の活気・熱量を、新たな賃貸管理業創造に向けた「アップデート」への推進力にしていく姿勢を示しました。

#### 和歌山県支部が市と協定

#### 空き家活用と地域活性化へ



と行政との連携を図る「空家等対策の推進に関する協定」を締結しました。(6面に関連記事)

NHK和歌山放送局や地元ケーブルテレビなど報道陣が囲む中、和歌山県支部の東支部長と尾花正啓和歌山市長が協定を締結。尾花市長が「(不動産管理に精通する)日管協と空家対策協定を結ぶことができ、大変心強い」と述べたのに対して東支部長は「不動産の取り扱いには自信がある。任せてほしい」と力強く返答しました。(和歌山城を背景に。写真中央左が東行男日管協和歌山県支部長、同右が尾花正啓市長。写真両端のうち左が支部副支部長の久保良平、右が同じく小切康至さん)

#### 2021「住環境向上セミナー」「オーナーセミナー」開催

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 主催  
国土交通省・地元自治体など後援  
日管協近畿ブロック6支部が参加

支部名	開催会場	主な内容
奈良県支部 10月16日(土) 13:00~16:00	「ホテル日航奈良」 県下最大級のバンケットルーム「飛天」	小西克美奈良県支部長ら3氏が講演。会場40名、オンライン60名
滋賀県支部 10月24日(日) 13:30~15:15	「草津市立市民交流プラザ」 JR南草津駅徒歩2分の多目的市民施設	「業法施行後の期待」について識者がリレーメッセージ。会場50名のほかオンライン開催
大阪府支部 10月26日(火) ~11月25日(木)	オンライン形式	テーマ「2021年、賃貸住宅管理業法全面施行~オーナー様には是非伝えたい新法の要点と当協会の役割」で
兵庫県支部 10月30日(土) 15:00~17:00	オンライン形式	「業法施行後の期待」について識者がリレーメッセージ。
和歌山県支部 10月30日(土)	オンライン形式	「業法施行後の期待」について識者がリレーメッセージ。
京都府支部 11月2日(火) ~9日(火) (10:00~)	オンライン形式	「オーナーには是非伝えたい新法の要点と当協会の役割」で5氏がリレーメッセージ

※上表は開催日程順に掲載。

#### 満ちるオーナーセミナー開催

#### 近畿6支部、10月16日~11月25日に



8カ月ぶりに集結。近畿ブロック拡大幹事会

●賃貸管理業法の本格施行が「新・管理業」のスタート地点 ●各地でオーナーセミナー、そして官民連携

毎秋恒例の日本賃貸住宅管理協会主催「住環境向上セミナー」。オーナー・入居者・賃貸管理会社から周辺産業まで様々なステークホルダーに役立つ通称「オーナーセミナー」が開催されます。昨年はコロナ禍で会場開催が軒並み中止に。代わってオンライン開催など新たな手法が登場しました。賃貸管理業法が本格施行された今年、日管協近畿ブロック6府県支部も、新手法を織り交ぜながら10月から11月にかけて、満ちるオーナーセミナーを開催します。上表参照。

日管協和歌山県支部(東行男支部長)は6月24日、和歌山市と、賃貸不動産分野での空き家の一層の活用を促進、人口呼び戻し・定着による地域力の回復と地元活性化を誘導するため、和歌山県支部ネットワーク

資産運用は、「きんさん」へご相談ください。



マスクットキャラクター「とらきち」

近畿2府4県および岐阜県・長崎県に33店舗を持つ金融機関です。



夢に近づく  
夢を産み出す...



いちばん おトク  
0120-111-019  
(月~金 9:00~17:00 祝日等除く)

きんさん 検索



新型コロナウイルス感染症のまん延・拡大は各種のセミナー・研修会の実施・開催のあり方やその手法などに大きな影響を及ぼしています。対面形式からオンラインへ転換が余儀なくされ、現場もその対応に追われました。日管協近畿ブロック各支部でも同様です。ビジネス環境の急速な変化に、いかに対応し、その中でも「外せない役割」は何か。日管協大阪府支部事務局長の野村陽一さんは、「会員の満足度向上につきまします。そこが協会・支部としての会員サービスだから」と話します。「感染予防対策をしっかりと

# IT化で満足度向上を

この人に聞く  
野村陽一  
日管協大阪府支部  
事務局長



り行えば、従来通りにリアルセミナーを開催することは可能ですが、やはり出席者へのリスクが気になって開催できず、対面式の各種活動も中止せざるを得ないのが現状です。

一方で、オンラインでは、PCとWebカメラ、インターネットが使用できる環境さえあればリモートでセミナーや各種会議を開催できます。「そのメリットに着眼し、活動に活かして

いく取り組みを今年から本格化」させたところだといえます。「資料作成や会場設営などの事前準備・片付けなどの運営側の労力の軽減、参加者側にも移動時間・コスト

の削減などがあり、双方にそれぞれ直接的なメリットが見込める」ことは大きな発見。「他支部会員のセミナー参加や参加者が都合のよい時間に受講できるオンデマンド配信(録画配信)なども今までない参加者獲得手段になります」と活

用次第で「会員満足度」の一層の引き上げにつながるのとの手応えをつかんでいます。反面、従来のセミナー後の懇親会や交流会ができないなど、「対面・対話による(生の)コミュニケーションには及びません」と課題も指摘。まずは「オンラインセミナーに興味を持ってもらい、後日、個々の信頼関係を構築する場の提供が求められます」との方向性も示しました。

「参加者が選択できるハイブリッド型オンラインセミナーや他支部合同オンラインセミナーの開催を視野に入れていきます。デジタルコンテンツを最大限上手く活かして会員満足度向上につなげていきたいと思えます」と前向きです。

# コロナ後も見据えた会合に

## 国民生活の クリエイティブ産業 基盤支える

拡大幹事会  
ドキュメント

日管協近畿ブロックの6月拡大幹事会は、約8カ月ぶりに対面形式で行われたのに加えて、①賃貸住宅管理業法全面施行直後というタイミングでの開催②官民交流の推進・深化で合意していた国土交通省近畿地方整備局の担当官が初めて出席③日管協の塩見紀昭会長とリクルートの池本洋一S.U.M.O編集長の2氏が講演——など内容あるメニューで構成。次代の新・賃貸管理業を確立しようとする幹事参加者の活気を呼び、コロナ後も見据えた前向きな会合になりました。

# 若い世代にバトン

幹事会では太田卓利近畿ブロック長の開会あいさつに続いて長田修・前ブロック長がマイクを握り、「ワクチン接種が進み(コロナ禍の)トンネルの出口も見え始め、来年になれば好転すると見通せるようになってきた。業法施行で(賃貸管理業も)ようやく正常な形になってきている。ここから先は、若い人が頑張って管理業を盛り上げてほしい」と現執行体制を



石河本部事務局長

はじめとする次世代の業界人に、いま一度バトンを託しました。東京から駆け付けた石河博史日管協本部事務局長は「これほど多く集まった会合は1年以上ぶり」と参加者の集まり具合に関係者としての嬉しさを素直に表現し、「現在(全国の)日管協会員数は1500社。(業法施行1年後の)来年6月の2000社達成実現を」と

訴え「経済誌も賃貸不動産経営管理士が『儲かる資格』だと紹介している。この機運を盛り上げていきたい」と現状報告を兼ねて具体的な目標を示しました。

国交省官僚として幹事会に初参加した近畿地方整備局建設部の田辺りさ不動産業適正化推進官は、「日管協は相談受け付けや情報発信などで広く国民の多様な生活を支えている」と、まず協会の役割に理解を示しました。不動産業適正化推進官は業法施行に併せて設けられた新ポストで、民間

田辺推進官は「6月15日の業法全面施行は良質な住環境確保に寄与するもの。管理業登録オンライン申請も大変多い」とし、「賃貸管理士も法施行に併せて国家資格に。つまり(賃貸管理業が)重要産業に位置付けられた。国民生活の基盤を支えるクリエイティブ産業・業種として健全な発展が期待されている」と国の考えを明確に提示。その後にあいさつに立った近畿地整の伊藤康行建設部長も「積極的な情報交換を」と改めて訴えました。(1面参照)



長田前ブロック長

国交省官僚として幹事会に初参加した近畿地方整備局建設部の田辺りさ不動産業適正化推進官は、「日管協は相談受け付けや情報発信などで広く国民の多様な生活を支えている」と、まず協会の役割に理解を示しました。不動産業適正化推進官は業法施行に併せて設けられた新ポストで、民間

田辺推進官は「6月15日の業法全面施行は良質な住環境確保に寄与するもの。管理業登録オンライン申請も大変多い」とし、「賃貸管理士も法施行に併せて国家資格に。つまり(賃貸管理業が)重要産業に位置付けられた。国民生活の基盤を支えるクリエイティブ産業・業種として健全な発展が期待されている」と国の考えを明確に提示。その後にあいさつに立った近畿地整の伊藤康行建設部長も「積極的な情報交換を」と改めて訴えました。(1面参照)

田辺推進官は「6月15日の業法全面施行は良質な住環境確保に寄与するもの。管理業登録オンライン申請も大変多い」とし、「賃貸管理士も法施行に併せて国家資格に。つまり(賃貸管理業が)重要産業に位置付けられた。国民生活の基盤を支えるクリエイティブ産業・業種として健全な発展が期待されている」と国の考えを明確に提示。その後にあいさつに立った近畿地整の伊藤康行建設部長も「積極的な情報交換を」と改めて訴えました。(1面参照)

田辺推進官は「6月15日の業法全面施行は良質な住環境確保に寄与するもの。管理業登録オンライン申請も大変多い」とし、「賃貸管理士も法施行に併せて国家資格に。つまり(賃貸管理業が)重要産業に位置付けられた。国民生活の基盤を支えるクリエイティブ産業・業種として健全な発展が期待されている」と国の考えを明確に提示。その後にあいさつに立った近畿地整の伊藤康行建設部長も「積極的な情報交換を」と改めて訴えました。(1面参照)

田辺推進官は「6月15日の業法全面施行は良質な住環境確保に寄与するもの。管理業登録オンライン申請も大変多い」とし、「賃貸管理士も法施行に併せて国家資格に。つまり(賃貸管理業が)重要産業に位置付けられた。国民生活の基盤を支えるクリエイティブ産業・業種として健全な発展が期待されている」と国の考えを明確に提示。その後にあいさつに立った近畿地整の伊藤康行建設部長も「積極的な情報交換を」と改めて訴えました。(1面参照)

今回お話をうかがった新入会社は、建設・不動産を軸とする京都の永和建設さんです。環境変化に柔軟に対応できるよう日管協に入会。協会からの情報提供や会員間情報共有に期待、と渋谷健一社長はおっしゃいます。

## 永和建設 渋谷健一代表取締役



永和建設 渋谷社長

法律・社会的環境の変化などに対応できるよう、以前から日管協の活動に興味があり、協会の充実したサポートや情報を活用したいと思入会しました。当社は建設業と不動産業を併設しており、新築・リフォーム工事、耐震診断・補強工事、マンション大規模・長期修繕計画などを手掛けております。賃貸管理業務に関してはアパート、戸建て賃貸の管理を任せていただいております。賃貸業務委託を受ける一部の住宅・アパートは当社がリフォーム工事を実施。所有者様、居住者様とともに過ごしやすい環境・住宅づくりにも携わっております。弊社は建設業がメインとなりますので、不動産・賃貸管理業務に関しては専門用語など知識

## 情報活用と共有を簡易な書式あれば

不足の社員が多いのが現状です。お客様やオーナー様と接する時に感じるのが現状です。例えば賃貸借契約を交わす際に契約内容説明時に、「わかりやすく説明できる契約書・重要事項説明書の解説書などがあれば」と思っております。お客様やオーナー様の立場になれば、しっかりと不安も無く新たな生活のスタートができるし、社員教育にも研修時に活用できるだろうと思っています。現代社会の問題でもある少子高齢化の波は、賃貸市場にも影を落とすとしてきております。今後はこの問題に取り組むか会員同士で情報共有できればと思っております。



永和建設賃貸施工例

# New 新入会員 Fresh 訪問

伊藤建設部長の動きを把握し官民連携を深めるのが業務の柱。その観点からの発言です。



伊藤建設部長

田辺推進官は「6月15日の業法全面施行は良質な住環境確保に寄与するもの。管理業登録オンライン申請も大変多い」とし、「賃貸管理士も法施行に併せて国家資格に。つまり(賃貸管理業が)重要産業に位置付けられた。国民生活の基盤を支えるクリエイティブ産業・業種として健全な発展が期待されている」と国の考えを明確に提示。その後にあいさつに立った近畿地整の伊藤康行建設部長も「積極的な情報交換を」と改めて訴えました。(1面参照)

田辺推進官は「6月15日の業法全面施行は良質な住環境確保に寄与するもの。管理業登録オンライン申請も大変多い」とし、「賃貸管理士も法施行に併せて国家資格に。つまり(賃貸管理業が)重要産業に位置付けられた。国民生活の基盤を支えるクリエイティブ産業・業種として健全な発展が期待されている」と国の考えを明確に提示。その後にあいさつに立った近畿地整の伊藤康行建設部長も「積極的な情報交換を」と改めて訴えました。(1面参照)

**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)

累計契約実績 **49,441** 台  
**4,638** 件

契約実績と維持経験を届け致します。累計実績としてのリピート契約もそくぞく更新中!

**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です。お客様の故障に際しては迅速に対応し、フジヤマ独自の長期保証制度をご用意いたしました。(株)フジヤマが無料保証制度を開始して18年間。延べ、204,780件のメンテナンスをしております。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

間取りに合わせて部屋のバリエーションも **6** タイプ

業界初 **エコピククス**

---

**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 山梨県 馬取県 山梨県

自分の飲料分が安くなる!!

9.3L 2本単位	12L 2本単位	サーバーランタム科	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)

**新収益事業**

0120-771-678

---

**フジヤマ** 大阪 京都 神戸

東洋・横浜・名古屋・福岡  
ネットワーク  
札幌・仙台・岡山・沖縄

0120-123-788  
0120-248-448  
0120-231-778

0120-771-678

http://www.fujiyamawater.co.jp/



### 今回もWEB配信(2日~9日)

列島あげての住まいの行事。国交省や地元自治体が後援する「住環境向上セミナー」(通称 オナーセミナー)。京都府支部は今年も11月2日(火)からWEB配信で開催します。コロナ禍はまだ終息せず、会場手法がWEB方式になるか。検討の結果、前回と同じになりました。

### 前回の成功が自信になって

支部初の試みとなった昨年のオナーセミナーはWEB方式でした。結果は予想以上に好評でオンラインによる動画配信は視聴者も多く、京都府支部への関心の幅が広がりました。時代の反映ともみられます。今回も配信期間を設定。



櫻井啓孝 京都府支部長

セミナーでの動画配信は次のとおりです。櫻井啓孝 京都府支部長、京都府、京都市からの挨拶。続いて全体テーマの賃貸住宅管理業法施行における新法の要点と日管協の役割について次の各氏が講演。  
▽浅見泰司氏(東京大学 院教授)▽太田垣章子氏(OAG 司法書士法人)▽土田あつ子氏(日本消費生活センター)▽中城康彦氏(明海大学学部長)▽本郷尚氏(税理士)。以上予定。

災害時の協働体制 京都市都市計画局(住宅室住宅政策課)はこのほど日管協京都府支部との災害に関する協定締結について発表しました。  
京都府支部は従来から京都市と協働体制を敷き、京都における災害防止対策へ会合を開くなど取り組んできました。  
今回は災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供等に関する協定の締結と平時からの整備について協力をとさらに踏み込んだものです。(詳しくは次号、都市の災害の 記事で紹介いたします)

### 京都府支部 コロナでセミナー延期に 登録制度の解説と意義 テーマ



会場予定だった京都経済センター

京都府支部待望の対面式でのセミナー。入会促進を見据えて、新しい賃貸管理業法が管理業に及ぼす存在の大きさについて見逃せぬイベントと期待していました。  
8月26日(木)、京都経済センター内会議室を予定。メイン講師には東京から塚本智康弁護士を招き「賃貸住宅管理業法」施行における「登録制度」について詳しい解説が行われる予定でした。会員にとって見逃せぬ機会だけに続開催を希望しています。

### 再度の開催機会を熱望して

事業者は22年6月15日までに国交への登録が必要でそれに伴う手続き、一方でオナーへの登録制度が国から認定の管理会社として認められるという仕組みを聞く機会でした。これがきっかけとなり日管協への入会促進へつながることが期待されています。  
会場配布。資料もたっぷり  
再開催の日程、会場は未定。日管協会員のほか未入会の管理会社、オナーなど大勢が来場予定とされています。日管協本部から事務局員も加わって、発行の「管理業法まるわかりブック」や登録申請マニュアルなどを用意中でした。コロナの終息が早くなることを期待です。



講師予定の 塚本智康 弁護士

### 新業法を完全マスター 全員で勉強の日々

#### 支部会員のスキルアップ

副支部長 若林 基道氏



会員のスキルアップへ。若林氏はプロ意識抜群のリーダーで勉強熱心で有名。今は「賃貸管理業法を浸透させることが第一。それに関する登録制度についても理解できるよう研修やセミナーの機会を生かして伝えていきたい」。  
支部内では企画研修部会に所属し、部会長の杉村元嗣氏らと議論の毎日です。「賃貸管理業法は民法との関連もあり、自分も勉強しつつの最中。問い合わせなどにも対応するため緊張の日々です。そのような機会を経て、信頼を得て入会へ導けたらと思います」。  
支部活動についてはプロの仕事をするための勉強の場

くりとみんなで楽しむ機会を作るなど、そこは8年以上支部の幹事を続けてきたキャリアが光ります。それに名司会者としても知られた存在でイベントではいつも渋いバトンで会を盛り上げています。(株式会社 和敬 部長)

#### ちょっと一言.....

京都府支部は各専門分野別にそれぞれ担当責任者を設け、そこから出る情報や鮮度のある話を幹事会や定例会で公開。「定例会に出るとビジネスチャンスにもつながる」との声が出ています。

### 共存共栄の持続

#### 京都府支部 二人の幹部に聞く

### 会員拡大へ直進 魅力ある組織を

#### コロナ禍中も積極活動

筆頭副支部長 安田 栄慈氏



「コロナ禍中でも支部活動は工夫しながら休むことなく続けてきました」。6人の副支部長の中でトップを任せられ、櫻井啓孝支部長のリードの許、オンライン開催によるオナーセミナーの成功など役目を果たしています。  
「定例会、幹事会、勉強会などで多くの人と交流できる機会をもっと増やしたい。出席者から聞ける提案は社業のヒントになると好評ですから。質の高い情報公開こそ〘出かけてみよう、につながり、効果も出ています。定例会をはじめとする会員の集まりはいつも満員、櫻井支部長が主導してきた〘全員で協力して、の路線で進みたいと思います」。  
集まりは管理業における新しい発見の場であり、一方で会員間の親睦や意見交換のステージとも位置づけ。これらを支部のホームページ上から発信、入会への道筋としています。  
「私の役目は多くの情報受発信を経験しながら魅力ある、入会したくなる新しい支部像を確立していくことです」。(三協株式会社・社長)

「私」の役目は多くの情報受発信を経験しながら魅力ある、入会したくなる新しい支部像を確立していくことです」。(三協株式会社・社長)  
memo 安田筆頭副支部長は今年になって櫻井啓孝支部長に同行して本部関連の会議へ出席。将来を見据えて体験を重ねています。育っていく人材です。

アンケート調査から始めました。Q1~Q6までの答えには全般に作成と積極的な姿勢でと、情報に対する関心の高さが見受けられます。  
まず、LINEの使用で個人用携帯が61%。他のツールよりLINEが良いとの答えが圧倒。各社の参加人数の制限はありとなし、グループLINE作成については大半で参加の意志。活用については①業界関連の情報交換、研修の参加確認、緊急連絡、小ミーティング、支部運営の迅速な連絡、情報の共有、意志伝達へのツールとしての可能性に期待。最後に個人情報への漏洩への対策として運営にはルールづくりの徹底が必要としています。



ハト ネズミ ゴキブリ 施設消毒 各種害虫 害獣 害鳥 etc

管理物件での有害生物対策はお任せください!

ワンルーム1室から大規模商業施設まであらゆる施設に対応

京都府知事許可(般-2)第42676号  
京都府指令2生第238号  
京都府2ね第4号

株式会社 グラックス

〒613-0916 京都市伏見区淀池上町38 HACOSU 淀 1F  
TEL: 075-633-4590 FAX: 075-633-4591  
mail: info@gaichukujo.jp  
https://gaichukujo.jp

創業以来 27,000件以上、約200種の有害生物対策を実施

お気軽にお問い合わせください

← ホームページはこちら

メールでのお問い合わせは →



法の視点 (78)



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

重要事項変動の場合の重要事項説明義務

賃貸契約について重要事項説明をする場合に、一旦重要事項を説明した後に重要事項が変動となった場合、仲介業者は再度重要事項説明をしなければならないでしょうか。

重要事項説明は契約者がその物件、契約条件について十分に理解し、よく考えてから契約を結ぶようにするため、宅建業法でその義務が定められています。

一旦重要事項説明をしたとしても、その説明事項が変動した場合には、契約締結までに変動後の事項を再度重要事項説明しなければならないと考えます。



近畿B会議にも幹部が出席

定期的に開かれる幹事会や定例会。櫻井啓孝支部長から毎回日管協本部の方針や地元の市場状況と支部活動の方向性が発表されます。

コロナ禍中でも活発に

京都府支部の動きレポート

対面ありオンラインでも。京都府支部はコロナ禍中でも活動の中断はありません。

災害時で京都市と結んだ被災者への住宅提供。支部における「空き家等対策部会」の新設。京都市居住支援協議会と障害者対応住宅がテーマの会議など次々と報告が継続。

あの三浦瑠麗氏をゲストに

今秋、定例会席上で早くも令和4年1月20日(木)を開催予定とする「賀詞交歓会」の構想が発表されました。



定例会でコロナ対策の面白衣を着た奥野雅裕氏

新しく広報部門の責任者になった奥野雅裕氏。まずは法を背負った管理業団体の社会的立場取りと果たす役割を認識しSNSなど各種の手法を導入しつつ具体的に情報や活動状況を発信していきます。

広報PR

攻めの情報発信 次々企画

奥野雅裕氏(京都府支部 広報担当部長) 新視点で活動中

とより、広く一般消費者にまで日管協の存在を知らせていく責任があります。地元の不特定多数の人から日常的に認識、頼りにされるのが究極の支部広報の仕事です。



毎回、提案・報告が続く充実の定例会

制もでき実施中です。日管協の本部とも連携して最適な「答」をいつも用意。「支部は現在6人の副支

部長制を実施、アンテナを広げ各専門分野からの提言を生かして研修やセミナーのテーマも先端の内容で開く考えです。定例会ではマーケティング戦略や商品プロモーション、経営課題の解決方法、再開発や町家再生などが常に論じられ、初参加の人から「きてよかった」の声も聞かれます。

news 短信

高齢期の住まいの相談 京都府支部も協力

令和3年初となる「高齢期の住まい相談会」が今夏、京都市内京安心すまいセンターで行われました。

主催、日管協京都府支部も相談員派遣やチラシ配布などで協力、定員10組、市内在住の60歳以上の高齢者と家族が対象。

当日は京都宅建や京都市都市計画局、京都市住宅供給公社、安心すまいセンターの職員などが相談に応じました。



安心すまいセンター

安心すまいセンターの職員などが相談に応じました。

相談は午後のみで一組30分程度。内容は入居困難、サービス付き高齢者住宅の関係福祉施設など。入会の絶好のチャンス 新法施行きつかけ 会員拡大へこの時期を逃さず入会へのチャンスに。今、京都府支部の幹部から必ずこのセリフが聞こえてきます。

「管理業法」について学びの時です。セミナーの開催や研修が各地で行われています。日管協では一般に会員を対象に各種の冊子を作成。また、HP上でも公開中です。 「管理業法まるわかりブック」は新法律の条文や施行規則をまとめたもの。複雑で多岐に及ぶ法律の重要部分を抜粋して整理し読みやすくまとめています。

新法律 Memo 日管協が参考冊子

新法施行きつかけ

空室対策リノベーション

施工事例は 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。

素晴らしい人生は、快適な住まいから。

お問い合わせ・建物診断のお申し込みは

株式会社 朝日リビング

www.asahiliving.co.jp

0120-61-5000



日管協近畿・各支部スケジュール

- 10・1 「日管きんき」発行
12 幹事会・定例会 (ZOOM、京都)
12 幹事会・定例会 (滋賀)
14 住環境向上セミナー (大阪)
16 住環境向上セミナー (奈良)
21 運営協議会 (本部)
24 住環境向上セミナー (滋賀)
30 第5回幹事会 (兵庫)
30 住環境向上セミナー (兵庫)
30 住環境向上セミナー (和歌山)
● 親睦ゴルフ大会 (滋賀=中止)
11・2 住環境向上セミナー (~9日、京都)
9 幹事会・定例会 (京都)
15 運営協議会 (本部)
16 日管協フォーラム (本部)
18 高齢期住まい相談会 (京都)
26 近畿ブロック幹事会 (京都)
● 支部定例会 (奈良)
● 対抗ソフトボール大会 (兵庫=中止)
12・2 全国支部長会議 (本部)
3 ベンチマーク (本部)
6 第6回幹事会 (兵庫)
7 幹事会・定例会・忘年会 (滋賀)
8 支部ゴルフコンペ (京都)
14 幹事会・定例会 (京都)
1・18 第7回幹事会 (兵庫)
18 第3回研修会・賀詞交歓会 (兵庫)
20 賀詞交歓会 (京都)
20 運営協議会 (本部)
28 近畿ブロック幹事会
● 新春祝賀会 (奈良)

※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」。



令和3年度 賃貸住宅の住環境向上セミナー
《賃貸住宅の安心・安全・住環境の向上》
日時 令和3年10月16日(土) 無料
会場 ホテル日航奈良「飛天」
定員 会場定員40名(申込者20名程度)

奈良県の案内パンフ

データ・指標
ローン残高206兆円
住宅金融支援機構が8月17日に公表した「20年度の業態別の住宅ローン新規貸出額及び貸出残高」によると、20年度の新規ローン貸出額(借換え含む)は21兆0.5%増加し5年連続

で20兆円台に乗せました。新型コロナウイルスの影響で着工数が減少したものの、住宅価格の上昇や中古住宅の需要が拡大したためです。ローン貸出残高は10年度以降増加が続いており20年度末では前年度比2.9%増の206兆255.4億円になりました。低金利の継続も要因だとされています。

賃貸管理業法施行後初のオーナーセミナー各地で
兵庫と和歌山はオンラインで

会場開催とZOOMを利用したオンラインのハイブリッド形式で開催するのが日管協奈良支部と滋賀支部です。
奈良支部は10月16日土曜日13時から、JR奈良駅直結のホテル日航奈良「飛天」で開催。全3部形式の講演会で、第1部は13時10分から「賃貸住宅管理業法施行における業界の未来と協会の役割」のテーマで、西克美奈良支部長が、13時45分から日管協総合研究所の鈴木一男主任相談員が「賃貸住宅の計画修繕について」国交省ガイドブックから解説します。

第3部は14時45分から。リクルートの池本洋一SUUMO編集長が「消費者調査・SUUMOから見るコロナ禍影響」と題し、自社媒体を通してつんだユーザー1動向を基に、「決まりやすい物件」とはどんなものかを事例を交えて紹介。
展望します。会場定員は感染対策から40名に絞り、別途60名のオンライン視聴枠を設けました。国土交通省と奈良県・市が後援。

後援します。「新法施行後の賃貸住宅管理業界に期待すること」をテーマに、東大教授の浅見泰司、株式会社アンディードの安藤勝信、OAG司法書士法人の太田垣章子、国交省不動産・建設経済局参事官の竹内重貴、日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談協会の土田あつ子、明海大学不動産学部長の中城康彦、タクトコンサルティンング税理士の本郷尚の7氏インタビュービデオメッセージをリレー形式で発信します。
この識者7名のビデオメッセージは日管協京都支部が作成したもので、10月30日土曜日に兵庫支部と和歌山支部がこれを活用しオンライン配信、11月2日火曜日から1週間にわたって京都支部も完全オンライン形式のオーナーセミナーとして配信する予定で、ITを活用した日管協全体の横の連携体制が十分機能していることを示す事例にもなっています。

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AP
● 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/

環境の世紀——トピックス
「人工光合成」進む
初のソーラー水素
植物が太陽光エネルギーを利用して二酸化炭素(CO2)と水から酸素とでんぷん(有機物)を作る「光合成」。学校で習った植物のこの不思議を再現し利用しようというのが「人工光合成」です。経済産業省資源エネルギー庁によると、日本では現在、産官学が連携し、2050年のカーボンニュートラル・脱炭素社会実現に向けてこの技術の早期実用化を目指している。
そうした中、新エネルギー・産業技術総合開発機構(NEDO)と産官学6者でつくる「人工光合成化学プロセス技術研究組合(A-RPChem)」は8月26日、人工光合成システムで「高純度のソーラー水素を分離・回収、世界で初めて実証実験に成功した」と発表しました。ARPCHEMは、三菱ケミカルと富士フイルム、国際石油開発帝石、財団法人のファイナセラムックスセンター、三井化学、TOTOでつくる研究開発型組合で、理事長は産業技術総合研究所の濱田秀昭名誉リサーチャーが就任しています。
実証試験には東大、信州大、明治大も参加。19年8月から茨城県石岡市の東大研究施設で自然太陽光下での光触媒パネル反応システムの実証試験に取り掛か

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
10年リースシステム (メンテナンス保証付)
10年保証システム (ガス給湯器・エアコン)
ご存知ですか?3点式ユニットバス問題の解決プラン
新収益事業
富士山の水
白山命水
フジヤマ 大阪 京都 神戸
0120-123-788
0120-248-448
0120-231-778



秋期大型イベントに注目

- 「住環境向上セミナー」
- 日管協フォーラム2021

この二つは10月～11月にかけて定期的に行われる管理業界最大のイベントです。一方は国土交通省が後援、各自治体も協力する列島あげての催し。全業界が注目のフォーラムは日管協が主催の広く知られた存在で11月16日にオンライン開催です。

「住環境向上セミナー」は開催趣旨を踏まえて支部がそれぞれに地域事情を生かしたテーマで臨みます。有力講師を招いての開催はこれまで動員数も多く、効果を上げています。コロナ禍でWEB方式の採用もありました。それが新しい効果となってマイナスばかりでない面も出ています。今まで知らなかった「日管協」をWEB上で認識したというわけです。それに何回も見られることで学習効果もあったようです。今回は二方法で開催。

近畿ブロック6支部は地域性を重視したユニー

編集後記

東京オリパラが無事閉幕しました。異例づくしの大会でしたが、参加外国人選手らのSNSは日本のおもてなしを称賛する声で溢れ、外国人特有の「誉め言葉」を割り引いても日本に対する印象はすこぶる高いことが改めて分かりました。▼長引くコロナ禍で語学学習ニーズが世界的に高まっていることを受けて単語検索ツール『Wordtips』が、「学習対象でどの言語が最も人気か」調べたところ、北米や豪州など英語圏を中心に「日本語」が選ばれました。コロナ収束後、日本にインバウンドが再び向かう素地は十分なのです。トンネルの先には、明るい未来が待っています。

クなセミナーを続けています。今年共通のテーマは「賃貸管理業法」施行、この徹底理解と普及へ講師の人選などに特徴が出そう。

一方で急速なデジタル化へ日管協のITシェアリング推進事業者協議会などの活動を伝える話題も出てきそう。オンラインと対面のバランスを考える機会としても二つのイベントは大きな役割を果たしそうです。催しからは倫理的発信とエビデンス(根拠)に基づいた議論が待たれます。☆細部については1面のほか、各支部のページを参照ください。

11月21日全国25地域で試験

新時代を担う国家資格を取得するための「賃貸不動産経営管理士試験」。施行された賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律で義務づけられた知識及び能力を備えられたことを証明する試験。挑戦の日は迫っています。願書は9月24日(金)に締切られました。

- 新法律の浸透へセミナー
- 日管協入会を全面サポート

賃貸住宅管理業法の全面施行に伴い日管協本部は会員向けと未加入会社へも法律の重要性を伝えると同時に各種のサポート体制を発表しています。新法律の浸透へ各支部のセミナー開催方法でも相談に応じています。

施行前には日管協がオンライン方式でセミナーを開催。予想以上の参加者があり、関心の高さがうかがえました。近畿ブロック各支部でも直近のセミナーの主力テーマに。今秋から来年にかけては新法律の完全マスター一色になりそうです。知ろう、学ばなければ一という意識が強くなる一方の業界。ここを機に一気に入会が増えそうな気配です。

☆日管協は入会に必要な情報を提案。詳しくは公式ホームページへ。

五感を働かせ、お菓子を食べながら会議 同時共感しあえる組織へまっしぐら

大阪で行われた久々の対面式会議。会場の熱量は上昇しました。この日を待ってましたとばかり近畿ブロック全域から幹部が集まりました。会場では録画が行われやがて配信され、会員が自由に見られる工夫も。日管協は全会員が多くの活動場面を同時共感できるシステムへ移行中です。出席の塩見会長、本部、石河事務局長らが参加の大阪での拡大会議もバッチリ録画済み。今夏の本部総会でも研修体制にオンラインの積極活用を公表、近代化へ流れは急速です。

さて話題は一変、会議の席上で配られた大阪のスイーツ好きには知られた「五感」のお菓子。視覚、聴覚、嗅覚を大事に大阪人の魂を込めたお菓子づくりとか。この三つの感覚は業界活動でも十分生かされそうです。ちなみに「五感」の今橋店はクラシックな建物、美味しそうなスイーツの数々。店舗設計も素晴らしく全てにワクワク感溢れる場所です。

近畿B会議で毎回出る「お菓子」。各支部の工夫が見られ、京都府支部からはこだわりのあんこで知られる「阿闍梨餅」で、これも銘菓。これらに巡り会えるのも会議の楽しみです。拡大会議当日、塩見紀昭会長はマスクを外して美味しそうに食べてました。



石河事務局長(左)と塩見会長



会議は録画され、配信されます

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

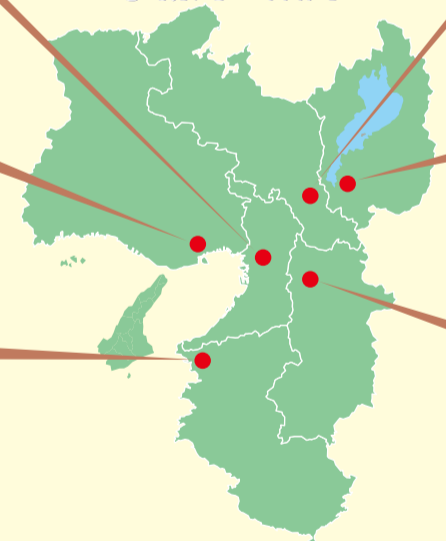
兵庫県支部 JR、阪急、阪神三宮駅から徒歩10分

〒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

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

日管協 近畿ブロック6支部 事務局ご案内



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

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 1,900 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。

◆日本最大の全管協小額短期保険株式会社を活用

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
- お高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。

全管協れいわ損害保険株式会社 設立

2021年6月16日設立

全管協グループに損保会社を設立しました。総括契約の取り扱いを開始します!

管理会社様が保険契約者かつ代理店となり、保険契約を一括で締結する契約方式!

〈総括契約のスキーム〉

