



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
6月1日発行
Vol.37

(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

23年度内2500社体制へ

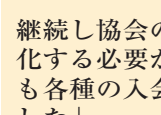
費用軽減策に 特別会員増も

日本賃貸住宅管理協会では賃貸住宅管理業法施行も追い風に、昨年度末に全国2303会員と大台を突破、不動産業界でも存在感を増してきました。オーナーや入居者、管理者の利益の最大化と健全な市場整備・発展をさらに目指していくには、中央にも意見・提言を行い具体化できる熱量とそれを裏打ちする基盤強化が不可欠。日管協副会長の長田修組織委員長も23年度内に前期比8・6%増の2500社達成を目標に掲げ、一層の会員増強に発破をかけています。

日本賃貸住宅管理協会の塩見紀昭会長は新年度、活動基盤の強化を一層の強化策に引き取り、スキルの向上策に引き取り、決意を改めて示しました。

活動基盤の強化へ スキル向上も不可欠

塩見紀昭日管協会長が決意「日管協では昨年度、会員数2000社を達成し、業務の発展を促すため、先導するスキル向上を推進する。今年度創設する『賃貸住宅管理業務認定制度』もその一環です。『賃貸住宅管理業務認定制度』は『賃貸住宅管理業務認定制度』の定義、知識を有する人材育成が不可欠となり、業界の資質向上を育成し、業務の発展を促すことを目指します」



「今年度創設する『賃貸住宅管理業務認定制度』は『賃貸住宅管理業務認定制度』の定義、知識を有する人材育成が不可欠となり、業界の資質向上を育成し、業務の発展を促すことを目指します」

「子育て支援」マンション、登場

「hatt緑地公園」

入居者を子育て世代に絞り、低層階に一時預かり託児所や小児科、遊び場となる屋内外広場、ワークスペースなどの中核施設を集約、「親子ともにストレスのない子育て環境」となる37戸の子育て支援賃貸マンションが豊中市に今春完成しました。北大阪急行緑地公園駅から南に徒歩4分の駅近で千里ニュータウンと服部緑地近接の優良な住環境地内立地。評判も上々です。日管協大阪府支部のアドミニ(影山真由美社長)と関係者が連携して行った賃貸建て替え事業で、管理も同社が担当。「子育てを楽しみ、子育てを通じてコミュニティも育む」居住モデル、少子化対策への1つの回答です。(2面に続く)



「hatt緑地公園」全景

地階より2階一部(西側から見れば1階より3階一部)に、調剤薬局と訪問看護ステーション、市内で小児科の成長を医療・保育面で支援する「ぶんぶん広場」を展開するありたい小児科が入居し地域包括医療の一端も担う一方、①森をイメージした屋内外遊び場②一時預かり託児所③セミナールーム付きワークスペース④スーなどを含む子育て支援中核施設を集約。2階(同3階)以上が住戸床です。

「親子の世界を広げるサードプレイス(子どもの第3の居場所) PORTO神戸」を展開するラヴィベル(佳山奈央代表)などとのアイデア連携で、名称は「hatt緑地公園」。そのまますまマンション名になっています。関係者で設立したNPO「えがお子ども未来」が運営、この7月オープン予定。建物を管理するアドミニも1階(同2階)に入ります。



伸び伸び屋上庭園

マンション名称は「hatt(はつと)緑地公園」。「育む・集う・繋がる」の3コンセプトの実現と提供を軸に、「子育て世代にやさしいこだわりの賃貸マンション」に仕上げます。「hatt」は3コンセプトそれぞれのローマ字表記の頭文字を組み合わせた造語ですが、服部緑地に近接、周辺が伸びやかな子育て環境だということも読み取れるネーミングです。

建設場所は新御堂筋側道に面する東西方向の長方形敷地約1600㎡(豊中市寺内町2)。建物は鉄筋コンクリート造地下1階地上6階建て(延べ床面積約4800㎡)、地階より2階の一部が北側に張り出しその屋上部分に多目的に使える野外空間を設けました。東側・新御堂筋面にエントランス、西側に駐車場出入口を配置。新御堂筋側から西方向に緩やかに下り西側前面道路に接する傾斜敷地の特性を生かしたランドプランで西側出入口は地階ながら1階路面口となり、西口から見れば建物全体は7階建て。新御堂筋側エントランスは、2階玄関になります。

本部では会員増強へ入会費用負担軽減策を実施します。今年末まで入会金16万円を3万円に引き下げる入会金減額キャンペーンと併せて、年度末まで①入会と日管協預り金保証制度セット加入で入会金を無料化②退会者が再入会する場合に入会金を無料化③賃貸住宅管理業務登録済みか登録予定で管理戸数200戸未満正会員について入会から3年度分の年会費6万円を3万円に減額するキャンペーンを実施します。

日管協近畿ブロック(太田卓利ブロック長)も4月25日に奈良市内で行われた幹事会で、会員満足度を引き上げながら3月末時点349会員を23年度末に353社に増やす方針を確認。正会員とともに特別会員も増やすため入会金引下げるも増やした。これに沿って6府県支部それぞれが増強策に取り組みます。

日管協では、11月19日に行われる賃貸不動産経営管理士試験に向けて「5問免除講習」申し込みを受け付けています。5問免除講習は7月26日(9月20日に、全国22地域37会場)で実施。1日間のスクーリング講習で、講習後に確認テストがあります。

賃貸不動産経営管理士試験は、国家資格化後2回目の昨年度試験の合格率が27・7%。前の年から3・8ポイント低下するなど難しさは年々増えています。5問免除された場合、昨年度実績で合格率が5%アップしますので、ぜひとも受けておきたいところです。

今年こそ必ず資格取得! “賃貸不動産経営管理士「国家資格」は、信頼の証”

賃貸不動産経営管理士5問免除講習のご案内

合格率 up!

試験合格の難関ポイントは?

- ① 合格率低下 令和3年 31.5% → 令和4年 27.7%
- ② 幅広く深い知識が必須

「賃貸不動産経営管理士試験」に向けた

5問免除講習で合格を掴む!

合格者の4割が受講! 合格率が5%アップ!

5問免除講習実施要領

- 特典▶修了者は試験50問のうち5問が免除
- 申込方法▶日管協ホームページより▶▶
- 受講料▶18,150円[税込] ※別途テキスト購入必須
- 日程・会場▶会場の詳細はホームページ参照

近畿エリア	京都府	9/13(水)
	大阪府	9/10(日)、9/13(水)、9/20(水)
	兵庫県	9/13(水)

試験のご案内

令和5年度

賃貸不動産経営管理士試験

- 試験日時: 11月19日(日) 13:00~15:00
- 試験会場: 全国35地域
- 受験料: 12,000円
- 申込開始日: 8月1日(火)から
- 実施団体: (一社)賃貸不動産経営管理士協議会 https://www.chintaikanrishi.jp

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-7-12 サビアタワー18階 TEL: 03-6265-1555 https://www.jpm.jp

子育て支援マンション

異次元の少子化、先取り

h a t t 緑地公園

地元・豊中市の関心高く

アドミニが管理する子育て支援型の多機能複合賃貸マンション「hatt緑地公園」。

約52(73㎡)で構成。全戸がウォークインクローゼットや無料WiFi、ワイドパルコニー、エアコン2基を備えた南向きで、構造も分譲マンション仕様に近く、家賃も月11万8000円(16万5000円で1週辺相場並み)と好条件です。



「hatt緑地公園」完成イメージ

「hatt緑地公園」計画は、築40年超の老朽マンションを「今後いかに活用していくか」模索する中で浮上してきました。一時はオーナーに対して「大手住宅会社からサ高住にとの提案もあつた」(影山真由美アドミニ社長)そうですが、都心直結の便利な駅近で、居住エリアとしても人気が高い立地の恩恵を最も受けるのは働きのながら子育てを行う現役世代。「地元・豊中への恩返し」と人口減少下の賃金抑制のあり方について、子育て支援に力を入れている、3月27日に行われた建物竣工式に長内繁樹市長も駆け付けるなど、期待・関心が非常に高いことがうかがえます。



竣工式には長内繁樹豊中市市長も駆け付けてきました

ハード・ソフトともに必要要素が詰まった「hatt緑地公園」。異次元の少子化対策を掲げる岸田首相をはじめ、小倉将信こども政策・少子化対策・若者活躍・男女共同参画担当相や渡辺由美子こども家庭庁長官にもぜひ視察、いやベンチマーキングしてもらいたいところです。

アドミニの影山社長は、少子高齢化やダイバーシティ、SDGsなど社会要請を踏まえながら「オーナー中心で入居者視点の商品づくりはなかつた。ここを大切に第2、3弾として高齢者や障害者支援にも取り組んで行くつもりです」と話しています。

業者登録状況は順調

管理戸数200戸以上の賃貸住宅管理業者に登録を義務づける賃貸住宅管理業法施行(2021年6月15日)から2年が経過。全国の登録状況も順調に推移し近畿圏も同様のようです。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改めて聞きました。

田辺りさ国交省 推進官

5年後の更新手続きも視野に

「3月末時点で近畿の賃貸住宅管理業登録済み件数は1376件。昨年同時点の741件に対し倍近くに増えました」といいます。本格施行後しばらくは慌ただしかった業者登録も秋ごろまでには落ち着き、昨年11月10日時点で登録数は1328件になっていました。これから、「昨秋以降、現時点までの間は(登録申請段階で)管理戸数200戸未満の業者が徐々に増加していきます」。順調そうです。



田辺りささん

「管理業法周知についてはいかがでしょうか。」「制度については、事業者の皆さんは大きくは理解されてご対応いただいていると感じます。ただ色々なお話を伺う中で、思い違いや理解不足が起きていると思われることも」

「重要事項説明に関連することなどがそうです。重要事項説明書と契約書の内容に矛盾があるような場合が見受けられます。判りやすいように標準書式を導入するなど手間をかけるようにしたら、遠慮な

「重要事項説明に関連することなどがそうです。重要事項説明書と契約書の内容に矛盾があるような場合が見受けられます。判りやすいように標準書式を導入するなど手間をかけるようにしたら、遠慮な

兵庫県支部の正会員として入会したONENESS(ワンネス)。総合不動産企業「らいおん不動産」ブランドで不動産フランチャイズ(FC)を展開、22年10月に伊丹市内で1号店を開業しました。阪急神戸線沿いに5年後5店舗体制を目指します。同社の河野将史代表取締役役を話を伺いました。

ONENESS(ワンネス) 河野将史代表取締役



ワンネス 河野社長

前職はコンサルティング会社に勤務、不動産会社向けのマーケティング分野に従事していました。その経験を活かして不動産会社を自ら開業しました。不動産事業分野の中でも(安定成長が見込める)賃貸管理業に注力。不動産テックを積極的に活用することで、従来型の業務体系を見直し、賃貸管理業務にかかる管理コストを削減、オーナー様の意向に沿った成果物を出す、そのことを大事にしています。

当社の事業スタイルを周知するため、オーナー向けセミナーを開催する一方、同業者向けFCブランド「らいおん不動産」ネットワークを構築、加盟店を募集しています。日管協(兵庫県支部)入会のきっかけは、日管協が独自で行っている「相続支援コンサルタント」や「賃貸不動産経営管理士」などの資格関連情報や、賃貸市場データの発信、各種

阪神間でNo1目指す FC軸に5年で10億を

契約書式集などに加えて、日管協の活動内容そのものに魅力を感じたこと。自分自身も挑戦したいという覚悟がありました。

去年9月に兵庫県支部が実施したベンチマークで、石川県金沢市のクラスコ本社視察に社員全員で参加しました。新しい知識やスキルを身に付けられるような(業務・知識の)アップデートを事業に活かすには、様々な研修会に参加することこそ重要であり、その点で大変勉強になりました。次回のベンチマークを楽しみにしています。

一方で、外国籍や生活困窮者、高齢者など住居を必要とする人たちに住まい探しを支援する体制づくりも必要だと思えます。

弊社2025年ビジョンで「阪神エリアでナンバー1の不動産会社」を標榜。5年で売上高10億円、10年で100億円の企業を目指しております。



らいおん不動産の前で

New 新入会員 Fresh 訪問

担当係までご相談ください。更新申請は登録期間満了の90日前から可能ですのでそれまでに早めにご相談いただければ」

「国交省近畿地整の建設部建設業第二課の賃貸住宅管理業担当まで」とのことです。万全な業務遂行には登録更新手続きも視野に入

不動産テックの日本情報クリエイト(米津健一社長)は4月3日、東京本社オフィスを移転、グループオフィスネットワーク(本社・東京・大阪・名古屋・福岡)とオフイスを統合し営業を開始しました。統合でグループ間のシナジー効果を最大化するのが狙いです。「東京本社」は1600㎡、「大阪本社」は1000㎡、「名古屋本社」は800㎡、「福岡本社」は600㎡です。

「移動・統合」 不動産テックの日本情報クリエイト(米津健一社長)は4月3日、東京本社オフィスを移転、グループオフィスネットワーク(本社・東京・大阪・名古屋・福岡)とオフイスを統合し営業を開始しました。統合でグループ間のシナジー効果を最大化するのが狙いです。「東京本社」は1600㎡、「大阪本社」は1000㎡、「名古屋本社」は800㎡、「福岡本社」は600㎡です。

日管協預り金保証制度 加入会社(624社加入※)は、健全経営が証明された賃貸住宅管理業者です。

2023年7月より 新規申込開始! 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!

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 listing member companies of the JPM Prepayment Guarantee System, including names like 滋賀, 大阪, 京都, 兵庫, etc.

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「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…☆クレーム・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ズ」。☆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。(日管協会員以外的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
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」から連絡。
<https://www.jpm.jp/contact/>

「今まで」に尽力いただいていた田中前会長からバトンを引き継ぐこととなりました。女性活躍をますます推進していくため、(レディース部会を)賃貸管理業界で働く女性の情報交換の場、「なんでも相談できる会」にしたいです」と、新部長就任の抱負・意気込みを語る森山さん。

賃貸管理業界の なんでも相談会

女性社員の推薦、呼び掛け

「日管協大阪府支部は支部長も女性(影山真由美支部長)です。支部長とは、保育所付き賃貸物件の運営についてペンチマークなどをやってみたくて話しています」

では、どのような活動を展開できればとお思いでしょうか?
「日管協大阪府支部は支部長も女性(影山真由美支部長)です。支部長とは、保育所付き賃貸物件の運営についてペンチマークなどをやってみたくて話しています」



この人に聞く
森山 恭子さん
日管協大阪府支部
レディース部会長

女性活躍 さらに

森山さん自身「仕事をしながら2度の育児休業を取得して2人の子どもを育てた」こともあり、その経験を生かして、子育て支援につながる居住のあり方を女性部会でも検討し発信できればとの考えがあります。

「参加へ理解を」
同時に、「(大阪府支部会)各社の女性社員らが」参加してみたいと思っていただけに、魅力的なセミナーやイベントなどを企画開催するのはもちろんで

「参加へ理解を」
同時に、「(大阪府支部会)各社の女性社員らが」参加してみたいと思っていただけに、魅力的なセミナーやイベントなどを企画開催するのはもちろんで

「参加へ理解を」
同時に、「(大阪府支部会)各社の女性社員らが」参加してみたいと思っていただけに、魅力的なセミナーやイベントなどを企画開催するのはもちろんで

「参加へ理解を」
同時に、「(大阪府支部会)各社の女性社員らが」参加してみたいと思っていただけに、魅力的なセミナーやイベントなどを企画開催するのはもちろんで

大阪府支部の特別会員として入会したのが、宝塚市に本社を置くリフォーム会社、T・L・C(ティーエルシー)さんです。賃貸物件の退去時に円滑な早期入居を決めるのはリフォームの質だとも言えます。入居者目線にたった室内演出を得意とする同社の石本宏人社長と家業に入って6年目になる脩真さん親子にこれからの同社を聞きました。

T・L・C
石本宏人社長
脩真さん

T・L・C
石本宏人社長
脩真さん

事業発展へ親子鷹 全方位感謝の改修

日管協入会のきっかけは、「当社サービスを賃貸住宅管理会社に広く周知する一方、リフォームに関する要望や話を聞くことができる機会を見つけることでした」

社名であるT・L・Cは「トータル・ライフ・コーディネーター」の頭文字です。学校卒業後、大工、リフォーム施工の経験を積み重ね、リフォーム会社を立ち上げました。お客様の暮らしに関する悩み事に対して「リフォームを通して解決の糸口を見つけ出す施行会社として阪神地域を拠点に事業展開しています」と石本社長(写真右)。

「当社は建設業・宅建業免許を取得し、あらゆるリフォーム施工に対応します」と続けるのが脩真さん(同左)。ドローンを活用した外構部リアルタイム現場調査の実施といった先端技術の活用や「空きマ

ンションのトータルコーディネートなどオーナー目線での施工提案」を目指しているといい、父の経験を次代へ受け継ぎ発展させようとする様はまさに親子鷹。「日管協のセミナーや交流会を通して自ら学び、併せて、自社サービスが会員様の事業に役立つウィンウィンの関係が構築できればと思います」と展望します。

経営理念は「ありがとう」。仕事を通じて同社と関わる全ての人々に「ありがとう」を感じるのだといい「当社と係るすべてのお客様と社員、協力会社に感謝することで、皆が幸せになって、成長し続ける会社を目指します」と宏人社長。

「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」と新会員としての要望も忘れません。

**外国人専用
保証プラン
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

田中前会長(パナソニックホームズ営業企画部長兼パナソニックホームズ・合人社コミュニティ取締役から大阪市此花区長に転身。現大阪市北区長)から「レディース部会に「参加しなさいよ」とおっしゃっていたのだ」といい、「上司や会社の理解がないと社員の参加・活動は難しい面があるのではないだろうか」「まずは大阪府支部所属の会社の上席の方から参加

できる女性社員の方を推薦していただきたいと思っています」と会員各社への呼び掛けに力を入れていく考えです。

とはいえ、ここ3年間に及んだコロナ禍で「私も自身も日管協の活動にはあまり参加できていなかったのは確か」。その分も含めて「微力ですが、ますます発展した部会にしていききたいと思っています」と前向

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ピート契約も ぞくぞく更新中!

4,638 件

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

間取りに合わせて 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

最長保証期間 1200x1700x2440(2200) (標準仕様 600x900x500) トイレ仕様 1100x900x1020

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

大阪 京都 神戸

富士山の水 の水を飲んで 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)

12L 2本単位 ¥1,980/12L (税別)

フジヤマウォーター株式会社 0120-771-678

http://www.fujiyamawater.co.jp/ 〒540-0004 大阪府中央区玉造2丁目23-21 TEL.06-6944-0178 FAX.06-6944-0177

井上大介氏ら表彰

6月12日 日管協会員総会



表彰される井上部長

日管協の令和5年度総会が6月12日(月)東京港区元赤坂2丁目の「明治記念館」で行われます。京都府支部から表彰されるのは、井上大介副支部長(株)清涼が受賞します。井上氏は長年にわたり支部活動に加わり役割を果たしてきま

した。それで近畿ブロックから推薦を受け今回の表彰となりました。総会は例年、国交省など行政側からの出席、講演や業界トップの来賓も多く、その後に続く懇親会などのプログラムです。日管協の会員拡大キャンペーンなど事業計画が発表されます。今回は来場とオンラインの形式(詳細は次号で)。

この人に聞く

意思決定の多様性こそ活動の充実に欠かせないもの。IT・DX企画・研修部会の松岡英樹部長は各部会の責任者らとさまざまな意見を交わしつつ、明日の管理業へ向けて役割認識の日々です。業務を熟知している若林基道氏、久保勝哉氏らベストメンバーで取り組み中です。

理想的な支部活動とは。多様な発言、学び、問いかけ、前向きな展開、それらの継続。やがて一本の骨太な支部のカタチへ発展。現在八つある部会が独自の動きをして新しい管理業へ向けて日々稼働中です。その一つにIT・DX企画・研修部会があり、松岡英樹氏(都ハウジング)がリーダー。当人は元より、メンバーは管理業務の全体を熟知している若林基道氏(和敬)らを中心に構成されています。IT・DX化の進捗について慎重に検討の日々です。

IT・DX企画・研修部会 松岡英樹 部会長



目指す先進の高度な仕組みを

リアルとウェブの共存から「賃貸管理業をめぐる環境の変化にはリアルな適応が必要。ITに関しては日管協に専門の部会もあり、日々刺激を受けています。京都府支部も多くの学びを得て、情報の伝達方法など前向きに対応、少しずつ成果を上げています。YouTubeやZoomによる配信環境の維持、イベント時のリアルとウェブによるハイブリッド開催も経験。さらに先達の高度な仕組みを

変化に適応する機能づくりへ

目指す先進の高度な仕組みを

リアルとウェブの共存から「賃貸管理業をめぐる環境の変化にはリアルな適応が必要。ITに関しては日管協に専門の部会もあり、日々刺激を受けています。京都府支部も多くの学びを得て、情報の伝達方法など前向きに対応、少しずつ成果を上げています。YouTubeやZoomによる配信環境の維持、イベント時のリアルとウェブによるハイブリッド開催も経験。さらに先達の高度な仕組みを

理想的な支部活動とは。多様な発言、学び、問いかけ、前向きな展開、それらの継続。やがて一本の骨太な支部のカタチへ発展。現在八つある部会が独自の動きをして新しい管理業へ向けて日々稼働中です。その一つにIT・DX企画・研修部会があり、松岡英樹氏(都ハウジング)がリーダー。当人は元より、メンバーは管理業務の全体を熟知している若林基道氏(和敬)らを中心に構成されています。IT・DX化の進捗について慎重に検討の日々です。



意見が飛び交う定例会

スキル拡大 支部共有へ進化

「部会の名称通りDX化を追求。時代に応じた戦略スキルで支部共有のものに進化させたい。私達周辺の環境は、顧客の多様化、それに伴う価値観の変化、IT時代に育ったZ世代の同業者もいて混沌の中にあります。これらの環境下で時代の波にフレキシブルな対応が求められます。」

多様な配信でつながりを

「活動の具体策を示すと①研修は講師頼みからの脱皮②研修テーマとして法律(相談)、リフォーム分野などを重視③相談対応事例の配信④業務改善の参考事例の配信⑤わかりやすさを目的に座談会形式での配信⑥オンラインによる入居申込、契約、更新、解約などの案内⑦京都府支部が実施した研修などをホームページにアップ。以上が直近に実施したい項目です。名ばかりDXより、地道な情報技術で暮らしに結びつく考えが大事とし、部活のDX化への裾野は広く厳しく、楽しくもあ

2023年の支部活動

中心は「オーナーセミナー」

ぎっしりのスケジュールで

6月からいよいよイベントが集中する京都府支部の後半が始まります。幹事会や定例会で活動内容へ向けての詳細を検討中で、特に「オーナーセミナー」は業界以上に市民の期待もあり、前年を超える内容でと

用意は周到です。特に賃貸業界は社会背景に人口、世帯数の減少があり、これらにどう対峙していくのかのヒントも得たい場です。秋・冬期にかけて京都府の協力を得て「住まいの相談・賃貸住宅相談」は続行。



報告や新入会員紹介が行われる幹事会



支部活動が報じられる定例会

6月は12日の日管協会総会の後、20日(火)に「ホテルオークラ京都」

・・・住まいの相談員研修会

京都府支部は4月14日に京都市の協力を得て京都市不動産コンサルティング協会と「住まいの相談員研修会」を開きました。

今回はコロナ期に定着したズーム方式でグッドライフ社内を起点に行われ約2時間にわたって相談内容の結果と傾向が示されました。これらを分析して今後の対応に生かそうという考えです。

京都市や京都府支部から相談結果が報告され、市民の住宅に関する悩みの現状と流れを知ること的的確な対処方法の参考へという流れです。

「国交省のガイドラインなども参考に」と述べました。橋本浩和氏(副部会長)が司会、藤田幹人氏らによって進行、午前10時から2時間で終了しました。



ズームで京都市から報告



ズームの基地。いろいろな意見が映像を通して



幹事会で「ダンカン」の説明

ダンカンの有効利用を 支部幹事会で説明

情報伝達の一斉化、スピードや正確さを目指している京都府支部は4月の幹事会でクラウドアプリ「ダンカン」の活用について利用促進へ向けて映像を使って説明しました。「ダンカン」は団体の管理運営を正確・効率化し、会員管理の効率化を図るもの。従来煩雑だった運営を同システムの一斉配信機能により会員活動に正確さとスピード感をもたらす機能です。これまでにアナログ主流の団体管理を業務の効率化、デジタル化で近代化を図るもの。京都府支部はすでにイベントや定例会の通知を「ダンカン」で行っています。

で支部総会を開催。地元行政や不動産団体、本部からの出席もあり、各分野から活動の活性を期待する前向きな発言が予定されます。6月には青年・レディース部の研修。8月に「ペンチマーク」の実施。10月は恒例の「オーナーセミナー」を「京都経済センター」で開催。安田栄慈支部長から参加したオーナーや一般市民へ向けて活動方針や地元への貢献目標が語られる予定です。この間、近畿ブロックが主催する「ソフトボール大会」への出場、また、ゴルフ大会などへの参加と多忙な日程で進みます。会員拡大へ向けて日常的に日管協の存在をPRしていきます。

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 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!

法の視点 (83)



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

地中水道管の漏水

賃貸物件の水道管が老朽化により敷地地下で漏水し、通常月額1,000円の水道料金のところ、60万円の請求が水道局から来たという事例が発生しました。この場合、誰が水道代60万円を負担すべきでしょうか。

家主が全額負担すべきで、借借人・管理会社に負担を求めるとはできません。家主は水道管の維持管理義務を負っています。民法601条では使用収益させる義務があり、同606条では修繕義務があり、また、同717条では工作物責任を負っています。水道設備は住宅の中でも基本的な設備であることから、家主が全責任を負うべきです。借借人・管理会社は、地中の配管まで見ることはできず、地中の漏水には責任がありません。家主は、老朽化による点検・修繕や保険加入によって備えるべきです。水廻りや構造・骨格部分については、賃貸人の責任は免れません。普段から住宅設備には要注意です。



田中 健敏氏の呼びかけ、強くなり、支えたい

日管協の存在を徹底PR 会員拡大を毎年のテーマにしてきた京都府支部。今年はその本気度が試される時です。全国支部共通の「入会費ゼロ」のキャンペーンに乗って会員拡大への好機です。支部はこれまで市民まで視野に入れた各種イベントを行い、行政とも協力、その効果で知名度、存在感は上昇の一途。さらにここで会員を増やし、一緒にやりましょうと

4月1日から12月31日までの長期で展開。期間中は入会金16万のうち13万円を本部負担。残り3万円を支部が負担。京都府支部会費2万4千円も支部負担と

キャンペーンを機に

部へと活動は熱を帯びてきました。その広報の窓口が田中健敏氏を部長とする、広報・会員拡大推進部会です。主なスタッフは井上大介氏(株)清涼、中村康行氏(株)グッドワーク、清水剛弘氏(株)パリュアッド、石川武氏(株)グローバルトラスト)などです。

京都府支部ではこのビッグチャンスを生かそうと、リードする田中健敏部会長は「日々進化する日管協の動きをスピード感で伝えていく。機会毎に入会価値を徹底してアピールしたい。最近では賃貸住宅メンテナ

市民やオーナーを対象に

支部活動の内容を広報の継続。広く市民へ開かれ、頼りにされる存在を再確認の場になります。支部会員が情報を共有し、そのため設けた支部の存在の明確化。コロナが明けていよいよ本格稼働のきっかけになる総会を目指します。



地元密着のオーナーセミナー

京都府支部総会

6月20日 市内のホテルで開催

総会は「ホテルオークラ京都」で開催。23年後半に開かれた会員拡大を中心とする活動内容の発表がメインです。当日出席予定の京都府、京都

知る重要な機会となります。今回はゲストは迎えず内容充実の手づくり総会になる見込み。特に日管協の大型キャンペーン「会員拡大」を支部全体で受け止め、実行し、最終的に会員増を目指すよう確認の場にもなりたいです。

支部活動の内容を広報の継続。広く市民へ開かれ、頼りにされる存在を再確認の場になります。支部会員が情報を共有し、そのため設けた支部の存在の明確化。コロナが明けていよいよ本格稼働のきっかけになる総会を目指します。

登録事業者を募集

京都に住みたい人へ応援

京都市都市計画局は京都市内で住みたい人を応援する「安すまパートナー」と称する事業者を募集。すまい探しやリフォームなどに詳しい地域の事業者が対象。「京都市すまいの事業者選定支援制度」が正式名で令和5年度の新規登録は4月17日(月)から受け付け5月19日(金)に締め切り。(結果は次号で)

伝統の町に住みたい人へ

人口流出を防ぐ仕掛け 京都市内から若者の人口流出を減らす対策とも見られる今回の制度。京都市内の住宅取得に事業者の協力を得ようと不動産業者、建築事務所、工務店などを対象に「安すまパートナー」の募集となりました。

人口流出を防ぐ仕掛け

京都市内から若者の人口流出を減らす対策とも見られる今回の制度。京都市内の住宅取得に事業者の協力を得ようと不動産業者、建築事務所、工務店などを対象に「安すまパートナー」の募集となりました。

安すまセンター 1670へ。 同制度への問い合わせは「京(みやこ)安すまセンター」(京都市下京区西木屋町通上ノ口上梅湊町83番地の1)ひと・まち交流館(075-744-1670)へ。

安すまセンター 1670へ。 同制度への問い合わせは「京(みやこ)安すまセンター」(京都市下京区西木屋町通上ノ口上梅湊町83番地の1)ひと・まち交流館(075-744-1670)へ。

事業者は

事業者は①京都市内で事業所を設けている②市長指定の講習受講(6月上旬)。その後、登録通知、7月上旬にパートナー決定となり公表されます。(京都府支部会員の参加状況について次号で取り上げる予定) 京都市では同制度の実施に関して地域に根差した安心できる事業者としています。

京町家・まちづくりスケッチ

三条会商店街の中で

完成した下京区の町家づくりファンデーションによる京町家まちづくりファンデーションによる京町家改修の成果を発表する見学会が市内で行われました。その後も京都市民や全国の町家ファンから見学者が続いています。公開された「三条会商店街」の「プレマルシェ三条京町家」の現地は中京区三条通堀川西入橋西町667で三条会商店街にあります。独特の京町家スタイルは通行する人の撮影対象になっています。

京町家づくりファンデーションによる改修工事、その手法にも注目を集めています。通りがけにちょっとカメラスケッチしたのは「もみじの小路京町家再生プロジェクト」。京都市下京区松原通の一角で進められてきた。このほど三期にわたる工事が完成。一角で日



町家の魅力



下京区松原通の一角



町家再生で誕生したお店

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

「ITシェア協」第5回総会開催

デジタル化へSNS活用討論



ITシェア協総会の模様

賃貸管理業の情報化とDXを先導・推進し、次代の「管理業2.0」像を模索・提示する日本賃貸住宅管理協会のIT・シェアアリアン推進事業者協議会(榎和志会長)は、4月24日、東京都渋谷区道玄坂一、情報デジタル大手なども入る19年開業の再開発複合ビル・渋谷フクラス16階のGMOグループ第2本社会議室で、第5回総会を開催しました。SNSを活用した事業領域拡充戦略と将来展望をテーマにしたパネル討論会などを行い、約100名の参加者が熱心に耳を傾けました。

情報化への道
「管理業2.0」
～明日に向けて

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3月31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

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

日管協預り金保証制度

管理会社が万一倒産した場合、オーナーに引き渡すべき家賃や敷金、更新料などの「預り金」について、日本賃貸住宅管理協会が一定額を限度に弁済保証するセーフティネット制度が「日管協預り金保証制度」です。21年6月施行の賃貸住宅管理業法でも登録業者に「財産の分別管理」を義務化しており、家賃などの「オーナーの財産」を預り金として「適正に分別管理し保全する」とは賃貸住宅管理業者が当然講じておくべき「保険かつ安全弁」であるとの認識が広まっています。日本一あったかい不動産会社を標榜し京滋エリアで不動産賃貸管理事業を展開する日管協滋賀県支部の大生産業(本社・野洲市)もこのたび日管協預り金保証制度に加入した一社です。同社の梅村忠生社長に加入の経緯などをうかがいました。

信用力で入会増加

健全性アピール

加入のきっかけは? 「滋賀県支部の総会で預り金保証制度の説明を受けたことがきっかけです。加入要件には、直近年度の決算書などを第三者機関である保証制度審査会が審査し健全な経営の状況にあることなどの要件をクリアすることが必要です。信用格付けが行われることで加入会社は『健全な管理会社』であると社会的に認知・アピールできます」

オーナー資産「加入は合理的」

会社を紹介するなどが制度の柱。それらを勘案してオーナーの将来の資産保全・形成に加入は合理的だと判断しました。加入者証やステッカーの掲示で自社の信頼性を目に見える形でPRできることも大きいです」

リスクに備えて

今後、加入を検討し

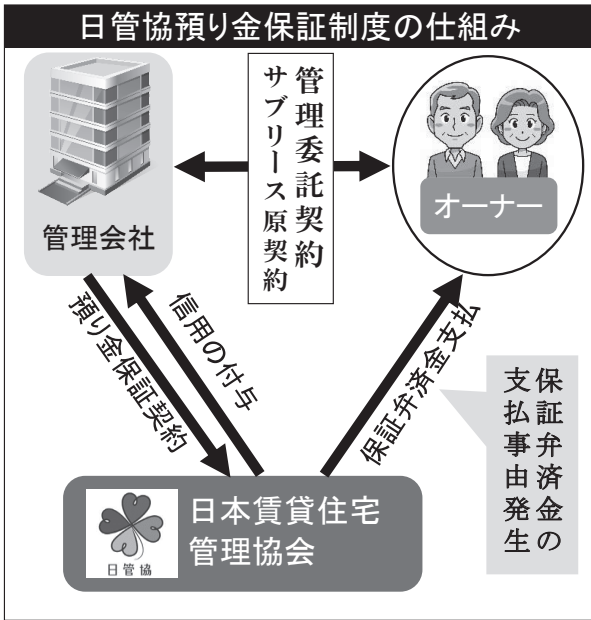
新規入会 滋賀県支部 大生産業

「管理会社の万一の倒産リスクからオーナーの資産を守ることはもちろん、入



梅村忠生社長に聞く

の変化に伴う倒産リスクはすべての会社にあります。万が一に備え、オーナーの資産を保全し、入居者に安心できる暮らしを提供するための保証・保険として(加入による制度



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 検索

現場からの要望はあります。損害額を最小限に抑えるためにも保証上限額の引き上げや、未然防止策としての問い合わせ窓口の設置といったオーナーが求めていることを一手で把握できるワンストップサービスに増加しているなど、日管協のセーフティネット・プラットフォームとして、その役割は重みが増しています。

FUJIYAMA 株式会社フジヤマ

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。累計事業としてのレポート契約も そくぞく更新中!

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。フジヤマ独自の長期無料保証制度をご用意いたしました。2018年3月現在

累計事業としてのレポート契約も そくぞく更新中!

空室の防止 入居率UP 18年の販売実績

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 扉のパリエーションも 6タイプ

業界初 **ラビックス**

フジヤマオリジナル 風呂・トイレ分離型ユニットバス

新収益事業

富士山の水 水を飲んで 取水店を 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)

12L 2本単位 ¥1,980/12L (税別)

フジヤマウォーター株式会社 **0120-771-678**

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

フジヤマ 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

東京・横浜・名古屋・福岡
札幌・仙台・岡山・沖縄

浴室乾燥機 **温水洗浄便座** **防犯商品** **バランス釜対策**

日管協近畿・各支部等スケジュール

- 5・16 兵庫県支部総会・第2回幹事会・第1回研修会・懇親会 (ANAクラウンプラザH神戸)
- 19 奈良県支部総会(奈良経済同友会会議室)
- 26 滋賀県支部総会・幹事会・定例会
- 6・1 「日管きんき」発行
- 7 京都府支部ゴルフコンペ(センチュリー滋賀GC)
- 12 運営協議会・功労者表彰式・会員総会・懇親会(明治記念館・本部)
- 15 兵庫県支部第2回研修会(前半)
- 16 大阪府支部総会(新阪急H)
- 20 京都府支部総会(Hオークラ京都)
- 23 総会(旧拡大幹事会)・懇親会(近畿B)
- 和歌山県支部、県空家等対策推進協議会への相談員派遣
- 7・11 レディース委員会パワーアップセミナー・情報交換会 in Tokyo(本部)
- 14 兵庫県支部第2回研修会(後半)
- 21 賃貸不動産経営管理士試験5問免除講習(～9・20)
- 預り金保証制度7月募集
- 8・1 賃貸不動産経営管理士登録試験申し込み受け付け(～9・28)
- 上級相続支援コンサルタント講習(～11月上旬)
- 9・1 相続支援コンサルタント講習(一般～24年1・25)
- 1 「日管きんき」発行
- 26 近畿B幹事会(兵庫)
- 10～11 「住環境向上セミナー」
- 11・19 賃貸不動産経営管理士登録試験
- 21 近畿B幹事会(和歌山)
- 24 相続支援コンサルタント(一般)第1回認定試験
- 25 相続支援コンサルタント(一般)第2回認定試験
- 30 上級相続支援コンサルタント認定試験(金曜コース)
- 12・1 上級相続支援コンサルタント認定試験(金曜コース)

※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、不定期を含む。



新神戸近くの市街地内 中庭囲む2階建て3棟

事業対象地には「昭和初期の木造住宅(借地方式)」がありました。そのままで十分な賃料は期待できないし、改修費用も多大。いっそのこと単身用や趣味に特化したマンションにと考えました(敷地面積、RC造の建築費の高さなどから)。結果的には木造戸建て住宅を選択しました。エリア内での「マンション供給が過剰気味だった反面、戸建て賃貸住宅のファミリー向け供給が少ない」ことも理由です。のぞみが停車する新神戸駅まで徒歩圏内立地で「法人契約が見込まれるうえ、3区画戸建て計画のため万一の場合、それぞれ単独で売却・処分できる」ことも評価ポイントになりました。

敷地の一角に3戸分の駐車スペースを確保したうえで敷地周囲をフェンスで囲み、住民出入口となる団地玄関口を1つの専用エントランスに集約。「3戸だけ住人専用」のいわゆるゲートドコモユニティとして仕上げ、独立性と周辺に比較した場合の資産性も高めた点が計画のミソです(写真左上)。

共用玄関に直結するのが敷地中央に設けたパティオ(中庭、同下)。住民だけのコモンスペースとして開放しています。「各戸への十分な採光も確保でき、

オーナー訪問 誌上ベンチマーク 資産の最適化

住人同士のコミュニケーションの場にもなります。パティオの夜間を彩るライト点灯は防犯性をアップさせるとともにシンボル空間にも」と団地全体のデザイン性も高まっており、これが周辺との資産性の違いを生みます。もちろん建物そのものの住宅性能も高く住空間も快適。各棟分散配置のため隣戸・上下階の騒音問題も心配ありません。

パティオを囲むように3棟が建つ住棟配置に、「ここに住めることが誇らしい」と居住者にも感じさせる、まさにゲートドコモユニティの要素と本質が詰まっています。設計は、一級建築士事務所都市コーディネート(神戸市)。コーポラティブ手法

竣工内覧時「こだわり実現、感謝」 すべて契約

神戸市の不動産オーナー、友田忠一さんは、所有不動産の貸し付けや賃貸住宅の提供を通じて地元利益を還元し続けてきました。今年1月には市営地下鉄西神・山手線新神戸駅から徒歩7分、中央区熊内(くもち)の約350㎡の敷地に、木造2階建て戸建て住宅3戸(住戸専有面積約77〜80㎡2LDK、ロフト・バルコニーは除く)からなる独立型ゲートドタイプ賃貸住宅「Solpatio Kumochi(ソルパティオ熊内)」を建てました。管理は兵庫県支部のハウスプロメイン。老朽建物を最新の物件に更新、優良賃貸資産に魅了された事例です。友田さんに当時を振り返ってもらいながらプロジェクトについて聞きました。

ゲートタイプ「Solpatio熊内」 ハウスプロメインが管理



戸建て賃貸「solpatio熊内」の前で。オーナーの友田忠一さんは「かかった人すべてのおかげです」と感謝

分散配置戸建て賃貸に

備・間取りなどの資料をもとに詳しく説明を受け十分納得のうえ承認しました」とのこと。「万一募集がうまくいかなかった場合を想定したバックアッププランの提案も決め手になりました」といいます。

さらに「物件が完成して終了ではなく、内覧日時を教えてもらい必ず私も同席し、ご見学のお客様に直接お会いし、日用品・大型・業務スーパーへの徒歩・車での所要時間や「お子様がいらつしやる方にはアンパンマンミュージアムや動物園に車で何分の距離、小学校へは信号を渡らずに徒歩何分、休日のハイキングならここ」と、友田さん自らの言葉で街の魅力や利便性を伝えました。その結果「1月竣工後の内覧会ですべて契約に至りました」

友田さんは最後に、「2年後には植栽の緑がきれいになります。イルミネーションなどでテーマパークのように変化していく賃貸住宅にしていきたい」とし、「今回プロジェクトに関わった人すべてのおかげで私のこだわりを具現化できました。ひとえに感謝します」と満足そうでした。

350㎡弱の敷地ながら将来の有利な売却処分も可能で、RC造などに比べ建築コストを抑えられる性能と資産性の高い木造戸建て3戸団地とし、収益を最大化した土地活用賃貸事業になりました。

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/>



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!

浴室リフォームの“新”提案

エコバスリフォーム®

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 **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
 〒556-0022 大阪市浪速区桜川3-2-14 BSDビル TEL: 06-4392-8626 FAX: 06-4392-8625
 〒601-8433 京都市南区西九条東柳ノ内町43 2F TEL: 075-661-8626 FAX: 075-661-8625
 〒144-0031 東京都大田区東蒲田1-1-21 2F TEL: 03-6549-6526 FAX: 03-6549-6527

バスシステムデザイン 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! →



「日管協フォーラム」への期待

- 経営者らとのスキンシップ
- ライブならではの貴重な時間

今年も11月14日(火)に開催される「日管協フォーラム」。関西の各支部は「ベンチマーク」の対象としても注目。それは「ライブ」の魅力で、業界で活躍する講師らとナマで接し、何かをリアルに感じたいという思いです。セミナーの講師とそのテーマから各社の取り組みの成果発表にまつわる関係者の思いを知る。それらはライブでないと伝わらないし名刺交換などによる人脈づくりも加わり、お土産はたっぷりです。

今開催はアフターコロナの本格開催第2段で合同成果発表には期待が。20に近いセミナーの数と質。行政動向から管理業務まで業界の現状と未来が示されます。今年10月からのインボイス制度への対応、人材育成の成果は…。会場で知りたいことはいっぱい。日管協は入会キャンペーンの真っ最中。未加入会社を誘ってのフォーラム参加も会員増への役割が。事前の入場者増への開催PRも大事です。

主催は公財法人 日本賃貸住宅管理協会。来場対

編集後記

話題の生成AI、ChatGPT。「日管きんき」前号発行時点では「始め」段階にすぎなかったのですが数カ月で全世界を席巻。広島G7でも議題にのぼり、人類の命運をも左右するとしてアイザック・アシモフの「ロボット3原則」ならぬ「AI8原則」順守が訴えられるほどです。▼とは言ってもモノは使いよう。管理業界でもまずはクレーム対応などに活用は考えられます。ただ間違いが多いのも確か。試しに「日管きんきとは？」と聞いてみました。「日本の金融機関が外国の金融機関に行く短期の資金貸付」。聞き方の未熟さを棚に上げ、何それ！と思わずツッコみました。

象は賃貸管理業者～一般まで。近畿ブロック各支部から毎年多くの会員が参加。資料入手や人脈づくりの場として注目。

会場は明治記念館(東京都港区元赤坂)次号で詳細掲載。



日管協フォーラム会場(明治記念館)

ちょっとお知らせ

日管協預り金保証制度 加入会社増

入会増を機に預り金保証制度加入会社が一気に増えそう。近畿では担当の(株)エルアイシー社などが加入者増へ頑張っています。4月から本部の入会キャンペーンを機に一気に加入会社が増えそうです。これ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。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加入承認された管理会社の「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。

イベントで発揮の伝えるパワーとは あの人のお話になりた

総会のシーズン真只中 業界ズーム

その昔、大手不動産会社の集まりである有名な住友不動産の安藤太郎氏が次々と長時間挨拶するゲストのお話を立ったままじっと聞いていたのに感動した記憶があります。どうでもいい話も、ハッとするような話にも、老体で1時間以上立っただけ。偉い人は鍛えられているのだと実感。

これからは総会やイベントのシーズン。それぞれトップのお話を聞く機会が増えます。「昨晩から稽古してきました。よかったですよ」と終了後にドヤ顔。実は平凡でつまらない挨拶も。

人柄が伝わり、ハッとさせるエピソードを交えつつ全体をコントロール。今、を伝える本題はきちんと整理できて聞く側への気配

業界の今後を知る機会に

「賃貸住宅フェア」2023開催に注目

6月以降から来春にかけて賃貸管理業界は全国的にイベントが集中します。中でも7月19日(水)20日(木)に開催される全国賃貸住宅新聞社主催の「賃貸住宅フェア」2023は注目です。業界の諸問題を広く的確に取り上げ、賃貸経営の未来を展望。出展企業も多く、情報収集には量も質も十分です。セミナーの内容にも期待です。家主と不動産会社が対象という会場構成どうり、学びの場が展開されます。コロナで関西の開催が見送られているが東京開催で十分なプログラムが用意されます。出かけてみましょう。幅広い情報量だけでも値打ちがありそうです。100社超えの出展、来場者は1万人と予測。開催日程は7月19日(水)20日(木)、東京ビッグサイト西1、2ホール。



フェアの会場

りも大切でしょう。よくある場面、会場を見渡せばほとんどが退屈顔、早く乾杯にならないかがありあり。残念な風景です。

来賓で挨拶するお役所の人の話は一見して面白さに欠けるものの都市計画の進捗状況など、貴重な資料も得られて大切な一刻となります。

この人の話を聞いてみたいの期待感。伝える力と聴く側のバランス。それにしても日管協の塩見会長の話はずっとユニーク「今回は何を伝えてくれるのか」と期待感があります。退屈知らずの挨拶とは一。これも考えておきたいテーマです。



説得力がある話には緊張感が



話に期待の雰囲気

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

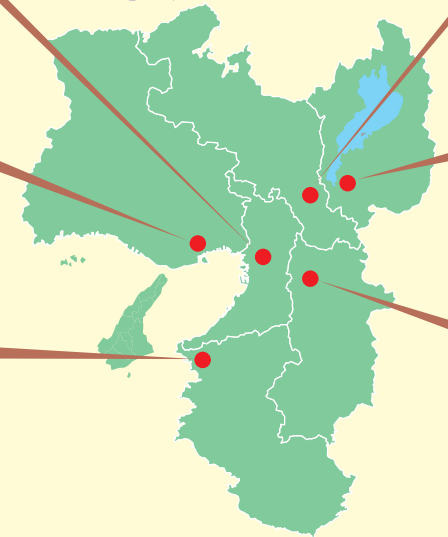
兵庫県支部 JR、阪急、阪神三宮駅から徒歩10分

〒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

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〉

