



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
9月1日発行
Vol.41

(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

日管協「住環境向上セミナー」各地で開催

時代の変化に対応し「勝ち組家主になろう」

近畿6府県支部は10月12日～12月6日に (本部フォーラムは11月12日)



毎秋恒例の日本賃貸住宅管理協会主催「住環境向上セミナー」。オーナー・入居者・賃貸管理会社から自治体まで賃貸管理に関連する様々なステークホルダーに役立つ通称「オーナーセミナー」が、今年も9月17日～12月6日の約2カ月半にわたり全国各地で開催されます。国土交通省「住生活月間」の協賛行事です。「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(賃貸住宅管理業法)の本格施行から早や3年。賃貸管理業が主要産業の1つに位置付けられ、業法とそれに基づく「産業としての管理業」をさらに深掘りし発展させる時代に入りました。それを踏まえて「賃貸住宅経営を取り巻く最新トピックス」を提示・解説しオーナー業と管理業の革新への道を示します。テーマはズバリ「時代の変化に対応して勝ち組家主になろう」

●今秋のオーナーセミナーで変革の道を拓く ●施行3年々業法の深掘りさらに

内容も各会場充実

日管協近畿ブロック6府県支部でも10月12日から12月6日にかけて相次ぎ開催(上図参照)。各支部独自の講演や相談会、ブース出展など目白押しです。セミナー会場の空気感や熱気を直に感じて、「勝ち組」への道程を拓いてください。(詳細の確認はQRコードから。関連記事3、6面に)



今年度のオーナーセミナーでは住宅セーフティネット制度や建物の省エネ表示制度、家電リサイクル法とLPガス法(液化石油ガス法)など改正法制度への対応、相続対策、クレーム・トラブルQ&Aなど賃貸経営上必須で気になる情報を提供し、「勝ち組オーナー」へ背中を押します。

実質賃金も6月によりやぐプラスに転換し、デフレ脱却後の成長への道筋が見え始めてきました。市場は「金利のある」状態に回復、物価上昇も続いており賃料相場でも押し上げ圧力が強まるなどの好影響が出ると予測されます。ただ人口減少、環境問題、押し寄せる技術革新の波など、賃貸住宅経営環境が激変の中にあることに変わりはありません。どう対処して行くべきなのでしょう。

今年のオーナーセミナーでは住宅セーフティネット制度や建物の省エネ表示制度、家電リサイクル法とLPガス法(液化石油ガス法)など改正法制度への対応、相続対策、クレーム・トラブルQ&Aなど賃貸経営上必須で気になる情報を提供し、「勝ち組オーナー」へ背中を押します。

弁済限度額5千万円に「預り金保証」大幅拡充

管理会社に倒産など万一の事態が発生した場合、家賃などオーナーからの「預り金」を日本賃貸住宅管理協会(塩見昭昭会長)が一定額保証弁済する唯一の賃貸住宅管理会社向けセーフティネット保証「日管協預り金保証制度」について日管協は、これまで1000万円だった最大保証限度額を、制度加入会社の業績など信用状況と加入年数に応じて5000万円へ大幅に引き上げる制度拡充に踏み切りました。長年にわたって健全経営を行っていた加入社への保険機能が格段にアップし、加入メリットが一気に高まりました。

賃貸住宅管理業法でオーナー預り金の分別管理が義務化されましたが、万一の際に備えた保証が拡充するのはオーナーの安心感を高め管理会社への満足度引き上げにもなる一方、保証制度加入社は厳しい審査をクリアしなければならぬため連続加入することに信用格付けが上がり社会的地位の向上にもつながります。

今回の制度拡充では①加入年数(連続加入)の長さ②良好な審査結果③業法上の登録会社であることを条件に保証弁済限度額を、連続加入11年以上で3000万円、同21年以上で5000万円に引き上げました。連続加入10年以下や同11年以上でも審査結果が悪ければ1000万円にとどめる措置も講じています。

管理業務がパワーアップするワンデー! 革新をもたらす最新トレンドを一挙公開!

日管協フォーラム2024

特別協賛
LIFULL HOME'S 株式会社LIFULL
suumo+ スーモプラス
at home アットホーム(株)

協賛
株式会社生活、株式会社クラスコ、株式会社デマンド、株式会社スマサボ、株式会社アローベイト、株式会社スマサデ、株式会社カネリー、株式会社Terra Charge、株式会社L&F、株式会社ミズモア、株式会社住宅テクラボ、株式会社えらぶGROUP、株式会社クラウド

11月12日(火) 10:45～17:30 完全対面開催! 3,000名来場予定!

9/2より
申込受付
開始!

- 管理会社が小売業者に!? 家電リサイクル法を徹底解説
 - 増え続ける管理物件の単身高齢者! 管理会社に必要な対応とは?
 - 賃貸管理会社が、カスハラから社員を守る具体的なアクションとは
- 賃貸不動産経営管理士 試験直前講座開催! ——

全35セミナーを予定
参加費
会員 無料、一般 10,000円/名

明治記念館 東京都港区元赤坂2-2-23



公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会

検索 日管協フォーラム

お申込はこちらから

<https://forum.jpm.jp/>

業界健全発展へ日管協への期待さらに

兵庫県支部の正会員として入会したテラ。兵庫県神戸市や芦屋市地域を商圏エリアとして2年前に家業の賃貸管理会社を引き継ぎ、代表取締役役に就任したのが五嶋祐介さんです。「信頼」を大切にしながらの仕事のこだわりや今後の展望について話を伺いました。

テラ 五嶋祐介代表取締役



テラ
五嶋祐介
代表取締役

いつかはワールド創始者で祖父の木口衛が創業した会社を私が受け継ぐことを考えていたので、管理会社に就職、経験を積み重ね、2年前に家業を継ぎました。

日管協への入会のきっかけは、これまで在籍していた会社も日管協会員で、各種活動に参加していたこともあって(日管協の活動を)よく理解していたことです。後継者として会社を継続させていくためには、常に新しいことを積極的に取り込んでいくことが必要です。当社も設立して2年が経ち宅地建物取引業免許を取得したうえで、活動の情報源として日管協を選びました。自社物件の管理が主な事業です。今後は新規の管理受託獲得に向けて取り組んでいきたい。

「継続は力なり」実践 日々の研さん怠らず

私自身一人で業務を行うことが多く、日管協には日々の管理業務に役立つマニュアル提供や研修会、会員交流会の開催をお願いします。

大切にしているのが「継続は力なり」。高校・大学時代を通じて空手部に在籍し、当時の師範から「強くなるため(の秘訣として)地道に稽古を続けることだ」と教わり、仕事においても、それを信じ実践しています。日々の経験の蓄積が自分の力となる。それによって相手(オーナーや入居者)を喜ばすこと=信頼につながり、長いお付き合いになっていくと考えています。これからも相手を笑顔にする努力を惜しみません。



自社保有物件

この人に聞く

浅田 登

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



以降、相次ぎ制度改正が実施されていきます。「4月1日施行の障害者差別解消法一部改正、家電リサイクル法上の小売業者に該当するかの確認

法令遵守へ「いま一度確認を」

入検査で行った是正指導は①管理受託契約の締結時の書面交付②帳簿の備え付け③重要事項説明④定期報告などの義務違反が多く法定記載事項の不備があった点で共通しています。サブリース書類の閲覧義務や賃貸住宅管理業者従業者証明書の携帯等義務では未作成のケースもありました」

と結果報告。「管理業者の皆様には今一度確認いただき、『うっかりミス』『もったいない不備』などがないよう心掛けていただければ」と、業法の一層の周知徹底と法令遵守への目配せの大切さについて改めて触れました。

とその他の義務、LPガス利用の商習慣は正に向けて制度見直しの3点で、これらについてのご対応もお願いしています」

契約相手方に障害者が含まれることを理由に管理業務受託や特定賃貸借契約締結を拒否するなどの「不当な差別的取扱い」で障害者の権利利益を侵害してはならない旨と、ゆっくり話したりタブレットなどのIT機器活用など「合理的配慮の提供」を義務付けるのが障害者差別解消法一部改正で、浅田さんは「現状でも十分対応されていると思いますが、ルール化されたことを念頭に一層の配慮」を求めています。

また、LPガス事業者がオーナーにガス器具などを無償提供、その費用をLPガス料金に上乗せするなどの消費者利益に反する商習慣解消のため国は、液化石油ガス法施行規則を改正、7月2日からLPガス事業者による『過大な営業行為の制限』や『LPガス料金等の情報提供』も実施されました。

リサイクル率向上によるグリーン化、LPガス商習慣は正による消費者保護推進の観点からも浅田さんは管理業者に対応を呼び掛けており、こうした取り組みを重ねることで「良好な居住環境の確保と業界の健全な発展につながる」と思いま

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
フジヤマでは、お客様の設備に対する安心と信頼を、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。
2016年3月末現在)



ご存知ですか?3点式ユニットバス問題の解決プラン



フジヤマ
東京・横浜・名古屋・福岡
札幌・仙台・岡山・沖縄

大阪
大田区西新町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

富士山の水 白山命水



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

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。(日管協会員以外の方に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/>

日管協大阪府支部(影山真由美支部長)は今年初の住環境向上セミナー(通称オーナーセミナー)を、大阪・南港のインテックス大阪で12月5、6日の2日間にわたり実施します。日管協などが後援し、全国賃貸住宅新聞社がインテックス大阪で開催する最大級の「賃貸住宅フェア2024 in 大阪」に参加、オーナーセミナー会場として出展し、オーナーと業界に向けて大

12月5、6日オーナーセミナー 大阪府支部、「勝ち組家主」へ総力

招いての「パーソナルカラーセミナー」を予定。部屋の色使いを通して入居者がオーナーに好印象を持つてもらえるような内容になる予定で、色を使った物件バリユーアップで信頼を厚くする、まさに「勝ち組大家



「賃貸住宅フェアin東京」の日管協ブース(8月6日)

「賃貸住宅フェア」は8月6、7日に東京・有明の「東京ビッグサイト」でも開催され、日管協も出展。大きな話題を呼びました。大阪府支部のオーナーセミナーはその関西版となります。(写真は8月の賃貸住宅フェア・日管協ブース。大阪府支部は12月のフェアに出展する)

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、大阪市内のホテルで新年度総会・懇親会を開催しました。総会では、正会員・特別会員合

わけて純増17社とした23年度内会員拡大目標に対して8社上回る純増25社を達成、会員拡大が順調だったことが報告されました。24年度はさらに19社上積みする一方、一層の会員満足度・管理品質の向上を目指す事業に取り組むことな

招いての「パーソナルカラーセミナー」を予定。部屋の色使いを通して入居者がオーナーに好印象を持つてもらえるような内容になる予定で、色を使った物件バリユーアップで信頼を厚くする、まさに「勝ち組大家

リーワン会社、シティ・ハウジングへのベンチマークを実施しました。影山支部長は会員交流が「自社新規事業にも結び付いた。日管協が役立つ協会だとPRし

総会で太田ブロック長は「来年の大阪・関西万博、それ以降に向けて関西は変化している。日管協近畿も

全国に発信できるブロックへ」とあいさつ。来賓として参加した国土交通省の浅田登不動産業適正化推進官

は、「業法の実効性を保つためにもこうした意見交換の場は重要」だと官民連携への認識を示しました。

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6月18日に開催した幹事総会・研修会で、会員増強と満足度引き上げによる活動基盤拡充を推進し、全国で存在感を発揮できる強固なブロックづくりを目指すことなどを確認しました。



近畿ブロック総会の模様

全国発信できるブロックに

台湾被災地に義援金 「日台交流」活発展開

日管協は、4月3日に発生した台湾地震の義援金として台湾政府に1000万円を寄付しました。7月10日に台北市内で贈呈式・晩餐会が行われ、長田修日管協副会長が台湾震災基金を執行長の呉欣隆氏に目録を贈呈。長田副会長は「被災した方々に心からお見舞い申し上げる。当協会はこれまで台湾の不動産業界と交流を重ねており、その縁で支援を行うことになった。



日管協は訪台し、台湾地震の義援金1000万円を寄附

陳柏勳、国土政策局長の王成機、台北市都市整備局長の陳信良、台湾UR都市機構理事長の花敬群の各氏らが出席しました。これに先立ち「日管協使節団」は、台湾最大の不動産管理会社の兆基と台北市の業界団体・台北市賃貸住宅サービス商業同業公会を訪問し、賃貸住宅市場や法制度等に関して情報交換。日管協防災マニュアル台湾語版の贈呈やメンテナン

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

ていきたい」と述べています。支部幹事を退任する山本肇(関西建設社長)、伊藤慧(リクルート賃貸営業推進部長)、松本時康(フジヤマ社長)3氏への感謝状・記念品贈呈も行われました。山本さんは「影山さんが実力を発揮され支部を盛り上げていただいている。尊敬するとともに一層の発展を願っています」と返答しました。

業界の健全発展と
基盤の増強へ気炎
塩見会長が本部総会で
日本賃貸住宅管理協会が
6月11日に都内の明治記念館で開催した総会に全国から380社850人超もの会員が集まり、総会後の懇親交流会も熱気に包まれました。総会では、24年度の

重点事業テーマとして、
①3000社を目標とした
会員拡充②賃貸住宅メンテナ
ンス主任者認定制度の普及
と推進③管理業関連法令
対応や業務上の会員サポ
ート④「賃貸住宅管理業」
のブランディング⑤人材確
保などをあげました。

日管協の塩見紀昭会長は
「昨年度は279社が入会
し総会員数(3月末時点)
は2501社」と報告、目
標の3000社まで「もう
ひと押し」と基盤拡充ヘス
パート態勢にあることを示
す一方、賃貸住宅メンテナ
ンス主任者認定制度につい
て6月10日時点で「当初目
標の10000人を大幅に上
回る2万人超の受験申し込
みがあった。来年度までに
3万人を目指したい」と統
け「協力団体と連携し業界
を盛り上げていきたい」と
気炎を上げました。

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

外構工事

内装工事

外壁塗装
工事

設備工事

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
www.asahiliving.co.jp

お受付時間：平日10:00~17:00
0120-61-5000



松岡英樹氏が活動方針を



支部活動。このメンバー中心で

「オーナーセミナー」に全力 京都府支部 今年も部会活動中心に展開



総会会場



安田栄慈支部長が挨拶



会場の「ホテルオークラ京都」

近畿ブロック総会に出席
中央・安田氏、右・久保氏

壇上に並んだのは「今年もやります」と意欲ある表情の面々。入居者も多様化し進出するZ世代への対応、変化する環境でリーダーシップを発揮できる組織が望まれます。京都府支部は万全の部会組織で対応。

研修やセミナーなどを頻繁に実施。その間、行政との連携も密にし、共同会議など実施。一方で行政と協力による市営住宅の住宅改修と再生提供。また、京都市と連携しての「住まいの相談」も継続するなど活動範囲は広い。

また、他企業から知る・教えられる機会として「ベンチマーク」も継続。このように支部会員が管理業の向上と支部発展へ今年度も力強い歩みをスタート。

注目は支部がリードする「オーナーセミナー」。今秋もメインイベントとして国が後援し日管協各支部が主催します。京都府支部開催は毎年来場者の多いことで知られ、行政から市民にまで広く認知されています。

今年も11月3日(土)に四条烏丸の「京都経済センタ1」内の会場で行われます。これらを進捗させる中心は次のような役員や部会です。

京都府支部 役員と部会
○支部長 安田栄慈。○筆頭副支部長 若林基道(支部長補佐)。○副支部長 石本浩治(行政連携・他団体推進部会担当)。○副支部長 井上大介(広報・会員拡大部会担当)。○副支部長 松岡英樹(企画・研修部会担当)。○事務局長 久保勝哉。○副事務局長 杉村元嗣 上野浩之 井上淳志。(敬称略)

部会紹介
○企画・研修部会 ○広報・会員拡大推進部会 ○行政連携・他団体推進部会 ○空き家等対策推進委員会 ○管理業務支援部会



みんなでベンチマーキング

暑さもピークの8月5日(月)京都府支部会員12名が参加した「ベンチマーキング」。向かったのは神奈川県川崎市川崎区宮前町八三にある「あなぶきPMアカデミーTOKYO」。

今年度も公、一般向けと幅広い活動が展開されます。多くの活動目標があるが究極は「会員拡大」が第一とされ、日々の活動が伝わり入会へ通じることが一致した思いです。(活動の細部は別項参照)

数は力なり、入会促進へ
京都府支部は活動方針の中でも特に力を入れるのは会員拡大です。会員総会で発表された全国の会員総数は2501社。まずは3千社を目指す方針が発表されたが京都府支部もこの想定に沿って会員増は支部一致としての方向性です。定例会などで入会への具体策が発表されているが、その第一として未入会者が気軽に定例会などに出席できるように各種のPRづくりをするなど積極策が出ています。即実行の気配で少なくとも今年度も加え10社以上の入会を期待しています。Z世代への対応など流動化する社会の中で通用する組織づくりへ今年から来年にかけてが正念場の気配です。新時代への対応と具体的対策と実践。京都府支部は積極果敢です。

利近畿ブロック長、影山真由美大阪府支部長ら幹部らと総会から懇親会に至るまで親交を深めました。また、久保事務局長にとって近畿ブロックの総会は就任初のデビューとなり、人事、交流を活かして京都府支部活動に役立てる方針です。

支部と合同で懇親会。翌日は両支部合同でゴルフへ。勉強と懇親の2日間でした。「人材ネットワーク制度」

注目！日管協が立案
業界で仕事をする人の確保。同時に社員のキャリア継続などを重視する日管協。「JPM人材ネットワーク制度」を発足させ、働く人、企業側のメリットとして注目されています。

人を活かす、キャリアを継続させるの両面で同制度への関心は深まっています。全国の174社が登録を済ませています。くわしくは日管協HPを。関西で久しぶりの「賃貸住宅フェア」

今年12月5日(木)と6日(金)大阪南港の「インテックス大阪」で「賃貸住宅フェア2024年」が開催されます。全国賃貸住宅新聞・地主と家主が主催。2日で5千人の来場予想。(関連記事1、3面)

公財 日本賃貸住宅管理協会 京都府支部 入会促進へ存在価値アピール 第24期通常総会開く 2024.6.18.「ホテルオークラ京都」で

東京で行われた会員総会のすぐ後の日程で開催された京都府支部の総会。会場は「ホテルオークラ京都」。新事務局長に就任した久保新事務局長がリードして新しい事業計画を述べ、2期目突入の安田栄慈支部長は経験を活かし、安田栄慈支部長が挨拶

総会のプログラムには今後の支部活動に挑戦する意気込みがうかがえました。最初に櫻井啓孝相談役が日管協本部での総会の経緯を説明。AI時代に即した新しい管理業への徹底を伝えました。本部の総会へは京都府支部の幹部も出席、新管理業活動へ多くのヒントを得ました。

久保新事務局長がリードして新しい事業計画を述べ、2期目突入の安田栄慈支部長は経験を活かし、安田栄慈支部長が挨拶

田色を出しながら支部を主導していきたいと会員の協力を求めました。すでに支部発展へ人事を活かした部活動をスタートさせており、成果が楽しみな2期目です。

新しい研修会のカタチ
副支部長で研修部会担当の松岡英樹氏は日管協総会にも出席。トップが集まる本部総会で日管協の人材の多彩さを知り、直接人に会う機会は貴重だと報告。京

活動環境づくり着々

久保新事務局長が初出番

京都府支部は活動方針の中でも特に力を入れるのは会員拡大です。会員総会で発表された全国の会員総数は2501社。まずは3千社を目指す方針が発表されたが京都府支部もこの想定に沿って会員増は支部一致としての方向性です。定例会などで入会への具体策が発表されているが、その第一として未入会者が気軽に定例会などに出席できるように各種のPRづくりをするなど積極策が出ています。即実行の気配で少なくとも今年度も加え10社以上の入会を期待しています。Z世代への対応など流動化する社会の中で通用する組織づくりへ今年から来年にかけてが正念場の気配です。新時代への対応と具体的対策と実践。京都府支部は積極果敢です。

今年度も公、一般向けと幅広い活動が展開されます。多くの活動目標があるが究極は「会員拡大」が第一とされ、日々の活動が伝わり入会へ通じることが一致した思いです。(活動の細部は別項参照)

数は力なり、入会促進へ
京都府支部は活動方針の中でも特に力を入れるのは会員拡大です。会員総会で発表された全国の会員総数は2501社。まずは3千社を目指す方針が発表されたが京都府支部もこの想定に沿って会員増は支部一致としての方向性です。定例会などで入会への具体策が発表されているが、その第一として未入会者が気軽に定例会などに出席できるように各種のPRづくりをするなど積極策が出ています。即実行の気配で少なくとも今年度も加え10社以上の入会を期待しています。Z世代への対応など流動化する社会の中で通用する組織づくりへ今年から来年にかけてが正念場の気配です。新時代への対応と具体的対策と実践。京都府支部は積極果敢です。

マンションへのインターネット、セキュリティ設備の導入はJ:COMにおまかせ！



入居者に人気の設備ランキング2022

(週刊全国賃貸住宅新聞2022年10月17日 第1529号)

単身者向け	ファミリー向け
1位 インターネット無料	1位 インターネット無料
2位 エントランスのオートロック	2位 追いだし機能
3位 高速インターネット(1Gbps以上)	3位 エントランスのオートロック
4位 宅配ボックス	4位 高速インターネット(1Gbps以上)
7位 防犯カメラ	9位 ホームセキュリティ



J:COM In My Room

空室対策・資産価値向上には、入居者さまに人気の設備
ランキング上位の「無料インターネット」や、「防犯カメラ」
などのセキュリティを高める設備の導入がおすすめです。

【ご注意】※J:COM In My Roomのご利用・解約、サービス変更には工事費/手数料/初期費用および月額基本料金などが必要。 ※サービスにより契約期間・解除料金などが異なる。 ※2024年7月末現在(一部除く)。 ※住所や建物によっては利用いただけない場合あり。 ※会社名・製品名・サービス名は、各社の登録商標または商標。一部申請中のものを含む。 ※イラストはイメージ。

お問い合わせコード B240808

あたらしいを
あたりまえに

J:COM

詳しくは
こちら



0120-989-989

AM9:00~PM6:00【年中無休】

※発信者番号を非通知に設定されている場合は、0120の前に「186」を付けてお電話ください。 ※弊社が提供するテレビ、ネット、スマホ、電気・ガス、およびこれらの付随サービス、その他のJ:COMサービスをご案内することがあります。

法の視点 (87)



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

賃借人死亡の場合の賃借権の相続

賃借人が死亡した場合、賃借権はその相続人に死亡と同時に法律上当然移転します。賃借権の相続人移転の手続きは特に必要ではありません。相続人が相続放棄をすれば相続人ではなくなり、賃借権の承継人にはなりません。したがって、賃借人の死亡によって賃貸人がすべきことは相続人の確定であり、確定した相続人と以後の賃貸借の継続・明渡し等の話をしなければなりません。

賃借人の相続人を死亡後に調査するのは困難です。個人情報ということで、警察や市役所の担当者は家主といえども教えてくれません。したがって、賃借人存命中から相続人の有無・連絡先を聞いておくことが必要です。そのような情報を予め収集していなかった場合は、弁護士・司法書士等の専門家に依頼し、職務上調査してもらわなければなりません。

なお、敷金についても、賃借人死亡により返還しなくてよくなるものではなく、賃借人の相続人との間で精算すべきです。

お詫びと訂正

Vol40 号5面「法の視点」の後半、〃司法書士に依頼したいしてください。は校正ミスで正しくは〃司法書士に依頼して解決してください。が正解です。お詫びして訂正します。

新年度は伏見区や右京区の市営住宅の活用。営住宅の活用。すでに6月4日から28日まで活用事業者募集を行いました。国交省も同プロジェクトの進捗に補助を実施。7月に入って参加も目立ちます。次号でさらに事業制度の進捗状況と事業者名などをお知らせします。

●会員の「勉強したい」にこたえて
●進化する管理業務の内容を解説



会場に集まった支部会員



講演する奥野雅裕氏

第24期 京都府支部定例会

若い会員の活躍目立つ
研修講師に奥野雅裕氏(株)長栄

いつもの定例会に比べて女性と若手会員の参加が目立ちました。今回から2部制の定例会となり、公的発表や行事連絡の後、講演を実施。その第一回を会員の奥野雅裕氏(株)長栄が「管理業務」について、自社の例にその奥深さを資料を示しつつ話しました。

定期的に開く京都府支部の「定例会」。集まる機会にプラスαを加え、「参加してよかった」などを感じてもらおうと企画したのが第二部の研修会です。7月9日(火)、さっそく定例会と研修会の第一回が行われました。

新しい企画で始まった定例会。集まりを有効な時間にと考えたのは企画研修部会の松岡英樹副支部長。前半は安田栄慈支部長と井上淳志事務局長代理が主導して①日管協総会②近畿ブロック幹事会の報告③11月開催のオーナーセミナー④ペンチマ

の松岡英樹副支部長。前半は安田栄慈支部長と井上淳志事務局長代理が主導して①日管協総会②近畿ブロック幹事会の報告③11月開催のオーナーセミナー④ペンチマ

市営住宅の再生、賃貸

京都市と提携の事業順調

前号でもお知らせした「京都市若者・子育て応援住宅」。定例会には定期的に京都市都市計画局から担当者が出席して官民協力の事業説明と協力要請があります。6年度に入り、一般紙なども進捗や有効性について記事掲載。行政と民間管理会社が一体で京都市民へ向けて定住を誘発させ

る期待のプロジェクトで事業参加の管理会社への期待も大きい。5年度にスタートし、新年度事業が進行中。今秋から年末にかけての成果が期待されます。経年劣化した市営住宅を管理会社が主導してリフォームし、再生して賃貸。賃料も周辺と比較して低め。市民の市外流出を防ぐには効果的とされ管理会社の果たす社会的役割は大きい。

京都市と提携の事業順調。前号でもお知らせした「京都市若者・子育て応援住宅」。定例会には定期的に京都市都市計画局から担当者が出席して官民協力の事業説明と協力要請があります。6年度に入り、一般紙なども進捗や有効性について記事掲載。行政と民間管理会社が一体で京都市民へ向けて定住を誘発させ

岡本社主が感謝のうた

京都府支部会員の(株)都ハウジング(岡本慎太郎社長)が50周年を迎え、社内中心に祝賀行事などを実施しました。会社を創業し地域から信頼を得ての長い50年を主導してきたのは現社主の岡本秀巳氏です。管理会社のトップとして長年にわたり公私両面から活動展開で実績を重ねてきました。

50周年を機に重ねてきたコンサル事業の充実、新しい管理ビジネスなどへの挑戦が期待されます。今回の節目を迎えて社主の岡本秀巳氏は「盛大なパーティー

京都府支部ニュース

「管理」部 京成ビルに新設三協(株) 日管協京都府支部長の安田栄慈氏が社長の三協株式

業は奥が深い」などの評価でした。企画研修部会では今後も「知りたい」「学びたい」を満足させる講演を

補助金などの案内。既存住宅に関すること全てを相談できます。京(みやこ)安心住まいセンター(京都市住宅供給公社)電話 075-744-1670(午前9時30分から午後5時) 水曜日・祝日・第3火曜日及



岡本秀巳社主



都ハウジング本社

都ハウジングが創業 50 周年

50周年を機に重ねてきたコンサル事業の充実、新しい管理ビジネスなどへの挑戦が期待されます。今回の節目を迎えて社主の岡本秀巳氏は「盛大なパーティー

の開催よりも地域や未来への感謝として当会をはじめ京都市、東福寺、京町家情報センター函谷録保存会などへ寄付。役立ててくだされば」と述べました。一方で同社が定期発行している会社報「みやこだより」も記念号として通常の2ページから4ページとし、50周年を迎えた社員らの抱負を掲載。管理会社が長年の努力で迎えた50年、その歴史には感慨深いものが伝わってきます。日管協・塩見紀昭会長、加盟団体代表からの期待もあります。

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

富士山の水 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) 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

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

3点式ユニットバス問題の解決プラン

浴室乾燥機 温水洗浄便座 防犯商品 バランス釜対策

日 時	【開催支部】 場所・内容
10月12日(土) 10:00~12:00	【和歌山県支部】和歌山JAビル「和ホール」 ●和歌山の賃貸不動産の動向についてS UUMO編集長・池本氏と副編集長の佐々 木氏2名が講演
10月20日(日) 14:00~17:00	【兵庫県支部】神戸市中央文化センター 1001号室(ハイブリッド) ●1部でトピックス解説、2部でセミナー「賃 貸住宅のSDGsへの取り組み」
10月27日(日) 13:00~15:00	【奈良県支部】ホテル日航奈良「飛天」 ●第1部で共通演題、第2部で「過去の 震災における教訓」を仙台・今野不動産 社長が解説
10月27日(日) 13:30~16:30	【滋賀県支部】草津市立市民交流プラザ 未定
11月2日(土) 14:00~16:30	【京都府支部】京都経済センター(ハイ ブリッド) 未定
12月5、6日 (木、金) 10:00~17:00	【大阪府支部】インテックス大阪 ●「賃貸住宅フェア in 大阪」に出展。業者 向け・オーナー向けセミナー4本など開催予定

※開催日時順に掲載。

10月12日土曜日にまず和歌山県支部が開催。J R和

毎秋恒例の日本賃貸住宅管理協会「住環境向上セミナー」。近畿6府県支部も独自趣向で役立つセミナーを開催。資産管理賃貸経営に「なにが必要なのか」解き明かし深掘りします。とりわけ今年のテーマは「時代の変化に対応して、勝ち家主」になろう。挑むはまさに「ど真ん中ストレート勝負」。必見のセミナーになる予定です。(一面参照)

近畿各地で「オーナーセミナー」開催 10月12日、12月6日、6会場で テーマは「勝ち組家主」に



写真上から、熱量高いITシェア協の名刺交換会のもよう。同中はいはつする荒井会長、同下は影山大阪府支部長

ITシェア協、大阪で定例会 高度化へ熱量膨らむ

賃貸管理業を舞台にIT関連事業とシェアリング事業を融合、不動産業全体のイノベーションを先導しよう日本賃貸住宅管理協会が設立したIT・シェアリング推進事業者協議会(荒井康友会長)は7月9日、今年度の第1回定例会を大阪で開催しました。不動産テック関連などの特別会員6社がそれぞれの最新技術・ビジネスモデルを披露、協議会会員に向けてプレゼンしたの続き、定例会内で即席の名刺交換会を実施、賃貸管理事業の高度化を目指すという会場のあちこちでビジネス交流の輪がたちまち広がるなど、新年度初回

目から熱量膨らむ定例会になりました。定例会は、高尾友喜副会長の司会で進行。開催に先立ち荒井会長が、「5年ぶりぐらいの来阪ですが、いつも大阪の勢いを感じる。お昼をいただいた(ミナミのカレー老舗の)『自由軒』も外国人でいっぱい、お店のおばちゃんも1割ぐらいの英語でさばっている姿とかを見て凄いなと思った」「駅の改札に顔認証システムがあるのを見てびっくり。おそらく来年の大阪・関西万博開催に向けてなのかと思っただけですけど、やっぱり凄いなと感じた」などとユーモアを交えながらあいさつ。名刺交換会などを予定していることも踏まえて「動画開催もいいが、やはりリアル開催の機会を上手く活用していきたい」と続けました。

大阪開催とあつて日管協大阪府支部の影山真由美支部長も駆けつけました。荒井会長のあいさつに影山支部長が応答。「不動産業界に入ったところは朝から晩まで働き通しのブラック企業に勤めておりました」とユニモアでお返し、「IT特有の横文字が並ぶと苦手意識が出てしまうが、(人口減少で)働き手が減って

歌山駅前和歌山JAビル「和ホール」で午前10時から、池本洋一リクルートSUUMO編集長らを招き、賃貸不動産市場の動向や今後の商品づくりなどのヒントを提示する予定です。翌週の日曜日20日は兵庫県支部。神戸・三宮の神戸市中央文化センター10階会議室で対面+Webのハイブリッド方式で開催、賃貸住宅のSDGsを探ります。

さらに翌週27日の日曜日には奈良県支部と滋賀県支部がセミナーを開催。奈良県支部は、J R奈良駅前のホテル日航奈良で午後1時から。住宅セーフティネット制度や省エネ性能表示、家電リサイクル法への対応など全国共通テーマの解説に続き、能登半島地震で記憶に新しい自然災害に備えて過去の震災で得られた教

調と対処・対策を示す予定です。滋賀県支部は午後1時30分からJ R草津駅前の草津市立市民交流プラザで開催、新しい法制度への対応などについて検討・提示します。

京都府支部は11月2日土曜日に、四条烏丸の京都経済センターで、昨年同様ハイブリッド方式で開催。大

導入社数約 **5,000社**

賃貸革命10

※2022年8月末時点
お電話でのお問い合わせなら **0120-965-458** WEBからの資料請求なら **日本情報クリエイト**で検索

9月3日、5日にベンチマーク実施
兵庫県・奈良県両支部
兵庫県支部(松本智支部長)と奈良県支部(小西克美支部長)がベンチマークを実施します。それぞれ9月3日、4、5日の日程です。兵庫県支部が仙台・今野不動産(今野幸輝社長)の協力で東日本大震災復興の取り組みを、奈良県支部が京都・宮津や丹後の舟屋などを視察します。

阪府支部は12月5、6日の2日間にわたり大阪・南港のインテックス大阪で繰り広げられる最大級の「賃貸住宅フェアin大阪」に出展する予定です。「実のある講座」です。気軽に参加して、実りの秋を実感してください。

なからあいさつ。名刺交換会などを予定していることも踏まえて「動画開催もいいが、やはりリアル開催の機会を上手く活用していきたい」と続けました。

大阪開催とあつて日管協大阪府支部の影山真由美支部長も駆けつけました。荒井会長のあいさつに影山支部長が応答。「不動産業界に入ったところは朝から晩まで働き通しのブラック企業に勤めておりました」とユニモアでお返し、「IT特有の横文字が並ぶと苦手意識が出てしまうが、(人口減少で)働き手が減って

いくこれからは、作業時間を減らせる事業やオフィスづくりが必要だと実感している」とし、IT技術積極導入による効率化へ、ITシェア協の活動に期待を寄せました。

定例会は3部制で、1部で特別会員によるプレゼンと名刺交換会を実施。2部では協議会に設けた「データソリューション」「シェアリング」「DX人材育成支援」の3ワーキンググループ(WG)が活動を報告。榎和志、廣瀬一寛、鈴木伸哉の3WG各部長がそれぞれ発表しました。

賃貸住宅管理業法 よくある質問、分かりやすく 国交省がFAQ集

国土交通省は「賃貸住宅管理業法FAQ集」をまとめています。賃貸住宅そのものや受託管理、サブリース、登録申請など賃貸住宅管理全般と業法に関する用語や疑問とその回答を網羅しています。生成AIを使ったチャット形式で質問に一発回答。今年3月31日に更新しました。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_240708.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



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 **6,000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 大阪市浪速区 TEL: 06-4392-8626
- ◆関東支店 東京都大田区 TEL: 03-6459-6526
- ◆埼玉営業所 埼玉県和光市 TEL: 048-423-9674
- ◆名古屋営業所 名古屋市中区 TEL: 052-982-8626
- ◆京都営業所 京都市南区 TEL: 075-661-8626

写真見積・現地調査無料
info@ecobath.com

バスシステムデザイン 検索: <https://bsd.ecobath.com/>

Instagram
「施工実績」と「役立つ情報」更新中!

日管協近畿・各支部等スケジュール

- 9・1 「日管きんき」発行
3 ベンチマーク（兵庫第2回研修会。於：仙台）
4 ベンチマーク（奈良県。於：宮津～5日）
10 支部幹事会・定例会（京都）
～18 賃貸不動産経営管理士5問免除講習
27 近畿B幹事会（兵庫）
● 支部第2回定例会（大阪）
10・2 親睦ゴルフコンペ（近畿）
12 住環境向上セミナー（和歌山）
20 住環境向上セミナー（兵庫）
23 ソフトボール大会（近畿）
27 住環境向上セミナー（奈良）
住環境向上セミナー（滋賀）
11・2 住環境向上セミナー（京都）
12 「日管協フォーラム」（東京・明治記念館）
17 賃貸不動産経営管理士試験
12・3 近畿B幹事会（和歌山）
4 ゴルフコンペ（大阪）
5 住環境向上セミナー（大阪。「賃貸住宅フェア2024in大阪」に出展～6日）
1・1 「日管きんき」発行
24 近畿B幹事会（京都）
● 第4回定例会・賀詞交歓会（大阪）
2・27 近畿B幹事会（滋賀）

※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。

リーマンに告ぐ!! 不動産投資、その心得

「管理業界で経験を積むべし」

日本賃貸住宅管理協会兵庫支部事務局長でハウスプロメイン勤務の越野芳明さんは、大阪・神戸市内でワンルームマンションや4戸建てアパートなどを自ら保有・経営する、いわゆる「サラリーマン大家さん」としての顔も併せ持っています。越野さんはその立場から不動産投資への昨今の安易な考えに警鐘を鳴らしながら、「もしサラリーマンの方が収益物件に投資しオーナー業を営むのであれば、まず賃貸管理業界に入り経験を積んで市場を理解することが不可欠」だと話します。

兵庫支部事務局長 越野 芳明さん



越野さんが「サラリーマン大家さん」になるきっかけとなったのは、物件管理業務で付き合いのあった法人オーナーから、「50㎡ほどのファミリーマンションを『売ろうと思うが買っ てみないか』と冗談交じりに話をいただいたこと」だったといいます。およそ20数年前のこと、不動産市場はバブル経済崩壊以降、一部で見られたミニ・バブル現象を除き低迷続きだったこともあって取得費も割安。「貯蓄の半分ほどを切り崩しキャッシュで」購入したそうです。もちろん負債ゼロです。

「値段もそれなりのお手頃」だったとはいえやはり不動産。1000万円超はする高額な買い物に違いは

ありません。「一種の冒険でした」と当時を振り返りながら、「せつかくのきつかけ。自分でできることはやろう」と踏み出したとい

います。業務で身に付けていたプロパティマネジメン ト能力・ノウハウに基づく 勝算あつてのチャレンジで

ありました。市内、神戸市内で分譲マンションの住戸を相次ぎ取得、自主管理物件を増やしていきま

味とがなく、基本的に最小限の生活だったので貯蓄は結構あつた。超低金利下での「貯蓄から投資」の体現です。

空室リスクへの対処も織り込み済み。取得物件はすべて「立地がよく家賃（設定）さえ何とかすれば（空室を）埋める自信はありま

した」。まさに勝算あり。賃貸市場と管理業務の本質を知り得ているからこそ

物件選びと、その目利き力の発揮です。5年前には融資を受けて築30年ほどの軽量鉄骨建てアパート1棟を

取得、大家業へとさらに踏み込んでいます。

経営状況も「空室が出てもすぐに埋まりますし順調です」。利回りも実質8%で、やはり「安く仕入れられたことが大きい」。そのうえで、こつも付け加えています。「これから収益目的で分譲マンションを買うのは難しくなる」と。

需要層広げ掘り起こし

全戸1LDKで家賃も低く

レイバード

新たな仕掛け

誌上ベンチマーク

資産を生かす

レイバードが京都市右京区内で建設中だった賃貸マンション「プレイベイトレジデンス西院Ⅱ」が6月に竣工しました。写真。同エリア内で2棟目の自社所有物件で全戸1LDK、単身2人向けと入居の間口を広げる一方、ペット可・24時間ゴミ出し対応などのサービス付帯とともに、のサービスピッチなども、自社所有を生かした低めの賃料設定で、主に社会人若年層需要の掘り起こしと長期入居に耐え得る商品づくりを行っています。

物件所在地は阪急京都線西院駅から徒歩8分の右京区西院南井御料町2。木造3階建て総14戸。①24時間



換気システムを採用した全戸高気密1LDK②ペット居住可③高吸音効果天井材使用による防音性の引き上げ④IH3口ビルトインコンロ⑤型キッチン⑥24時間ゴミ出し可能⑦充実収納クローゼット⑧などのほか全戸1台分の無料駐輪スペースを確保しています。

若年層の減少に歯止めが掛からない京都市固有の問題がある中、単身者向けワンルーム賃貸は供給過多状況にあるという、賃料改定時に依然デフレ圧力が掛かるなど厳しい状況下にあります。同社は供給例が少なく1LDKを採用。単身から2人居住社会人までターゲット層を広げ入居需要の掘り起こしを図ることで「繁忙期以外の月でも入居が見込める」といいます。

機能・サービス面でも、小型犬・猫2匹まで飼育可とし、吸音効果の高い天井材を使用、生活音トラブル解消につなげたほか、キッチンに単身向け賃貸では珍しい3口コンロを導入、入居者の調理の幅が広がるような提案も行っています。ゴミも指定曜日にとらわれずに出すことができるなどの差別化に努めました。

こうした間取り・機能・サービスをそろえたうえで「賃料も近隣に比べ低く設定した」と同社の岡副克彦部長が言うように自社所有の利点を生かして価格優位性も打ち出しました。「入居者に魅力ある物件だと認識・納得してもらい、長く入居していただくことを前提に商品化」しています。

岡副部長は「この物件で実績を積みこくことで、オーナーへの新たな物件提案にもつながる」と先を見据えます。

まず中古も含め不動産価格が上昇していること、日銀がマイナス金利を解除し金利のある時代に戻ったことから、物件取得のハードルが上がるうえ、金利の上昇で利回りが圧迫されるなど経営環境も変化、「転換期に差し掛かった」と見立てて、「ちゃんとした事業として捉えなければ難しい」と指摘します。

越野さんは「サラリーマンの方にもし勧めるとすれば、自主運営を念頭に予算・経費など事業計画がきっちりした事業を」と自覚を促し「賃貸管理業界で知識・ノウハウを学んだうえで踏み込むべき」だと結んでいます。

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/>

日管協預り金保証制度 加入会社(639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10月保証開始分より 制度が拡充 されます。

2025年4月保証開始分 先行申込受付中!

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 永和建設(株) 共同管理(株) (株)京都住宅センター学生住宅 京都/パナホーム(株) (株)グッドハウジング (株)グッドライフ 三協(株) (株)長栄 ディランド山京リース(株)	(株)フラットエージェンシー (株)都ハウジング 大阪 (株)アサマジャー (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 アパルトマンエージェンシー(株) (株)アルシーク (株)エコホームズ (株)エスタス管財 (株)エステートワーク (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)	(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 生和不動産保証(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)トラスティーサービス	(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 明成不動産管理(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) (株)スライム山陽(株) TC神鋼不動産サービス(株) (株)ハウスプロメーション (株)ホームエージェンシー (株)マルサライファサービス (有)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 アズハウス(株) (株)ホームズ
--	---	---	---	--

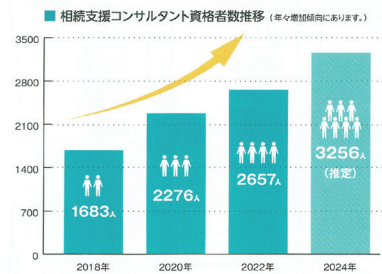
本制度は 健全経営の証 です



相続支援コンサルタント

- 頼られる存在に昇格
- 近畿 B 在籍企業が増加

日管協本部のまとめによると相続支援コンサルタントが在籍する日管協企業は全国で1056社。オーナーを守る役割は大きく、貴重な人材です。相続に関したセミナーは企業単位でも行われ、管理戸数増加の中でその存在は会社の信用になります。それほどに相続支援コンサルタントは大事な存在です。京都府支部38社、兵庫県支部29社、



大阪府支部41社、滋賀県支部8社、和歌山県支部4社、奈良県支部3社（日管協発表）。各社は大小のイベントを開

き、そこでのコンサル支援はオーナーとの強い接点となり、企業として信頼へ結びついています。日管協もコンサルタント講座を実施、管理物件増を目指したりモート講習も行っています。講習への問い合わせは日管協ホームページへ。

住みたいタワマンだが…大規模災害への新管理力

林立するタワマン。ゴジラ映画以外でタワマンの大規模災害は見たことがありません。タワマン居住での災害当事者になるなど、想像しただけでもごめんです。長谷工総研が発行している CRI 誌記事に防災対策への方向性について掲載がー。これはタワマン居住者関係者が是非読んでおきたいと思う内容です。タワマンにおける地震などの大災害はまだ未体験であり、想像の世界あるのみですが、この特集は改めてここでの新しいコミュニティ管理の重要性、役割を認識させてくれます。普段何気なく見ているタワマンですが、改めて多くの居住課題へイメージが働きます。

全会員が災害対策へ熱視線

経験者の助言効果あり

本社を金沢に置く（株）クラスコの小村典弘社長へ近畿ブロックでの講演前に地元、能登地震について尋ねると「怖かったです」と一言。日管協の支部は北海道から九州沖縄まであり、日常から地震災害の当事者、被災地になります。東北、熊本、北陸と大地震が続き、その経験を当事者である会員が全国の管理会社へ体験として伝え、災害対策を機会あるごとに発言しています。

近畿ブロックに属する京都府支部では行政、他団体推進部会を中心に日頃から行政の災害担当部門と連携して会議を重ねています。災害時における賃貸住宅型応急住宅の提供について会議や対話機会を設け、スムーズに対応できるよう意見交換をしています。

こうした地元行政との協議のほか、日管協各支部の災害対応時の行動を情報や資料を入手し活かしていく考えです。



本格的な防災会議も行われました

編集後記

都市特性ランキングで大阪市が4年連続して第1位に——森ビル系のシンクタンク、森記念財団都市戦略研究所（東京・港）が、経済状況や文化・交流、「住みやすさ」といった6分野について分析した「日本の都市特性評価」2024年版の結果です。今夏、発表されました。▼それだけの都市力があるというのでしょうか。嬉しい外からの評価です。ただ、コンパクトで便利で賑わいもありますが、如何せん緑が少ない…と思っていたら大阪駅直結、都心の超一等地に広大な公園ができるではありませんか。その破壊力たるや！（いい意味で）半端なし。ここから未来が開けそうです。

日管協近畿ブロックの総会盛り上がる

参加者が心地よい緊張を共有できる場に

この夏、大阪「ワシントンホテル」で行われた日管協近畿ブロックの総会が近年にない大変な盛り上がりでした。太田卓利ブロック長が出席者増を目標にダイナミックな演出が成功したものと思います。ゲストもテーマも多彩で会場はどの場面も緊張に満ちて「いい感じ、で統一されていました。

登場したどの人の話も個性的。特に塩見紀昭会長の話は面白く、公私を使い分けて結果的に言いたいことをきちんと伝える講演上手。タイムオーバーしても許されます。これもキャリアですかー。きっちり「メンテナンス主任者資格取得」の重要性を伝えていました。

人が育っているのを確認できるのも総会ならでは

はの機会です。日管協本部事務局の石井信也課長は数年前と比較して話術はうまくなり、退屈させないメリハリの効いた司会ぶりでした。

この日表彰されたのは（株）フジヤマの松本時康社長です。近畿ブロックの広報を担当、長年広報誌発行を支え今も続行中。知る人ぞ知るの存在で、組織が成長する時、必ずこういう人の支えがあります。この間、松本氏は社長に就任、ガンバテクダサイ。影山真由美大阪府支部長から記念品が手渡され、大きな拍手に包まれ感動の場面でした。

近畿ブロックのイベントも回を重ねる毎に成長を発見、これらが会員の自信につながります。特に今回の総会はゲストの多彩さ、講師と講演内容の充実。太田卓利近畿ブロック長の超前向きな積極性が反映したりアリティ100%の会場構成でした。詳しくは前面で



右から塩見会長、太田近畿ブロック長、佐野事務局長、影山大阪府支部長

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

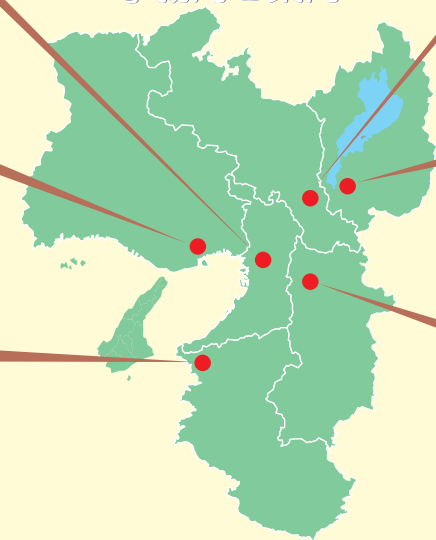
兵庫県支部 JR、阪急、阪神三宮駅から徒歩10分

〒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

全管協

全国賃貸管理ビジネス協会
+ 関連協力企業・団体

入居者・オーナー様・不動産仲介・管理会社様に推進する有益な各種サービス

- ・入居者への価値提供
- ・新事業・新商品の開発
- ・会員企業の発展
- ・地域社会の貢献

会員企業数2,000社
総店舗数3,500店舗

お問い合わせは



全国賃貸管理ビジネス協会
関西支部

zenkan_kansai@rentax.co.jp



01 少額短期保険

安心保険プラス
Ⅲスーパー

- ・家財保険
- ・修理費用保険
- ・借家人賠償責任保険
- ・個人賠償責任保険



全管協少額短期
保険株式会社

02 総括契約 (家財保険)

不動産管理会社が保険
契約者となる契約方式
の家財保険

- ・保険契約者～管理会社
- ・被保険者～入居者



全管協れいわ損
害保険株式会社

03 賃貸住宅 修繕共済

賃貸住宅の大規模修繕
工事費用の積立制度

- ・掛金～全額経費計上可能
- ・国土交通大臣認可取得



全国賃貸住宅
修繕住宅共済
協同組合