



# 日管きんき

令和4年  
6月1日発行  
Vol.34

(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  
(事務局) (事務局長 佐野昭一)  
〒541-0043  
大阪市中央区高麗橋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

## 官民連携、さらに深化

日本賃貸住宅管理協会の太田卓利近畿ブロック長らは4月26日、大阪・大手前の国土交通省近畿地方整備局を訪ね、4月1日付けで着任した西野仁建政部長と田辺りさ不動産業適正化推進官らと意見交換し、官民連携を一層深化させることなど確認しました。



### 日管協近畿ブロック 国交省近畿地整 意見交換、有意義に

日管協からは太田卓利近畿ブロック長(写真左から2人目)と佐野昭一ブロック事務局長(同左)、野村陽一大阪府支部事務局長の3氏、国交省近畿地整からは西野建政部長(同3人目)、田辺推進官(同右)、西岡宏之建設産業第二課長、山田隆弘同課長補佐の4氏が意見交換しました。

太田ブロック長がまず、賃貸住宅管理業法施行で「業者・業界で(無登録への)危機感が高まったこともあり、日管協入会が伸びて大阪だけでも

(会員数が)一気に30近く増えた」と報告。田辺推進官が「管理業者は良質ストックづくりを担う立場」としたのを受けて西野部長が「ストック総数を見ても管理と活用は重要。(業界はもちろん)ユーザー・オーナーウィンウィンになれば。そのためには協力」と述べ、互いに一層の連携強化を図ることなどで意見の一致をみたほか、その一環として昨年引き続き6月の近畿ブロック拡大幹事会への参加を要請、国交省側も快諾しました。



近畿ブロック 4月度幹事会

### 「会員150%増強」目指せ 長田副会長が発破

「会員150%増強案」をぶち上げたこともあり、和やかな中ピリッと引き締まった会合になりました。主管支部の小西克美奈良県支部長が司会進行。新年度で支部長を退任する京都府の櫻井啓孝さんが「こうして会うのはやはり貴重」だとあいさつした後、長田副会長が「産業界をリードし、30000会員規模を必要とするには20000社以上の2社が1社ずつ紹介すれば一気に達成できる」と150%増強案を披露、達成を促しました。

■業者登録申請に必要な書類	
1	賃貸住宅管理業者登録申請書
2	別記様式第二号「略歴書」
3	別記様式第三号「相談役及び顧問並びに100分の5以上の株主及び出資者」
4	別記様式第四号「業務の状況に関する書面」
5	別記様式第五号「業務管理者の配置状況」
6	別記様式第六号「誓約書(法人用)」
7	登記事項証明書
8	法人税の直前1年の各年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面(納税証明書その1)
9	役員が破産していない旨の市区町村の長の証明書
10	定款又は寄附行為
11	直前の事業年度における貸借対照表及び損益計算書
12	管理受託契約を締結している賃貸住宅の一覧

※日管協本部資料から作成。

### 国交省近畿地方整備局 不動産業適正化推進官 田辺りさ氏



00万円以下の罰金またはその併科」の罰則対象となることは周知のことだと思えます」としたうえで、「いま一度、確認いただきたいのは、6月15日までに登録完了

### 「無登録」回避へ諦めず申請を

「無登録」回避へ諦めず申請を。そのうえで「旧制度で任意登録されている方が『すでに登録済みなので』と登録申請されないケースがあるのでは」と若干の危惧がありま

### ●賃貸住宅管理業法の本格施行で会員数増加 ●さらに3000社を目指して

6月15日の管理業者登録申請期限まで1カ月を切りました。登録状況はどう

15日に迫っていることを踏まえて「管理戸数2000戸以上の業者がその時点で登録申請していることは管理業の大前提。日管協をはじめとする業団体にも会員への周知をお願いする一方、旧登録業者へは国交省から『重要なお知らせ』として4月1日付けで登録申請の必要を促す通知を送付し、近畿地整でも折に

「申請受理後に要件審査し登録可否を判断します。申請受理されれば結果が出るまでは、6月15日を越え

府の櫻井啓孝さんが「こうして会うのはやはり貴重」だとあいさつした後、長田副会長が「産業界をリードし、30000会員規模を必要とするには20000社以上の2社が1社ずつ紹介すれば一気に達成できる」と150%増強案を披露、達成を促しました。

賃貸住宅に関わるすべての方々が安心できるように。

## 賃貸住宅管理業は登録事業へ

2021年6月15日に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が全面施行。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会は登録事業者の団体として賃貸住宅市場の整備・発展に貢献していきます。



賃貸住宅管理業者の皆さまへ

本登録制度への登録期限は6月15日です。まだお済でない方は申請をお急ぎください。

※200戸以上の戸数を管理する事業者の登録は義務です。6月15日を過ぎると無登録営業となり、罰則の対象となります。



大阪府支部幹事会の様子

幹事会冒頭で影山支部長があいさつ。「会員満足度を向上させていくことで新規会員の入会促進になるし退会防止にもつながる。コロナ禍でも会員間の情報共

### 並行してIT化も推進

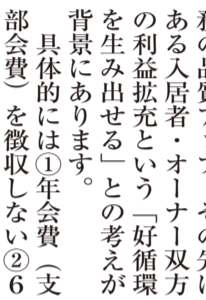
日本賃貸住宅管理協会大阪府支部影山真由美支部長は4月18日、新大阪丸ビル新館で対面による幹事会を開催、支部長をはじめ幹事ら総勢15名が久しぶりに集いました。会員の増強による活動基盤の強化と、そのために必要な会員サービスの提供で満足度を引き上げていくことなど22年度事業の柱となるべき項目について検討しました。

## 「最上位目標」は会員満足 大阪府支部 基盤増強への好循環を

対面幹事会



有がしやすしい仕組みや土壌づくりを支部として取り組んでいきます」とWeb会議などのIT化の促進をも含めた組織運営について言及しました。写真下。



この後、具体的な事業報告や議事審議に移行。会員数について21年度に30社が入会する一方、9社の退会

があり、差し引き純増21社となったことが報告されました。支部の正会員数は3月末日現在で150社となり、年度当初目標143社を7社上回ることにしました。要因として野村陽一事務局長が、「賃貸住宅管理業法の改正が追い風になった」と報告しました。

月13日午後5時からホテルモントレ大阪で3年ぶりの対面形式による支部総会・懇親会を開催、感染リスク軽減のため動画配信も併せて検討③新人若手研修会で

使用するプログラムに本部制作動画を活用④賃貸住宅フェアでの併設だった「住環境向上セミナー(オーナー1セミナー)」実施可否について――などを検討。

管理業登録期限が6月15日に迫り、会員企業で未登録会社については、電話や訪問などで登録申請促進を引き続き呼び掛けることも確認しました。

郷土・和歌山県を拠点に暮らしに欠かせない「食・住・遊」に関する事業を展開する丸長グループ。その一員として、生活基盤の住まいと暮らしに関する「住」サービスを紀南エリアで提供するマルチョウ(和歌山県田辺市稲成町)の小川勇人代表取締役社長に話をうかがいました。

### マルチョウ 小川勇人代表取締役



当社の所在地は、和歌山県中南部市、紀南エリアの中核都市で、観光地・白浜に隣接する田辺市です。商圏エリアである紀南は競合他社が少ないのは確かですが、それゆえに、お客様からの一般的な相談に、迅速かつ幅広く対応できる不動産会社としての総合的な知識が求められます。

当社を選んでもらうためにも、売買仲介だけでなく、賃貸あっ旋・仲介業務から賃貸物件の保守・管理業務まで、他社ではまねできないような「スタッフ全員で不動産に関する案件を解決できる店舗」づくりとサービスの提供を目指しており、お客様の要望に、「1店舗で完結できてこそ、安心して契約を任せてもらえる」と考えております。

中でも、賃貸募集時の物件の見せ方・ビジュアルには注力しており、常に様々な情報を収集・理解したうえで、自社ホームページに反映するようにし

### 紀南エリア初会員 1店舗完結が魅力

ています。同じ物件募集広告でも設備や共用部分、外構など見せ方に工夫を凝らし、少しでもご要望に応えられるよう心掛けています。もちろん他社との差別化という意味もあります。

総合的に裏打ちされた「ワンストップ型総合不動産事業モデル」を実現できるスキルを全社員が持ち合わせていることが当店の強みだとの自信はあります。その実現に向け、賃貸不動産経営管理士や宅建士など不動産業界のプロフェッショナルとしての資格取得を会社として後押ししてきました。

紀南・田辺エリアで初の日管協会会員としての自覚と自負を持ち、新規会員の入会あっ旋に努め情報交流できる仲間を増やしたい。併せて会員特典である業界情報収集や交流会、研修会、法律相談、契約書類といった必要なツール取得など会員メリットを最大限活用し、自社のスキルアップにもつなげていきたいと思っています。



「契約内容の変更に伴う重要事項説明(重要事項説明書交付を含む)・契約締結時書面の交付が法的義務であること、および重要事項説明等の対象を明確化する等、所要の改正」が行われたことについて、「最も影響がありそうなのが業法施行前に締結された契約。内容の変更を伴う場合、契

## New 新入会員 Fresh 訪問

国交省近畿地整の田辺りさ不動産業適正化推進官は現在の賃貸住宅管理市場動向にも触れています。市場では「より高度化に向けたスキーム構築や、異業種からの参入など業界の変化を促すようなダイナミックな動きが進んでいるように思われます」と管理業の今後に期待感を示しました。

## 管理業の今後、期待

この人に聞く 田辺りさ 国土交通省近畿地方整備局 建政部不動産業適正化推進官



「例えば、家電メーカーがオーナーや管理会社向けに修理交換や入退去時のクリーニング等をセットにした家電サブスクリプションサービスの提供開始、入居者ニーズの裾野を広げるため外資も入ったリノベーション事業構想、サービスアパートメントなど、賃貸住宅や管理の業態そのものが

幅広く変化し様々な可能性を秘めているように感じられますし非常に興味深いところ」と最新の動向にも関心が高い。 「それなら実際の現場はどうなのか。実地に話をうかがい、体感できればとかなてから考えています。しかし、このコロナ禍です。今年も年初から皆さんの繁忙期を避けつつ何とかお話をうかがえないかと機会を

探っていた矢先のオミクロンでした」と現状を憂い、「早く収束してほしいですよ」と、つついっし心の声も。 同時に「日管協さんでは賃貸住宅管理業務セルフチェックブックを会員に配布し賃貸住宅のメンテナンスに特化した講習会開催も計画されていると聞き及んでいきます。管理業務のベーススキルであり、良質な住宅ストック形成の根幹につながる部分。こうした地道な活動が管理業の足腰を一層強めることにはなるはず」と評

「契約内容の変更に伴う重要事項説明(重要事項説明書交付を含む)・契約締結時書面の交付が法的義務であること、および重要事項説明等の対象を明確化する等、所要の改正」が行われたことについて、「最も影響がありそうなのが業法施行前に締結された契約。内容の変更を伴う場合、契

## 日管協の取り組みに共感 法解釈・運用に注意を

約全体について重説等を行うことが義務化されます」「改正の背景には、内容が変わる変更契約に対する明記がなかったため。特にマスターリース契約で賃料減額を伴う変更であったにもかかわらず事業者から説明がない等のトラブルが発生していたことがありま

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  
契約実績と維持経験を お届け致します。 累積事業としての リリース契約も ぞくぞく更新中!

**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 (フジヤマは、お客様の故障に対する対応を徹底する。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)

追焚機能 TVインターホン IHコンロ 追焚機能アップ

浴室乾燥機 温水洗浄便座 防犯商品 バランス釜対策

**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 **エコピックス**

フジヤマオリジナル 風呂・トイレ分離型ユニットバス

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

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

**富士山の水** 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!!

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)

0120-771-678

フジヤマウォーター株式会社

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」で絶賛配信中です。...

■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/
から上記QRコードで仮登録

本部総会は14時から。塩見紀明日管協会長が本部新執行役員を紹介を兼ねながら主催者として、国土交通省不動産・建設経済局長の長橋和久氏が来賓代表としてそれぞれあいさつ。

日本経済見通しも

化で大きく変わる法人契約の今後のあり方⑤日管協標準版「賃貸住宅管理業務メニユー表」策定... 小菅貴春担当委員長、長田組織委員長、濱村美和レディス委員長、栗山直能社宅代行サービス事業者協議会長、加藤豊賃貸管理研究会長がそれぞれ報告します。

イナ侵犯など暗い話である中、なによりも「近畿の雄」がどんな話題で明るさを示してくれるのか、見どころ、いや聞きどころ間違いなしでしょう。...

経営管理士7万人 11月20日に本試験

賃貸不動産経営管理士協会(坂本久会長)は4月1日、21年度「賃貸不動産経営管理士」試験合格者の登録申請審査が完了した。...

組に出演する橋本五郎氏が「どうなる日本。これからの政治と経済」の題で、混沌とする世界情勢と日本の行方を見直し世相を切りま

New 新入会員 Fresh 訪問

滋賀県湖北、ガラスアートの黒壁スクエアで有名な観光都市・長浜市の拠点に加えて、商都・近江八幡にも新店舗を構え湖東エリアに商圏を広げるのがアソシエホームさんです。

アソシエホーム 奥田伸之代表取締役



以前在職しておりましたエルアイシー社長で日管協滋賀県支部の山口俊和支部長から熱心にお誘いいただき、入会しました。...

コロナ禍逆手にとり DXで顧客満足向上

限り効果的に見て感じていただけることが他社との差別化につながりますし、メタバースの世界観が今後普及することを考えればデジタル化路線の一層の強化は必須だと考えています。...



近江八幡店

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

計の有資格者数はおよそ7万人にのぼります。一方、22年度の賃貸不動産経営管理士試験の実施要領は次の通りです。...

5問免除講習 受付中
日管協は賃貸不動産経営管理士「5問免除講習」受申し込みを受け付けています。...

試験会場 全国35地域▽合格発表 23年1月6日予定

浴室リフォームの"新"提案
バスリフォーム
ecology and economy
関西 200社以上の管理会社様にご採用いただいております!
年間施工実績 5,000室
極小・変形浴室対応
解体しないので 短工期
部分補修が可能なので 低価格

株式会社バスシステムデザイン研究所
バスシステムデザイン 検索
写真見積・現地調査無料
https://bsd.ecobath.com/
Instagram
「施工実績」と「役立つ情報」更新中!

# 総会と講演会に大勢が参加 京都府支部

## 超有名講師に注目集まる



担任に就任する 櫻井啓孝支部長

日管協京都府支部(櫻井啓孝支部長)は5月9日(月)「ホテルグランヴィア京都」で第22期通常総会、研修会、懇親会を行いました。このう

ち研修会は特別記念講演会とし、国際政治学者として有名な三浦瑠麗氏が「日本政治とコロナ禍」と題したテーマで講演。国際政治理論などを展開。テレビでも活躍する超人気の学者で会員以外の参

加も多く見られました。日管協の塩見紀昭会長や地元の自治体(京都府、京都市)また、支部顧問弁護士の中田伸氏など多数の来賓がありました。会場は講師人気も重なる盛況でした。総会では新人事の発表や紹介で組織毎のリーダーもそれぞれ抱負を述べました。特に新支部長に就任決定の安田栄

慈氏は「櫻井支部長が築いた支部の実績と財産を守り、そこへ自分らしさを加えて新しい支部づくりをみんなで協力していきたい」と挨拶。実績と挑戦の両方でさらに存在感のある支部を目指します。講演で三浦氏はコロナ禍を中心に内外の問題を関連させながら国際政治家の目線で自論を展開しました。

また、行政からの来賓は京都府の建設交通部市田雅己技監、京都市は門川大作京都市長が出席。京都の住宅環境向上へさらに協力していきたいと述べました。特別参加した日管協・塩見紀昭氏は櫻井支部長の功績を讃え、支部の発展へ期待を述べ、その後は懇親会となりました。総会は順調に終了しました。

## 議論しつつ向上を

新支部長 安田栄慈氏

櫻井啓孝前支部長から役割の重大さについて教えられてきました。「不安もプレッシャーもある一方で楽しみもあります」。伝統のある支部であり、歴代、優れた支部長が継承。熱い想いと責任感が重なるがそこは前向きに力強く。「基本的には、入会してよかった」につながる活動を続けたい。日管協



総会で挨拶する安田氏

「大小の企業を問わず、会員が共有できるノウハウを身につける。スペシャルリスト集団として間断なく内部研修、講座などを行い、同時に一般ユーザーへも存在を知ってもらう」。組織の存在感持続へ若



22期総会の会場



人気講師の三浦瑠麗氏

## 裏方プラス存在感も

新事務局長 杉村元嗣氏



安田栄慈氏

「裏方に徹したい。でも存在感も大事」。事務方の仕事は十分に認識しているがただそれだけでは物足りない。躍動する支部内で「アイデアを出し、担当窓口へ提案していきたい」。

新しい事務局への期待は大きい。「コロナ期を経験したことをプラス効果に。非常時の支部活動のあり方を前向きに捉えられた貴重な体験はムダではなかった。国や自治体との情報発信もさらに積極的に。従来からの信頼関係を一層深めていきたい」。先人が築き上げてきた路線であり、テーマは多岐に及ぶと熱く。

「市民から支部の存在を知られ、頼られることへこれまで以上に努力を」。

読書が趣味、古代史から幕末の英雄列伝まで実に詳しく、歴史、人間への興味は尽きないよう

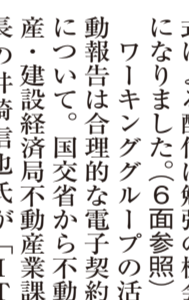


杉村元嗣氏

し、事務局としてしっかりと下支えをしていきたい。長い期間、担当してきた市民や賃貸経営者対象の「住まいの相談」の経験は貴重です。見方や判断のポイントなどを教

えられ、貴重な場となりました。近畿ブロックの会合などにも出席して広い視野からの情報収集も大切。不動産業界の人材は豊か。いろんな考えを持つ人の話には興味があります。この役を通じてさらに知り、勉強したい」。

「安田新支部長を助けて従来からの協力してみんなでの路線を下支えしたい」。秋は「オーナーセミナー」など大小のイベントが続き事務局の役割は多い。☆1971年生まれ、京都府出身。



総会会場での杉村氏

## お知らせ

### 今夏も定例会開催予定

ITシェアリング推進協会の研修やセミナーを先進の研修やセミナーを開く日管協のITシェアリング推進事業者協議会。4月の総会時に国交省からゲスト講師を迎えIT活用について学ぶ機会を設けました。京都府支部会員内でもIT活用について関心も高く、ハイブリッド方式による配信は勉強の機会になりました。(6面参照)

ワーキンググループの活動報告は合理的な電子契約について。国交省から不動産・建設経済局不動産課長の井崎信也氏が「IT

を活用した重要事項説明」について講演。同会では日管協会員以外にも参加がありました。なお、7月12日(火)8月2日(火)も定例会を予定しています。

日管協が管理業務対応版を発売の「賃貸住宅管理業務セルフチェックブック」について発表しました。会員向けで、管理業務対応版として編集されたもの。業法に関する業務についてそれぞれチェックでき、解説も加えられ新法に対応中の会員には便利です。問い合わせは本部まで。



門川市長の挨拶



新幹事が次々紹介される

# これからはドローンで高所の点検調査を！！

**ドローンを使用する事で 高所の点検調査を 低コストで行えます！**



※天候・許認可上空事情等により飛行できない場合がございます。

**ドローンスクールも開講中！**



**正しい知識・技能・空中写真の基礎知識を学び操縦技能資格を取得しませんか！**

**DPCA**  
国土交通省 航空局 管理団体・講習団体  
一般社団法人DPCA  
(講習団体管理数183団体 2021.9.1 現在)

**RUSEA**  
一般社団法人 地域再生・防災ドローン  
利活用推進協会  
京都北支部

京都ドローンベース  
株式会社 SHINTOM  
<https://shintom.com/>

町家の保全と継承しつかり

京都市・京都府支部会員と協力

京都市の町家保全継承を担う「まち再生・創造推進室(都市計画局)」は京町家について各種の小冊子の発行や情報誌での特集参加など、保全と継承、それに伴う支援策発表などを積極的に進めています。

伝統工法で建てられた木造建築は所有者や関係者によって受け継がれ、京都市行政の支援もあって地元以外からも常に注目され不動産市場にも流通。流通促進へWEBサイトへの登録も進んでいます。

また、住宅金融支援機構が発行する「住宅金融」誌上での特集が大きく取り上げられるなど、町家保存を巡って幅広い情報発信が見られます。いずれも景観



町家再生が各所で

制度による助言などを行なっています。京都市景観・まちづくりセンターが主にや文化を次の世代へ残すために価値の再認識や再生への方法について幅広い提案や支援方法を示しています。

特に維持について悩んでいる所有者へはマッチングリアル開催で盛況

京都府支部の幹事・定例会

京都府支部は4月12日(火)「ホテルグランヴィア京都」で幹事会と定例会を開催。久しぶりの対面形式で新入会員も含め70名が参加、盛り上がりがありました。

報告が行われました。また、京都市から義務化の「自転車保険」について加入促進協力へ説明がありました。

報告が行われました。また、京都市から義務化の「自転車保険」について加入促進協力へ説明がありました。



定例会の会場

「賃貸住宅フェア2022」7月26日東京で開催「賃貸住宅フェア2022」が7月26日(火)27日(水)東京ビッグサイト内ホールで開催されます。

お知らせ

京都府支部・新入人事

京都府支部は左表のように22期、令和4年度新入人事を発表しました。

を公表しました。新時代に対応し、先端をいく組織としてIT・DXの推進、空き家対策、行政との連携を持続

するなどが新入人事に盛り込まれています。前支部長で経験豊富な櫻井啓孝氏は相談役として支える役目へ。

法の視点 (80)

用途変更手続の説明と仲介業者の責任

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



宅建業者が物件を仲介するにあたっての注意事項として用途変更手続に関する説明義務の問題があります。

例えば、物販の店舗を飲食の店舗に変更して賃貸することは建築基準法上の用途変更の問題が生じます。

申請を建築主事に提出し、建築基準関係規定に適合した用途変更工事を行って建築主事の確認を受け、確認済書の交付を受けなければなりません。

用途変更手続に関する規定は宅建業者が借主に対して説明すべき「法令に基づく制限」に含まれると解されているので、利用形態が変わるテナン

トの賃貸仲介をする時は、宅建業者は用途変更の手続きが必要であることを調査して借主に告知するべきです。

Table with 4 columns: 氏名, 支部役職, 会社名, and 22期(令和4年度) members list.

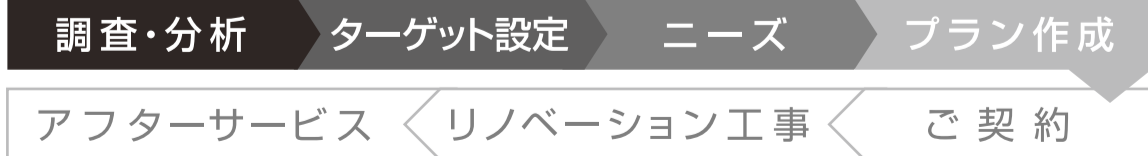
女子力企画室

入居者の暮らしをデザインするチーム

女子力企画室とは? 女性プランナーのみで構成されており、女性ならではの目線や、行き届いた目配り、一生活者として暮らしへの視点がプランニングに活かされています。

収益物件としての価値を向上するために最善のプランをご提案いたします。

リノベーションフロー 累計95,000件の施工実績から確立されたフロー「誰に」「何を」「どのように」この3つの要素をデザインに反映し効果的なプランニングを実現します。



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

お受付時間：平日10:00~17:00

株式会社 朝日リビング

www.asahiliving.co.jp

0120-61-5000

# シェア経済下の新居住

## 第4回総会 電子取引の方向性も

ITシェア協

日本賃貸住宅管理協会のIT・シェアリング推進事業者協議会は4月12日、東京・大手町2の朝日生命大手ビルで、担当官を招いての不動産を取り巻くIT化促進に向けた最近の国土交通行政動向の報告や、シェアリングエコノミー下での「住まい・暮らし」がどうなるかを見通す記念講演など4部形式からなる第4回会員総会をハイブリッド形式で開催しました。



ITシェア協第4回総会の模様(写真=本部提供)

第1部で新年度事業計画などを決める会員総会を行った後、第2部で、①合理的な電子契約の活用②データに係る安全性の担保と活用の両立③ITソリューションワーキンググループ(WG)の活動の3テーマに関してITシェア協3WG部会長がそれぞれ活動状況を報告、賃貸不動産分野でのデータセキュリティ強化を伴うIT化・デジタル化の促進度合いを披露しました。

### 賃貸住宅管理業法

#### よくある質問、分かりやすく 国交省がFAQ集

国土交通省は「賃貸住宅管理業法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1月26日版です。手元にお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/001417127.pdf](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001417127.pdf)

国交省は、賃貸住宅管理業法全般についてフローで見やすく解説した「賃貸住宅管理業法ポータルサイト」も開設しています。登録の流れもひと目で分かるほか、ハンドブックや法令リンク・制度概要なども網羅し非常に見やすくなっています。URLは、[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/pm\\_portal/faq.html](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/pm_portal/faq.html)

# 管理業法、名実ともに本格運用

昨年6月の賃貸住宅管理業法施行後の経過期間がまもなく過ぎようとしています。名実ともに管理業法の本格的運用開始です。日管協兵庫支部の松本智支部長は、義務づけられた管理業者登録をもし怠っても「言い訳にはならない」とし、事業規模のいかんにかかわらず管理業者の淘汰の時期に入ったと言いつつ切りります。

## 業者「言い訳ならず」未登録

「賃貸住宅管理業法に基づく業者登録状況は？」  
「兵庫支部でも3月14日時点で登録済みは支部会員全体の48%強。管理戸数200戸以上会員でも登録申請中を含め登録に至っていないところが13社ありました。聞いてみると、繁忙期で手が回らなかったが、これから申請すれば間に合うだろう。はまだしも、登録が必須との意識がなかった」ところさもありました。業法施行後1年の経過期間があったのだから言い訳は通用しません」

悪廃業に追い込まれる。本部は登録促進周知のため各ブロック・支部に新聞広告展開予算を配分する一方、県支部でも事務局から案内メールを個別に再三送信、200戸未満社をも含めて登録を促してきました」  
「(案内が)きちんと伝わっているのか疑わしいケースもあります。担当者として意識の違いというのでしょか。『担当者が見逃した』『軽く考えてスルーしていた』などなど。たまたまトップに連絡した際に、担当部署に届いた案内メールが取り次ぎされて

おらず「聞いていない」と激怒されたケースもあったほど。これはもう大問題です。『業務管理者(賃貸不動産経営管理士)がいない』『移行講習未受講だが今から間に合うか?』というところもありました」  
「従来の任意制度がそのまま適用されるとの思い込みもあると聞きました。『新法がきちんと施行されたのだから新法に基づくのが当たり前ののですが、間違っていた認識を持ったままそれを正したうえで、『日管協ホームページ(HP)参

照を。登録申請マニュアルも用意されているし、本部に直接連絡すればこと細かに教えてくれる」と申し上げたことでもあります」  
「申請・登録は当社(ハウスプロメイン)の場合、およそ3カ月要しました。現在5月下旬ですが、だからといって諦めるのは早計です。まずは法律上の経過期間までの6月15日までに必要書類をまとめて申請さえすれば何とかなります。ただ、申請書類には決算報告書も含まれており、6月決算会社の場合などは大変かも知れません」  
「先般あったトピックスですが、会員推薦のない新

「やはり、繁忙期に突入して『今はそれどころではない』というところ、案内を見てくれるけどもきちんと確認していない、もしくは任意登録がそのままスライドするの思い込みなど、考えが甘いと言わざるを得ません」  
「コロナ禍で対面が叶わず必要な情報がきつちり

「業者登録しなければ無資格者です。管理業をやる資格がありません。その意味で、管理業者がふるいに掛けられる、淘汰の始まりになるのではないのでしょうか。売買中心の不動産会社が管理を任せられるケースは多いですが、仮に軽く考えて無登録のまま片手間で行うようなことがあれば業法違反になりかねません。するとその賃貸案件は、そつくりそのままきちんと管業を営む業者に移行ビジネス機会がロスしてしまいます。きちんと管業している業者は管理戸数を伸ばし、そうでないところはロス。何より社会的地位が減退し消費者から相手にされなくなるでしょう」  
「日管協に加盟していない不動産会社・管理会社も多数あります。『そこも心配です。業界全体の品位を落としかねない。管理を行っていない業者登録に気付いていない、あるいは怠っているようなところは商売のタネが減るのです。ここまでくれば淘汰以前の話しですね」

淘汰も進行 見えてきた “管理業2.0” 次代の業界を築く

**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

**日管協預り金保証制度 加入会社(575社加入※)は、健全経営が証明された賃貸住宅管理業者です。**

2022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。
- 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。

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 〒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 <https://www.jpmm.jp/>

日管協 預り金保証制度 加入会社一覧表(近畿68社加入) ※令和4年4月1日現在

滋賀 (株)エム・ジェイホーム (株)エルアイシー (株)コングウェスト (株)レック 京都 永和建設(株) 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 大阪 (株)アイ・ディ・シー (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)R-JAPAN (株)エコホームズ (株)アスタスタ (株)エステートトーフ (株)関西建設 (株)近畿建物管理 近畿ハウジング(株) (株)コスモ 近畿プロパティ(株)	(株)サンエース (株)サンプロロード (株)三和アイシス (株)住宅サービス (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)タイセイシアサービス (株)TAKUTO (株)ツインライフ (有)トラスティサービス (株)トラスティエージェント 平山住研(株) (株)ファイブ管理 (株)ベストサービス	(株)ベストホーム (株)マツマスマイルホーム (株)三島コーポレーション (株)ミヤビグループ 明成不動産管理(株) ユニグ・ライフ(株) リースビル管理(株) (株)レンタックス 兵庫 アイエイリアルティ(株) (株)赤鹿地所 (株)コロナ・プロパティサービス 神鋼不動産グループ(株) 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)ホームエージェンツ (株)マルサライフサービス (有)みなとエステートサービス (株)リアルトラスト 奈良 (株)丸和不動産 和歌山 (株)アズハウス(株) (株)ホームズ
---	--	--	--	--

相続支援は喫緊の課題

世代をまたいで資産を残す

コロナ禍の出口も見え始めた今年の繁忙期の状況、オーナー満足引き上げのための方策についても松本智日管協兵庫支部長にうかがいました。

「他社では例年を上回って推移したとは聞いていますが、当社の場合(管理戸数4600戸)、契約決定件数そのものは例年通りだったものの、退去者数が1.5倍増。入居率は例年並みなので空室率が一時的に悪化しました。現場の所長からも「何かあった」という話は特になく、要因がはっきりしないのです」

「管理の質向上とオーナー満足に向けて退去者対策を行いました。今回は、今更には聞き取りできなかったわけではないのですが、コロナで給与が減った、失職したといった話があります。しかし、それが要因のすべてだとはいえにくい。それだけに今回のケースは予想外です」

「そのためには日管協では相続支援コンサルタント事業に取り組み、オーナー様に寄り添い最も有利で適切なアドバイスができる人材に相続支援コンサルタント育成に向けた講習を実施しています。一般と上級があり、一般は年6回のeラーニング受講、上級は木・金曜日各25名に限定しレジュメの作成・発表とグループ内講評で切磋琢磨していきます。現在はWeb実施ですが以前は全国主要ブロック単位の会場を設け、実地参加形式でした。コロナの影響ですが、転じて経費削減や時間効率アップにもつながっています」

「相続前の対策は銀行も含め数多くの提案が行われていますが、相続税還付のように「相続以後の対策」はなかなか少ない。特に不動産では評価が難しくその

「実際に現地を見ると、敷地内に予想以上の斜面があったり、周辺の工場の臭いがきつかったりと評価ダウンの要因が見つかり結果的に還付金として戻ってくる可能性がありません」

「今後、認知症問題が増えるだけに、民事信託の一種である家族信託には傾注すべきと考えています。親が経営する賃貸住宅の契約事項や決済などに関する権

限を認知が始まる前に子息に委任するなどの例です。後見人の場合は裁判所への定期報告義務や報酬が発生したりしますが、家族信託ならそうした手間やコストは省ける。会社単位規模になる商事信託もこうした融通は利かない。家族信託に関するメリットについての

「古利もバリアフリー」

「古利もバリアフリー」

「古利もバリアフリー」

- 5・26 支部総会(滋賀)
6・13 支部総会・懇親会(大阪)
14 会員総会・運営協議会(本部)
24 ひょうご地域安全まちづくり推進協議会(兵庫)
7・14 運営協議会(本部)
19 幹事会(兵庫)
28 幹事会・定例会・納涼会(滋賀)
9・9 幹事会(兵庫)
15 運営協議会(本部)
10・1 日管きんき(35号)発行
9 幹事会(兵庫)
13 幹事会・定例会(滋賀)
11・2 運営協議会(本部)
14 日管協フォーラム2022
17 日管協フォーラム2022研修(滋賀)
12・1 全国支部長会議(名古屋)
2 ベンチマーク(本部)
8 幹事会・定例会・忘年会(滋賀)
9 親睦ゴルフコンペ(大阪)
15 支部親睦会(和歌山)
15 第8回支部幹事会(兵庫)
支部定例会(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・ちゃんたい住宅相談」。
※●は未定を含む。

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/

まち都市まち 紀三井寺にケイブルカー
桜の名所と和歌浦の景勝地を見渡せる和歌山市の名利、紀三井寺に新たな名物ができました。山麓の楼門下から山上・仏殿下まで結ぶケイブルカーです。寺社がケイブルカーを設置する例は京都・鞍馬寺などがありますが、全国でも珍しい。参拝には高低差約31m、231段もの急な石段を登らなければならず、高齢者や障害者には、ひと苦労。そうした人も気軽に参拝で

空き家対策で相談会
和歌山県支部が協議会参画
日管協和歌山県支部(東行男支部長)は県空家対策推進協議会に今年2月から参画、賃貸住宅管理業の専門団体として空き家の発生防止やストック活用、人口定着化・地域活性化と防災まちづくりに向けた官民連携に取り組みしています。協議会ではこれまで「空き家なんでも相談会・セミナー」を県内各地で開催。今年も5月13、15、16日に湯浅町、和歌山市、新宮市で実施し、20、25、27日に御坊市、岩出市、橋本市で実施し、6月19日に古座川町で相談会・セミナーを行います。日管協和歌山からも久保良平、小切康至副支部長が相談員として、出向、家主・入居者の利益を考えながら有効策や打開案などを検討します。

アドバイスをを行い、公証人役場での公正証書遺言作成時にも証人として社員が立ち会う。個人情報に関する内容ですので、それだけの信用を得ることが第一ですが、世代をまたいでオーナー様に喜んでいただくことが我々が果たすべき使命ではないでしょうか

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
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)
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)
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
12L/9.3L PETタイプ
12L BIB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)
サーバー・フンタル科 ¥650/月(税別)
12L 2本単位 ¥1,980/12L (税別)
フジヤマ 大阪 0120-123-788
京都 0120-248-448
神戸 0120-231-778
フジヤマ 大阪 0120-771-678
http://www.fujiyamawater.co.jp/



「日管協フォーラム2022」

●今年こそリアル形式での願い

お知らせコーナー 日管協今後の活動

ライブ配信で開催された昨年。コロナ禍も一段落して「今年こそリアル形式で」と期待が高まっています。政府も「まん延防止」のハードルを下げて第6波への出口を見えて企業活動の稼働へ前向きです。



フォーラム会場はいつも満員

11月16日(火)2022年の明治記念館での「フォーラム」は実現するのか。

去年は就任早々の塩見紀昭日管協会長がオープニングセミナーに登場。会長の管理業への新しい取り組みが伝えられました。国交省からの参加もあり、法律の施行やそ

れに伴う管理業の役目など、完全施行へ充実した内容でした。

その他、学習する日管協にふさわしく、業務や実務、外国人入居、相続問題、家賃債務保証、さらに社宅代行、サブリース問題、人材育成など管理業者が知っておく重要なポイントをセミナー形式で公開。ライブ配信となったものの全国から好反響がありました。管理会社にとって「フォーラム」は毎回「必見・必修の場」となっており、2022年も引き継がれます。(詳細は10月号に掲載)

「住環境向上セミナー」実施へ

恒例 官民一体の開催

毎年10月を中心に官民一体で全国一斉に開催される「住環境向上セミナー」。国土交通省の後援で日管協各支部がそれぞれの企画で秋に開催。支部ごとに工夫され、主張が生かされ、内容は多彩です。支部の特徴が出ているが、基本は国の政策と同調し、住宅環境の向上を目指す内容です。各会場では地元自治体、管理会社のほか、賃貸住宅経営者、一般入居者など幅広い参加者で賑わいます。久しぶりの会場開催に期待です。(詳しくは次号で)

日管協の動き コロナ禍も休みなく

管理業の役目、広い視野で

変革の時代、しなやかに力強く、個性的な新しい不動産組織へとひた走っているのが日管協です。本部からの多種多様な情報発信はどれも新鮮で前向き、次世代を意識、好評です。背景となる法律を得て管理業の役目と責任を自認し、社会から信頼される重要な時期です。

「一緒に勉強していきましょう。活動の中で自社の役割が見えてくる」とは入会キャンペーン時のことば。そんな時に見つけた日管協のパンフ。そこには「新しい法律へのサポートを約束」とありました。新会員募集、組織拡大へのPRです。

大阪万博への役割は

いま関西では2025年開催の「大阪・関西万博」へ向けて盛り上がりという気配。目に見えるものは鉄道や大型ビルなどのインフラ整備です。不動産業組織のセミナーでも万博を意識したテーマが登場。未来社会に向けた「SDGs」などについて語られています。万博開催への業界参加、近畿ブロック各支部の役割も期待されます。

管理業法に基づく登録制度

遅れ気味の登録移行について国交省が4月1日付けで業界団体へ健全な発展へ登録移行は重要で、未登録業者には法令の趣旨を理解してもらい、早急な移行を求めています。6月15日で期間終了となります。

編集後記

「二刀流は前例がなく試すことすら避けられてきた。でも翔平ができることを証明し、もっと挑戦する選手が出てくると思います」。在米ジャーナリストの志村朋哉さんの『ルポ・大谷翔平〜日本メディアが知らない「リアル二刀流」の真実』が伝える、現地のごく普通の野球少年のお母さんの声です。▼京都の長栄が上場への道を切り拓きました。同社の長田社長は、上場企業増加が管理業界の社会的信用につながるとし、「皆さんにも目指していただきたい」と話しました。既成概念を破った大谷選手のように、必ず開拓者が現れます。業界も後進が続くことを願ってやみません。

大変革時代、への対処(日管協) 情報収集〜情報整理、特化して提供

日管協では会員へ実務に特化した各種の項目を可視化して、「入会してよかった」につなげています。電子契約、子育て支援の改修補助金など、役立つ情報が用意されています。入会のメリットを感じて欲しいというわけです。協会では▶法律・制度に準拠した契約書式等の提供 ▶セミナーやメルマガ等で実務ポイントを解説 ▶管理業務をサポートする企業(特別会員)の商品・サービスの活用で業務負担軽減など。なお、日管協総会の記事は3面に詳細。

Map of Kansai region with branch office information for Osaka, Hyogo, and Nara prefectures. Includes addresses, phone numbers, and email addresses for each branch.

Advertisement for '全管協れいわ損害保険株式会社 設立' (All-Japan Real Estate Management Association Reiwa Insurance Co., Ltd. Establishment). Includes membership benefits, insurance details, and a flowchart of the insurance process.