盤強化に引き続き取り組ん

丸となって会員拡大と基

でいきたい_

テナンス主任者」制度がス

6月には「賃貸住宅メン

材価格高騰や部材不足など態に見舞われました。「資態に見舞われました。「資養をは世界的に不測の事

主任者制度の創設もその

としたうえで、

っています

畿は東京に次ぐ大きなマー

本部のサポートを

結果的に良質なストックづ関する報告が可能となり、

少なからず影響を受けてい

同利益体質へ

の変貌

請にも見合う制度。創設へくりにつながる。時代の要

ますが、だからこそ外的要 おりのある業態への成長が おりのある業態への成長が ない、足腰が強く

かな運営」を目指し、「近などをしっかり行いキメ細

ロックへのベンチマーク

畿ブロック337社。東京ブロック768社、近 東京ブロック768社、近です。「会員数は11月末で

への的確な修繕にの提供、オーナー

安全な居住環境

得ながら、 ケット。

本部・ブロック

次年度へ5 重 事

上げが焦点 生産性引き

近畿ブロック幹事会、3年ぶり和歌山開催



立ってあいさつした太田ブーである。これに、一人の東行男支部の東行男支部の東行男支部の東行男支部の東行男支部の東行男支部の東行男支部の大学を表し、 のプロップテックフェアを ロック長は、ニューヨーク 視察したことを踏まえて、 3年ぶり和歌山開催の 近畿ブロック幹事会

体としての体制構築②業法と管理業登録制度事業者団と管理業登録制度事業者団 と管理業登録制度事業者的幹事会では、①組織拡充

に基づく会員業務適正化

支部長会議が12月1、 に名古屋市で行われ、 に名古屋市で行われ、国交文部長会議が12月1、2日日管協22年度第2回全国

F

バックされます。

ロック・支部活動にフ

全国支部長会議で議論国との関係強化

ていた」とし、プロップテい』と台湾から視察団が来制度等は学ぶべきものが多 $\overline{\mathbb{H}}$ など として注目され、 理業は)ストックビジネス ック化といったDX推進で オーラム2022 (11月 ユニコーン企業も参加する れるか」がキーワード いかに生産性を引き上 でも『日本の家賃保証-ラム2022(11月15 「世界的にも 日管協フ (賃貸

あり焦点になると示唆しま

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2日、和歌 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などを確認しました。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

令和5年

1_月15_{日発行}

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

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)
〒 大81-0043
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 支 ●京 都 府 部

県 支 ●兵 庫 部

支 ●滋 賀 県 部

●和歌山県支部 ● 奈良県支部

事会後には市内の焼き肉店開催ということもあって幹開催ということもあって幹

業計画をまとめることを確

で懇親会。交流のひと時

戻ってきました。

タート、会員支援メニューを出ることで、入居者対応などソフト面に加えハード面の基礎ト面に加えハード面の基礎のな知識・技術を身につけれたのな知識・技術を知識を対応などソフトでは、人民者が応なが、人民者が応なが、 X推進 新時代見据え 日管協近畿ブロック長 太田 卓利氏

宅管理業法施行から1年と田卓利ブロック長は賃貸住日管協近畿ブロックの太

なる 23 年、

業界の方向性を

し強靭化へ舵を切ります。『高利益体質への変貌』と

まずは日管協の基盤強化

業 界 強

協

来ていることでしょう。いロップテックの大きな波が 端の動きにも敏感です。 会運営に取り込むか」と先 これをいかに会員業務、 にとってホットな話題はプ 用できる人材の確保は管理「電子化やDXの推進、運 0』までフェーズが進行、 まや『プロップテック3・

する考えです。

には積極的に情報を発信しと論点整理のためにも行政 と思っています。 現状把握

タル化の潮流を貪欲に吸収の「管理薬2・0」へデジの「管理業2・0」へデジの「管理業2・0」へデジーの「管理業2・0」へデジーで管理運営ができる、高利益体質への変質を追求し具

題への対応も忘れ が国や自治体など 方で、 地域課

予測。

上がりが期待できます。賃口の定着、居住需要の盛り要や新たな雇用の創出と人要や新たな雇用の創出と人 23年は業界の体質が大きく年か先に振り返ったとき、 な業界への変貌』です。 を業界あげてサポートして Xを活用して『高利益体質ードを提示しました。「D く」と前向きです。 など周辺支援も進めていいきたい。外国人受け入れ 貸を含め住宅供給も増える でしょう。まずは万博開催 そのうえで23年のキー 関西活性化という視点で **『2025大阪・関** が「起爆剤になる」 「IR(統合型リゾ と

-斉パトロール」2月を

ミナーなど事業・イベント

認したほか、

住環境向上セ

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」

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 の内容を紹介、業法の周知・徹底も 図ります

法令を遵守していない業者には是 正指導と、必要に応じて再度検証・ 監督処分が行われます。再発防止策 や社内教育を促し実施状況を確認。 5月ごろに立入検査実施数と是正指 導対象業者数などを公表します。

業者コン。 に1月4日から踏み切りました。2 月28日までです。ランダムに業者 を選定、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 初 ち入 W ス

の取り組み、より効果的な時物件引継マニュアルなど えるような1年になると思 変わる節目の年だったとい やメンテ主任者創設、相続省地方整備局との関係強化 セミナー方法などを議論。 未来は変えられる。 緒なら、 きっと Sustainability. **SUSTAINABLE NOMURA DEVELOPMENT SDGs with Nomura G**OALS 圖羅 「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。

オ日

ーナーセミナー管協大阪府支部

市

況

動

向

測

に高

13

関

タイムリー

なテー

7

81

ソナル

カラー

セミナー」

を

開催しました。

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住環境向上セミナー2022」(オーナーセミナー)。90日ブ配信)のハイブリッド形式で開催した「賃貸住宅・長)が11月4日に、リアル会場+オンライン(ユーチュ

)第一人者 サー)。90

テーマだったことが分かり

まった模様。タイムリー、 動向予測には高い関心が集

本賃貸住宅管理協会大阪府支部

(影山真由美支部

フレの足音と利上げ圧力

0

若手を中心にした女性社員の話に参加した会員各社の

になりました。

е

入会員

F

r

е

S

h

訪

問

字通り多彩で奥深いカラー わるといった二宮さんの

色使いで印象が大きく変

だけでなく、

近畿の賃貸管理

過していくでしょう

国交省は

全国

進官に聞きました。 業者登録は 順

限内にほぼ登録したことか理戸数規模の多い業者は期受理済みが1257件。管

で同1081件、登録申請

登録申請も徐々に増加」。理戸数200戸未満業者の

業者登録は「順調。今後も

ら考えると、6月以降「管

この人に聞

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

者登録期限だった6月15日 在で1328件です」。業 登録済み件数は11月10日現 事業者 調 わゆる 「 ロール」

した帳簿類のチェックや財検査。受託契約項目を整理します。第1回の立ち入り選んで2月末にかけて訪問選んで2月末にかけて訪問す。登録業者をランダムに ず法律が要求してい産の分別管理などま ること 『立ち入り検査』 を確認し 実施を公表。 ま

しばらくはこのペースで経 ますが、幸い近畿圏では ような(看過できない)ケ 誇大広告などの訴えがある ですが「一般消費者等から ースは随時 のところそうした事例 検査 サブリース事業者も対象 あるといいます。 ただ期 数には自ずと限れだ期間が2カ月 行くことになり

り

めていただきたい」。時期どについて、より理解を深法の解釈や運用の考え方なの周知徹底も目的の1つ。「同時に管理業法の一層 したが、次回以降は変わっ あって第4四半期になりま も「第1回目ということも てくると思って

う(横世 築古物件の 佛造要因を背景 世帯数減少といて、「近畿圏では

ョンも選択肢に入る。また リノ

事務局にお邪魔し意見交換

1日に日管協近畿ブロック

官民連携に関し、

11 月

を行いました。日管協さん

も賃貸に限らず分譲マンシも賃貸に限らず分譲マンシーが、高齢者の住み替え先 が抜けた戸建ての空き家も立地によっては高齢者世帯 くりなど業務の参考になるら22名は興味津々。部屋づ 状況。高齢者の住み替え先ためなかなか踏み切れないベーションも経費が掛かる

啓発、6月創設予定の賃貸のインボイス制度に関する

住宅メンテナンス主任者制

とっても好評だった 大阪レディース部会 カラーセミナ

ありません」 います」

貸住宅にダウンサイジング住み替えも駅近で便利な賃建ての1棟貸しや、高齢者 するなどが首都圏のトレン ドと理解していましたが」 及び、「リノベー をうかがいました」 度などの現状についてお話 意見交換は市場動向にも ショ

が広がった模様。「業行政題と解消策の展望にも話題どのお話もでました」と課 がストック充実にもつなが金調達手法の活用も。それ動産の小口証券化による資 れ等が難 大切で参考になります」 締めくくりました。 を進めるうえでも現場の温 るし空き家対策にもなるな 度感を知ることは、 等が難しい場合には、 物 の老朽化で入居者も敬 れどもそのままでは 古築で銀行借り入 やはり بح

いを改めて「お教え増加している」と東 た と続けました。

課題・展望も話題

ン

を改めて「お教えいただ」加している」と東阪の違

と前置きし、

や気分も左右する色の世界 有意義で充実したセミナ に惹き込まれた様子です。 個人のやる気

級カラーコーディネーター ショナル協会代表理事で1 「好印象を与える!の二宮恵理子さんを招 で、国際カラープロフェッ長)は10月21日、大阪市内ース部会(田中与志子部会ース部会)で、国際カラープロフェットので、国際カラーので、国際カラープロフェットを対している。 カラー 大阪レディース部会 -セミナー

81名もの会場参加があった大阪オ

けで25名ものオー

んだなど、

折から

込み会場に

足を運

の急激な円



進4課6グループ長が「信日管協本部の高木祥業務推

梅田

の阪急グランドビル

は3回目の不動産バブが市況に切り込み、「が市況に切り込み、「頼できる賃貸住宅管理

、一現田

金融緩和の長期化を背景に

の不動産バブル。

セミナ

めた」としたうえの夏以降減速し始

の夏以降減速し始期間も最長だがこ

くべき市場変化の いいこれから備えるたり これから備えるたり これから備えるた

ポイントを示しま

ミナー

開催場所は大阪

開会のあいさつ

法施行; ます。 協会長は「25年かかった業ら駆け付けた塩見紀昭日管 始まり」 「コロナ禍で情勢が変わっ影山支部長はあいさつで 終わりでは なく

た。(6、7面参照)
かいの賃貸不動産市場の先行きを分析・提示することも中での賃貸不動産市場の先行きを分析・提示することも中での賃貸不動産市場の先行きを分析・提示することもでネットワーク88主宰の幸田昌則氏が、不確実性が増す

た。今日の話を参考に」と「コロナイマト』 と続けました。

影山支部長

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 ーなど精力的に参加、交流 を図っていきたいと考えてい

After



リモデラアプリ

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!

オ の

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

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

◆ 京都営業所 〒601-8433 京都市南区西九条東柳ノ内町43 2F

〒144-0031 東京都大田区東蒲田1-1-21 2F

バスシステムデザイン検索









″栄冠~

塩見会長 業界盛 り 上 一げを

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 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「日管協メール 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「あの情報」「この情報」、行 政の最新動向などを会員限定で毎週金 曜日にメルマガ配信! 例えば…☆ク ム・トラブルの早期解決に向けた 見解と対策をご紹介からひとコマ。「生 活音が気になる」「ゴミの分別が守ら れない」「無断駐車がある」など、管 理会社からの相談事例を顧問弁護士や 相談員が解説し、その見解と対策など を盛り込んだ「業務リスク研究シリー ☆行政動向・法改正など知りた い情報をいち早くお届け! 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。(日管 協会員以外の一般も限定配信分を登録 ·無料購読可)

■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/

か右記QRコードで仮登録 ②仮登録後、入力アドレス

外国人専用

販売開始!

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

に本登録用のメールが届くので、 ルに記載のURLをクリック 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」から連絡。 https://www.jpm.jp/contact/

家賃保証の

林 社 社 社

ク毎秋恒例の会員親睦ソフク毎秋恒例の会員親睦ソフトボール大会が11月2日、トボール大会が11月2日、から決勝戦までのおよそ7から決勝戦までのおよそ7から決勝戦までのおよそ7から決勝戦をでのおよそ7から決勝戦をでのおよそ7から決勝戦をでのおよる に初めて優勝旗がもたらさこB」チームが優勝。奈良 !? 栄冠に輝くの 奈良に初の一

今日1日ケガのないよう持増進にも努めてほしい

A」チームが〝激突〟。一強豪「キングオブキング

突~。

ショ

健康の

S B

-日管協近畿ブロッに輝くのはどのチーに初の「優勝旗」

はどこに 連続中止、開会でしたがコー 皆さんが楽しみに ました。

熱した熱戦になりました。 れるとあってどの試合も白 と思いっきりスポーツに浸 外で久しぶりに仲間みんな ちに待った大会」です。屋ちに待った大会」です。「待応援者らにとっても、「待成操手や、開催は3年ぶ 人と人との ソフトボー こンを深め、 口 · コミュニケ -ルを通じて ナ禍で2 する大 約20 4

決勝戦では、「まれが始まりました。 ても負けても恨みっこな 00名が参加する回を舞台に全16な と京都・長栄擁す ル 宣言。 加する「 部長がプ と松本智 まるわ 試合を楽 しんで」 ナメン グラウン チー

類号は、 秋 栄冠は に会し、相互交流のなる機会が少ない会員な

当日は、秋晴れの絶好の当日は、秋晴れの絶好ののはなかなか顔を合わせな一様に爽やかな汗に心地な一様に爽やかな汗に心地な一様に爽やかな汗に心地な一様に爽やかな汗に心地な一様に爽やかな汗に心地なっぱいが ジャンケンで勝敗がつき、セットも大会規定によって者実力伯仲、同点でゲーム 「まるわんこB」 に b の堂せ ぱ地 13 みの

で午前9時10分からラウンで午前9時10分からラウン(大阪府支部)の小野善国で人が優勝、エステートワン(大阪府支部)の小野善国が人が優勝、エステートワン(大阪府支部)の水野善国で名が、飛鳥土地の大阪府大部で、 で午前9時10分から、場を提供しました。 19日に親睦ゴルフトボール大会に先めました。 催、こちらでも会員交流 ル大会に先立ついてロックでは、ソ ト 時 瀬 10 田 1ルフ大会を開びに先立つ10月 GC東コース 10

目 電話番号 番 **僧号はそのまま。** 〒540→県区大手前三甲中央区大手前三 その

都府支部、ゴルフ大会が大は、ソフトボール大会が京之さんが入りました。今年 院府支部の部府支部、 の主管です。

3年ぶりに大盛況の会場

援は国 援は国土交通省で、リクルリアル開催は3年ぶり。後今回で10回目、会場での

委員会のア

施行で注目度が高広げられました。 宅代行、 題・展望などをテーの対応など業界が抱 人入居、 果発表会などが多彩に繰 管理業務やサブリース、 に追求しました。 対応など業界が抱える課 、インボイス制度へ、家賃債務保証、社、家賃債務保証、社 が別協賛。 ンセミナー 目度が高まる中、 管理業法 -や合同 本部主 ライ り成要

賃貸管理会社やオーナー向けのセミナー19講座連続実施ベント「日管協フォーラム2022」を開催しました。東京・港区の明治記念会館で協会最大の啓発・見本市イ東京・港区の明治記念会館で協会最大の啓発・見本市イ 別会員出展47ブースが開設。会場来場数1542人、オや、周辺企業やプロップテックなどの新興会社による特 ンライン視聴1850人、 計3392人が参加、 大盛況

市)のプレゼンテーション着型のエヌアセット(川崎 を盛り上 スカッ 0 述べました。 (この流 はIT化が「当たり前にな 質を考える会社 ニングト 理業 かえって賃貸管理 ら 最も注目を集めたオー DXに成功 0人超 0 塩見会長を交えディ 成長現 ションに。 げて れに乗って)業界 戦 状と未来~こ が聴 クセッシ いきたい」 が増えた。 したウチ 塩見会長 のテー 一業の 賃 ョン ダ 本 貸は

スキルアップやビジネス機日管協フォーラムは業務の旬でホットな話題満載の ント。今後も期待大でする会拡大に役立つ貴重なイ アーカイブ配信中です。 から無期限 ラム2022 刑待大です。 の開催予定 宮大工だった先代の父親が創業した社寺仏閣再生工事会社を"起点"に 専門分野で長年培ってきた伝統の技と経験を土台に独自の塗料を開発。 塗料メーカーとしてもマンションや大規模施設改修を手掛けるのが豊中市

に本社を置くホープハウスシステムです。吉村心太郎社長に聞きました。 ホープハウスシステム 吉村心太郎代表取締役



N

e

W

新入会員

F

r

e

S

h

訪問

です。フォー

)模様は12

今年は11月

日

設立して昨年21年目 を迎えました。当初から 賃貸マンションに特化し た塗料開発に着手、そ の塗料を自社施工時に 使い事業展開できる点 が同社の強みです。「塗 装工事で外壁を守る」。

ホープハウスシステム 吉村社長

建物寿命を延ばすこと は、資産価値向上に直結します。ユーザ ーからの「こんな塗料があれば良いの に?」という声をもとに、(社寺仏閣再生 で培った伝統技術を生かしながら、それ をベースに)バリエーション豊かな塗料を 開発しました。

「オーナー様の住まいに関するお悩み 相談」として様々な質問を受け、それに対 してアドバイスを行い、そこからリフォーム 案件につなげるのが営業スタイル。

大規模修繕の周期は約10年。次の改 修工事までオーナーとの縁をつなぐため に、アパート経営の最新情報やイベント、 相談会開催などの各種情報を発信・案 内するため、大家さん向け情報マガジン をグループ会社「つなぐ-en(えん)-システ

伝統生かし独自塗料 縁大事に万博も応援

ム」(2016年設立)で作成・発行、施工受 注したオーナーやその紹介者を中心に 全国で約4万5000人に送付しています。

・方では、2025大阪・関西万博開催ま で3年。「大阪で起業した当社としても万 博盛り上げに少しでも役立つよう、7月18 日に万博開催1000日前を迎え、万博PR パートナーとして全国にカウントダウンボー ドを設置する取り組みを行いました。万博 PRへ主力の外壁事業を踏まえたシティド レッシングの全国展開を目指しています。 達成に向け、日管協会員の協力が必要 不可欠と判断し、今回入会しました」

管理会社が事業継続していくうえでも (オーナーの)事業継承・相続は大きな課 題です。主要事案として「アパート経営を 子・孫世代に引き継ぐ場合の(事業者の) かかわり方(=子・孫世代の囲い込み)を 日管協が会員支援事業として取り組むこ

とで、当社だけでな く、会員の将来のビジ ネス展開に寄与して いくことも願います」 と現実に即した希望 も添えます。



本社エントランス

※令和4年10月1日現在

ートサービス

TC神鋼不動産サービス(株)

(株)ハウスプロメイン

(有)みなとエステ

(株)丸和不動産

和歌山 -

(株)リアルトラスト

(株)ホームエージェント

(株)マルサライフサービス

2022年12月より

新規申込受付中! 申込は年2回(7~8月、12~2月)だけ!

この機会をお見逃しなく!

管協預り金保証制度 加入会社(593社加入*)は、 健全経営が証明された賃貸住宅管理業者です。

円
日管協預り金保証制度とは?

、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

滋賀 (株)エム・ジェイホーム (株)エルアイシー (有)富士コーポレーション (株)レック

永和建設(株) 共同管理(株) (株) グッドハウジング (株)グッドライフ

(株)アイ・ディ・シー (株)アズ・スタット (株)アドミニ (株)アパネット

 (株)京都住宅センター学生住宅
 アパルトマン(株)

 京都パナホーム(株)
 (株)R-JAPAN

(株)長栄 ディランド山京リース(株) (株)ハチノジ

日管協 預り金保証制度 加入会社一覧表(近畿69社加入) (株)フラットエージェンシー (株)都ハウジング 大阪 -

> (株)アーサメジャー (株)アーバネストプロパティ (株)エコホームズ (株)エスタス管財 (株)エステートトーワ (株)関西建設

近畿ハウジング(株) (株)コスモ 近藤プロパティ(株) (株)サンエース (株)サンプロシー

(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)タイヤイシュアーサービス 兵庫 -(株)TAKUTO (株)ツインライフ (有)トラスティーサービス (株)トラストエージェント

(株)レンタックス

・・・ アイエイリアルティ(株) (株)赤鹿地所 シー・プラス(株) セキスイハイム山陽(株)

平山住研(株)

(株)ベストサービス

(株)三島コーポレー

明成不動産管理(株)

ユニヴ・ライフ(株)

ユー・ リースビル管理(株)

-ション

(株)ベストホーム

アズマハウス(株) (株)ホームズ 本制度は

健全経営の証 です

(株)近畿建物管理 〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-7-12 サピアタワー18階 TEL 03-6265-1555 https://www.jpm.jp/

行政と市民の協力得ながら

番の勉強」だと。各種の集会う機会を設けることが一

みんなで「日管協フォーラム」

京都府支部「ベンチマーク」

実施

まりではいつも顔が見られ

まさに実行中です。

支部活動。これには

会員拡大が使命の

昨秋、11月15日火東京

一行政と協力して日

つ気持ちを共る

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

スムーズな行動伝達へ

京都府支部 活動 の周辺

体管理システム「ダンカ 例会が11月8日に行われま 局長の杉村元嗣氏による と、発信の自由化とも言え ン」モニターの導入。事務 ▼スピード時代に対応の団

る各権限に沿って一斉送信

化。イベントの日程確認伝えられるスピードアップが可能にと。各担当から即

各種資料の閲覧など。

都府・市は災害時の住居提

した。京都府支部や地元京 回にわたって会議を行いま

と「生産緑地」。昨秋の「オ

マは、「インボイス制度」

理士スタッフと共に相談を

受け付けています。

税理士・大江孝明氏らが税

の講師を務めた京都経営の

❸ リプレイス

実質0円~!

っと知りたい人へセミナー

にしました。それでも、

も早々とセミナーのテーマ 仕組みについて京都府支部 新しい税金の支払い方法の

ナーセミナー」

でも専門

営は京都府支部会員です。

大江氏が代表する京都経

供に従来から強い関心を寄

ます。 早く便利に確実にが実現し (藤田 決めについて京都府、

秋、賃貸型災害住居のルー ▼行政連携他団体推進部会 京都府警などと、 幹人委員長)は昨

せ、会議の場を設けてきま した。東日本大震災を体験

の会議を継続中です。 の協議に注目です。 るなど災害を見据えた大小 ▼当面の管理業界の勉強テ した日管協会員らも出席す

ました。 みなので管理会社、オーナ 家によって詳しく解説され 度対応の会員向けガイドブ 日管協本部もインボイス制 ー共に大きな関心事です。 の2項目は注目です。 クを作成しています。 いずれも法律がら

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。

館」で行われた高齢期の住

京都府支部から参加

局齢期の住まい相談

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

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

勤めます」が本音で 意欲は十分です。 ら「より多くの人に 生懸命教えられつつ が今はまだ初期「 がら〝安田流〞創出 します」。優れた先 るために支部活動の 人を見習い生かしな さらなる活性を目指 への道は厳しくとも 時代に対応でき 若さは行動力 安田氏は日

貴重です」と若い新 ったことのすべてが 力と櫻井相談役の助 氏。まだ三十歳代で 櫻井啓孝氏から教わ 支部の皆さんの協 の支部長 安田栄慈

を重ねて活性・活動への新手法も発田氏の基本的考え。すでに何回も部会

アイデア創出へ期待は高まります。

創造する気持ちを共有し多くの新

今年から本格活動が始まります。「み

若返りと全員参加方針を目指して 年新発足した安田栄慈新支部長体

んなで作り上げて行く」というのが安

言を得ながら懸命に 全員参加で伝統の、支部力、維持

> と。今回のオーナー 強く認識され 管協の存在が市民に

るこ

京都府支部が「ベンチマー

管協フォーラム2022」 治記念館」で開かれた

さで自信も出来まし セミナーの反響の多

で収穫ありの2日間でした。

勉強とゴルフの二本立て の対象として訪れまし

フォーラムのメインテー

^管理業界大変革時

ーナーセミナーの経ます」。これまでのオ 起こせば結果が出 生みました。行動を の閉塞感が逆効果を なりました。コロナ 広く知られることに きく、 験から、ユーチュー という経験でした。 ブでの発信効果は大 支部の活動を

の当日は

ことの大事さを感じ 駆使して伝えていく た。あらゆる媒体を

代!アフターコロナの賃貸

若い支部長は支部の掛けをしています。 思いで機会ごとに声 勉強し、一歩進んだ 足。入会して一緒に 者認定制度』も発 強力な体制を背景に ょう」と入会へ熱 管理業をめざしまし 献を。今年6月には 管協に入会して一緒 いる中小の会社も日 に勉強して社会に貢 ″メンテナンス主任 「管理を目指して



塩見会長のあいさつ



京都府支部ではすでに同テ 住宅管理を考える〟です。 ーマを支部活動の中で十分 セミナー会場

> 通じて再確認の機会と捉え ていました。会場では協会 について勉強してきました。 本部各委員会の発表や成果

値発見があったようです。 うという熱気が伝わってきま いう体験は貴重」「他支部共に意見を交換しながらと ることは貴重な体験。社内 の人と交流できたのはよかつ した」など、多くの参加価 た」「新しい管理を目指そ で生かせたい」や「みんなで 「リアルな設定で聞き、 知

海に近い神奈川県葉山のゴ ツリー倶楽部」でのゴルフ。 に生かす多くの収穫があり してフェアの内容について ルフ場。勉強とゴルフの2 ました。 語り合う機会となり、今後 日間は無事終了しました。 次の日は「葉山国際カン

行は会場や宿泊を共に

[20 戸泉満] 小規模マンション向防無

初期費用

実質0円~!

RAKUNET のお得なプ ランで初期費用実質0 円**~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!

住宅専門紙以外の一般紙で

ま業界が注目する新税制。

〝消費税インボイス〟。い

京都経営の大江氏らが対応

インボイス」の相談OK

も大きく扱われています。

IPoE(IPv6) 対応

IPoE 対応で快適なイン ターネット環境をご提

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。

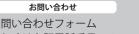
大手企業や行政施設での豊富な工事実績 を誇る、電気通信設備工事会社のアイズ ネクスト。

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。

1



お問い合わせフォーム もしくは左記電話番号へ!





■ NEXT 株式会社アイズネクスト

※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。

〒607-8225 京都府京都市山科区勧修寺西北出町 16 TEL: 075-594-0007 アイズネクスト サービスサイト https://is-next.net/

日管協

た。(6、7面参照)

小林悟

氏が講演。

を細部価

下

交通省からはビデオメッセ慈支部長があいさつ。国土を支部長があいさつ。国土

土栄

来賓の岡部武氏

の関心は高かったようです。 深く係る事案だけに来場者

地点を示しながら詳しく説落、市場への影響を細部の

ートホームの代表取締役・なったか」で株式会社スマ2022 年問題 結局どう

セミナー2022 Report

京都府支部が主催

きたい2つの午後から80

行われました。久ら80名を超す来場--は昨年10月8日

税インボイス対策」理士、大江孝明氏明。2つ目は京都

今年

を主に語りました。

、大江孝明氏の2つ目は京都紹

経営の 0

ま知りたい二

つ

のテー

マで講演

に緊張感が漂いました。きたい2つの講演では場内時期、オーナーが知っておしぶりのライブ開催、この

場者も熱心にメモをしてい大といわれる制度だけに来

ました。この2つの講演 土地所有者、賃貸経営者に

は

もつくりました。

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

2022」は昨秋 10 月 8 日生)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

-ブ配信により多くの視聴を得て終了しまし

最

初

は「生産緑

紀結局どう 産緑地の

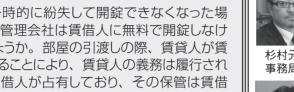




公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 京都府支部 顧問弁護士 田中 伸

臨時の鍵の開閉について

鍵を賃借人が一時的に紛失して開錠できなくなった場 賃貸人または管理会社は賃借人に無料で開錠しなけ ればならないでしょうか。部屋の引渡しの際、賃貸人が賃 借人に鍵を交付することにより、賃貸人の義務は履行され ています。鍵は賃借人が占有しており、その保管は賃借 人の責任です。賃貸人は予備の鍵を保有していますが、 これは緊急事態に備えるものであり、日常的な使用のた めではありません。賃借人が臨時に鍵の開閉を賃貸人に 依頼することは、新たな準委任契約の申込みとしてその 費用を賃貸人に払うべきと考えます。管理会社は賃貸人 の補助者であり、賃借人と管理会社の間に契約関係は存 在しません。管理会社が鍵の開閉を賃借人から受託する 場合は、契約関係にある賃貸人の承諾を得たうえですべ きです。また、鍵の開閉の費用の相当額が問題となるの で、賃借人と賃貸人または管理会社は予め書面で費用額 を合意しておくことが望まれます。





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



杉村元嗣 事務局長



石本浩治 副支部長

て結束して良い結果を」がでの活動が始まりました。「それぞれの役割を認識し「それぞれの役割を認識しい。 大胆さでも目に付きます。 見えてきたのが積極性。 での活動が進捗中です。 標で目下令和5年度前ま

目

頼を得ています。

事務局長の杉村元嗣氏は 開いています。(4面参照) 京都市らと定期的に会合を体推進部会として京都府、体推進部会として京都府、 ックのすべての会長会議や近畿ブロ

例えば鴨川クリーン活動に 個人参加するなど市民と一体 維持・保全」へ市民と一体 活動です。『美しい京都の で流です。『美しい京都の

増やし、支部活動に反映されたカーでストを招いたりしていま都市のインフラ充会にいま都市のインフラ充ったいま都市のインフラ充った。定例 会社への分厚いアピールを 会社の集団です。入会予定 会社の集団です。入会予定 ます。見えてくるのは一般 ミナーの定番テーマ。管理選び方、は各地域で行うセータでである。 う自覚と責任を再度認識し業法という国の法律を背負 展開中です。

唱広く社会へのアピール 0)

相談役(4名) 部会▽管理業務支援部会▽

ライブ開催はやはり活気が

が好調に業界活動 続くこと を願

ご存知ですか?3点式ユニットバス問題の解決プラン

このまま

相続の極意」冊子発刊

相続相談

セ

ンター

が事例集

なのか。国交省が昨年、空 空家問題は永遠のテーマ 完全解決へはまだ時間が

特定空家

の処置状況は

すらい

もの

家等対策の推進に関する特

国交省が昨年、

空

別措置法、

通称

「空家法」

会場は学ぼうとする人でいっぱい

大胆

活動範囲ワイド化

注目

京都府支部の熱い日常

注目度を増やす新年になりある管理会社の集団としてず受発信を続けながら魅力する管理会社の集団としている。 そう。 チャンスです

カラーコー

ディ

▽事務局 ▽ I T・D X 企 準備委員会 ▽ 広報・会員拡 準備委員会 ▽ 広報・会員拡 推進委員会 ▽ 広報・会員拡 大推進 ▽ 青年・レディース た 推進 ○ 青年・レディース 画研修部会▽ IT・DX 企
▽事務局▽ IT・DX 企
▽事務局▽ IT・DX 企 は満席、久しぶりの部活でミナーを催しました。会場 開し大阪府支部では女性部ほかにも各支部の部活も再「オーナーセミナー」の フォーラム」も盛況。 会場は盛り上 員が企画、

東京で開催の

「日管協

迎え

上がっていましいぶりの部活で

53-116-Wil

56992

第8波のコ

口



講演する大江孝明氏

「生産緑地」や「インボイました。特に京都府支部の各会場は活気にあふれてい

はライブならではです。

「オーナーセミナー」

だけに資料も同時に得

5

ス対策」は差し迫った問

れ、講師にも接しられるの

との協力体制への確認など、前田史浩氏(京都市都と、前田史浩氏(京都市都と、前田史浩氏(京都市都 ューブ配信も行われ時間をた。このセミナーはユーチよく来場者から好評でし 心地、は 掛けてゆっくり学べる機会 **心地、四条烏丸で交通便も** -」は京都のビジネスの中 会場の「京都経済センタ

ライブ開催好評 業界 天 気 弜

報

た。各支部毎に開 ・ナーはいずれも好評でし 秋開催のライブ形式セ

基づく地方、市区の対策もどです。この間、空家法に勧告、命令、行政代執行な勧告、前国の対策な なったものの問題解決へはま は3万戸台から2万戸台に しかし、特定空家

画 高齢社会における不動産相 が対してきました。背景には の受け皿と して設立さ

応じました。

合わせは075

動してきました。背景には中心に地域活性を目的に活足。地元、京都市の協力を

明氏らが税務などの相談に現れば一挙に一発解決というのが特徴です。都ハウジングでは昨秋、京都市のが発送で相続相談会を開き、京都経営の税理士・大江孝のが特徴です。都ハウルラのが特徴です。都ハウルラのが特徴です。

進み、

社主)ら不動産4社らで発に都ハウジング(岡本秀巳同センターは2007年

わり万全の対応。

センター

勧告、命令置は指導、

置は指導、助言に始ま末までの〝特定空家〟

捗状況を公表しました。

施行から 2021

の年

措度

グマスター等の専門職も加

ので参考になります。

してきた実績を紹介したも ゆる相続をコーディネート

士、不動産コンサルティン す。相談には税理士、弁護 しい相続、を伝えていま 相談を開催し、市民へ、正 相談を開催し、市民へ、正

行しました。ここにはあら の事例を結集した冊子を発 相続の秘伝と言える数多く

相続の極意」の名称で 般社団法人 相続相談

で

子には多くのケースが選択件の相談を受けました。冊れ、15年が経過、1400

れまとめられています。

にかりの施行状況を発見し、その進た。 同法律は 2015年の施行状況を発見し

FUJIYAMA

の出足もよく、久しぶりに

ナーセミナー」

は参加が 別いた「オ

、フジヤマオリジナル 10年リースシステム 累計契約実績 契約実績と 4 〇 4 4 4 ^{維持経験を} 49,441 台 お届け致します。 累積事業としての 4,638件 リピート契約も ぞくぞく更新中!

TVインタ-







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 フジヤマでは、お客様の故障に対するリスクを緩和する為、 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。

(株)フジヤマが無料保証制度を開始して 18年間。延べ、204,780件のメンラ 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。



能止。 018年3月末現在

札幌・仙台・岡山・沖縄

京都

設置必要寸法 200×1700×2440(2200)

大阪 大阪市西区新町4丁目1-4 11-2 0120-123-788 京都市伏見区深草北新町643-2 TEL.075-643-1188 0120-248-448 神戸市中央区磯辺通1丁目1-20 0120-231-778 TEL.078-291-5508



フジヤマウォータ株式会社 2000120-771-678 http://www.fujiyamawater.co.jp/ 〒540-0004 大阪市中央区玉造2丁目2 TEL.06-6944-0178 FAX.06-6944

兵庫県支部

の3つの視点をえる重要性――

ら相続と不動

令和4年度 賃貸住宅の住環境向上セミ

■近畿ブロック6府県支部「オーナーセミナー」開催実績

■匹畝ノロノノの内宗文の「オーノーとマノー」所作大順		
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 階ルグラン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。

0兆円超といわれる

個人

①「オーナーならば押さえ貸住宅管理業法)を軸に、適正化に関する法律」(賃 賃貸住宅の管理業務等 兵庫県支部 10 8

の告知ガイドライン~賃貸 住宅管理業者の選び方」② 「インボイス制度と人の死 貸借契約の電子化」――の③「宅建業法改正による賃 3テーマで開催しました。 オーナーへの影響とは!!.」 松本智支部長がまずあ 「変化の目まぐるし



解深めよう

松本 智 兵庫県支部長

とし、そのまま第1部のナーで)伝えていきたい大切で重要なこと。(セカリン) テ イマネジメント (PM) Mラボの深澤成嘉社長 オー から研究・実践する (3テーマとも) 死が管

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) 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な 説など旬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。 中心にしたセミナー。 ながら、コロナ制限緩和・ 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 つ通称「オーナーセミナー」 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 毎秋恒例の日本賃貸住管理協会主催「住環境向上セミナー」。オーナー・入居者・ 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 解除もあって各会場とも久しぶりに対面 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 (リアル) 形式を

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 「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

長は話して 和歌山県支部 始末」が大切 いました。 10 • 15

前10時からの2時間、久しむ定員超の82名が参加。午も会」からの参加20名を含限定開催でした。「オーナ 限定開催でした。「オーナンヴィア和歌山駅前のホテルグラ R和歌山駅前のホテルグラ イミナーは、10月15日、Jセミナーは、20月15日、Jカ歌山県支部のオーナー で東行男支部長は、20mセミナー冒頭のあいさ ーになりました。 ぶりに熱量あふれるセミナ いさつ

不動産者に高く、中でも不不動産者をは大きい。しかし けに『後始末より前始末』、年々高まっている。それだ年々高まっている。それだで、保有者である高齢者自 かる一方、(高齢化の進展不動産は現金化に時間がか 金融資産に占める高齢者 前での) しかし



東 行男 和歌山県支部長

導入社数約 5,000 社

ても今回のセミナー内容はのも一因では。いずれにしライン慣れした方が増えた

できなくなった方の

オなか加

(コロナ禍の3年で)

ライン参加。

「急きょ

何回でも行って理解を深 非常に重要なテーマです。

てもらいたい」と松本支部

定を下

下回りましたが、オーアル参加者は11名と想

ナー50名を含む70名がオン

お電話でのお問い合わせなら WEBからの資料請求なら

0120-965-458 日本情報クリエイト で検索

準備が必要で 相続サポート て、相続支援に介実例」につい

和歌山県支部

からの不動産信託・売買仲特別講演では「相続框部 備が急務」だと現状認識やれは賃貸住宅も同様。法整れは賃貸住宅も同様。法整だう評価するか。流通市場が だが、資 持論を述べました。備が急務」だと現状 がかかる。

不 0

ら不動産信託」の主題にちたでほしい」と話し、セミルでほしい」と話し、セミの点を今回のセミナーで学 不動産を資産として見直すほしい」「地方創生以上に活用で適正な管理に努めて 院議員があい啓和歌山市長い 対策上) ースモーゲージ活用が最適べきで、そのためにはリバ 族信託や任意後見人制度 約者不明の住宅は 相続の重要性を強調しましなんで、資産活用に向けた ちり準備しています」重要。私自身も然り、 モアを交えながら、 があいさつし、「契山市長と鶴保庸介参・多数列席。尾花正 (空き家 とユ き

交えて解説。頭寛氏が実例

ンター代表の

がある福岡

八が実例を-代表の江

理②税金対策③

分割対策から考

株式会社朝召リビング

入居者の暮 5 を る 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

調査・分析 ターゲット設定

アフターサービス リノベーションエ事

お受付時間:平日10:00~17:00

(2) 0120-61-5000

ご契約

お問い合わせ・建物診断のお申し込みは

www.asahiliving.co.jp

滋賀県支部

. 23

力

夕

チ、

整う

量 1 22 が 。年 久

- 。23年秋: - へ々に賑

はさらにないが戻った。 ナーナー

熱ナた

山口

滋賀県支部長

俊和

日管協近畿・各支部スケジュー

- 日管きんき (36 号) 発行 1 · 15 第6回幹事会・第3回研修会・ 17 賀詞交歓会 (兵庫)
 - 運営協議会 (本部) 19
 - 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) 新年祝賀会 (奈良)
 - 23 新年祝賀会(大阪、キャッスルH)
 - 幹事会·賀詞交歓会(近畿B、京都) 30
 - 支部賀詞交歓会(和歌山) 新年祝賀会 (奈良)
- 幹事会・定例会(滋賀) 2 9
 - 臨時理事会·運営協議会(本部) 16 幹事会 (近畿 B、滋賀) 28
 - 和歌山市空家等対策推進協議会
- 和歌山県空家等対策推進協議会 3
- 幹事会・定例会(滋賀) • 9 理事会・評議員会(本部) 16
- 幹事会 (兵庫)
 - 第7回幹事会(兵庫)
- 支部定例会 (奈良) 全国支部長会議 (本部) 4 · 19
- 20 ベンチマーク・運営協議会(本文) 第1回幹事会(兵庫)
- 4 理事会 (本部)
- 5 · 25 5
 - 第2幹事会・第1回研修会・ 2023 年度総会(兵庫)
 - 支部活動報告会 (旧総会、大阪)
 - 会員総会 (和歌山)
- 支部総会 (奈良) 12
- 運営協議会・功労者表彰式・会 6 員総会・懇親会(本部)
- 拡大幹事会 (近畿B) 6 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。





収束に向けた動きと

あ 口

ナ わ

せの

ました。

なかっ た苦情

克美支部長で困っ

た点がや

はり「ごみ問題」や「騒音トロ線容量不足など「これってごみの量が増大。「ごってごみの量が増大。「ごってごみの量が増大。「ごってごみの量が増大。「ごみ間のでみの出し方」

はなか れに関 になったそうです。フル」も見受けられる ・ラブ 騒音も ったもの」になったしても「これまでに ル内容が変化」。 「生活音に関する るよう

のが厄介な点です。小西支 部長は、「テレビや子供の 部長は、「テレビや子供の を間や休日が主でしたが、 平日昼間の騒音による苦情 相談も増加」したといい、 「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。 やはり「外出を控えて自 宅で過ごす時間が増え続け 日常の会社業務以外にも、

複数人で動画を撮影し編集

小西

克美

こと

奈良県支部長

市況展望

11

向

かう

らず会場は終始

ロナ狂騒曲

セミナーを開催したのが滋賀県支部。山口俊和支部長は、「賃貸住宅管理会社は法律に関ってビジネスを進めるカタチにようやく変わった。業務の透明性が求められる」とコンプライアンス遵守を徹底する管理会社が選ぶれるべきと示唆し、「インボイス制度と相続の2つかボイス制度と相続の2つ R民交流プラザでオーナーJR南草津駅前の草津市立10月23日午後1時半から

ました。 を。弊社 はオーナ、 はオーナ、 トラブ 備えて、 ナー ラブル回避に努めています。弊社でも65歳以上のオ業務委任状活用も検討案務委任状活用も検討 (例を踏まえて呼び掛 ば。 の認知症リスク特に相続面で ルアイシー

てオーナーが講じるべき対が参加しました。1部では「消費税インボイス制度」について税理士の大江孝明について税理士を大江孝明を対けるが参加しました。1部では「消費税インがイス制度」

両氏が「早めの相続対策がフよろず相談室代表理事の書士の檜垣圭祐シニアライ 笑いの に 装 落語 書士の檜垣圭祐シニマ家の林家ひろ木さん、 んだ様子でした。 中で相続 第2部では の大切さを 行



卜

しました。

1

とあいさつ、

スター

承継する』

5 時までの長丁場にも 66名が参加。午後1時 名のところ6名オーバ 名のところ6名オーバ 日本でのリアル開催。完 日本での長丁場にも でのリアル開催。完 日本での長丁場にも 加。午後1時から アル開催。定員60 日本 1月6日、 日本 1月6日、 日本 1月6日 日本 1月7日 日本 1日7日 6

情情人も同様です。本日の できず、家族信 でまを打つ必要がある。 できるだけ早い段がある。 っている。判断能力を欠くて認知症発症リスクが高ま貸オーナーの高齢化に伴っ 小西克美支部見まれていました。 相続対策を楽しく学んでほセミナーでは落語を通して 場合には有効な法律行為を 判断能力を欠く 長 通して っ賃 ま





対策などを勉強

木崎海洋氏こ を面白く解説」 本崎海洋氏のの通う を分から で「心の通う で「心の通う でのの通う





▲滋賀県支部(上)と 奈良県支部はともに落 語でおもしろ楽しく相続

滋賀県支部



玉井 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
- 動言・相続、借地・借家・古アノ ★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 TEL06-6949-1740 FAX 06 - 6949 - 1741

http://www.tamai-office.com/

会でも小西支部長は憤ってと日管協近畿ブロック幹事と日管協近畿ブロック幹事と日管協近畿ブロック幹事とのである。ご多分に によいでは、 にとが原因で「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 にとが原因で「近隣住人からの苦情が増えました」 るように「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い行外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、入で増加するでしょうし、入 に近づいて 西支部長 \ \ \ \ \ と見通しており、小の幅が徐々に広がって と見通して いの話から ること Ē \exists

FUJIYAMA

ご存知ですか?3点式ユニットバス問題の解決プラン



累計契約実績 契約実績と 4 〇 4 4 4 ^{維持経験を} 49,441 台 お届け致します。 累積事業としての 4,638件 リピート契約も ぞくぞく更新中!

ガス給湯器・エアコンの無料保証制度 フジヤマでは、お客様の故障に対するリスクを緩和する為、 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。 (株)フジヤマが無料保証制度を開始して 18年間。延べ、204,780件のメンラ 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。 1018年3月末現在

フジヤマオリジナル

10年保証システム











札幌・仙台・岡山・沖縄

京都

設置必要寸法 200×1700×2440(2200)

神戸市中央区磯辺通1丁目1-20 0120-231-778 TEL.078-291-5508

大阪 大阪市西区新町4丁目1-4 11-2 0120-123-788 京都市伏見区深草北新町643-2 TEL.075-643-1188 **0120-248-448**

56992

53-116-Wil



フジヤマウォータ株式会社 2000120-771-678 http://www.fujiyamawater.co.jp/ 〒540-0004 大阪市中央区玉造2丁目2 TEL.06-6944-0178 FAX.06-6944

JPM information

日管協 お知らせ

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

1ミリでも入っていれば――日本中が沸いたサ ッカーW杯。GL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笘薫選手の名言です。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 Io T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。

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



活気あるライブ開催

近い本部には資料も多く、役立つところです。丸の内・、 サピアタワーの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いた建物の維持 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 から管理に関した冊子を多種類発行してきました。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

「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です。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、大路博氏、櫻井啓孝氏の4人。その前年

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。

度には岡本秀巳氏も。

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。その中での相談役は名ば 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 に欠かせぬ存在です。相談役の 発言は、なるほど、さすが、もっとも、 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

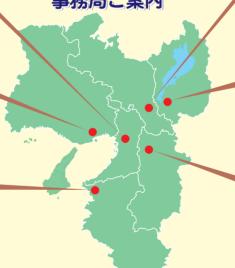
〒651-0093 神戸市中央区二宮町 1 丁目 2番3号 マスダビル 5F((株)ハウスプロメイン内) TEL.078-222-0837 FAX.078-242-6656 E-mail: hyogo.jpm@gmail.com

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

目管協近畿ブロック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

賃貸管理ビジネス協会

全管協れいわ損害保険株式会社

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!

◆他団体との強力な連携

会員数 1,900 社

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

素早い事故対応

最高50%の手数料

事故対応者が対応

お勧めしやすい

1K、2LDK等の、間取りにより定型の3コースを選択

専任担当者が

業務サポート

アドバイザーが訪問ご支援

計上業務や事故受付等をペーパーレス化 契約更新業務は申込書不要! 多様な保険料の払込方法

事務効率を支援するWEB型

代理店システム

満期案内を会社が直送。お客様の保険料

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>

全管協れいわ損保 1)保険契約 締結 1つの契約 不動産管理会社

