

●新年に各支部トップが決意
●投資用戸建て賃貸住宅など実例紹介
●会員拡大目標に
日管協近畿ブロックは昨
あと12社入会で
あと12社入会で
会員拡大目標に

メンテナンス主任者
申し込み極めて順調

建物設備の維持・保全に関する初診判断が可能な基本的知識と技能を身に付ける日管協の新資格、賃貸住宅メンテナンス主任者試験の申し込みが、昨年11月6日から始まりました。すでに3700名が申し込み、まだまだ増加中です。

年11月21日に和歌山市で開いた幹事会で、23年度の新規入会者数が374社に達し、3月末の年度目標386社まで残り12社に迫っています。今年の目標達成はほぼ確実な情勢で、出席した長田修副会長は「全国でも目標の25000会員まであと100社になった」と期待を込めていました。

日管協近畿ブロック毎秋恒例の会員親睦ソフトボーリング大会が昨年11月8日、大阪市此花区の舞洲運動広場で行われ、16社チームによる熱戦の末、ジェイコムウエスト「J-COM京都」がタカラレンタックスグループ「レンタックス」を下し栄冠に輝きました。

府支部の主管。「怪我のないトーナメント戦となりました。徐々にでも会員数が増えれば影響力を發揮できる。皆さんの協力を得ながら拡大していきたい」と期待を込めていました。

年11月21日に和歌山市で開いた幹事会で、23年度の新規入会者数が374社に達し、3月末の年度目標386社まで残り12社に迫っています。今年の目標達成はほぼ確実な情勢で、出席した長田修副会長は「全国でも目標の25000会員まであと100社になった」と期待を込めていました。

日管協近畿ブロック毎秋恒例の会員親睦ソフトボーリング大会が昨年11月8日、大阪市此花区の舞洲運動広場で行われ、16社チームによる熱戦の末、ジェイコムウエスト「J-COM京都」がタカラレンタックスグループ「レンタックス」を下し栄冠に輝きました。

府支部の主管。「怪我のないトーナメント戦となりました。徐々にでも会員数が増えれば影響力を發揮できる。皆さんの協力を得ながら拡大していきたい」と期待を込めていました。

今年は、ゴルフ大会が京

都府支部の主管で行われる予定です。

今年は、ゴルフ大会が京

都府支部の主管で行われる予定です。</

情報を制する者は、賃貸管理を制する!

日管協が役立つメールマガ配信中

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ールマガ配信! 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。(日管協会員以外の一般の方も限定配信分を登録・無料購読可)

■会員向け日管協メールマガ登録手順

- 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/>

セミナーは大阪駅前徒歩2分の多目的ミーティングスペースA PホールⅡで午後3時からスタート。影山支部長は冒頭、「時代とともに経営環境も変わる。90年代バブル期などは何もなくても満室。しかし今は違う。(日管協賃貸住宅)メンテナンス主任者研修も始まった。維持管理を通じ(管理の質向上へ)建物資産に精通しなければいけない時代」と述べ、「本日の講師はすべて女性。聞きや

名刺型カードで 会員拡大とPR

日管協は、名刺交換や会員の中身を案内・紹介でき2分の多目的ミーティングスペースA PホールⅡで午後3時からスタート。影山支部長は冒頭、「時代とともに経営環境も変わる。90年代バブル期などは何もなくても満室。しかし今は違う。(日管協賃貸住宅)メンテナンス主任者研修も始まった。維持管理を通じ(管理の質向上へ)建物資産に精通しなければいけない時代」と述べ、「本日の講師はすべて女性。聞きや



開始早々熱気に包まれたオーナーセミナー大阪会場

参加者、前年上回る

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6日、大阪駅前の貸しホルで開催した住環境向上セミナー2023(オーナーセミナー)では、高齢化社会下で急増する単身高齢世帯と賃貸借契約のあり方や、終活を意識した生活設計の重要性とその方法への言及など社会的にも喫緊のテーマを中心に据えたこともあって、参加者は前年セミナーを11名上回る77名にのぼり、「時代の要請とニーズにあつた賃貸経営」に生かそうと考えるオーナーらの真剣な思いと熱意がほぼ満席の会場を包みました。

11月の大坂府支部 オーナーセミナー 満席の会場に熱気

高齢居住と終活に注目

わがOAG司法書士法人の太田垣章子代表。11月発刊の『あなたが独りで倒れて困ること』や『家族に頼らぬおひとりさまの終活』などの著書があり、のべ300件弱の賃貸相談を受託してきた経験から、認知症発症や孤独死、高齢者と家族との関係など高齢者居住をめぐる様々な問題と対策を提示しました。

時間と手間のかかる相続財産管理人の選定や残置物の留置、「最悪、事故物件になるようなこと」を回避するために死後事務委任契約の用意や「ベストなエンディング」への終活の大切さなどを解説。誰にでも起り得ることだけに参加者だけでなく主催者も熱心に傾聴。小雨が降る肌寒い日でしたが、会場は熱気に包まれていました。

森山部会長は「子育て世代をターゲットにした賃貸マンション。転勤など地域のつながりのないパパママ世帯をサポートする住宅として誕生しました。(視察の)成果を会社に持ち帰り今後の提案力アップにつなげて」と発破。影山真由美大阪府支部長も「子育てマシンションに特化した仕様のため入居制限はハードルだが、入居者にとっては安心して子育てできる。見学会で(子育て支援に何が必要か)を実感してほしい」と続けました。

参加者は班別に見学。分

正民法や管理業法施行などを列挙し、全国共通テーマ「大変革時代を生き抜くオーナーが押さえるべきトピックス」を丁寧に解説。21年に大阪府から居住支援法人指定を受けた社会福祉法人ふらっぷの米尾依子さんが障がい者支援などの実例を踏まえて賃貸住宅のセーフティネットへの活用拡充を訴えました。

単身高齢者居住など高齢会員企業の垣根を越えて女性社員が交流しあう日管協大阪府支部のレディース部会(森山恭子部会長)は10月19日、「働く女性応援セミナー」として大阪府豊中市の子育て支援賃貸マンション「hat(hatt)」(ハット)緑地公園の施設見学会を行いました。

「ハット緑地公園」は鉄筋コンクリート造地下1階地上6階建て。地階~1階に調剤薬局と訪問看護ステーション、小児科に、①森シヨン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コワーキングスペースなど高齢

会員企業の垣根を越えて女性社員が交流しあう日管協大阪府支部のレディース部会(森山恭子部会長)は10月19日、「働く女性応援セミナー」として大阪府豊中市の子育て支援賃貸マンション「hat(hatt)」(ハット)緑地公園の施設見学会を行いました。

参加者は班別に見学。分

会員企業の垣根を越えて女性社員が交流しあう日管

協大阪府支部のレディース部会(森山恭子部会長)は10月19日、「働く女性応援セミナー」として大阪府豊中市の子育て支援賃貸マンシヨン「hat(hatt)」(ハット)緑地公園の施設見学会を行いました。

参加者は班別に見学。分

会員企業の垣根を越えて女性社員が交流しあう日管

全員参加の響き合う活動 社会貢献意識。広い視野で



杉村元嗣事務局長(左)と共に

日管協の本部活動に参加。また、支部活動で地方の管理会社を訪れるなどの機会で得た情報を参考にして加え、支部会員らと徹底した情報の共有に努力しています。2024年もその部分を重視して

安田栄慈支部長の新年
2024年に向けて。前

確かなステップを踏みつつ前進する考えです。

基本は「全員参加の支部活動」。会員の定例会出席も増え、目的別に動く部活の報告は多彩です。これらを通じて感じるのは賃貸管理業という仕事の多様性で、専門性と面白さなど、全てに挑戦への思いを強く感じさせられます。

日管協本部は時代が要求する質の高い賃貸住宅居住を満たす「管理、レベルの向上へ次々と手法・技術を発表しています。

入居者の賃貸住宅への思いも年々変化、その昔から伝わる「住まい」的発想は過去のものになります。住宅着工統計上でも貸家共同住宅は2020年を底に上昇に転じています。それと同時に静かにゆっくり「広い面積」への要望も見え始めました。

支部では機会あるごとにスペシャリストを招き、話を聞いて仕事をへ活かせるよう今年もこの路線を続けます。定例会でも多彩なゲストを迎え、「出席者満足」、「おみやげたくさん」を成立させます。初から「若い力を結集して常に躍動し休まない」を主張。常に全公開です。安田栄慈支部長は就任当初から「若い力を結集して常に躍動し休まない」を主張。

活動の基本は各幹部から最新の情報や体験が公表され、部活の中核として流れています。各部会から絶えず新鮮な情報がもたらされ、分析、解析を繰り返しながら太い軸づくりと展開。広く会員からの報告や意見を生かした支部活動が

国・活性化を意識し、新年も地元・京都で信頼される組織を背景に前へ進もうといふのが京都府支部です。

昨秋開催したオーナーセミナー会場で前回以上の強い支持を受けた京都府支部。行政、市民などから信頼される存在

として自信をつけたところです。2024年も新しい活動場所を広げて挑戦の気分で前へ進みます。

2024年の日管協京都府支部 国・住宅政策 地域創生へ同調

京都府支部の定例会は新企画で 講師招いて充実の会に

から得た活動へのヒントを活かす姿勢は新年へも継続されます。日々の会員活動が新入会員への効果につながるという考えです。

また、各社が独自のノウハウを活かして公的住宅の再生(次号で詳しく)、独自の住宅相談の実施など長年蓄積してきたノウハウを

既存住宅の流通促進や安心居住などの社会課題に連動して役目を果たしていくのも支部活動。特に「空き家対策」への動きは需給のバランスへ新しいアプローチの提案も期待されます。

理解と協力を求めました。

続いて「日管協フォーラム」の先取りともいう「メントの基本は定期点検」と題した徹底解説を会員の

(株)長栄、上席執行役員

・奥野雅裕氏が行いました。

二つの報告と解説は管理

会社にとって時機を得たもの

です。特に日管協のメンテナ

ンス主任者制度創設のタイミ

ングでもあり奥野氏の解説

は長年の経験を踏まえた質

の高い説得力のある内容で

した。

このように従来の幹事会

・定例会をさらに内容のあ

るものとし、参加者、出席

者が満足できる結果となり

ました。この路線

は新年に引き継がれます。また、会

員以外の出席も歓迎といふことで

す。次回も期待です。

改訂空家対策特措法

12月13日に施行

空家対策は共通の課題。

昨夏の公布を経て12月13日

に改正空家対策特別措置法

の施行が決定。これで空き

家の管理とビジネスへの流

れは順調に進むのか。業

界では法律施行で関心は高

まりと空き家対策へ

スマートに役割を果たせる

のか、法改正への関心の高

まりと空き家対策はリンク

するのか。実動化には時

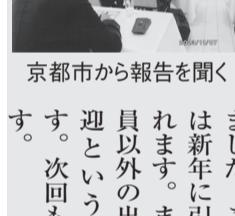
間がかかりそうです。



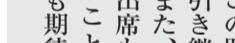
活発な支部活動



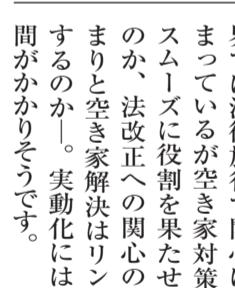
講演する奥野雅裕氏



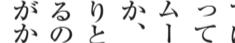
京都市から報告を聞く



2次募集について報告。



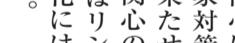
京都市から報告を聞く



2次募集について報告。



京都市から報告を聞く



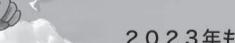
2次募集について報告。



京都市から報告を聞く



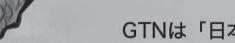
2次募集について報告。



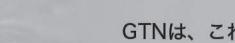
京都市から報告を聞く



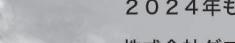
2次募集について報告。



京都市から報告を聞く



2次募集について報告。



京都市から報告を聞く



2次募集について報告。



京都市から報告を聞く

2次募集について報告。

京都市から報告を聞く

法の
視点

(85)



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



定期借家契約と説明書面

定期借家契約が有効であれば、更新がなく期間の満了により賃貸借契約は終了します。その際、注意すべきは契約の更新がないことを記載した書面(以下、説明書面)を建物賃借人に対して交付して説明しなければならないことです(借地借家法38条3項)。ところが、説明書面の取り扱いを誤ると、定期借家契約が無効とされる場合があるので要注意です。説明書面は賃貸契約書とは別個のものでなければならない(最高裁判所判例)、また、重要事項説明書とも別の書面でならない(通説)とされています。国土交通省は、説明書面の書式例を公開しており、同書面に基づいて説明をし、説明を受けたことを証する署名・捺印を借主からもらっておくことが重要です。

説明書面の交付・受領は、定期借家契約の有効性を示す重要な証拠なので、国土交通省の書式の説明書面を必ず借主からもらい、それを後日のために保存しておくことが必要です。



盛況のセミナー会場



地元行政など各講師が並んで



講演する曾根恵子氏



国の住宅政策や地元行政、オーナー意識などを反映して行われた日管協京都府支部主催の「オーナーセミナー」。昨秋10月14日京都市内中心部の「京都経済センター」7階会場で行われました。ほぼ満員の状況で来場者は二つの講演を聞きたいという賃貸住宅オーナー中心。地元行政、京都府、京都市から住宅政策や対策も発表され盛況の一日でした。(6面に関連記事)

2つの講演、「よかつた」の声

盛会、成功! オーナーセミナー

国が後援し、日管協京都府支部が主催する「オーナーセミナー」。毎年秋に定期的に開催されます。このイベントは日管協全支部がほぼ同時期に開くもので目標の「住環境向上」を目指して各支部が独自のテーマで展開します。

京都府支部は幹事会や定例会で企画を練り、今回目玉の二つの講演を決定。特例項目にある講演テーマと登場の講師は知名度十分で来場者の期待を集め、高反響で結果になりました。

当日の講演プログラム

第1部 曽根恵子氏
「財産を減らさない相続対策」
(株)夢相続・代表取締役。
相続実務士として有名。
テレビや新聞、雑誌などに登場。
相続対策で知られる。

第2部 池本洋一氏
「空室対策2023年版」
(株)リクルートSUMO編集長兼SUMOリサーチセンター長
調査データから説得力のある話は有名。



京都府支部チーム

協近畿ブロックのソフトボーラー大会。見ていてより選手の方が倍楽しめるというのがソフトボールの試合で舞洲の球場は海に近く風も強い。観客はいつも震えながら応援しています。すぐ近くに万博会場があります。近畿開催へ工事はラストスパート。その日は京都府支部は大会常勝軍団、各チームは熱くなつて戦いました。

11月8日に行われた日管協近畿ブロックのソフトボーラー大会。見ていてより選手の方が倍楽しめるというのがソフトボールの試合です。京都府支部は大会常勝軍団、各チームは熱くなつて戦いました。

ソフットボーラー戦記
強い京都勢

居者ニーズを展望するなど最新データを用いた解説は「参考になった」との評価になりました。二つの講演は具体的でわかりやすい、それにレジュメが充実し、それに役立つという評価もありました。終了時に集められたアンケート調査は身近な声として次回への参考材料です。

●京都府、京都市から出席
京都府建設交通部住宅課
会場の京都経済センター前

参事 前田史浩氏
来賓の二人はそれぞれの立場から住宅政策や具体的な実施計画などを説明。特に強調したのは高齢者へのセーフティーネットの充

長
●参事 前田史浩氏
来賓の二人はそれぞれの立場から住宅政策や具体的な実施計画などを説明。特に強調したのは高齢者へのセーフティーネットの充

用再供給、空家対策など、総じて「居住安定」へ向けて具体的な話が中心でした。

一方で災害時の取り組みにおける協力体制。また、市外への居住移動防止対策で市営住宅再生への民間活

用再供給、空家対策など、総じて「居住安定」へ向

た具体的な話が中心でした。

入会促進目指す
杉村元嗣事務局長

会員拡大目指す
非会員会社へ呼びかけ
会員拡大は京都府支部の活動原点。支部全体がアイデア、整った京都府支部。杉村元嗣事務局長は「どのような活動場

「楽しく一緒にやりましょう」

なんといつても海風が冷た過ぎて、毎回観客は「寒い」を連発。その中で京都府勢は優勝候補だけに選手は熱く燃えてました。さて優勝は「j-c.com京都」でした。16チームが参加、トーナメント方式で行われました。(試合の詳細は1

トボール大会です。トボール大会です。なんといつても海風が冷た過ぎて、毎回観客は「寒い」を連発。その中で京都府勢は優勝候補だけに選手は熱く燃えてました。さて優勝は「j-c.com京都」でした。16チームが参加、トーナメント方式で行われました。(試合の詳細は1

開催中、来場者の考え方や要望を知るため毎回配るアンケートは参考になり、今回の結果を知り次に活かされました。相続問題を抱えていた多くの事例紹介は参考になりました。「わかりやすく、時間があつという間に過ぎました。相続問題を抱えていたので多くの事例紹介は参考になりました」と今回のセミナーは好評価を得ました。

「有名な女性の講師だと聞いていたので期待していました」「わかりやすく、時間があつという間に過ぎました。相続問題を抱えていたので多くの事例紹介は参考になりました」と今回のセミナーは好評価を得ました。

セミナー会場の声 再生

2024年1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!

日管協預り金保証制度 加入会社一覧表(近畿74社加入)

滋賀	(株)フラットエージェンシー	(株)コスモ	セキスイハイム山陽(株)
(株)エム・ジェイホーム	(株)都ハウジング	(株)コスモハウジング	平山住研(株)
(株)エルアイシー	(株)アーバンマージャ	(株)サンエース	TC神鋼不動産サービス(株)
(株)コンクウェスト	(株)アーバネットプロパティ	(株)サンフィールド	(株)ハウスプロメイン
(株)大生産業	(株)R-JAPAN	(株)サンプロシード	(株)ベストエース
(有)富士コーポレーション	(株)アズ・スタッフ	(株)三和アイス	(株)マツヤマスマイルホール
(株)レック	(株)アドミニ	(株)住宅サービス	(株)リアルトラスト
京都	永和建設(株)	アパートマンエージェント(株)	ミヤビグループ
	共同管理(株)	(株)アルシング	(株)アーバンマージャ
	(株)京都住宅センター学生住宅	(株)エコホームズ	(株)成都管理サービス
	(株)京都パーム(株)	(株)エヌス管財	明成不動産管理(株)
	(株)グッドハウジング	(株)エステートトータ	ユニヴ・ライフ(株)
	(株)グッドライフ	(株)関西建設	リースビル管理(株)
三協(株)	(株)近畿建物管理	(株)タケシユアーサービス	(株)レンタックス
(株)長栄	近畿ハウジング(株)	(株)ツインライフ	(有)ワーランド
ディアンド山京リース(株)	コナン地所(株)	(株)トラストエージェント	兵庫
		(株)トヨタエージェント	セキスイハイム山陽(株)
		(株)アーバンマージャ	セキスイハイム山陽(株)
		(株)サンエース	TC神鋼不動産サービス(株)
		(株)サンフィールド	(株)ハウスプロメイン
		(株)サンプロシード	(株)ベストエース
		(株)三和アイス	(株)マツヤマスマイルホール
		(株)住宅サービス	(株)リアルトラスト
		(株)アーバンマージャ	セキスイハイム山陽(株)
		(株)サンエース	TC神鋼不動産サービス(株)
		(株)サンフィールド	(株)ハウスプロメイン
		(株)サンプロシード	(株)ベストエース
		(株)三和アイス	(株)マツヤマスマイルホール
		(株)住宅サービス	(株)リアルトラスト
		(株)アーバンマージャ	セキスイハイム山陽(株)
		(株)サンエース	TC神鋼不動産サービス(株)
		(株)サンフィールド	(株)ハウスプロメイン
		(株)サンプロシード	(株)ベストエース
		(株)三和アイス	(株)マツヤマスマイルホール
		(株)住宅サービス	(株)リアルトラスト
		(株)アーバンマージャ	セキスイハイム山陽(株)
		(株)サンエース	TC神鋼不動産サービス(株)
		(株)サンフィールド	(株)ハウスプロメイン
		(株)サンプロシード	(株)ベストエース
		(株)三和アイス	(株)マツヤマスマイルホール
		(株)住宅サービス	(株)リアルトラスト
		(株)アーバンマージャ	セキスイハイム山陽(株)
		(株)サンエース	TC神鋼不動産サービス(株)
		(株)サンフィールド	(株)ハウスプロメイン
		(株)サンプロシード	(株)ベストエース
		(株)三和アイス	(株)マツヤマスマイルホール
		(株)住宅サービス	(株)リアルトラスト
		(株)アーバンマージャ	セキスイハイム山陽(株)
		(株)サンエース	TC神鋼不動産サービス(株)
		(株)サンフィールド	(株)ハウスプロメイン
		(株)サンプロシード	(株)ベストエース
		(株)三和アイス	(株)マツヤマスマイルホール
		(株)住宅サービス	(株)リアルトラスト
		(株)アーバンマージャ	セキスイハイム山陽(株)
		(株)サンエース	TC神鋼不動産サービス(株)
		(株)サンフィールド	(株)ハウスプロメイン
		(株)サンプロシード	(株)ベストエース
		(株)三和アイス	(株)マツヤマスマイルホール
		(株)住宅サービス	(株)リアルトラスト
		(株)アーバンマージャ	セキスイハイム山陽(株)
		(株)サンエース	TC神鋼不動産サービス(株)
		(株)サンフィールド	(株)ハウスプロメイン
		(株)サンプロシード	(株)ベストエース
		(株)三和アイス	(株)マツヤマスマイルホール
		(株)住宅サービス	(株)リアルトラスト
		(株)アーバンマージャ	セキスイハイム山陽(株)
		(株)サンエース	TC神鋼不動産サービス(株)
		(株)サンフィールド	(株)ハウスプロメイン
		(株)サンプロシード	(株)ベストエース
		(株)三和アイス	(株)マツヤマスマイルホール
		(株)住宅サービス	(株)リアルトラスト
		(株)アーバンマージャ	セキスイハイム山陽(株)
		(株)サンエース	TC神鋼不動産サービス(株)
		(株)サンフィールド	(株)ハウスプロメイン
		(株)サンプロシード	(株)ベストエース
		(株)三和アイス	(株)マツヤマスマイルホール
		(株)住宅サービス	(株)リアルトラスト
		(株)アーバンマージャ	セキスイハイム山陽(株)
		(株)サンエース	TC神鋼不動産サービス(株)
		(株)サンフィールド	(株)ハウスプロメイン
		(株)サンプロシード	(株)ベストエース
		(株)三和アイス	(株)マツヤマスマイルホール
		(株)住宅サービス	(株)リアルトラスト
		(株)アーバンマージャ	セキスイハイム山陽(株)
		(株)サンエース	TC神鋼不動産サービス(株)
		(株)サンフィールド	(株)ハウスプロメイン
		(株)サンプロシード	(株)ベストエース
		(株)三和アイス	(株)マツヤマスマイルホール
		(株)住宅サービス	(株)リアルトラスト
		(株)アーバンマージャ	セキスイハイム山陽(株)
		(株)サンエース	TC神鋼不動産サービス(株)
		(株)サンフィールド	(株)ハウスプロメイン
		(株)サンプロシード	(株)ベストエース
		(株)三和アイス	(株)マツヤマスマイルホール
		(株)住宅サービス	(株)リアルトラスト
		(株)アーバンマージャ	セキスイハイム山陽(株)
		(株)サンエース	TC神鋼不動産サービス(株)
		(株)サンフィールド	(株)ハウスプロメイン
		(株)サンプロシード	(株)ベストエース
		(株)三和アイス	(株)マツヤマスマイルホール
		(株)住宅サービス	(株)リアルトラスト
		(株)アーバンマージャ	セキスイハイム山陽(株)
		(株)サンエース	TC神鋼不動産サービス(株)
		(株)サンフィールド	(株)ハウスプロメイン
		(株)サンプロシード	(株)ベストエース
		(株)三和アイス	(株)マツヤマスマイルホール
		(株)住宅サービス	(株)リアルトラスト
		(株)アーバンマージャ	セキスイハイム山陽(株)
		(株)サンエース	TC神鋼不動産サービス(株)
		(株)サンフィールド	(株)ハウスプロメイン
		(株)サンプロシード	(株)ベストエース
		(株)三和アイス	(株)マツヤマスマイルホール
		(株)住宅サービス	(株)リアルトラスト
		(株)アーバンマージャ	セキスイハイム山陽(株)
		(株)サンエース	TC神鋼不動産サービス(株)
		(株)サンフィールド	(株)ハウスプロメイン
		(株)サンプロシード	(株)ベストエース
		(株)三和アイス	(株)マツヤマスマイルホール
	</		

秋の日管協最大 フォーラム2023

**参加者3千人超、大盛況
ブース出展は過去最高56社**

日本賃貸住宅管理協会（塙見紀昭会長）が11月14日に東京都港区の明治記念館で開催した毎秋恒例の一大イベント「日管協フォーラム2023」は、ブース出展が過去最高の56社、参加者数が837社3130人で、2019年の3370人に迫るなど、コロナ収束後3年ぶりに完全対面開催復活となつた23年フォーラムは大変な盛り上がりをみせました。近畿ブロックからの参加は53社152人にのぼり、全国14ブロック中、開催地元の東京ブロック参加を除きトップになるなど、新たなビジネス機会取得へ近畿ブロック会員の意欲と熱量の高さを感じました。

※開催日順で掲載。いずれも昨年11月21日時点の集計。

実施支部 日 程	開催場所	開催手法 実 績
和歌山県 10月7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89名、うち会員17社参加
京都府 10月14日(土)	京都経済センターホール7階北(阪急烏丸・地下鉄四条駅すぐ)	リアル開催を軸にWebでも配信。会場参加128名、Web38名の計166名の参加
兵庫県 10月21日(土)	中央区文化センター10階1112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25名(うちオーナー13名)、YouTube37名(同29名)。アーカイブ配信48回
滋賀県 10月22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72名。4社が協賛、うち2社が当日に企業ブース出展
奈良県 10月29日(日)	ホテル日航奈良「飛天」(JR奈良駅前)	コロナ後の新しい賃貸経営など探るリアル開催。会場参加80名(オーナー向けDMでの参加あり)
大阪府 11月6日(月)	ミーティングスペースAP大阪駅前APホールII(JR大阪駅前)	リアル開催。会場参加77名(22年前回開催時から11名増加)



オーナーセミナー
近畿も盛り上がる

「（オーナーセミナー）」が近々開催されました。22年同様対応やコロナ後の新しい賃貸業者は昨年を上回る約546名ます。（3面に大阪府支部、

滋賀県支部では今回、管理関連4社が協賛し、うなぎ2社がブースを出展するなど一步踏み込んだ内容。山口俊和支部長は、「人間と同様に建物診断は重要。適切な各種設備交換も必要で、

「資金確保・計画をしつかり
する事が大切」だとオーナー資産である建物価値の
維持・保全の重要性にも言及していました。

京都府支部の翌週、滋賀県支部の前日21日にセミナーを開催したのが兵庫県支部です。松本智支部長が法制度改正などを踏まえた重

オーナーセミナーは各会場とも盛況。上から和歌山、兵庫、滋賀、奈良県支部セミナーの模様

けました。
近畿ブロックで今回トリ
を飾つたのが大阪府支部。
11月6日に大阪駅前の新ホ
ールで住宅セーフティーネ
ット、終活をにらんだ賃貸
借契約など3本のテーマで
開催。昨年を11名上回る77
名が参加しました。

加者80名を前に小西克美支部長が「コロナ後の新需要に対応できる商品に注目し、新たな賃貸経営を」とあいさつ。上野典行プリンシブル住まい総研所長が講演で「設備の見直しで高い家賃でも決まる。家賃デフレを食い止めましょう」と更新投資の重要さを訴えか

FUJIYAMA
富士山

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)

新收益
事業

日管協近畿・各支部等スケジュール

12・1	上級相続支援コンサルタント認定試験(金曜コース)
6	ゴルフコンペ(大阪)
8	第1回「外国人入居受入れサポートオンラインセミナー」(本部)
9	支部幹事会(兵庫)
12	幹事会・定例会・忘年会(滋賀)
1・1	「日管きんき」発行 「防災マニュアル」会員向け発送(大阪)
16	支部幹事会・定例会(京都)
18	運営協議会(本部)
19	和歌山県空家対策推進協相談員派遣(和歌山)
23	第3回研修会・賀詞交歓会・支部幹事会(兵庫、ANAクラウンプラザ神戸)
25	賀詞交歓会(大阪、中国料理大成閣)
●	賀詞交歓会(和歌山)
26	第2回「外国人入居受入れサポートオンラインセミナー」(本部)
29	近畿B幹事会・賀詞交歓会(京都、リーガロイヤルH京都)
●	支部新年会(奈良)
2・8	支部幹事会・定例会(滋賀)
15	運営協議会(本部)
16	第3回「外国人入居受入れサポートオンラインセミナー」(本部)
27	近畿B幹事会(滋賀)
3・7	幹事会・定例会(滋賀)
19	支部幹事会(兵庫)
4・26	近畿B幹事会(奈良)
5・1	「日管きんき」発行
30	大阪府支部総会(Hモントレ)
6・21	近畿B総会(大阪)

※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。



和歌山 アズマハウス



東証スタンダード市場上場のアズマハウスは、和歌山市内・紀ノ川北側の「北部エリア」で開発中の同社分譲・賃貸併用型住宅団地で戸建て賃貸住宅を供給しました。分譲戸建てとともに収益用物件として販売したところ、すぐに買手が付き、入居契約済みとなるなど好調でした。地方郊外部で根強い戸建て賃貸需要に対応した開発・商品づくりが奏功した好事例になるとともに、定着人口増加を図りました。

30年借り上げ、利回りは6%

ニーズをつかむ

誌上ベンチマーク

II II II II

資産の最適化

根強い需要、掘り起こし

分譲団地で「戸建て賃貸」併設販売

団地名は「ライフファイ

ルド大谷Ⅱ」全10区画で、うち1区画約261m²を賃貸住宅区画とし、車2台分駐車スペース付き3LDK木造2階建てデザイナーズ賃貸住宅3戸からなる「アラ大谷Ⅱ」(延べ床面積は3戸とも76・17m²)を建築、収益用物件として一括販売しました。

同社は、①玄関を1階に配置、廊下などの共用部を集約した長屋建てアパート「クラウンハイツ」②1棟貸しを想定した戸建て型賃貸

同社によると、戸建て賃貸はマンションと比べ供給量が少なく、住戸規模的にもターレットは主にファミリー層。中長期的な入居が見込めるため賃料の変動幅も小さく、投資額もマンションよりも低く済みます。入居者にとっても隣戸上下階の騒音問題がなく快適な生活空間を保有できます。そのうえ相続時の遺産分割や将来的にもうござわった

資産運用ニーズ対応

同社によると、戸建て賃貸はマンションと比べ供給量が少なく、住戸規模的にもターレットは主にファミリー層。中長期的な入居が見込めるため賃料の変動幅も小さく、投資額もマンションよりも低く済みます。入居者にとっても隣戸上下階の騒音問題がなく快適な生活空間を保有できます。そのうえ相続時の遺産分割や将来的にもうござわった

戸建て賃貸住宅「シアラ大谷Ⅱ」外観(上)。アーモリー向け3LDKの室内は水回りや大収納など使い勝手にもこだわった

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・古アパート
- 法人設立・株・合同・社福等)
- 新規独立事業支援
- 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/>

84.23% (税込み利回り年5.8%)です。
南海本線紀ノ川駅、JR阪和線六十谷駅からそれぞれ徒歩5分。車利用が前提となる地域だけに大きなハンデではありません。むしろ和歌山「北部エリア」は和歌山大学移転を機に民間大型ニュータウンの開発や大規模商業施設の誘致、特急停車新駅(南海本線和歌山大学前)開設などが進み居住ゾーンとしてボテンシャルが高く、居住ニーズも十分見込めるところから、投資物件としての販売も順調に済み、10月には入居も始まりました。

建築コストなど初期投資費用を抑制した木造賃貸住宅ブランド2種を保有・展開しており、今回は「シアラ」で事業化です。高耐震・高耐久の高性能住宅として建築。使い勝手のよいシンプルな間取りに高い収納力を備えた全室照明付きで、販売後に同社が30年間一括借り上げし、同社のグループ会社が入居者募集から建物の維持メンテまで代行管理します。

総額は税込み5847万円で、賃料は共益費・駐車場込み約10万円(うち家賃8・1万円)。3戸満室時の想定表面利回りは年6・

総工事数 101,000 件以上、全国多拠点で積み上げてきた経験から収益物件に関わるあらゆる問題解決に寄り添います



空室対策
リノベーション
工事



防水工事



P
外構工事



内装工事



外壁塗装
工事



設備工事

お受付時間：平日10:00～17:00



0120-61-5000

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



"管理業"は奥深い仕事

- オーナーセミナーであらためて知る
- 明日への宿題、発見の場

空室対策へ共通目線

日管協近畿ブロック全支部が知恵を絞った「オーナーセミナー」が終了。現実と将来を見つつ説得力のあるテーマで展開。共通するのは『今すぐ知りたい』というせっかちなオーナーの声に反応したという傾向を発見しました。つまり、待ったなしの民法改正による相続対策であったり、世代交代で登場する若い賃貸経営者への助言であったり、市場・市況、空室対策などです。

業界の念願である『空家対策』では各立場から発表がありました。今回のセミナーで見受けたのは問題点を中心にデータ化して解析した講演が注目されたこと。賃料の推移、人気間取り、入居者像などを絡めた話には説得力がありました。厳しい市場を生き抜くた

編集後記

2023年は阪神タイガースが38年ぶりに「アレのアレ」を達成しました。タイガースと株価は連動し「アレのアレ」の時は経済も上向く…「タイガース景気運動説」が巷を騒がせたりしますが、エビデンスの極めて薄い都市伝説の域を脱しません。が、火のない所に煙は立たぬ。▼平成バブルの端緒となったプラザ合意。38年前の1985年でした。翻って昨年は生成A+が急成長しました。後々振り返ったとき転換点となる出来事が必ず確認できるものです。生成A+は明らかにゲームエンジニア。「アレのアレ」の年に登場した生成A+が景気浮揚の端緒に……辰年に初夢を見ました。

めの有効なヒントとなりました。社会情勢のスピードと変化への対応方法です。

着工統計から見た賃貸共同住宅 ファミリータイプ増加気配

長谷工総合研究所(東京)が発行するCRI誌9月号で「住宅着工統計からみる賃貸共同住宅の動態」の中に「増加するファミリータイプの賃貸共同住宅」という記事を発見。広床面積化の進行を数字を軸に解説。広めの住戸に対するニーズの高まりがあるものの面積の広い住戸が不足しているとの解説。共働きによる賃料負担力が向上し今後のファミリータイプの需要拡大につながるなどの解説記事は参考になります。

日管協の役員らも出席 賑わうセミナー会場

日管協京都府支部が開催した「オーナーセミナー」の会場は役員OBや幹部が来場。日管協本部の現副会長・長田修氏や近畿ブロックの相談役である岡本秀巳氏、前支部長・櫻井啓孝氏らの姿を発見。当日の講師らと交歓していました。オーナー以外に支部会員の社長らも出席、和やかな交歓の場になりました。

高気密、高断熱化へ一気に

気候変動への提言続出

気候変動による地球災害の記事を見ると人ごとではの気になります。暑い夏を過ごし、カメムシなどの異常発生襲来を経験すると、賃貸住宅の周辺でも何かしらの新しい対策が必要だと感じます。暑さへの防御。一般紙でも大きく取り上げられたのは高気密、高断熱を施した一般庶民の住まいづくりへの提言。つまり、こうした仕様での施工が暑さから身を守る方策だと。

昨秋行われた賃貸住宅フェアでリフォーム業者から多くの新提案がありました。「住宅断熱リフォーム」「もう通常の冷房では限界、断熱仕様に注目」などです。賃貸住宅の施工に、新築であれ、リフォームであれ、断熱仕様はより具体化へ。「快適な賃貸住宅生活」へ、また新しい仕様が加わっていきます。暑さに苦しんだ昨夏、この対策は進みそうです。



断熱へ多くの資料が

「社員へ“おみやげ”が必要」

ある幹部の発言とつぶやき

会議の有効性について。ある支部の幹部は「長時間をして持ち帰るのは資料だけというのは時間の損失と社内への説得力に欠ける」と。「会議の内容を資料などと共に社員に伝えることが長時間会社を離れているトップの責任」。社員へおみやげとして伝えることの有効性を話していました。

貴重な体験談や各種の仕事歴、行政からの報告、各社の動向など、出席した者からの情報は社員に伝えることが大事だと。つまり、帰社後に「おみやげ」となつて伝わることを話していました。

確かに管理業といつても会社によって仕事や方向性は様々。それを会合の中で知り、伝わり、刺激を受ける。会社に持ち帰って社員に伝える。社員はそこで自らの感性を加えてプラス効果へ。「この好循環こそが大事」だと幹部は話す。講演会などでは立派なレジュメが、また交流する人との何気ない会話の中に大小の発見がある。他の会社の方向性を知る機会でもあり、これを社内会議などで検討の材料にする『おみやげ』の効果は大きいと。「貴重な時間・体験を社内で活かすことへの工夫をある幹部から聞きました。

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 : osaka-bo@jpm.jp

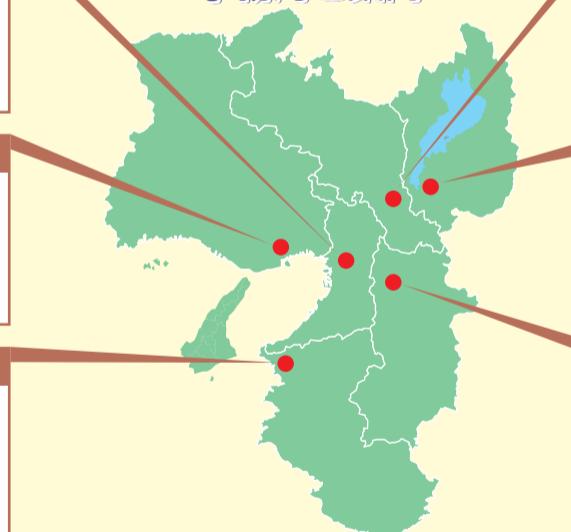
兵庫県支部 JR、阪急、阪神三宮駅から歩10分

〒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

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 濑田駅下車歩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



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。

◆全国賃貸住宅修繕共済協同組合設立

大規模修繕工事費用に備えるための賃貸住宅修繕共済掛金全額を経費計上できるまったく新しい仕組みです。

賃貸住宅の外壁、屋根、共用部のいの修繕をまるごと保証

問い合わせは 03-6275-6707

全管協れいわ損害保険株式会社

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>

