



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5年
1月15日発行
Vol.36

(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

次年度へ5重点事業

生産性引き上げが焦点

近畿ブロック幹事会、3年ぶり和歌山開催



3年ぶり和歌山開催の近畿ブロック幹事会

近畿ブロック幹事会は、和歌山県支部の東行男支部長を議長に進行。議事に先立ってあいさつした太田卓利ブロック長は、ニューヨークのロップテックフェアを視察したことを踏まえて、

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22年11月25日、和歌山市内のアズマハウス本社ビル内で11月度幹事会を開催し、次年度に向けて会員増強による基盤強化に引き続き取り組んでいくことを決めたほか、賃貸住宅管理業法施行に基づく登録制度事業者団体としての体制構築やコンプライアンスの徹底、預り金保証制度の拡充、賃貸住宅メンテナンス主任者制度の創設などを含む5つの重点テーマに基づいてブロック・支部の次年度事業計画をまとめることを確認しました。

ユニコーン企業も参加するなど「世界的にも(賃貸管理業は)ストックビジネスとして注目され、日管協(オーストラリア2022(11月15日)でも『日本の家賃保証制度等は学ばべきものが多い』と台湾から視察団が来ていた」とし、プロプテック化といったDX推進で「いかに生産性を引き上げられるか」がキーワードであり焦点になると示唆しました。

幹事会では、①組織拡大と管理業登録制度事業者団体としての体制構築②業法に基づく会員業務適正化③人材確保・育成④会員業務支援⑤賃貸不動産経営管理士取得促進と有資格者の質的向上——からなる日管協本部が設定した「5つの重点テーマ」に基づいて、近畿6府県支部が次年度の事業計画をまとめることを確認したほか、住環境向上セミナーなど事業・イベントの実施状況などが報告されました。3年ぶりの和歌山開催ということもあって幹事会後には市内の焼き肉店で懇親会。交流のひと時が戻ってきました。

「全国一斉パトロール」2月まで

国土交通省は、賃貸住宅管理業者とサブリース業者を対象に、初の立ち入り検査「全国一斉パトロール」に1月4日から踏み切りました。業者は1月28日までです。ランダムに選定、5月に結果を公表します。業務の状況や帳簿書類などを検査、関係者に質問し「業法等に定める規定」の遵守状況を点検。国交省の賃貸住宅管理業法ポータルサイトの内容を周知・徹底を図ります。

物件引継手引や国との関係強化 全国支部長会議で議論

日管協22年度第2回全国支部長会議が12月1、2日に名古屋市で行われ、国交省地方整備局との関係強化やメンテナンス創設、相続時物件引継マニュアルなどの取り組み、より効果的なセミナー方法などを議論。ブロック・支部活動にフィードバックされます。

国交省が初の立ち入り検査 業者コンプライアンス点検

是・策・正・指・導 業者には再度検査を実施します。法令を遵守していない業者は再発防止指導と、必要に応じて再発防止指導や社内教育を促し実施状況を公表する予定です。

日管協近畿ブロックの太田卓利ブロック長は賃貸住宅管理業法施行から1年となる23年、業界の方向性を「高利益体質への変貌」とし強靱化へ舵を切ります。まずは日管協の基盤強化です。「会員数は11月末で東京ブロック768社、近畿ブロック337社。東京ブロックへのベンチマークなどをしっかり行いキメ細かな運営」を目指し、「近畿は東京に次ぐ大きなマーケット。本部のサポートを得ながら、本部・ブロック一丸となって会員拡大と基盤強化に引き続き取り組んでいきたい」

●次代へプロプテックの波をつかむ ●盛況だったオーナーセミナー

タート、会員支援メニューも増えます。「建物の維持・保全是業法に定められた業務。入居者対応などソフト面に加えハード面の基礎的な知識・技術を身につけることで、入居者への安心・安全な居住環境の提供、オーナーへの的確な修繕に

高利益体質への変貌

関する報告が可能となり、結果的に良質なストックづくりにつながる。時代の要請にも見合う制度。創設へ積極的に取り組みます」

22年は世界的に不測の事態に見舞われました。「資材価格高騰や部材不足など

管理業2.0 新時代見据え

日管協近畿ブロック長 太田卓利氏



DX推進で業界、強靱化

少なからず影響を受けています。だからこそ外的要因や経済環境の変化にも左右されにくい、足腰が強く粘りのある業態への成長が求められる。メンテナンス主任者制度の創設もその一環」としたうえで、「業界

にとってホットな話題はプロプテックの大きな波が来ていることでしょう。いまや「プロプテック3.0」までフェーズが進行、これをいかに会員業務、協会運営に取り込むか」と先端的動きにも敏感です。「電子化やDXの推進、運用できる人材の確保は管理

業でも焦眉の急。少数精鋭で管理運営ができる、高利益体質への変質を追求し具現化しなければ」と新時代の「管理業2.0」へデジタル化の潮流を貪欲に吸収する考えです。

一方で、地域課題への対応も忘れません。その1つが国や自治体などとの連携強化です。「国土交通省とは毎月定例で情報交換を実施しています。特に空き家問題は行政との連携が欠かせません。取り組みの管理会社社社と異なる点整理のためにも行政には積極的に情報を発信し連携していきたい」

関西活性化という視点では「2025大阪・関西万博」が「起爆剤になる」と予測。「IR(統合型リゾート)が加われば、宿泊需要や新たな雇用の創出と人口の定着、居住需要の盛り上がり期待できます。賃貸を含め住宅供給も増えるでしょう。まずは万博開催を業界あげてサポートしていきたい。外国人受け入れなど周辺支援も進めていく」と前向きです。

未来は変えられる。
一緒なら、きっと。

Drive Sustainability.

NOMURA
SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

SDGs with Nomura
「野村のSDGs」はこちら
www.nomuraholdings.com/jp/sdgs/

野村グループは持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています。

賃貸住宅管理業法完全施行から1年半強、運用の実際はどうか、国土交通省近畿地方整備局建設部の田辺りさ不動産適正化推進官に聞きました。

業者登録は順調

「近畿の賃貸管理事業者登録済み件数は11月10日現在で1328件です。業者登録期限だった6月15日と同1081件、登録申請受理済みが1257件。管理戸数規模の多い業者は期限内にほぼ登録したことから考えると、6月以降「管理戸数200戸未満業者の登録申請も徐々に増加」。業者登録は「順調。今後も

しばらくはこのペースで経過していくでしょう。国土省は「全国一斉パトロール」実施を公表。「いわゆる「立ち入り検査」です。登録業者をランダムに選んで2月末にかけて訪問します。第1回の立ち入り検査。受託契約項目を整理した帳簿類のチェックや財産の分別管理など、まづ法律が要求していることを確認しま

「現場の温度感」大切に

「同時に管理業法の一層の周知徹底も目的の1つ。法の解釈や運用の考えなどについて、より理解を深めていただきたい」。時期も「第1回目ということもあって第4四半期になりま

「現場の温度感」大切に (世帯数減少という構造要因を背景に) 築古物件のリノベーションも経費が掛かるためなかなか踏み切れない状況。高齢者の住み替え先も賃貸に限らず分譲マンションも選択肢に入る。また立地によっては高齢者世帯が抜けた戸建ての空き家も

度などの現状についてお話をうかがいました。意見交換は市場動向にも及び、「リノベーション戸建ての1棟貸しや、高齢者住み替えも駅近で便利な賃貸住宅にダウンサイジングするなどが首都圏のトレンドと理解していましたが、と前置きし、「近畿圏では

増加している」と東阪の違いを改めて「お教えいただいた」と続けました。課題・展望も話題 「けれどもそのままでは建物の老朽化で入居者も敬遠する。古築で銀行借り入れ等が難しい場合には、不動産の小口証券化による資金調達手法の活用も。それがストック充実にもつながるし空き家対策にもなるなどのお話でもしました」と課題と解消策の展望にも話題が広がった模様。「業行政を進めるうえでも現場の温度感を知ることが、やはり大切で参考になります」と締めくくりました。

タイムリーなテーマに会場81名

日管協大阪府支部 オナーセミナー

市況動向予測に高い関心

日本賃貸住宅管理協会大阪府支部(影山真由美支部長)が11月4日に、リアル会場+オンライン(ユーチューブ配信)のハイブリッド形式で開催した「賃貸住宅・住環境向上セミナー2022」(オナーセミナー)。90年バブル崩壊を予測するなど不動産市況分析の第一人者でネットワーク88主宰の幸田昌則氏が、不確実性が増す中での賃貸不動産市場の先行きを分析・提示することもあって、オナーを中心に関係者の関心は高く、会場参加が81名にのぼるなど熱気あふれるセミナーになりました。(6、7面参照)

この人に聞く 田辺りさ 国土交通省近畿地方整備局建設部不動産適正化推進官



81名もの会場参加があった大阪オナーセミナー

開催告知DMだけで25名ものオナーが参加を申し込み会場に足を運んだなど、折からの急激な不安の進行、忍び寄るイン

セミナー開催場所は大阪・梅田の阪急ランドビル26階会議室。午後3時から日管協本部の高木祥業務推進4課6グループ長が「信

頼でできる賃貸住宅管理業者の選び方」を伝授。幸田氏が市況に切り込み、「現在は3回目の不動産バブル。金融緩和の長期化を背景に

期間も最長だがこの夏以降減速し始めた」としたうえで、「オナーがこれから備えるために」押さえておくべき市場変化のポイントを示しました。



開会のあいさつ 影山支部長

色の可能性知る カラーセミナー

大阪レディース部会

日管協大阪府支部レディース部会(田中志子部会長)は10月21日、大阪市内で、国際カラープロフェッショナル協会代表理事で1級カラーコーディネーターの二宮恵理子さんを招いて「好印象を与える! パー

賃貸物件の「原状回復」。必要不可欠な情報を、クラウドを活用してスマホでワンストップ提供するシステム・アプリを開発・商品化したのが大阪市のREMODELA(リモデラ)です。福本拓磨社長に日管協入会と主力商品の概要・開発経緯などを聞きました。

REMODELA(リモデラ) 福本拓磨代表取締役社長



リモデラ 福本社長

同社の設立は2020年。賃貸物件の退去時に借主が入居したときと同じ状態(経年変化や通常損耗など除く)で明け渡す「原状回復」に特化したリフォームに関する現地調査や見積り、職人の手配といった必要な情報をクラウド上で管理、ワンストップで提供するスマホアプリを商品化しました。

提供する主力商品は、①内装工職人向け仕事探しの「リモデラPRO」②不動産管理会社向け原状回復クラウドサービス「リモデラ原状回復」。リモデラPROは、事前登録している施工職人に対して、施工期間・箇所(工事対象部分)や現場地図、工賃などからなる施工内容をアプリ上に掲載、職人が施工請負を承諾すれば取引成立です。職人も仕事に赴く現場を自身で選択できるため、空き(スキマ)時間の有効活用が可能です。

リモデラ原状回復は、不動産管理会社から依頼した物件を同社スタッフが現地調査し、写真付きで施工箇所と職人手配の有無を明記した見積書を作成し返信。管理会社は現場に出向くことなく見積りから

原状回復特化アプリ 先端技術で効率提供

施工完了までをアプリ上で確認・完結できることから、それぞれの労務効率化・省力化・コスト削減を具体化することができます。商品開発の経緯は? 「私自身、前職の管理会社で原状回復の現場調査や施工段取りのあれこれなど大変さを実感、その改善策を日ごろから模索していました。そうした中、海外で最先端テクノロジーに触れ、そこからヒントを得ました。そしてシステムの構築、アプリ開発へ。

関西(大阪および京都、兵庫の一部)と東京の2拠点が現在の主な商圏です。今後は全国展開を目指すため「現在準備中」だといいます。

「業界を改善するために、前向きに未来を考えて事業に取り組んでいる会員で構成する団体としての日管協」の評判を聞いたうえで、「当社の管理会社向け原状回復アプリが、業務効率化の達成と、その先のオーナーと管理会社の良好な関係構築に役立てば」と思い入会しました。

今後は、対面式のセミナーなど積極的に参加、交流を図っていきたくと考えています。



リモデラアプリ

New 新入会員 Fresh 訪問

ソナルカラーセミナー」を開催しました。色使いで印象が大きく変わるという二宮さんの文字通り多彩で奥深いカラーの話に参加した会員各社の若手を中心にした女性社員

ら22名は興味津々。部屋づくりなど業務の参考になるだけでなく、個人のやる気や気分も左右する色の世界に惹き込まれた様子です。有意義で充実したセミナーになりました。



とっても好評だった 大阪レディース部会 カラーセミナー



Advertisement for Ecobath bathroom renovation. Features: 改修費用をおさえたい, 空室期間を短縮したい, 管理会社様必見! Ecobath 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 サイズフリー, 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. 大阪本社 千556-0022, 京都営業所 千601-8433, 関東支店 千144-0031. 大阪府浪速区榎川3-2-14 BSDビル, 京都市南区西九条東柳ノ内町43 2F, 東京都大田区東蒲田1-1-21 2F. TEL: 06-4392-8626, 075-661-8626, 03-6549-6526. FAX: 06-4392-8625, 075-661-8625, 03-6549-6527. 検索: https://bsd.ecobath.com/ 写真見積・現地調査無料 info@ecobath.com Instagram 「施工実績」と「役立つ情報」更新中!

創造する気持ちを共有

●●行政と市民の協力得ながら

昨年新発足した安田栄慈新支部長体制。若返りと全員参加方針を目指して今年から本格活動が始まります。「みんなで作って行く」というのが安田氏の基本的考え。すでに何回も部会を重ねて活性・活動への新手法も発表。創造する気持ちを共有し多くの新アイデア創出へ期待は高まります。



安田栄慈支部長
櫻井啓孝前支部長に学びながら遂に登場。さらなる活性へ前進の役目。右は定例会

「前任の支部長、櫻井啓孝氏から教わったことのすべてが貴重です」と若い新支部長、安田栄慈氏。まだ三十歳代で「支部の皆さんの協力と櫻井相談役の助言を得ながら懸命に勤めます」と。

就任後初の大きなイベント「オーナーセミナー」の当日は少し緊張気味でしたが開会のあいさつも無事こなしてまずは好発進です。日管協本部の会合や全国支部長会議、近畿ブロック幹事会、日管協フォーラムなど幹部としてのこれまで積極的に行事に参加してきました。

「時代に対応できるように支部活動のさらなる活性を目指します」。優れた先人を見習い生かしながら「安田流」創出への道は厳しくとも意欲は十分です。だが今はまだ初期「一生懸命教えられつつ勤めます」が本音です。若さは行動力で、安田氏は日頃から「より多くの人に

全員参加で伝統の`支部力、維持

会う機会を設けることが一番の勉強」だと。各種の集まりではいつも顔が見られまさに実行中です。

会員拡大が使命の支部活動。これには「行政と協力して日管協の存在が市民に強く認識されること。今回のオーナーセミナーの反響の多さで自信も出来ました。あらゆる媒体を駆使して伝えていくことの大事さを感じます」。これまでのオーナーセミナーの経験から、ユーザープでの発信効果は大きく、支部の活動を広く知られることになりました。コロナの閉塞感が逆効果を生み出しました。行動を起こせば結果が出るという経験でした。

「管理を目指している中小の会社も日管協に入会して一緒に勉強して社会に貢献を。今年6月には『メンテナンス主任者認定制度』も発足。入会して一緒に勉強し、一歩進んだ管理業をめざしよう」と入会へ熱い思いで機会ごとに声掛けをしています。若い支部長は支部の強力な体制を背景に積極果敢です。



塩見会長のあいさつ



セミナー会場

昨秋、11月15日(火)東京「明治記念館」で開かれた「日管協フォーラム2022」に京都府支部が「ベンチマーク」の対象として訪れました。勉強とゴルフの二本立てで収穫ありの2日間でした。

フォーラムのメインテーマは「管理業界大変革時代！アフターコロナの賃貸住宅管理を考える」です。京都府支部ではすでに同テーマを支部活動の中で十分に意識し、意思統一を図っており、参加のイベントを

みんなで「日管協フォーラム」へ

京都府支部「ベンチマーク」実施

通じて再確認の機会と捉えていました。会場では協会本部各委員会の発表や成果について勉強してきました。「リアルな設定で聞き、知ることは貴重な体験。社内で生かしたい」と「みんなで共に意見を交換しながらという体験は貴重」「他支部の人と交流できたのはよかった」「新しい管理を目指そうという熱気が伝わってきた」など、多くの参加価値が見えつつあります。

一行は会場や宿泊を共にしてフェアの内容について語り合う機会となり、今後に生かす多くの収穫がありました。

次の日は「葉山国際カンツリー倶楽部」でのゴルフ。海に近い神奈川県葉山のゴルフ場。勉強とゴルフの2日間は無事終了しました。

「インボイス」の相談OK
京都経営の大江氏らが対応

「消費税インボイス」。いま業界が注目する新税制。住宅専門紙以外の一般紙でも大きく扱われています。新しい税金の支払い方法の仕組みについて京都府支部も早々とセミナーのテーマにしました。それでも、もっと知りたい人へセミナーの講師を務めた京都経営の税理士・大江孝明氏が税理士スタッフと共に相談を受け付けています。

大江氏が代表する京都経営は京都府支部会員です。高年齢の住まい相談
京都府支部から参加

「マは、インボイス制度」と「生産緑地」。昨秋の「オーナーセミナー」でも専門家によって詳しく解説されました。いずれも法律がらみなので管理会社、オーナー共に大きな関心事です。日管協本部もインボイス制度対応の会員向けガイドブックを作成しています。この2項目は注目です。

昨秋、「ひと・まち交流館」で行われた高年齢の住まいの相談で、京都府支部から井上大介氏ら3名が相談員として参加しました。

●●京都府支部―活動の周辺●●

スムーズな行動伝達へ

▼新年の1月30日(月)京都府支部幹事会・定例会と近畿ブロック幹事会が行われます。場所は「リーガロイヤルホテル京都」。なお、令和4年最後の幹事会と定

例会が11月8日に行われました。

▼スピード時代に対応の団体管理システム「ダンカン」モニターの導入。事務局長の杉村元嗣氏によると、発信の自由化とも言える各権限に沿って一斉送信

が可能にと。各担当から即伝えられるスピードアップ化。イベントの日程確認や、各種資料の閲覧など。早く便利に確実にが実現します。

▼行政連携他団体推進部会(藤田幹人委員長)は昨秋、賃貸型災害住居のルール決めについて京都府、京都市、京都府警などと、数

回にわたって会議を行いました。京都府支部や地元京都府・市は災害時の住居提供に従来の強い関心を寄せ、会議の場を設けてきました。東日本大震災を体験した日管協会員らも出席するなど災害を見据えた大小の会議を継続中です。今後の協議に注目です。

「インボイス」の相談OK
京都経営の大江氏らが対応

「消費税インボイス」。いま業界が注目する新税制。住宅専門紙以外の一般紙でも大きく扱われています。新しい税金の支払い方法の仕組みについて京都府支部も早々とセミナーのテーマにしました。それでも、もっと知りたい人へセミナーの講師を務めた京都経営の税理士・大江孝明氏が税理士スタッフと共に相談を受け付けています。

大江氏が代表する京都経営は京都府支部会員です。高年齢の住まい相談
京都府支部から参加

RAKUNET [20戸未満] 小規模マンション向け無料インターネット

初期費用 実質0円~!	リプレイス 実質0円~!	快適 IPoE(IPv6) 対応
RAKUNETのお得なプランで初期費用実質0円 ^{※2} を実現!	古くなった機器の定期的な交換も実質0円 ^{※2} が可能!	IPoE対応で快適なインターネット環境をご提供!

※1 20戸以上の物件はご相談ください。
※2 導入する設備や工事の内容により実質0円とならない場合があります。詳しくはお問い合わせください。

RAKUNET はコスト的に難しいとされている小規模賃貸物件向けの入居者無料インターネットサービスです。

大手企業や行政施設での豊富な工事実績を誇る、電気通信設備工事会社のアイズネクスト。電気通信工事専門の会社だからできる安心・安全・安価なサービスを自信を持ってご提供いたします。

防犯カメラやIPオートロックも!

- RAKUNET 提供会社 -

ISNEXT 株式会社アイズネクスト

〒607-8225
京都府京都市山科区勤修寺西北出町16
アイズネクスト サービスサイト <https://is-next.net/>

TEL : 075-594-0007

お問い合わせ
お問い合わせフォーム
もしくは左記電話番号へ!

法の視点 (82)



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

臨時の鍵の開閉について

鍵を借借人が一時的に紛失して開錠できなくなった場合、賃貸人または管理会社は借借人に無料で開錠しなければならないでしょうか。...



定例会での副支部長。野原正光氏(右) 井上大介氏、若林基道氏



杉村元副 事務局長



石本浩治 副支部長

京都府支部は現在第22期 令和4年度の支部役員を中心 に活動を実施中です。昨

大胆 活動範囲ワイド化

注目 京都府支部の熱い日常

年、新支部長(安田栄慈氏) 就任を発表した後、新人事 での活動が始まりました。 「それぞれの役割を認識し て結束して良い結果を」が 目標で目下令和5年度前ま での活動が進捗中です。 見えてきたのが積極性。 大胆さでも目に付きます。

例えば鴨川クリーン活動に 個人参加するなど市民との 交流です。「美しい京都の 維持・保全」へ市民と一体 活動です。また、「住まい の相談」も長年、市民の信 頼を得ています。 一方、災害から府や市民 を守るための行政連携他団 体推進部として京都府、 京都市らと定期的に会合を 開いています。(4面参照)

「オーナーセミナー2022」Report

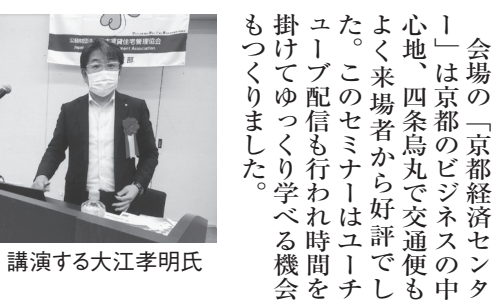
日管協 京都府支部が主催

国土交通省、地元自治体の協力を得て京 都府支部が主催の「オーナーセミナー 2022」は昨秋10月8日(土)京都経済センタ ー内ホールで開催されました。ライブとユー チューブ配信により多くの視聴を得て終了し ました。(6、7面参照)

いま知りたかったテーマで講演 セミナーは昨年10月8日 の午後から80名を超す来場 者の中で行われました。久 しぶりのライブ開催、この 時期、オーナーが知ってお きたい2つの講演では場内 に緊張感が漂いました。 最初は「生産緑地の 2022年問題 結局どう なったか」で株式会社スマ ー1トホームの代表取締役・ 小林悟氏が講演。地価下 落、市場への影響を細部の 地点を示しながら詳しく説 明。2つ目は京都経営の税 理士、大江孝明氏の「消費 税インボイス対策」。今年10 月導入の賃貸経営にも影響 大といわれる制度だけに来 場者も熱心にメモをしてい ました。この2つの講演は 土地所有者、賃貸経営者に 深く係る事案だけに来場者 の関心は高かったようです。 セミナーの冒頭で安田栄 慈支部長があいさつ。国土 交通省からはビデオメッセ ージ。来賓の岡部武氏(京



会場は学ぼうとする人でいっぱい



講演する大江孝明氏

会場の「京都経済センタ ー」は京都のビジネスの中 心地、四条烏丸で交通便も よく来場者から好評でし た。このセミナーはユーチ ューブ配信も行われ時間を 掛けてゆっくり学べる機会 もつくりました。

「相続の極意」冊子発刊 (一社) 相続相談センターが事例集 一般社団法人 相続相談 センター(京都市中京区) が「相続の極意」の名称で 相続の秘伝と言えらるる数多 くの事例を結集した冊子を発 行しました。ここにはあら ゆる相続をコーディネートし てもらった実績を紹介したも ので参考になります。 同センターは2007年 に都ハウジング(岡本秀巳 社主)ら不動産4社らで発 足。地元、京都市の協力を 中心に地域活性化を目的に活 動してきました。背景には 高齢社会における不動産相 続問題の多 発です。そ の受け皿と して設立さ

特定空家の処置状況は 完全解決へはまだ時間が 空家問題は永遠のテーマ なのか。国交省が昨年、空 家等対策の推進に関する特 別措置法、通称「空家法」 の施行状況を発表しまし た。同法律は2015年 に施行。今回、地方公共団 体を対象に調査し、その進 捗状況を公表しました。 施行から2021年度 末までの「特定空家」の措 置は指導、助言に始まり、 勧告、命令、行政代執行な どです。この間、空家法に 基づく地方、市区の対策も 進み、管理不全の物件除去 や修繕、再生が行われてき ました。しかし、特定空家 は3万戸台から2万戸台に なったものの問題解決はま だ時間がかかりそうです。

「オーナーセミナー」の ほかに各支部の部活も再 開し大阪府支部では女性部 員が企画、カラーコーデイ ナーターを講師に招いたセ ミナーを催しました。会場 は満席、久しぶりの部活で 会場は盛り上がりつついまし た。東京で開催の「日管協 フォーラム」も盛況。迎え た新年、第8波のコロナ、 このまま 業界活動 が好調に 続くこと を願った ライブ開催を 願った もので す。

業界 天気予報 セミナーに活気が ライブ開催好評 昨秋開催のライブ形式セ ミナーはどれも好評でし た。各支部毎に開いた「オ ーナーセミナー」は参加者 の出足もよく、久しぶりに 各会場は活気にあふれてい ました。特に京都府支部の 「生産緑地」や「インボイ ス対策」は差し迫った問題 だけに資料も同時に得られ、講師にも接しられるの はライブならではです。

Advertisement for FUJIYAMA featuring '空室の防止' (Prevention of Vacancies), '入居率UP' (Increase in Occupancy Rate), and '18年の販売実績' (18 Years of Sales Record). It includes details about 10-year lease and warranty systems, water purifiers, and contact information for various branches.

賑わい戻るオーナーセミナー

■近畿ブロック6府県支部「オーナーセミナー」開催実績

実施支部 日 程	開催場所	開催手法 実 績
京都府 10月8日(土)	京都経済センターホール 2階北(阪急烏丸・地下 鉄四条駅すぐ)	リアル+ YouTube 配信(11月 1~30日)で開催。会場参加 129名、YouTube チャンネル登 録37名
兵庫県 10月8日(土)	中央区文化センター10階 1001号室(神戸市中央区・ 神戸市役所すぐ)	リアル+ YouTube 配信で開催。 会場参加11名、YouTube70名 (うち50名がオーナー)
和歌山県 10月15日(土)	ホテルグランヴィア和歌 山6階階グランA(JR 和歌山駅前)	リアル開催。会場参加82名 (「オーナー会」から20名参加)
滋賀県 10月23日(日)	草津市立市民交流プラザ (JR南草津駅前)	リアル開催。会場参加64名(D Mなどで集客、本部の告知HP から3名参加あり)
大阪府 11月4日(金)	阪急グランドビル26階会 議室(大阪・梅田)	リアル+ YouTube 配信で開催。 会場参加81名(オーナー向けD Mで25名の参加あり)
奈良県 11月6日(日)	ホテル日航奈良「飛天」 (JR奈良駅前)	リアル開催。会場参加66名(う ち11名が会員。定員60名のと ころ6名オーバー)

※開催日順で掲載。いずれも11月26日時点の集計。

6府県で参加者540名

「理解深めよう」 兵庫県支部10・8

4県支部のトップを切ったのが兵庫支部です。10月8日午後3時から、神戸市中央区・神戸市役所横の中央区文化センター10階会議室で、リアル+YouTube形式で配信のハイブリッド形式で開催。全国共通テーマ「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)を軸に、①「オーナーならば押さえたい、業界の最新動



松本 智
兵庫県支部長

向と未来へ信頼できる賃貸住宅管理業者の選び方」②「インボイス制度と人の死の告知ガイドライン」賃貸オーナーへの影響とは!?」③「宅建業法改正による賃貸借契約の電子化」の3テーマで開催しました。松本支部長がまずあいさつ。「変化の目まぐるしい時代。(3テーマとも)大切で重要なこと。(セミナーで)伝えていきたい」とし、そのまま第1部の講師として、業者選びの肝を分かりやすく披露。日管協本部の飯島繁樹次長が「インボイス制度と人の死の告知ガイドライン」について、賃貸管理業者をプロパティマネジメント(PM)の観点から研究・実践するPMラボの深澤成嘉社長が「賃貸借契約電子化」について、オーナーの立場に添

い時代。(3テーマとも)大切で重要なこと。(セミナーで)伝えていきたい」とし、そのまま第1部の講師として、業者選びの肝を分かりやすく披露。日管協本部の飯島繁樹次長が「インボイス制度と人の死の告知ガイドライン」について、賃貸管理業者をプロパティマネジメント(PM)の観点から研究・実践するPMラボの深澤成嘉社長が「賃貸借契約電子化」について、オーナーの立場に添

毎秋恒例の日本賃貸管理協会主催「住環境向上セミナー」。オーナー・入居者・賃貸管理会社から自治体まで賃貸住宅管理に関連する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」が近畿ブロック6府県支部でも昨年10月8日から11月6日にかけて開催されました。コロナ禍の間に培ったオンライン配信形式も組み合わせながら、コロナ制限緩和・解除もあって各会場とも久しぶりに対面(リアル)形式を中心にしたセミナー。管理業法施行後の業界動向や10月実施予定のインボイス制度解説など句でホットな話題満載ということもあって6会場合わせた参加者は540名。賑わいが戻ってきました。兵庫、和歌山、滋賀、奈良各県支部のオーナーセミナーを振り返ります。(2面に大阪府支部、5面に京都府支部のセミナー)



兵庫県支部



和歌山県支部

0兆円超といわれる「個人セ」セミナー冒頭のあいさつで東行男支部長は、2000

「前始末」が大切 和歌山県支部10・15

和歌山県支部のオーナーセミナーは、10月15日、JR和歌山駅前のホテルグランヴィア和歌山でのリアル限定開催でした。「オーナー会」からの参加20名を含む定員超の82名が参加。午前10時から2時間、久しぶりに熱量あふれるセミナーになりました。



東 行男
和歌山県支部長

金融資産に占める高齢者の保有割合は高く、中でも不動産資産は大きい。しかし不動産は現金化に時間がかかる一方、(高齢化の進展で)保有者である高齢者自身の認知症発生リスクも年々高まっている。それだけに「後始末より前始末」、(生前での)準備が必要で

特別講演では「相続相談からの不動産信託・売買仲介実例」について、相続支援実績のある福岡相統サポーター代表の江頭寛氏が実例を交えて解説。①高齢期の財産管理②税金対策③分割対策から考える重要性の3つの視点から相続と不動産信託の活用を見据えました。

重要。私自身も然り、きちんと準備しています」とこの点を今回のセミナーで学んでほしい」と話し、セミナー特別講演「相続相談から不動産信託」の主題にちなんで、資産活用に向けた相続の重要性を強調しました。

来賓も多数列席。尾花正啓和歌山市長と鶴保庸介参院議員があいさつし、「契約者不明の住宅は(空き家対策上)時間がかかる。家族信託や任意後見人制度の活用で適正な管理に努めてほしい」「地方創生以上に不動産を資産として見直すべきで、そのためにはリースモーゲージ活用が最適だが、資産(担保)価値をどう評価するか。流通市場の整備など課題は多い。それは賃貸住宅も同様。法整備が急務」だと現状認識や持論を述べました。

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6月15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/001417157.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

導入社数約 **5,000社** ※

賃貸革命10

※2022年8月末時点

お電話でのお問い合わせなら **0120-965-458** WEBからの資料請求なら [日本情報クリエイト](#) で検索

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。

調査・分析 → ターゲット設定 → ニーズ → プラン作成

アフターサービス < リノベーション工事 < ご契約



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

お問い合わせ・建物診断のお申し込みは

www.asahiliving.co.jp

お受付時間：平日10:00~17:00

0120-61-5000

日管協近畿・各支部スケジュール

- 1・15 日管きんき(36号)発行
17 第6回幹事会・第3回研修会・賀詞交歓会(兵庫)
19 運営協議会(本部)
20 和歌山県空家等対策推進協議会「空き家相談会」参加(和歌山)
23 新年祝賀会(奈良)
30 幹事会・賀詞交歓会(近畿B、京都)
2・9 幹事会・定例会(滋賀)
16 臨時理事会・運営協議会(本部)
28 幹事会(近畿B、滋賀)
3・9 幹事会・定例会(滋賀)
16 理事会・評議員会(本部)
4・19 全国支部長会議(本部)
20 ベンチマーク・運営協議会(本文)
4・25 理事会(本部)
5・25 第2回幹事会・第1回研修会・2023年度総会(兵庫)
6・12 運営協議会・功労者表彰式・会員総会・懇親会(本部)
6・20 拡大幹事会(近畿B)
6・20 新人若手研修セミナー

※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」。
※●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/

新型コロナ制限緩和などで22年は通常の景色へ回復し始めた1年でした。「仲介数も底を打ち、回復基調にある」との見解を示すのが日管協奈良支部の小西克美支部長です。
コロナ禍で困った点がや

市況展望
終章に向かう『コロナ狂騒曲』

は「ごみ問題」や「騒音問題」でした。リモートワークと在宅勤務の拡大に伴ってごみの量が増大。「ごみ置き場のごみの出し方」もトラブルの火種に。ネット回線容量不足など「これまでになかった苦情・トラブル」



小西 克美 奈良支部長

「暮らし」も見受けられるようになった。騒音も「生活音」に関するトラブル内容が変化。これに関連しても「これまでになかったもの」になった

の厄介な点です。小西支部長は、「テレビや子供の足音、洗濯・掃除機音など夜間や休日音が主でしたが、平日昼間の騒音による苦情相談も増加した」といいます。「長年『生活音』の苦情相談がなかった入居者からも相談があった」ほど。

ど昼夜を問わず行われることが原因で「近隣住人からの苦情が増えました」。隣近所の迷惑も顧みず再生回数が増えたい「自称ユークチューバー」などが個人や複数人で動画を撮影し編集する「ケース」も。ご多分に漏れず「注意しに行ったところを事実までする始末」と日管協近畿ブロック幹事会でも小西支部長は憤っていました。

るよう「解決に向け改善されつつあります」。同時に「2年前と比べて人の移動範囲が拡大し、法人・学生仲介件数はすでに底を打っている感で、全体的には回復基調。今後は外国人留学生などが入国制限の緩和で増加するでしょうし、入居者の幅が徐々に広がっていく」と見通しており、小西支部長の話からも「コロナ狂騒曲」はようやく終章に近づいていることがうかがえます。

「カタチ、整う」
滋賀支部 10・23
10月23日午後1時半からJR南草津駅前の草津市立市民交流プラザでオーナーセミナーを開催したのが滋賀支部。山口俊和支部長は、「賃貸住宅管理業法本

久々に賑いが戻った22年のオーナーセミナー。23年秋はさらに熱量が増すでしょう。



山口 俊和 滋賀支部長

針になれば。特に相続面ではオーナーの認知症リスクに備えて、日管協作成の管理業務委任状活用も検討を。弊社でも65歳以上のオーナーに作成依頼し認知症トラブル回避に努めていると自社(エルアイシー)の実例を踏まえて呼び掛けました。

「楽しく学んで」
奈良支部 11・6
ラストを飾ったのが奈良支部です。11月6日、JR奈良駅前のホテル日航奈良でのリアル開催。定員60名のところ6名オーバーの66名が参加。午後1時から5時までの長丁場にもかかわらず会場は終始熱気に包まれていました。

小西克美支部長は、「賃貸オーナーの高齢化に伴って認知症発症リスクが高まっている。判断能力を欠く場合には有効な法律行為を行うことができず、家族信託なども見据えた対策が必要で、できるだけ早い段階に手を打つ必要がある。賃借人も同様です。本日のセミナーでは落語を通して相続対策を楽しく学んでほ



と「ころ亭久茶(きゆうちや)」さんが相続や後見制度、民事信託について「争いにならない円満解決」の仕方をアドバイス。久茶さんは最後に、親子にアパート経営を託す場合、「親が遺産を遺す」のではなく「事業を承継する」意識を子に持たすことが大事」と締めくくると、可笑さの中にもピリリとエッセンスの効いた講演に参加者も納得顔でした。

「落語で学ぶ相続と不動産、アパート経営」はこの家庭でも起こりうる諸問題を面白く解説」が中心テーマ。落語形式で「心の通う相続・資産承継」を分かりやすく提唱する行政書士の木崎海洋氏こ



▲滋賀県支部(上)と奈良県支部はともに落語でおもしろく相続対策などを勉強

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
12L/9.3L PETタイプ
12L BIBタイプ
フジヤマ 大阪 京都 神戸
0120-123-788
0120-248-448
0120-231-778
http://www.fujiyamawater.co.jp/



伝えるパワー結集して

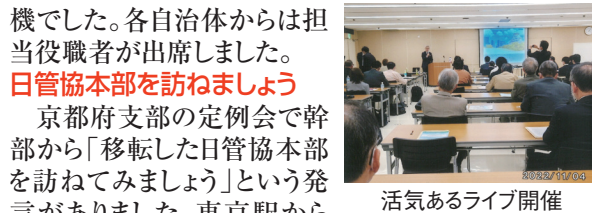
- ライブ仕様のイベント増える
- 近畿ブロック各支部 個性発揮

コロナが一段落の昨秋、一気に活動への生気を取り戻した近畿ブロックの各支部。オーナーセミナーはもちろん支部内からも各種のイベントがライブ開催されました。塩見紀昭会長も来阪して日管協活動の現状や方向性を語ったり、各支部共に中身の濃い催しが続出しました。やるで、という気配です。

京都府支部のオーナーセミナー会場では「デジタル受講よりもライブ開催がより理解できる。講師の先生の迫力ある話、それに資料も十分。やはりみんなで一緒に学べるという環境が好ましい」などの声が聞けました。入会予備軍といえる管理会社の出席もかなり見られました。各支部のトップからは「やはりライブ開催は会員拡大へ欠かせない」と。これには会場で演出される一体感が大事という話です。伝え合う力、一緒に聞く場は積極性をもたらす要因でしょう。このようにライブ開催により、日管協の存在に注目が集まりました。この機会を有効にと、来場の未入会の管理会社へ「入会」を誘うには好

編集後記

1ミリでも入っていれば——日本中が沸いたサッカーW杯。G L最終節スペイン戦で日本の決勝ゴールをアシストした三笥薫選手の名言です。神がかり的な折り返し、ゴールラインを割ったのかどうか。VARが確定しました。▼複数のカメラがボールを追いCG化するホークアイと、ボールにチップを内蔵した新技術の融合が「1ミリ」を決しました。独スタートアップとAdidas共同開発のIoT技術です。サッカーのような旧フィールドでもDXは着々と進む。不動産管理でも急速進化の最中。貪欲に吸収したいところです。ちなみにホークアイはSONYだったりします。



活気あるライブ開催

機でした。各自治体からは担当役職者が出席しました。

日管協本部を訪ねましょう

京都府支部の定例会で幹部から「移転した日管協本部を訪ねてみましょう」という発言がありました。東京駅から近い本部には資料も多く、役立つところ。丸の内、サビアタワーの18階、東京駅から徒歩圏です。

資格取得へ若い社員ら注目 「賃貸住宅メンテナンス主任者認定制度」へ関心集まる

業界全体に建物の維持・保全に関心が高まる中、この部門のスペシャリストを誕生させようと昨秋、日管協が発表した同制度。専門紙も大きく取り上げ、本紙上でも昨年10月1日号で1面トップで紹介しました。それはともかく、この制度への注目度は高く、管理会社の若い社員から資格取得について何回か質問を受けました。反響はかなりのスピードで他分野にまで拡大しています。

塩見会長が以前から口にしてきた建物の維持・保全の重要性。ハードに強い人材を増やし建物専門の有資格者として信頼される管理へ繋げていくための資格制度です。高度な知識で初診判断ができる幅広い技能を持ち合わせるのがメンテナンス主任者です。外注先の専門家と同レベルの知識を持つ人材を育て増やしていこうという考え。来年度始動の認定制度に注目。研修も始まりました。

管理の自社レベル知る機会に 日管協の「セルフチェックブック」冊子

日管協が発行の冊子、賃貸住宅管理業務「セルフチェックブック」が分かりやすく整理され、管理の自社レベルを知ることができると好評です。日管協は従来から管理に関する冊子を多量発行してきました。高いレベルの管理を目指すため、自社を客観視できる仕組みが特徴です。これは業界を越えた分野にまで

励ましあり、提言も、継続は力と

「相談役」の役目(京都府支部の場合)

日管協も歴史を重ねると各支部には発足当時から熱心に活動してきたOBの存在に気が付きます。京都府支部では支部長や幹部を経験し、若手にバトンタッチして相談役として今でも存在感あります。京都府支部の令和4年度の相談役は長田修氏、吉田光一氏、大野博氏、櫻井啓孝氏の4人。その前年度には岡本秀巳氏も。

定例会ごとに相談役の誰かが出席して励ましの言葉あり、厳しい提言など広角目線で語り掛けます。支部の定例会以外でも近畿ブロックの幹事会などにも出て持論を述べます。支部の相談役と言っても日常は経営者であり、長田修氏は日管協の本部副会長の現役です。

説得力のある話が伝わるのも当然でしょう。支部長を若い安田栄慈氏へつないだ櫻井啓孝氏は相談役に就任。若々しく、フットワークの良さも定評で今後も引き続き新鮮な話題提供が期待されます。ニュー相談役の登場です。

継続は力なりと京都府支部は発足以来、支部の役職をきちんと整備して年間事業をスムーズにこなすなど部活体制の確立が特徴です。その中で相談役は名ばかりでなく存在感はかなりのもので支部各役員と共に支部の活性化に欠かせぬ存在です。相談役の発言は、なるほど、さすが、もともと、と説得力は今年も上昇一途です。



近畿ブロック会での長田修氏



支部定例会で吉田光一氏



新相談役の櫻井啓孝氏

管理力について理解を深める内容です。「セルフチェックブック」の注目点は内容がよく整理され、分かりやすい、点です。例えば解約や原状回復などを列記して、各社が取り組みについてセルフチェックできるという内容。新視点の編集が好評です。

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)TAKUTO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 マスダビル5F ((株)ハウスプロメイン内)
TEL.078-222-0837 FAX.078-242-6656
E-mail: hyogo.jpm@gmail.com

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

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

全管協れいわ損害保険株式会社 設立 2021年6月16日設立

◆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。

◆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〉

1) 保険契約締結
2) 暫定保険料の支払
3) 保険内容の説明・加入申込書取付
4) 保険料相当額の支払
5) 毎月の通知・保険料支払(口座振替)
6) 精算(代理店手数料の支払)

1つの契約
入居者 入居者 入居者 入居者

◆高い代理店手数料 最高50%の手数料

◆お飲み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。