



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6年
5月1日発行
Vol.40

(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
大阪府中央区高麗橋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

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)では、行政とのパイプや日管協本部との協働強化を図り「テーマを決めてこれまで以上に横断的に活動」できるように組織を拡充する改革案が動き出そうとしています。「近畿が一枚岩」としてスケールメリットを発揮できる体制づくりを目指そうというものです。

西の近畿 視野

「近畿ブロック改革案」発議 スケールメリット一枚岩、

2月27日に滋賀県で行われた近畿ブロック幹事会で太田ブロック長発議として初議論が行われました。会員数など支部間で格差がある状況を解消。近畿全体が1つの組織として共通課題に対して横断的に動ける「ブロック体制」への移行を念頭に置いたもので、具体化すれば「東の本部、西の近畿」の位置づけ確立も視野に入ります。同時に次代を担う人材発掘・育成も進め日管協全体の体力強化と社会的信任の向上にもつなげるのが狙いです。

原状回復トラブルへ 大阪府と協定を締結

大阪府と日管協など不動産関連4団体は4月5日、賃貸住宅退去時の損耗補修や修繕費用負担など原状回復を巡るトラブル防止に向け、「民間賃貸住宅におけ

る原状回復トラブル防止に向けた協力に関する協定」を締結しました。賃貸借当事者双方への情報発信や契約・入退去時の「大阪府版ガイドライン」の配付・説明の実施、周知啓発を図る説明資料・動画作成への協力などに取り組みます。

組織基盤強化と拡充 確認

大阪府支部、5月30日総会で

日本賃貸住宅管理協会大阪府支部(影山真由美支部長)は5月30日、大阪市北区梅田3のホテルモントレで、24年度支部総会を開催します。3月末時点で正会

員・特別会員合わせて総238社、前年度比25社の純増と順調に会員を拡大、支部発展を通じた日管協躍進へ活動基盤の強化が進んでいます。



昨年の総会も盛況だった

新年度も会員スキルアップと業務品質向上に向けた研修セミナーやベンチマークなどの精力開催や、親睦ゴルフコンペなどの交流の拡充、ダイバーシティ定着に併せたレディイース部会の委員会格上げといった組織改革推進などの取り組みを一層強化、それらを通じて

「信頼の証」となる国家資格を今年こそ必ず取得!

賃貸不動産経営管理士5問免除講習

申込受付中
申込はお早めに

- 合格者の約5割が受講!
令和5年度の合格者数は7,972名
うち5問免除講習受講者は3,700名
- 合格率が6.9%アップ!
令和5年度の合格率は講習受講者32.3% 講習未受講者25.4%

5問免除が明暗を分ける。
有利な条件で試験に臨め!!

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	大阪府	8/21(水)、9/8(日)、9/18(水)
	京都府	9/11(水)
	兵庫県	9/11(水)

試験のご案内

令和6年度

賃貸不動産経営管理士試験

- 試験日時: 11月17日(日) 13:00~15:00
- 試験会場: 全国38地域
- 受験料: 12,000円
- 申込開始日: 8月1日(木)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

●経済転換期を機に業界も発展へ ●長屋再生など実例紹介 ●和歌山県に新支部長

「管理業認知の証」 末永前会長が万感

表彰受章祝賀に300人

日本賃貸住宅管理協会前会長でアミックス前社長の末永照雄さん(写真)の黄綬章受章祝賀会が2月28日、東京都内の明治記念館で開催されました。塩見昭日管協会長や高橋誠一全国賃貸管理ビジネス協会名誉会長、三好修同会長、宮野純全国賃貸住宅経営者協



会連合会会長、佐々木豊アミックス社長ら発起人をはじめ300人超の関係者が集い受章を祝いました。塩見昭日管協会長が発起人を代表して「会長就任時に掲げた

賃貸住宅管理業の法制化を在任期間の6年間で見事に成し遂げた。法成立で賃貸住宅管理業が社会に認められ、これほどの喜びはなかった。業界の模範として友人としてご指導を」と末永さんの功績を讃えました。末永さんは謝辞で、「受章は賃貸住宅管理業が社会に認められた証。皆さんと喜びを分かち合いたい」と万感込めて語りました。(8面参照)

「相続支援コンサル」5月9日開始 資格者倍増、相続相談増加に比例 登記義務化もあり、必須の資格へ

日管協の相続支援コンサルタント講習と上級相続支援コンサルタント講習の24

年度カリキュラムが公開されました。5月9日から受講受付を開始します。

相続支援コンサルタント講習は、不動産相続事案の解決に必要な知識を習得し「不動産のプロ」としてオ

ナーの相続相談に適切で具体的なアドバイスを行える相続支援の専門家を育成を目指す日管協の独自資格リ

スキニング事業です。講習修了後に行われる試験通過で独自資格「相続支援コンサルタント」を取得

できます。日管協は独自資格取得後も定期的なフォローアップセミナーの実施や

実務上役立つツールを提供、技能スキル向上に向けての支援も行っており今後も充実させます。相続支援コンサル資格者は、さらに実践研修や事例発表などをグループで討論し内容を煮詰めるバズセッションなどの実践講習を受講し認定試験に合格すれば上位資格の上級相続支援コンサルタントを取得できます。

高齢化の進行を背景に相続相談の需要が増加しており、それに伴って相続支援コンサル受講者も増えてい

ます。資格者数は18年の1683人から24年に3200人超と倍増。4月から不

動産の相続登記義務化がスタートするなど、今後も相

続問題がますます増加する

と見られる中、資産管理業としての性格を強める管理

違反広告に注意を

近畿不動産公取協

ネット広告で賃貸物件の景品表示法上の嚴重警告・違約金課徴事例が増えている。近畿地区不動産公正取引協議会はこの注意喚起しています。

「契約済み賃貸マンションをサイトで数カ月広告した」「保証委託契約が必要

な旨の記載がない」などの違反事例や、4月開始の新

築物件省エネ性能表示制度ラベル記載も貸主に促すよう求めています。信用を大きく損ねる不当広告。信頼

は訴えています。

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 サピアタワー18階 TEL: 03-6265-1555 https://www.jpm.jp

大阪府支部の正会員として入会したZOOM（ズーム）さん。北摂地域を商圏エリアに賃貸、売買、管理、相続、事業承継、資産活用など不動産サービスをトータルで提供しています。そのために同社の中塚誉円社長は「一過性ではなく、継続的にお客様を支援していくことを第一に考えている」と語りました。その真意はいかに。

ZOOM（ズーム） 中塚誉円代表取締役



ZOOM（ズーム）
中塚誉円
代表取締役

社名のZOOMは焦点距離を変動させることができるレンズです。お客様を被写体に例えて、住宅に関する相談を、当社が相談者に応じてピントを合わせ、最適なサービスを提供する想いで名付けました。

日管協への入会のきっかけはC P M（米国不動産経営管理士。取得済み）受講時に講師としてお世話になった末永照雄日管協前会長の勧めです。前職時代の会社も日管協会員であり、各種活動については参加していましたので理解していました。

当社は2001年、豊中市石橋に賃貸管理業を軸に出店しました。その後、狭小地でも土地活用できるガレージハウスの提案や、兵庫・淡路島での宿泊業（準備中）など新しい収益の柱となる新事業に取り組んでいます。現在の管理戸数は約1500室、目標の3000室達成に向けて、新規の管理受託獲得への努力に日々取り組んでいます。

いかにして他社と差別化を図り、自社サービス（管理など）をオーナー様に選んでもらうか、強みを明確に出す

継続的な顧客支援へ 専門知識習得積極化

ためにも、必要な知識を身に着けることに注力。私自身も賃貸住宅メンテナンス主任者を取得し、これからは相続を含め、不動産コンサルティングに必要な資格取得を自らが率先し、社員にも奨励していく予定です。

売上の軸となる管理受託を増やしていくためにもスタッフ育成として協会主催の従業員教育・資格取得研修に期待したい。参加者同士の情報共有や自身のスキルアップの向上につながり、その成果が結果的に企業にも還元され、収益を生み出します。

創業当初、基本的な集客手法はチラシや捨て看板でしたが、デジタル化の進展に併せてWeb集客が主流になっています。変化の激しい時ほど新しいことへのチャレンジや、大企業にはできない地場企業だからこそできることも多いはず。

当社の理念である「お客様の幸せに貢献すること」が、全スタッフの働き甲斐であると実感しています。



「働き動線」のよいオフィス

まちなかの賑わい呼び戻す 「路地と長屋」を再生

京町家再生事業に取り組む八清（西村直己社長）が元の京都市下京区で事業中だった4軒の長屋再生プロジェクト「中堂寺前田町・あさひ長屋」がこのほど完成しました。街に賑わいと呼び戻し、防災上も安全で京都らしい景観を持った一街区へと生まれ変わりました。

京都・下京「あさひ長屋」八清

前面道路接道要件を満たさず既存不適格となるなど再建築不可の建物が建つ路地空間に着目し「子育て支援空間」として再生・整備を進める都市居住推進研究会（高田光雄会長）との学・民協働事業です。所定の手續きを行ったうえで、路地裏の賑わい復活による地域活性化を誘導する「路地再生プロジェクト」で「あさひ長屋」事業もその一環として行われました。

従前の6区画を4区画に集約、2方向避難の安全性を確保した2本の路地を再生し、新築4軒長屋へと適て住みやすい新規物件と

甦る土地建物 誌上ベンチマーク 資産を生かす

して供給しています。もちろん建物外観は古都にふさわしい町家風へと新たに化粧直ししています。建物外観写真。同社の西村孝平会長は、「車が入らない路地は安心して子供たちが遊べる場であり、界隈の賑わい空間と



なる commons ペースにもなります。子育て世帯にはぜひ安心して快適に暮らしてほしい。同様の問題に直面している地域にとっても、大きなヒントになるでしょう」と事業の意義と狙いについて述べています。京都市内の袋路は約4330本にのぼり、これに面する住戸は再建築不可のものも多く、土地の利用制限から資産価値が低くならざるを得ないうえ、安全性の

低下や都市防災上の課題を抱えています。一方で、歴史的市街地に多く位置するなど古都特有の事情もあり、人口減少を背景にした都市縮小下でのコンパクトシティづくりの面からも有効活用が重要になっています。さらに京都市では、市内の地価上昇による住宅コストの高騰で住宅購入ができにくくなっていることから、子育て世帯を中心とする若年世代の市外流出に歯止めがなかなか掛からない状況が続いています。

こうした状況に一石を投じようとして八清では賃貸住宅の良質ストック化に踏み切り、手が出せにくくなった住宅取得に対して賃貸居住を提案してきました。住居費負担軽減を主眼に置いているだけあって、居住者の子供の数に応じて賃料を引き下げる料金システムを導入するなど、きめ細かな制度設計が特徴で、今回の「あさひ長屋」にも採用しています。既存ストックの活用なので空家発生を防止しながら町並みの改善や定住人口呼び戻しに効果があります。

八清は以前にも4軒長屋町家リノベーションを実施し、子供の遊び場となる路地再生とそれによる地域コミュニティ活性化を誘導するプロジェクト「さらしや長屋」（京都市下京区仏光寺通）事業を完成、子育て世帯向けのまちなか賃貸住宅として供給しています。同社によると、20数年前に発生した火災で路地家屋が焼失、空き地になった物件の後始末や撤去に関する権利所有者への交渉依頼相談を2014年ごろに市から受けたことがプロジェクト参画のきっかけになったそうです。

「シンプル」＆「クイック」＆「共有」をコンセプトに、賃貸管理会社に対して管理業務を支援するクラウドツール「物管Cloud（クラウド）」の提案・導入を行っているのが、大阪府支部の特別会員として昨年入会したアトンテックさんです。代表取締役の松浦宏司さんに不動産テック最前線の一端をうかがいました。

アトンテック 松浦宏司代表取締役



アトンテック
松浦宏司
代表取締役

社名の『アトン（A to N）』は平仮名の冒頭『あ』から最後尾の『ん』までをカタカナ英語表記したもので、『最後までお付き合いする』との意味合いを込めています。これに顧客企業に対して『IT技術で役立つ』という意味でドメインの『.tech』を続けて、『アトンテック』とし、賃貸管理業務の「かゆい所まで隅々に手が届く」という趣旨で命名しました。

日管協には前職の三島コーポレーション（茨木市）在職時に幹事として業務研究委員会で活動していました。起業後、コロナも落ち着いたことから、新規取引先の獲得に向けオンライン・営業を本格的に取り組んでいこうと、お客様となる管理会社様へ加入する日管協に入会しました。

特別会員として協会には、当社商品をPRするための会員交流の場の提供を希望します。会員様の業務上の相談を解消できる一助になればとの思いと、互い

コンプラの強化徹底へ 独自ITツールを開発

に利益が出るウィンウィンの関係を構築していきたいとの考えからです。

企業が事業活動するうえで日常業務におけるコンプライアンス意識の向上に努めることが非常に重要になっています。賃貸管理業は業務の属人化リスクが高く、これを解消するためには明確な業務標準化規程を定め情報を共有することが求められます。リアルタイムで行き交う情報は当然として、それに加え過去の情報履歴ストックが生命線になる。瞬時のアクセスと把握が入居者への正確で迅速な対応につながります。

「物管Cloud」では、担当者の日報が社内外で簡単登録でき、直ちに社内共有され、履歴が情報資産として蓄積されます。結果、管理費用やそのための時間・労力を圧縮。業務効率化やコストダウンを図ることができ、業務の見える化が実現します。最終的にはコンプライアンスの強化・徹底につながります。



「物管Cloud」イメージ

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



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

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/>

日本賃貸住宅管理協会大阪府支部(影山真由美支部長)は5月27日午後3時5分20分に、支部恒例の「新人・若手社員向け研修セミナー」を開催します。全2部制。「賃貸管理業務の知識と実務」「賃貸借契約等

に関する法律の基礎知識」について、日管協総合研究所の青柳人志主任相談員、弁護士法人淀屋橋・山上合弁弁護士の上甲梯二氏がそれぞれ解説します。「新人・若手社員の皆さまには是非受講いただきたい内容」

で、賃貸管理業に必須の基礎知識を身に付けスキルアップを図る絶好の機会にもなります。会場は大阪・梅田の東京建物梅田ビル・AP大阪駅前地下2階「APホール1」。定員は95名(1社何名でも参加可能)で参加は無料。申し込みは大阪府支部HP内専用フォーム <https://www.jpm.jp/webform/osaka240527/>。当日の会

場受付開始は午後2時半から。賃貸管理士試験11月17日に実施受験申込は8月から

新人・若手セミナー開催 「基礎からスキルアップ」を大阪府支部

「縁の下」の力持ち」ときどき「表舞台」

川北さんが日管協大阪府支部を代表して参画したのは、大阪府が不動産関係者と弁護士、学識経験者を交え、23年度事業として立ち上げた「生活騒音に係るリスクコミュニケーション支援ツール作成検討委員会」です。主にマンションの騒音問題対処に関する指針・

ガイドラインを年度末までに作成しようと設立した委員会では、昨年8月に府から大阪府支部に参画要請があり、計3回行われた委員会に川北さんが参加、日管協として管理のプロの立場から現状に対する見解や意見、提案を行いました。

「今までマンションの騒音問題に対して対処・対策指標や指針がなかった」といい、「そうした中で、コロナ禍を背景に在りモトワークが増えるに従って、明確に生活騒音として問題化してきた。府としても、ガイドブック的なも

音問題に対して対処・対策指標や指針がなかった」といい、「そうした中で、コロナ禍を背景に在りモトワークが増えるに従って、明確に生活騒音として問題化してきた。府としても、ガイドブック的なも

成に乗り出しました。委員会では、大学教授による建物構造上の問題の指摘や臨床心理学からのアプローチ、弁護士さんによる法律上の論点など専門的な意見が上ったほか、分譲・賃貸や配管など不動産・建設関係現場の意見も交わされました。川北さんは

「縁の下」の力持ち」ときどき「表舞台」

この人に聞く
川北 順平さん
日管協大阪府支部
総務委員長

「が必要ではないか」ということで検討会立ち上げに至ったそうです。実際、分譲・賃貸を問わずマンション騒音の「クレームや問い合わせが多数あった」といい、府も「生活騒音の問題に対応する関係者間のリスクコミュニケーション(正確な情報を共有し、意思疎通を図ること)を支援することで、生活騒音問題の未然防止、早期対応に資する」と必要性を明記。「支援ツールがなく普及啓発に向けた具体的な課題が未提示では、新たな事業展開はできない」とし、マニュアルとなるツール作成に乗り出しました。

これに対して「確かに管理会社の方針や家主との契約内容によって対応の有無や内容が変わるが、一般的には管理会社が(騒音に)

対応することが当たり前と思われていることが多い。けれども、「管理会社の対応が必ずしも義務ではないことは伝えておかないといけない」。その結果、「管理会社が、くらしの騒音に関する相談を受けた場合、対応する範囲は会社によって異なる場合があり、それは管理会社に

によって異なります。そのため、すべての管理会社が同じ対応をするとは限りませんので、事前に管理会社への確認が必要だ」との表現に改められました。

府はこうした意見・提案を基に、どういった音が生活騒音になるのか、音を出す場面や時間帯なども踏まえて分かりやすく可視化したリーフレット「くらしの『音』に気配り」を写真を作成し3月末に公開・配布しています。総務委員長として川北さんが管理会社やオーナーの立場を代弁それが形になりました。

「支部長や支部全体の円滑な活動に向けた支援・調整を行うのが総務委員長に求められる役割だと考えています」。日本賃貸住宅管理協会大阪府支部総務委員長の川北さんにはこう話します。企業や団体でも陰日向(かげひなた)になって組織を支えるのが総務。なくてはならない、縁の下の力持ちです。が、ときには支部活動全体のフォロワーや対外的なパイプ役としての業務もこなします。川北さんが昨年9月から取り組んだ大阪府の生活騒音検討部会への参画もその1つの例です。

その中で、特に分譲と賃貸との相違に関する部分についてはその表現に注意を払ったといいます。例えば、「騒音に関する共同住宅のルール」のうち賃貸住宅について当初案では、「住宅管理会社が、くらしの騒音に関する相談を受けた場合、対応する範囲は会社によって異なる場合があり、それは管理会社に

によって異なります。そのため、すべての管理会社が同じ対応をするとは限りませんので、事前に管理会社への確認が必要だ」との表現に改められました。

府はこうした意見・提案を基に、どういった音が生活騒音になるのか、音を出す場面や時間帯なども踏まえて分かりやすく可視化したリーフレット「くらしの『音』に気配り」を写真を作成し3月末に公開・配布しています。総務委員長として川北さんが管理会社やオーナーの立場を代弁それが形になりました。

府はこうした意見・提案を基に、どういった音が生活騒音になるのか、音を出す場面や時間帯なども踏まえて分かりやすく可視化したリーフレット「くらしの『音』に気配り」を写真を作成し3月末に公開・配布しています。総務委員長として川北さんが管理会社やオーナーの立場を代弁それが形になりました。

府はこうした意見・提案を基に、どういった音が生活騒音になるのか、音を出す場面や時間帯なども踏まえて分かりやすく可視化したリーフレット「くらしの『音』に気配り」を写真を作成し3月末に公開・配布しています。総務委員長として川北さんが管理会社やオーナーの立場を代弁それが形になりました。

府はこうした意見・提案を基に、どういった音が生活騒音になるのか、音を出す場面や時間帯なども踏まえて分かりやすく可視化したリーフレット「くらしの『音』に気配り」を写真を作成し3月末に公開・配布しています。総務委員長として川北さんが管理会社やオーナーの立場を代弁それが形になりました。

騒音啓発ツールに業界の声

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

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
4,638件

フジヤマオリジナル 10年保証システム (ガス給湯器・エアコン)

ガス給湯器・エアコンの無料保証制度
2018年3月末現在

フジヤマオリジナル 1116サイズ

浴室・トイレ分断型 6タイプ

富士山の水 白山命水

12L/9.3L PETタイプ
12L BIBタイプ

自分の飲料分が安くなる!!

新収益事業

フジヤマウォーター株式会社
http://www.fujiyamawater.co.jp/

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

0120-771-678

新京都市長が就任。何かと周辺に新しい風が吹き始めました。しかし今年度の京都府支部はなんといっても会員

増が第一の目標です。それに向かってすでに支部活動がスタートしています。

新年度へ突入、プロの管理徹底を継続 京都府支部会員 一致して超前向きに

6月17日（月）に新年度総会（ホテルオークラ京都で）

櫻井前支部長が発言 新手法で活性・刺激の場面を



イベントに参加する安田支部長（中央）

京都府支部は総会を前に幹事会や定例会を開き、新年度への人事や各部会の活動目標などを発表。6月17日（月）の支部総会での正式発表に備えて準備中です。活動の細部はそれぞれの部会で検討が加えられるが共通のテーマは会員増への具体的方針です。行政などと協力して社会的活動を続ける一方、会員各社は独自性を活かした法

律相談の実施など日々社会貢献しています。このような組織で「一緒に新しい賃貸管理の仕事をしてしまおう」と会員の一人一人が入会を呼びかけています。コロナ禍もあり、その伝え方が困難だったという時期を乗り越え、今年度は会員増へのきつかけにというのが執行部の強い思いです。支部活動の徹底したPR。ここには新しい法律



定例会で櫻井相談役から一言

や制度の紹介、AI駆使など先端を行く同業者の動きなど有効な情報共有の場が提供されます。これらを知らせることが入会への機会に。どのように伝え、入会増へ導くか真剣に討議が進行中で年度末にはその効果が現れそうです。定例会の席で前支部長で

現相談役の櫻井啓孝氏が「会員も刻々変化。各支部との情報交換を密にし、相互に刺激し合って問題を共有化。積極的にAIの活用など新しいことに挑戦する姿勢が大事」と述べました。また、安田榮慈支部長の二期目就任も決まり、「経験を活かして頑張りたい」に期待です。

「い」に期待です。全会員が「京都市若者子育応援住宅」へ積極参加。8月開催の会員が楽しみにしている「ベンチマーク」では注目される企業への見学です。支部総会を経て本部の総会、日管協の本格活動はいよいよ初夏からが本番です。

古い住宅活かし街の再生へ 支部会員の企業努力続く

古い市営住宅の再生へ。蓄積されたノウハウを駆使して、築後40年以上の空間に今風のアイデアを加えて若い人向けに再生。若年層が減り、深刻化している京都の居住者状況。市外への流失をなんとかしてもストックさせたいと取り組んでいるのが（株）長栄で、それを伝える記事が専門紙で大きく報じられました。現場は京都市伏見区の「向島ニュータウン」の市

営住宅。長年、京都市民の住まいとして役立ってきた。だが築後年数が経つにつれて今の若い世帯への入居アピール度は減少、ここで現代風への再生を試み、着々と成果を上げて行く、その経過が報じられ市民からの反応も伝わっています。同社では住居内再生だけに止まらず、地域の活性化までを視野に入れてニュータウンの若返りへ注力しています。

松井孝治新市長への期待 6月17日の総会へ出席か



会場の「ホテルオークラ京都」

京都府支部の新年度総会が6月17日（月）午後から「ホテルオークラ京都」で行われます。なんと新市長に就任した松井孝治氏の出席と挨拶の身です。今年2月25日に市長就任以来、なにかと多忙な松井市長ですが、京都府支部のイベントに初登場か。どういった内容の挨拶をされるのか楽しみです。

しみに期待が重なります。京都市出身、東京大学卒業、元内閣官房副長官など超エリートです。写真や動画で見る限り格好のいい紳士。早く話を聞きたいです。会員も期待しています。2008年2月から4期の長期間、門川大作元市長はすっかり顔馴染みになっていました。支部会員会社のイベントにも出席。親しみやすい人柄と着物姿は市民に長く愛されました。松井孝治新市長は真面目な風貌で年齢も63歳と若い。まずは日管協京都府支部の総会へ初登場。市政への方向性などの考えを聞く初めての機会は実現か。楽しみです。

京都府支部 ニュース

6月5日（水） ゴルフコンペ開催

京都府支部は滋賀県の「センチュリーゴルフクラブ」で6月5日（水）にゴルフコンペを開催します。プレー終了後に表彰式を行います。プレー料は9,300円。

行政連携他団体推進部会 京都市と災害協力で一致

部会を代表して藤田幹人氏が京都市との災害協力についての会議に出席しました。従来から機会を設けて意見交換を行っており、能登半島地震も起きた時期でもあり、災害協力について今後の協力体制を確認しました。

支部新人発表会へ

京都府支部の新年度人事は6月の総会までに順次正式決定へ。この4・5月期にはほぼ全員の役割が決まりそうです。

市民の住まい相談実施 まず相談員研修から

京都市が主催する市民の住宅相談の場「京・安心すまいセンター」（下京区西木屋町通）へ相談員を派遣している京都府支部。新年度も引き続き実施。それに先立って相談員研修を開き、市民からの相談に万全を期す考えです。

空き家問題を中心テーマ 事業推進の中心テーマ

空き家問題について日頃から発信を続けていた（株）都ハウジング。今年も早々から問題解決への取り組みを発表しています。昨年末、改正空家特措法が施行。これに合わせて同社では危険家屋や所有主不明の空き家について広く市民から相談に応じたい。行政、専門家、同業者と連



京・安心すまいセンター 市民の相談の場



立体的な部活動今年も

役割りなくわしく説明されています。日管協は全国組織であり、各地からの実験を生かした内容は参考になります。

携して空き家問題に正面から取り組み中。同社は従来からそれに伴う京町家や相続、高齢者対応など、法が絡んだ難しい問題に対処、これらのコンサルティンクに力を入れており、今年もこの事業路線を前進させています。空き家や相続についての相談会も開いています。古都ならではの住宅事情。再生へ参画するのも不動産会社の役目です。

防災マニアル発行
「防災」について京都府支部は従来から京都市と連携して、災害発生時の協力体制についての話し合いの機会を設けています。常時から防災について意識を持続させようと担当部会から会議の内容が発表されます。東日本大震災の後、日管協の各支部で防災への関心が高まり、震災を経験した地域の支部会員が各地を訪問して参考意見を述べています。このほど京都府支部から「多角的視点で学ぶ・防災マニアル」が発刊されました。賃貸住宅管理業者向けにまとめられたもので、災害発生前から復興期に至るまでを時系列でまとめられています。各地で断続的に地震が発生しており、マニアルでは賃貸管理業者の役割がわしく説明されています。日管協は全国組織であり、各地からの実験を生かした内容は参考になります。

建物の通信インフラ

セキュリティシステムのプロフェッショナル

jinzai

株式会社 神西通信

JINZAI COMMUNICATIONS Co.,LTD.

jinzaitsushin.co.jp

本社 〒601-8213 京都市南区久世中久世町1丁目10

TEL 075.934.3622

大阪オフィス 〒532-0003 大阪市淀川区宮原2丁目1番17号

新大阪第2YSビル201号室

TEL 06.6842.7741



マンションインターホン
リニューアル工事



防犯カメラ工事
及びメンテナンス



インターネットマンション工事
及びメンテナンス



TV共聴設備工事
及びメンテナンス

インターホンのことなら神西通信へ

アイホン・Panasonic、物件に最適なインターホンをご提案!!

さらにスマホで受け応え解錠できるスマートインターホンもご提案可能!!

法の
視点 (86)



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

仲介会社に対する交渉依頼

家主から仲介会社に対して、契約仲介後何年も経って「賃料値上げをしたいので借主と交渉して欲しい」などの依頼がなされることがあります。しかしながら仲介会社は家主を代理して行動できる立場にはありません。

建物賃貸借を仲介した立場ではありますが、賃貸借契約が成立すれば仲介行為はすでに終了しています。したがって家主から依頼を受けて賃料値上げの交渉をするなら家主の代理行為をすることになります。ところが弁護士法72条は、弁護士以外の法律業務の取扱い(代理行為を含む)を禁止しており、違反者は2年以下の懲役または300万円以下の罰金を受ける可能性もあります。仲介会社としては、家主から賃料値上げの交渉などを依頼されたとしても「弁護士法違反になるのでお引き受けできない、家主様が自ら交渉されるか弁護士または司法書士に依頼したいしてください」との態度を取るべきです。



定例会で説明する前田室長

3月に行われた日管協京都府支部の定例会にゲスト出席した京都市都市計画局住宅室長の前田史浩氏が参加者へ事業の進捗を説明しました。令和5年度の実績と70,100戸を目安にした6年度への期待。市内に点在する活用市営住宅の紹介。山科方面に集中する人気市営住宅エリアの紹介、制度の概要などを資料

供給には民間事業者の参加が求められ若者・子育て世代が願う都市構築へ向けて官民の協力が基本です。令和5年度にスタートした同事業は昨年10月に活用団地が決定、その後、事業者選定を経て、日管協京都府支部会員会社も事業参画、昨秋には一般公開され各方面から注目されました。

定例会で事業内容説明

蓄積したノウハウを活かし、公営住宅の再生に参画、若い世帯の「京都で暮らしたい」の願望を活かす官民協力型の新しい住宅供給の方法。これは発表当時の「全国初の先進的取組」と各方面から注目されました。

京都市では令和5年度を初回に住まい環境整備モデル事業「若者・子育て応援住宅」供給事業をスタート。若い世帯の願望。京都に住みたいの実現へ官民協力の姿勢で臨み、事業は新年度へも引き継がれます。

再生 民間と強力タッグで 供給へ応募事業者の参加を

京都市若者・子育て応援住宅

京都府支部会員の活動

住まいの実例見学フェスタなど

京都パナホームがイベント

京都府支部会員である京都パナホームが市内で実例見学イベントを開催。昨年末にパナソニックホームズの賃貸住宅を一般公開する「フェスタ」を行い、来場者にじっくり見てもらおうという

機会を設けました。最新の間取りと設備の共同住宅。現地は京都市北区西賀茂鹿ノ下町、市バス「神光院」から徒歩5分。建物は耐震鉄骨軸組構造の2階建、単身者向け(12世帯)という内容で今も見学者が絶えない状況。ZEH(ゼロエネルギーハウス)。今のユーザーに関心のあるテーマを設け

た仕様が注目されました。同社では、京都市が主導する「若者・子育て応援住宅」の供給にも参加。山科団地で5室を改装、入居へと導き、現地見学会も催してきました。次々とオープンや一般向けの見学会は今後も続きそう。

京都パナホームは日管協京都府支部の会員として創設当初から会員活動に熱心に取り組んできました。この間、有力な不動産会社として知名度を上げています。日管協の支部活動にも熱心で市の住宅政策にも協力、住まい再生のプロジェクトにも参加

ZEH仕様の共同住宅。歴代の賃貸管理部長久保誠次氏が新しく日管協京都府支部の事務局長に就任。支部の今年度総会で正式発表され、活躍が期待されます。

や具体策が発表されています。行政も「住宅確保要配慮者を支援する相談」を各地に設けています。だが、身近な供給障壁の解決こそ大事だと、亀井先生の記事を読んで感じます。高齢化社会と住宅、ここ当分は業界の注目対象でしょう。

ちよつめも

高齢者の民間住宅需要増スミーズな入居への障壁も右を向いても左を見ても老人ばかり。大団地の昼下がりには老人主役の光景が広がっています。

住宅関連の専門紙の記事の中心は「高齢者と住宅」が目立ち、行政や専門家も参加して対高齢者に特化した記事で溢れています。

そんな中、日管協とも縁のあることぶき法律事務所の前田英樹弁護士が同事務所発行の「ことぶきCONTENT」の誌面で私見を発表。不動産に強い弁護士がズバリ「高齢化社会と賃貸住宅」と題して、弁護士らしい観点から述べているのを発見。

2040年に総人口に占める高齢者は35.3%という予測。高齢の単身の世帯数も同年には896万世帯へ。高齢化社会は着々と進行中。

このような状況を踏まえて亀井弁護士は①高齢者の民間賃貸住宅需要の高まり②需要を吸収できる供給には法律的な壁があり、その解決がまず第一③その法律



新入会員の紹介と効果、

幹事会・研修会

新入会予備会社のオブザーバー参加もOKで開かれた会合でもありますが、入会へつながる機会としてPRが必要かも。

支部内に設けられた各部会からの意見、実施した行事の内容と効果、

「日管協フォーラム」の参加者から話を聞いたり、ベンチマーク対象会社の全容を知ったり、二つのイベントはまさに知るチャンスです。定例会は女性会員や若手社員の出席が目立ちます。「ぜひ一般の方も、未入会の管理会社の人にも歓迎」。入会してみたいくなる集まり、ぜひ一度参加してみましよう。



いま大事な行動は何を追求

向上へ意見が飛び交う 京都府支部の集い

京都府支部運営の全てが語られ、公表される幹事会と定例会。各月ごとに開かれる支部の骨格ともなる会合。集まりの後は、各自の「気持ちタイム」に。全体を終えて出席者が感じる「今、大事なことは何？」の発想につながります。年間を通じてこの会合は管理業として大事な「知る・感じる」の現場です。

ゲスト会社からの新商品の解説、新入会員の紹介、時に京都市からも住宅政策についての報告や連携への話もあります。「日管協フォーラム」の開催予定や参加促進。ゴルフコンペやソフトボール大会、「オーナーセミナー」の検討などテーマはいっぱい。他社を見学する「ベンチマーク」の紹介など活動の原点がここで発表されます。

また、活動結果とその効果、期待、これらに関して各担当から意見が述べられ、また、反論も出ます。「日管協フォーラム」の参加者から話を聞いたり、ベンチマーク対象会社の全容を知ったり、二つのイベントはまさに知るチャンスです。定例会は女性会員や若手社員の出席が目立ちます。「ぜひ一般の方も、未入会の管理会社の人にも歓迎」。入会してみたいくなる集まり、ぜひ一度参加してみましよう。

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

エコバスリフォーム®
ecology and economy

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

埼玉・名古屋に営業所新設！

関西・関東・東海のサービス充実！！

株式会社バスシステムデザイン研究所

◆大阪本社

◆関東支店

◆埼玉営業所

◆名古屋営業所

◆京都営業所

大阪市浪速区

東京都大田区

埼玉県和光市

名古屋市東区

京都市南区

TEL: 06-4392-8626

TEL: 03-6459-6526

TEL: 048-423-9674

TEL: 052-982-8626

TEL: 075-661-8626

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！

「社会インフラ」としての役割

家賃債務保証 第3回定例会で確認

日本賃貸住宅管理協会は3月7日、東京都内で家賃債務保証事業者協議会(藤田潔会長)23年度第3回定例会を開催しました。家賃債務保証業を巡るトラブル事例や、保証会社が取るべきリスクマネジメントを共有したうえで、藤田会長は「人口減少時代では家賃債務保証業界には社会インフラとしての役割が求められる」と述べ、改正法案の行方を注視するとしました。家賃債務保証事業者や管理業者、関連システム事業者ら120人以上が参加しました。



家賃債務保証協の模様

第1部では、国土交通省住宅局安心居住推進課の異弘樹課長補佐が家賃債務保証業者登録制度の現況を報告しました。今年2月末で登録家賃債務保証業者が101者となったことに加え、居住支援機能のあり方を議論した国交・法務・厚生労働3省合同会議の中間まとめで、大家に貸しやすい環境を整備するため「住宅確保要配慮者に対する家賃債務保証制度の充実」を図るとした方向性について言及。「詳細を示せる段階は今後だが、3月上旬に国

会提出予定の住宅セーフティネット法改正案の中に示される「ポイント」と述べ、保証業者の位置づけに注視すべきと説明しました。

日管協総合研究所主任相談員の鈴木一男氏は、家賃債務保証に関するトラブル相談について紹介。同研究所に寄せられた相談件数3547件(23年4月〜24年1月)のうち、家賃債務保証関連は全体の1・5%に当たる53件で、借主からの滞納督促や保証契約終了などの相談が寄せられたと説明。最近では「管理会社と現状回復費用について合意していない状態で、保証会社から支払い請求されている」といった代位弁済の確

認不足に関する相談が増加しているとしました。2部では、ことぶき法律事務所の亀井英樹弁護士が「家賃債務保証業のリスクマネジメント(賃借人編)」について講演し、求償権の行使やその適正な範囲、行使できる相手方など、賃借人との関係で保証会社が留意すべき16項目について解説。「退去明け渡しの確認方法」「夜逃げの場合の対応」で、「保証委託契約において賃貸物件の明け渡しまでを保証期間としている

点」を指摘。退去確認が極めて重要であり、その際、鍵の授受がポイントになると指摘しました。また、「賃借人の死亡の場合」については、死亡時点で保証契約は終了するものの、建物賃貸借契約は終了せず相続人が承継する点を強調。「賃貸人は、相続人を早期に見つけなければ賃料請求や賃貸借契約の解除の手続きができず、重大な損害を被る」とし、「大家が安心して高齢者に貸せるためには、賃借人死亡後も保証があることが大事」と説明しました。

「新たな支部づくり」へ手腕期待

日本賃貸住宅管理協会和歌山県支部では新年度からトップが代わります。和歌山市内を中心に多様な収益物件を取り扱い自ら家主業も営む賃貸管理会社、三商の末吉亜矢社長が新支部長に。日管協近畿ブロックで3人目の女性支部長です。長年にわたり支部長としてけん引してきた東行男さんの支部運営の功績と実績で築いたレガシーを土台に新たな支部づくりと発展を目指します。総会での正式就任を前に末吉さんに話を聞きました。

三商社長 末吉 亜矢さん

「情報利益」還元で会員満足

連携さらに強固

まずは抱負を。「和歌山県支部ではこれまで東支部長(前)をはじめ執行部の方々の尽力で設備・塗装・

リフォーム業者など賃貸に関わる様々な業種や、和歌山県・市行政関係など多方面の皆様との連携が強まりました。これを「強固にし、家主様に賃貸に関する

最新情報を提供、家主業運営のお力添えと、県下の物件の質の向上に取り組んでいきたい」では具体的には? 「年に一度開催しているセミナー

「ですけど」と毎秋恒例のオーナーセミナーを踏まえ、「一般消費者も含めて、より多くの方にご参加いただけるよう充実させていきたい。どのような賃貸管理の悩みがあるのかヒアリングもできれば。浮き彫りになった課題に、日管協の様々な指針やノウハウで解決にあたり、その結果を

ご自身も「家主さんの勉強会(和歌山県賃貸住宅経営者協会)にたびたび参加、個人家主さんも多く、皆さん手探り状態。築古物件の空室対策や新築物件との競合、入居者からの苦情対応など様々な悩みを持たれる方が本当に多い」と実態をよく把握しています。「これらを拾い上げて貸

それだけに上部団体の日管協本部への期待も自然と高まります。「会員にとって日々の管理に関する最新情報や書式各種の様式などいろいろな情報を送っていただけるのでそこはすごく助かります。今後も新しい情報や国の政策動向・補助金制度などいち早く伝えていただき会員にフィードバックし、情報利益」として還元する。情報が迅速に伝われば顧客へのサービス提供にも繋がります。向上にも役立つのではと思います(7面に続く)



フィードバックすること(満足度向上による)会員拡大に」と意欲的です。三商はもとも「家主業の比率が高かった」こともあり末吉さん

本部にも期待感

日管協預り金保証制度 加入会社(641社加入※)は、健全経営が証明された賃貸住宅管理業者です。

2024年7月より
新規申込開始!申込は年2回(7~8月、1~2月)だけ!
この機会をお見逃しなく!

Q 日管協預り金保証制度とは?

A 賃貸住宅を管理する上で必要な、管理会社のための制度です。

- 第三者機関である保証制度審査会による経営状態の厳正な審査により管理会社の「経営の健全性」を判断する指標となり、オーナーとの信頼関係構築や自社のPRに効果的です。
- 万一、加入者(管理会社)に倒産が発生した場合、管理会社1社につき一定限度で預り金の保証弁済を行います。
- 2021年6月施行「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」に規定される「財産の分別管理」で、管理会社に求められる預り金の適切な管理と保全に有効です。

日管協 預り金保証制度 加入会社一覧表(近畿75社加入)

※令和6年4月1日現在

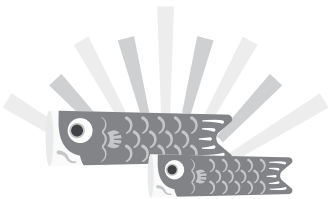
滋賀 (株)エム・ジェイホーム (株)エルアイシー (株)コンクウェスト (株)大生産業 (有)富士コーポレーション (株)レック 京都 (株)永和建設 (株)共同管理 (株)京都住宅センター学生住宅 (株)パナホーム (株)グッドハウジング (株)グッドライフ (株)三協 (株)長栄 (株)ディラント山京リース	(株)フラットエージェンシー (株)都ハウジング 大阪 (株)アーサメジャー (株)アーバネストプロパティ (株)R-JAPAN (株)アズ・スタット (株)アドミニ アバウトマンエージェンシー(株) (株)アルシク (株)エコホームズ (株)エスタスマ (株)エスタスマ (株)エスタスマ (株)関西建設 (株)近畿建物管理 (株)近畿ハウジング (株)コナン地所	(株)コスモ (株)コスモハウジング 近畿プロパティ(株) (株)サンエース (株)サンフィールド (株)サンプロシード (株)三和アイシス (株)住宅サービス (株)ズーム (株)すまいる管理 (株)成都管理サービス (株)生和不動産保証(株) (株)積水ハウス不動産関西(株) (株)タイセイシュアサービス (株)TAKUTO (株)ツインライフ (有)トラスティサービス	(株)トラストエージェンシー 日本賃貸住宅保証機構(株) 平山住研(株) (株)ファイブ管理 (株)ブライトエステート (株)ベストサービス (株)ベストホーム (株)マツヤマスマイルホーム (株)三島コーポレーション (株)ミヤビグループ (株)明成不動産管理(株) (株)ユニヴ・ライフ (株)リースビル管理(株) (株)レンタックス (有)ワンダーランド 兵庫 (株)赤鹿地所	シー・プラス(株) セキスイハイム山陽(株) TC神鋼不動産サービス(株) (株)ハウスプロメイン (株)ホームエージェンシー (株)マルサライフサービス (株)みなとエステートサービス (株)リアルトラスト 奈良 (株)丸和不動産 和歌山 (株)アズハウス (株)ホームズ
---	--	--	---	---

本制度は
健全経営の証
です

日管協近畿・各支部等スケジュール

4・11	支部幹事会・定例会(滋賀)
4・26	近畿B幹事会(奈良)
5・1	「日管きんき」発行
9	「相続支援コンサルタント」講習受付
14	支部幹事会・定例会(京都) 兵庫県支部総会・研修会・懇親会・ フェニックス共済会推進会議
24	奈良県支部総会
27	支部定例会(大阪) 支部「新人・若手研修会」(大阪)
30	大阪府支部総会(Hモントレ)
●	和歌山県支部総会
●	滋賀県支部総会
6・5	京都府支部ゴルフコンペ
11	本部総会(東京・明治記念館)
17	京都府支部総会(Hオークラ)
21	近畿B総会(大阪)
●	ひょうご地域安全まちづくり推進協議会
7・●	レディース委員会研修会(大阪)
●	幹事会・第2回研修会・フェニックス共済会推進会議(兵庫)
9・1	「日管きんき」発行
27	近畿B幹事会(兵庫)
●	支部第2回定例会(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。



県下全域カバー

ただ和歌山県は南北に広く内陸が山間部で各都市が海外線に点在、中枢機能が紀北に集中する地理的特性があります。物理的な移動面はもちろん情報伝達上もハンデでは? 「和歌山市など紀北に会員が集中して

「やっぱり日管協に入会することで『最新の情報を豊富に保有できる』んだというところになれば、そこに価値が生まれるじゃないですか。他所では得られない価値を提供していただく。私自身も言葉で説明できるような知識を得て皆さんに伝えていきたい。会員同士の交流も大事ですけども、そういう学びの場でありたいなと思っています」とこれからの支部の姿にも思いを馳せます。

増える相続相談に勝機

この4月から不動産の相続登記申請が義務化されました。末吉さんもこれについては「賃貸管理業にも影響があります」としたうえで「古い物件を含め市場が動きます。行政や業界でも空き家相談会や無料相談会などを行っています。相続に関する相談がものすごく多いんです」。「所有者不明不動産なんかも市場に出てくる。それ

新支部長に寄せて
和歌山の市場
発展に寄与を
日管協和歌山県支部前支部長・アズマハウス社長、東行男氏 この度は、新支部長をお引き受け頂きありがとうございます。

なり得ると思います」
実際、和歌山市周辺でも建物付き不動産が100万円200万円台で市場に出てくるケースもあるという

極的な方に入会・協力いただき、県下幅広く賃貸管理の最新情報を交換し共有できるようにになれば。協力いただけるような方がいらつしやるのであればお声掛けをしていきたい」と県下をカバーする運営体制づくりにも話が及びました。

日管協和歌山
次代を見据えて
新支部長に聞く



和歌山県支部新支部長
三商代表取締役
末吉 亜矢氏

「他所にはない価値」創出
「あるものを最大限に」活用



三商本社ビル

「取得後に改装し副業として賃貸運用する一般の人も増えていますね。取得費に100万円、改装に200万円かかったとしても戸建て賃貸なら月額4万円です。子育で向けも同じような価格帯。この割安感。話をうかがいながら『新NISAとの両建てで資産運用も!』と思わず気負ってしましました」

建物検査も重要

末吉さんは「そのために」と前置きしたうえで、「インスペクション(建物状況調査)が重要です。まだまだ普及してませんが、運用資産となる不動産購入時に状況を十分に把握して

私が2017年に和歌山県支部支部長を拝命して以来、賃貸住宅市場は大きく変化しました。この様な市場の変化は今後も続くものと考えられますが、どうか和歌山県の賃貸住宅市場の発展に寄与いたします。

「セカンドハウスといつた提案で、あるものを最大限に生かして経済を回してあげたい。地元のよさを生かす循環経済を目指します」

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・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/>

FUJIYAMA
株式会社フジヤマ

空室の防止

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**
4,638件

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
フジヤマでは、お客様の故障に迅速に対応するため、
フジヤマ独自の長期無料保証制度をご用意いたしました。
(※フジヤマが無料保証制度を開始して18年間。延べ、204,780件のメンテナンスを行っています。また、14,106件のメーカー保証外修理を無料保証。
2018年3月末現在)

追焚機能 TVインターホン IHコンロ 追焚機能アップ
浴室乾燥機 温水洗浄便座 防犯商品 バランス釜対策

ご存知ですか?3点式ユニットバス問題の解決プラン

浴室・トイレ分離型 1116サイズ

間取りに合わせて
扉のバリエーションも 6タイプ

浴室乾燥機 1200×1700×2440(2200)
浴室・トイレ分離型 1100×900×1920
(浴室乾燥機 600×900×500)
トイレ寸法 1100×800×1920

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

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

新収益事業

富士山の水 山梨県 取水所 取水店を
12L/9.3L PETタイプ
はくさんめいすい
白山命水 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)
12L 2本単位 ¥1,980/12L (税別)
サーバーレンタル料 ¥650/月(税別)

フジヤマウォーター株式会社
<http://www.fujiyamawater.co.jp/>
0120-771-678
〒540-0004 大阪市中央区玉造2丁目23-21
TEL.06-6944-0178 FAX.06-6944-0177



各支部 新年度へ向けてスタンバイ

- 近畿ブロック 新躍動を約束
- 直主催のイベントも検討へ

日管協近畿ブロックはコロナの時代を経て完全覚醒の機に。続行中の基本〴〵会員拡大、については新手法で挑もうとしています。未入会会社へのアプローチには用意する材料も豊富で現実的なPR活動で臨みます。未加入会社への効果ある方法として決意させる材料は揃っており、入会を決断させる年になりそうです。

近畿ブロックの幹事会で太田卓利ブロック長が積極的な活動への決意を述べ、近畿ブロックが主催し展開するイベントの具体化などを発表しました。つまり、各支部の活動と同時に統轄する主催事業に期待は大です。

各支部は通常から質の高いイベントを開き、入場者も多く実績を重ねています。これに加えてさらにブロックの存在をアピールし、入会促進につなげようとするのが直・主催のイベント。社会と

の一体性が必要と感じさせる今、この判断は好タイミングでしょう。入会を判断させる効果に期待です。

さて、各支部は従来通り日常活動を活発化させ、経験の積み重ねで稼働率の高いイベントを続出させています。コロナ禍中も休むことなく活動は続けられたが、期待する入会増へは今一步。今年度は貯めていたエネルギーを思い切り稼働させ、劇的な入会増を現実のものにしたい思いで一致です。

気になる記事発見「ホスピス住宅」とは

高齢者向け住宅に関する記事があふれる近頃。長谷工総合研究所発行のC R I 誌に多死社会の到来と「ホスピス住宅」というレポート記事を発見。色々な名称のつく高齢者向け住宅の中で、医療依存度の高い高齢者に向けた生活の場として収益構造も交え、各種分析も合わせて注目される記事でした。



熱い思いが交差する
ブロック幹事会

若手の情報交換。楽しい場づくりこそ

会員増へ効果あるPR追求

京都府支部。予想していた会員拡大が思うように進まず、入会へアピール度の高い方法はないかと議論が起きています。出てきたのが積極的な広報活動。自然増に任せてはストップ傾向のまま。活動の活発化には新入会員増による刺激や女性会員の参加促進と東京の北沢艶子氏のような人を京都からも出さないなど。

安田栄慈支部長は「若い人の活動が存分に出来るような仕掛けづくりを。濃密な対話空間を生むようなワクワクする場面づくり。参加して意見交換すれば何かが起き、気付かされるという場面を積極的につくりたい。それを可能にするのが幹部の責任かも」と。女性会員も参加し、フリートークで情報交換すれば話題の幅も増え楽しいし、アイデアも出てくる—という考えです。行政や一般社会との濃い関係づくり。同業者との全国視野での交流も重要。



議論出放題の京都府支部の会議

編集後記

日銀が3月19日、ついにマイナス金利政策を解除しました。「2%の物価安定目標実現が持続・安定的に見通せる状況に至った」ことが理由。満額回答が相次いだ今春闘の結果も決定打になったのは言うまでもありません。17年に及んだ異例の金融緩和の修正です。▼「金利のある世界」への回帰。あとは政府の「デフレ脱却宣言」を待つのみ、賃金と物価の上昇が続くのが焦点となるなか、消費者物価指数（CPI）の足を引っ張て来た「家賃」がここにて上昇トレンドに。消費者も体力をつけてきたという証です。間近に迫るデフレ脱却宣言はオーナーにも管理業にも朗報です。

日管協 末永前会長に黄綬褒章

近畿ブロックのイベントにも積極参加して…

紳士然とした振る舞い。変わらぬ微笑で周囲を和ませる存在。日管協の前会長、末永照雄氏がこのほど黄綬褒章を受け東京で受賞祝賀会が行われました。業界トップが集まり盛大な会になったと伝えられています。

末永氏は日管協近畿ブロック主催のイベントや賃貸住宅新聞社が催す「賃貸住宅フェア」の日管協のコーナーを訪れ、担当者を激励したり自ら講演を行うなど関西における活動は熱心で想い出がいっぱいです。

今回の国家表彰を通じて日管協も次々と人材が輩出されているのを実感。これを機にさらに賃貸住宅管理業の社会認知度が上昇。6

年間の末永氏の功績は大きく、なんといっても就任時の賃貸住宅管理業の法制化への努力が思い出されます。

近畿ブロックの各支部が行うイベントには積極的に参加、会員を励ましたり、日管協会長として活動の本質を伝えたり、在任中の関西での動きは常に活発でした。

特に不特定多数の業界人が集まる講演では日管協の存在を示しつつ自らの視野の広さで海外事情の詳細を伝えたり、海外におけるビジネスチャンスなど広い見知からの話は人気を集めました。というより何より日管協という若い組織から受賞者が出たのは喜ばしいことです。後続も十分期待され、日管協は歴史を重ね、人材続出で喜ばしい限りです。



在任中、大阪でのイベントで挨拶する懐かしい写真

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

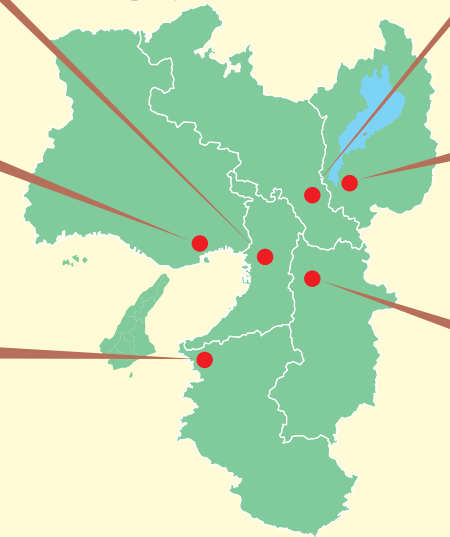
兵庫県支部 JR、阪急、阪神三宮駅から徒歩10分

〒651-0093 神戸市中央区二宮町1丁目2番3号
マスタビル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

〒600-8492 京都市下京区月鉾町62番地
住友生命京都ビル8階 ((株)グッドライフ内)
TEL.075-211-4774 FAX.075-254-1135
E-mail: kyoto@jpm.jp https://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。

◆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＞

