



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

- ・大阪府支部
- ・兵庫県支部
- ・和歌山県支部
- ・京都府支部
- ・滋賀県支部
- ・奈良県支部



令和2年6月1日発行 Vol.28

(2020年)

<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 長田 修

近畿ブロック 事務局 (事務局長 佐野昭一)
〒541-0043 大阪市中央区高麗橋3-2-7 オリックス高麗橋ビル2F
E-mail : kink-b@jpm.jp http://www.jpm.jp/

●新型コロナウイルス感染拡大 ●管理業界対応へ全力で ●管理業の法制化・管理士の国家資格化へ

ニュース
新展望

組織、人、確かなバトンを〈日管協近畿ブロック〉

人材の宝庫・発掘の楽しみを

近畿ブロック6支部が過渡期とみられる新年度を迎えます。平成19年の結成以来、全体をリードしてきた長田修初代ブロック長が「当初の役目は終了した」と自ら選択し承を得てバトンタッチするのが太田卓利氏です。ただし、このところの新型コロナ感染拡大の影響から日管協本部・近畿ブロック共に平常活動が出来ず、新人事の正式就任も後半の理事会開催後に決定へ。それまでは長田ブロック長の継続となります。

太田卓利氏 新ブロック長に



長田修
ブロック長



太田卓利
新ブロック長

近畿における管理会社の組織をまとめ、土台づくりをしてきた長田修氏。発足当初、まだ万全でなかつた各支部を応援・機能させ、活性化へ導いた功績は大きい。その結果、各支部は会員拡大と満足度を上げました。ここに至りかねてから次へのバトンタッチを模索、数人の候補から太田氏を選択、合議の末、無事2代目の就任へ。

本部理事会承認後正式就任予定の太田氏はブロックの幹事会などで所信を述べています。「激動期での就任。危機感を持ち、緊張しつつ取り組みたい。管理業法の成立は目前。それにより業務の改善、働き方改革、収益向上など目指すことは広範囲」。太田氏は想像力、予想能力の高いことで定評。この時期、ブロック長として

格好の存在と期待されています。

近畿ブロックは現在6支部約300名の会員。支部活動は地元色も加わり個性的です。これは一方で視野豊かな人材の宝庫ともみられ、この中から発見・発掘の楽しみは十分です。様々な背景で育ってきた各社の集合体はむしろ創造の魅力に溢れていると言えます。

権利には責任を伴うものとしつつ、新リーダーと共に新しい価値の創造につながる具体的提案を持ち、最終的には社会が待つ「入居者環境の向上」につながることを望みたい。動きつつアピールし、新鮮さと存在感で社会から注目される上質で魅力ある組織として期待したい。

memo コロナウイルス対策積極化

3~4月、管理業界も当初は静観状態だったが、5月に入り状況の長期化が予測され、ここに来て各社各様の対策を発信。それによると厳しい中でも管理業務は継続。対応としてシフト勤務、テレワーク、就業時間の短縮、ウェブ接客など。来店客や成約の減少傾向が。国の援助対策も順次出ていますが、コロナの長期化で今後の思い切った現実的対策が期待されます。

ニュース・情報

令和2年度の新体制
近畿ブロック新人事

令和2年度の近畿ブロック運営(人事)体制は次の通りです。6月の新年度よりこのメンバーでスタートの予定。新ブロック長に太田卓利氏、筆頭副ブロック長・櫻井啓孝氏(京都府支部長)、支部執行役員・松本智氏(ブロック長代理としての動き)。理事の立場で8名が加わります。また新任として監事に岡本秀巳氏(京都府支部相談役)が就任します。また新任として監事に岡本秀巳氏(京都府支部相談役)が就任します。ブロック事務局長は佐野昭氏が再任。なお、各支部长は副ブロック長として兼務となり、櫻井啓孝氏が筆頭として新就任となります。

完全施行は2022年
新法律を背負った組織へ
前進。日管協の今年は新型コ

ロナ感染拡大という流れです。令和4年の完全施行まで日管協では同法についての勉強会を開く予定。閣議決定の後、永照雄日管協会長は法制化と賃貸不動産経営管理士の国家資格化へ確かな前進と発表。



新法案へ期待の声(近畿ブロック幹事会)

—— 口ナ感染拡大というハンデがあつても変革の時になります。全国の管理会社が求めてきた「法案の成立」。令和2年は歴史に残る年へ。予測されるスケジュールでは、今年6月上旬に法案成立、翌令和3年の6月頃に法律施行、登録猶予1年を経て令和4年に完全施行(想定)へ。從来任意の管理業者登録制度は廃止へ。予測通りに進むと念願の業界の適正化、健全化に繋がる

道が開けます。
法案については社会的にも広く注目され、サブリース規制など罰則規定なども生まれ、業界の健全化実現へ前進です。

日管協では成立の全容が見えてきたことから新法律に対する会員間での実務者勉強会を行う予定。法制度のマニュアル作成や相談窓口の設置など、徹底した学習ができるプログラムも用意

します。
なお、新法律施行を機に会員の拡大が予測され、各地で行われる説明会には会員以外の出席も予定されます。
これにともなって賃貸不動産経営管理士の存在がクローズアップ。賃貸管理の知識技能・倫理観を持つ専門家とされ、重要な事項の説明や書面への記名・押印・契約書の記名・押印などを担当。

日管協近畿ブロックの6支部は毎年5月を中心

新年度総会を実施する予

定がコロナ感染拡大で中止

が相次ぎました。

新人事や研修、セミナーの実施については機会を得て発表します。(関連記事8面)

業者登録をしている場合は、事務所に1名以上配置と決められています。

●受験申し込み資料請求は8月17~9月24日(予定)に協議会へ。

組織の全宅連、全日もそれぞれ講習を行います。(コロナ感染で日程変更可能性あり)

今回から試験出題数が50問に変更。国家資格化目前の時、前年の受験者を上回るとの予測です。試験の主催は一般財團法人賃貸不動産経営管理士協議会。

兵庫で行われます。

試験に備えた講習予定で日管協主催は全国20地域28会場で実施。大阪(水)8月26日(金) civi 北梅田研修センター、京都(水)9月9日(木) 水登録会館、兵庫(水)9月17日(木) 三宮研修センターで行われます。なお、他組

11月15日(日) 全国一斉に

昨年、全国で2万5千人超が受

験。法施行直前で

一躍注目の試験と

なりました。今年

は早くも受験内

容が発表され、そ

れによると試験は

国一斉で、近畿ブ

11月15日(日) 全

兵庫で行われます。

試験に備えた講習予定で日管協主催は全国20地域28会場で実施。大阪(水)8月26日(金) civi 北梅田研修センター、京都(水)9月9日(木) 水登録会館、兵庫(水)9月17日(木) 三宮研修センターで行われます。なお、他組

11月15日(日) 全

兵庫で行われます。

試験に備えた講習予定で日管協主催は全国

社会での役割
さらに鮮明に

“会員拡大、絶好機です”

大阪府支部は今年を会員拡大へのチャンスとしてとらえています。背景には日管協の法制化による位置付けと重責認識(関連記事1面)。そんな中での支部活動として会員拡大を目指し、管理を業とする未加入会社へ幅広い手法でPRして行きます。

法制化進歩で入会のメリット増える

「今年は会員拡大のチャンス」といわれています。その最大理由は6月成立見通しの「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」で法律によって賃貸管理業界の適正化が図られます。新法律施行に従って実務研修を行い法の普及促進を図るということが日管協の考えです。大阪府支部も一体となり説明や研修を行う予定です。業界へ法に関する情報を伝え、責任を伴った法律の内容分析と同時にこれを機に新加入会社へ入会を呼びかけます。

いつも元気な活動が魅力の支部、退会を出さない組織として新アイデアも用意しています。一つは高度な研修の実施。「参加してよかった」の声が集まった安いコストで優れた内容は、一社だけではコスト的に不可能とされ、業界内でも高評価の会員優先の研修です。

不特定多数の業界人やオーナーが来場する「賃貸住宅フェア」内でのブースで開く「オーナーセミナー」は情報発信による個人や会社のPRに良い機

大阪府支部 150社目指して

会づくり。入会してみんなで盛り上げるチャンスとPR。研修やイベントの間には日管協の本部から国の法令改正などの住宅政策を伝え、日管協の大枠での活動方針を示した資料提供もあります。会員ならではの情報集めが可能です。

存在価値徹底PR

昨年から行なっている会員拡大への動き。それには日管協の活動とは、役割は、新法制と組織、管理業の重要性を再確認する「オリエンテーション」の実行です。東京都支部について大阪府支部でもこの手法で入会を増やす動きです。管理業の社会的重責を再確認し、日管協という枠組みの中で活性化していくための方向づけです。このように必要な組織として存在感をアピールする年です。

memo 大阪府支部の会員は4月1日現在118社。当面150社を目指します。
日管協の入会キャンペーンは入会金16万円を6万円に。大阪府支部この6万円を支部負担とし入会金はゼロです。



全国レベルの大会も開かれます
2019.07.05

大阪府支部は5月18日の会員総会時に行う予定の会員拡大へつなげ、退会を防止する「オリエンテーション」がコロナ感染拡大の影響で中止になり、今後、機会を得て行う予定です。大阪府支部の各担当者と協力して会場づくりを行い、参加者は新規加入会員を予定。 「オリエンテーション」の目は日管協の活動を伝え、力して会場づくりを行い、大阪府支部の各担当者と協力して会場づくりを行い、参加者は新規加入会員を予定。

「オリエンテーション」年内に

入会へ導き退会をなくすこ

とがテーマです。国から認

定されている賃貸住宅管理

業者組織の全容を伝え、入

会の是非を考えるきっかけ

づくり。当日は会員各社へ

日管協側から多くの材料

を用意してプレゼンテーション

を行い、活動の現状や将

来性を伝えます。

日管協の社会的認識向

上を踏まえ、参加メンバーと

の名刺交換など出席者間の

出会いの場づくりも行いま

アンケートに見る期待度
何を求める参加?

アンケートに見る期待度
何を求める参加?

大阪府支部は主なイベント

終了後にアンケート報告を

実施してきました。来場者

が何を求めて参加している

のかの判断材料です。

「オーナーセミナー」の場

合は不特定多数の来場者

があり、年齢や属性、セミ

ナーへの関心度が判明。毎

年、次回へ生かされています。

昨秋実施の幹部社員向

けに特化した研修でのアン

ケート結果からも多くのヒ

ントが出ています。

参考となるコメントを紹

介すると――・社員教育に

ぴったり。●今後に活かせる

今までにない充実のプログラ

ム●勉強への思いにつながつ

た●自社の課題とシンクロ

ントが出ています。

参考となるコメントを紹

介ると――・社員教育に

ぴったり。●今後に活かせる

今までにない充実のプログラ

ム●勉強への思いにつながつ

た●自社の課題とシンクロ

ントが出ています。

参考となるコメントを紹</

備え
災害への

防災・減災へ国が本部開設 京都府支部も行政と協議体制

国は今春、「国交省防災・減災対策本部」を設置。近く、細部の方針をまとめて発表します。これより早い昨秋、京都府・市の災害担当関連部署と京都府支部幹部が集まり、災害時へ官民が一体で取り組む基本認識の場を設けました。今年は協議体制の確立へ一步前進します。

『防災先進自治体、目指して』

国の防災への総合的対策を基本に各自治体は行政と協力して「防災」への取り組みを進めています。SNSや動画などを使った徹底周知が進みます。民間側は災害時に賃貸住宅の空家提供などの役割が多く、対処時における行政との連携は不可欠です。京都市役所内で行われた協議体制づくりの第一歩の会合では地震を経験した日管協の幹部から行政側がヒアリング。その後、行政側からの質問は長時間に及び、真剣な意見交換が行われました。日管協会員による東北や熊本での災害時の民間住宅の供給経験はこのように生かされようとしています。これらの動きは防災先進自治体へ向かうものです。

災害時下的応急住宅供給の難しさを東北や熊本で経験した日管協の幹部は各地の防災イベントで経験を伝える役目として活動中で

す。近畿一帯では早期から防災への意識は強く関西広域連合として「大規模災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定」が存在。地元『京都』では行政とともに防災を徹底しようと今年も京都府支部長以下協議体制づくりを一步前進させます。

行政との会合で示された日管協の友好団体が作成した被害者の仮住まい確保に向けた賃貸による応急住宅供給の手順。発生から供給完了までの実体験の参考になります。

『コロナ、だけではない』

災害はいつどこで発生するかわからず「南海トラフ」も近づいているような予感が。コロナウイルスだけでなく、怖い地震や洪水、備えはより万全にです。

☆参考(当日の資料)

①令和元年台風19号における相模原市賃貸型応急住宅実施要綱。要綱の目的と相模原市の役割、協定団体の役割を示したもの。②(公財)日本賃貸住宅管理協会の副会長で地震経験者である今野光輝氏はこれらの参考資料と共に各地で講演中です。



京都の街に溶け込む京町家



都心で進む町家工事

今回のイベントで注目されたのは「いま考えよう町家のみらい」というタイトルと、若い実務者による本質に迫る提言への期待でした。設計者や工務店、不動産業者など、町家に関わる広範囲の中から選ばれた若い人たちの考えは貴重です。この場で町家の価値評価、活用の多様化建築規制の問題点、京町家の本質、改

修方法、一般的ニーズなどが主催した京都市都市計画局建築指導部によると予想以上の来場者。京町家へ若い人達の関心の高いことを知りました」。次の開催が期待されます。

京都市では、町並景観を保全し、生活文化の継承発展へ、平成24年に建築基準法適用外制度(「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」)の制定を運用。同29年には「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」を制定するなど、京町家の保全及び継承に向けた取り組みを進めています。このため今回は未来の担い

からも関心を持たれていました。いま、京町家は地元以外で、参加した研修経験の少ない若手実務者向けに、町家にかかるプロが時間をかけて説明。パネルトーク方式では「京町家」を理解できる企画でした。

「コロナ」医療関係者に感謝
社屋壁面に「ブルーライトアップ」
一段落の様子が見られるコロナ感染拡大状況。それでも第2、3波への恐怖は続きます。この時期、日管協京都支部会員の都ハウジング

手となる若手実務者を中心現実務者と一緒に京町家の未来を考えたシンポジウムの開催でした。

(記)開催場所はひと・まち交流館、入場者120名超。基調講演として建築家・安井昇氏が「防災面からみる

「ベンチマーク」は好評
京都府支部 今年も予定中です

京都府支部は今年も「ベンチマーク」を予定中です。他社の仕事現場を見て、トップから話を聞き、資料も得て仕事に反映できるとして会員間で高評価を受けています。

関西からスタートしたこの行事、今では業界内でも多くの支部が積極参画。近畿ブ

ロック6支部もそれぞれ選択した会社を訪れています。トップの話だけでなく、広い視野から勉強の機会とどちら誰でも自由に参加できるのが特徴。この積み重ねは人材を育てるという意味から

京町家の特徴と可能性」を。ベンチマークの対象として日管協が催す秋の「日管協フォーラム」の存在があります。学ばねばならない全てが集結しているという意味から格好の場です。みんなで「フォーラム」へ行きましょう。今年も続きそうです。昨年は滋賀県、兵庫県、大阪府支部の会員が一齊に参加して食事をし、語り合いつつ勉強し、意見も交換、これが今年へ継続されそうです。

「出会い」をはじめナマで実感する体験こそ貴重。得た情報や体験は仕事に生かせます。

京町家の再生・有効活用については日々情報が続出し、実務者に向けたシンポジウムが開かれ、定員120名を超える入場者があり盛況でした。京町家については日頃から地元以外の広い層から注目され、空家対策をはじめ建築文化に至るまで関心の幅は拡大しています。京都府支部会員も各社で取組み中です。

合われました。いま、京町家は地元以外で世界で広がっています。そこで医療関係者に感謝の気持ちをと、ブルーライト点灯

（岡本秀巳社長）が伏見区の本社ビル壁面をブルーにライトアップ。師団街道を歩く人から注目されています。

「ブルーライトアップ」。これは新型コロナウイルスの感染症治療最前線で頑張る医療関係者へのエールで感謝と終息を祈念したもの。この

活動は英國で始まったもので世界で広がっています。そこで医療関係者に感謝の気持ちをと、ブルーライト点灯を決めました。

同社がこのほど発行した広報誌「みやこだより」に写真付きでも掲載されています。心温まる企画ですね。

古くとも整然とした京都の街
京都市と相談する協定書で

京都府支部は今春行われた定例会で櫻井啓孝支部長から京都市との災害協定締結に向けの報告がありましたが。大地震などの自然災害時に避難者へ賃貸住宅の空室を提供するための取り組みで行政側と連携しつつの仕組みづくりです。名称は「災害時における民間住宅の被災者等への提供に関する協定書」で、京都市と相談

京都府との協定締結へ
京都府支部は今春行われた定例会で櫻井啓孝支部長から京都市との災害協定締結に向けの報告がありましたが。大地震などの自然災害時に避難者へ賃貸住宅の空室を提供するための取り組みで行政側と連携しつつの仕組みづくりです。名称は「災害時における民間住宅の被災者等への提供に関する協定書」で、京都市と相談

京都府支部通信
自転車事故へ保険
京都市が主導 義務化
お知らせ

締結を前へ進めます。(関連記事上)

新築物件
パンチースト無料
トヨタセレクト

京都市は早くから「きょう」と自転車保険専用コールセンター」を設けて保険の加入促進を行なっています。京都市建設局自転車政策室が窓口です。

Traccia 堺町
sakaimachi-sanjo

京都の中心街・堺町三条でモダンに暮らす。

堺町三条を南へすぐ。ビジネスにもお買い物にも便利な場所に位置するのが、デザイナーズマンション『Traccia 堺町』。

お部屋は全てアイランドキッチン。床暖房や全室エアコン・食洗器を完備したハイグレードなマンションです。もちろんオートロックで安心です。宅配ボックスもありますので、ご不在時にも安心して荷物をお受け取りいただけます。

快適な暮らしを追求したマンション、それがTraccia 堺町です。

設計士 一级建築士事務所 LANDMARK 代表 一级建築士 松本 泰至 氏 施工 野口建設株式会社

全居室アイランドキッチンの
新築デザイナーズマンション



快適な住み心地をお届けする
株式会社 清涼
<https://www.kanri-seiryo.co.jp/>

TEL01-8213 京都市南区久世中久世町1-139-1

入居部:TEL.075-934-5775 FAX.075-932-1269

管理部:TEL.075-934-5399 FAX.075-932-1269

免許番号:賃貸住宅管理業者登録番号 国土交通大臣(2)第1999号
宅地建物取引業者免許番号 京都府知事(3)第12278号

法の
視点

(74)



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

改正民法と個人保証人

本年4月1日以降に締結する賃貸借契約の個人保証契約については改正民法が適用されます。改正民法下では、賃貸借契約の保証人についても保証人保護が図られています。まず、第一に保証契約では極度額を定めなければならず、極度額の定めのない保証契約は無効とされています。極度額は賃貸人と保証人との間で合意されるもので、保証人は極度額の限度でしか責任を負いません。また、保証人は途中でその債務を一部弁済したときはその弁済した金額分極度額が縮減し、その後は縮減した範囲の極度額しか責任を負いません。さらに、保証人は、保証人又は主たる債務者(賃借人)の死亡、破産後に発生した債務については元本確定後の債務であり、責任を負いません。加えて、保証人は主たる債務者の履行状況について、賃貸人に対し情報提供を求めることができる旨規定されました。改正民法ではこれら保証人保護が図られているので注意が必要です。



櫻井啓孝支部長
前向き、新年度の方針共有

京都府支部は5月の総会へ向けて各種の準備、つまり通常時の定例会を経ての歩みが出来ずテレワークで幹事が連絡を取り合って中止以後へ対応。総会当日に参加者に配る「第20期通常総会」のレジュメも6月以降の公開へ。現在は日管協本部が示すスケジュールに沿った対応を行い、会員が活動の

記録と
新年度
の方針
を共有
できる

ようになります。

一方で今年は会員にとって節目の年です。「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法案」の成立から施行への歩み。これに関わる「賃貸不動産経営管理士」の国家資格化への関連。後半のイベントの目玉「オーナーセミナー」も控えています。ここでは国や行政の見解、櫻井支部長の明日へ向けた方

向性などを聞きたいという

会員やオーナーも多くいる

はず。

この間、会員間で人気の

高齢を理由に入居を拒まない登録制度「すこやか賃貸住宅」は、制度創設から約7年が経過。現在、約

5,000戸が登録。平成29年に住宅セーフティネット住宅法が改正され、高齢者や障害者などの住宅確保配慮者の入居を拒まない住宅を「セーフティネット住宅」として登録する制度が設けられ、全国的にも居住支援活動が活発です。

しかし、今後、高齢者の増加は確実で居住支援の必要性がさらに見込まれ

るため、協議会としては、「すこやか賃貸住宅」や「セーフティネット住宅」の登録をこれまで以上に促進する必要があると考えています。

「すこやか住宅」の登録条件は「高齢であることを理由に入居を拒まないこと」とのみであり、ハード面で

の要件は全くありません。

また、「セーフティネット住宅」については、面積要件や耐震要件などを満たす必要がありますが、登録することではあるが、登録する必要があります。以上のような制度への賛同と所有の物件の登録促進を願っています。

た。また、井上大介副支部長の報告で近畿ブロック長の長田修氏から太田卓利氏への引き継ぎ予告やゴルフコンペやソフトボール大会の日程が発表されました。近畿ブロック発行の「日管きんき」について新しい担当者が決まり、本年度は6面7面を新規担当者に。他は従来通りで、来年度(2021年6月号)からは新担当者が全面的に編集を行います。

★3、4月の定例会中止。

スケジュール工夫しつつ会員活動
前向き、新年度の方針共有

京都府支部は5月の総会へ向けて各種の準備、つまり通常時の定例会を経ての歩みが出来ずテレワークで幹事が連絡を取り合って中止以後へ対応。総会当日に参加者に配る「第20期通常総会」のレジュメも6月以降の公開へ。現在は日管協本部が示すスケジュールに沿った対応を行い、会員が活動の

記録と
新年度
の方針
を共有
できる

ようになります。

一方で今年は会員にとって節目の年です。「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法案」の成立から施行への歩み。これに関わる「賃貸不動産経営管理士」の国

家資格化への関連。後半の

イベントの目玉「オーナーセ

ミナー」も控えています。こ

こでは国や行政の見解、櫻

井支部長の明日へ向けた方

向性などを聞きたいという

会員やオーナーも多くいる

はず。

この間、会員間で人気の

高齢を理由に入居を拒

まない登録制度「すこやか

賃貸住宅」は、制度創設か

ら約7年が経過。現在、約

5,000戸が登録。平成29年

に住宅セーフティネット住

宅法が改正され、高齢者や

障害者などの住宅確保配

慮者の入居を拒まない住

宅を「セーフティネット住宅

として登録する制度が設け

られ、全国的にも居住支援

活動が活発です。

しかし、今後、高齢者の増

加は確実で居住支援の必要性がさらに見込まれ

るため、協議会としては、「すこやか賃貸住宅」や「セーフティネット住宅」の登録をこれまで以上に促進する必要があると考えています。

「すこやか住宅」の登録条件は「高齢であることを理由に入居を拒まないこと」とのみであり、ハード面で

の要件は全くありません。

また、「セーフティネット住

宅」については、面積要件や

耐震要件などを満たす必

要はあるが、登録すること

で家賃補助や改修費補助

を受けられる場合があり

ます。以上のような制度へ

の賛同と所有の物件の登録促進を願っています。

た。また、井上大介副支部長の報告で近畿ブロック長の長田修氏から太田卓利氏への引き継ぎ予告やゴルフコンペやソフトボール大会の日程が発表されました。近畿ブロック発行の「日管きんき」について新しい担当者が決まり、本年度は6面7面を新規担当者に。他は従来通りで、来年度(2021年6月号)からは新担当者が全面的に編集を行います。

★3、4月の定例会中止。

中止。5月15日の京都府支部総会活動内容は新方式で報告

日管協京都府支部(櫻井啓孝支部長)は5月15日(金)に予定していた第20期(金)に予定していた第20期通常総会を中止しました。コロナウイルスの感染拡大で京都にも「緊急事態宣言」

が発令され、不要不急の外出自粛要請下での開催は不可能と判断。総会開催に至り事前の定例会や幹事会も中止になりました。総会開催は未定。当分の

総会が6月末までに開催できない場合、次の2項目に沿って会員への報告を行う。
①7月以降に開く予定の定例会などで総会で会員へ報告予定だった事業計画など

すべての内容を伝える②これらも中止となつた場合、報告予定だった議案書なども含めて会員へ送付する。つまり、会員へは総会時に予定していた議案をあらゆる方法で告知するという対応です。

なお、京都府支部は緊急事態宣言解除に伴い、順次会議を開催します。

は良好なインバウンド状況から一転。当初予想された地価の上昇やホテル建設、シェアハウスの利用減などと暗い影を落としています。

は良好なインバウンド状況から一転。当初予想された地価の上昇やホテル建設、シェアハウスの利用減などと暗い影を落

コロナ感染拡大の影響と、それにどう対処したのか、滋賀県、奈良県、和歌山県各支部の動きも迅速でした。

滋賀県支部

滋賀県でも繁忙期は表面上例年と大きな変化はなかつたようですが、企業が対策に動いたため「法人契約で解約が発生、転勤に伴う解約予定の取り消しや契約書発行後の契約日変更が多く見られた」といいます。個人契約でも「結婚式延期で契約解消、部屋探し延期、減給で申し込み辞退や安い物件への探し直し、

山口 俊和
滋賀県支部長

「コロナ後」を見据えて

有事の際に強いはずの金ではなく現金需要が真っ先に高まり、米シカゴ原油先物市場で史上初となる石油のマイナス価格取引が現出したなど、異例の出来事が相次いでいます。それほどまでに今回のコロナショックは過去の経済危機とは次元がまったく違うもの、そう認識し手を打つ行くことが不可欠です。これを踏まえ日管協近畿ブロック各県支

部も、現状への対応・対策、そしてコロナ禍終息後を見据えての新たな試みに早く取り組んでいます。

「IT導入」一気に

「組織(判断・決済の俊敏な対応)や働き方・会議のあり方など大きく変わる。それいち早く対応できるよう見直しが急務」(滋賀県支部)と危機感を共有。「オ

供給寸断は最小限

奈良県支部

奈良県も「状況に変化を生じています」。繁忙期のこの時期は「大学新入生や新社会人、企業の人事異動などで成約件数は伸びる」はずが、「企業内の異動の中止・延期や、外国人留学生の

小西 克美
奈良県支部長

入居者に対する内規取り消しなどが2月末から先延ばし」に紹介・成約が

入居者に対しては、「即答するに事件や事故(最悪自殺など)につながる恐れがあるため、必ずオーナーへ相談のうえ応じるか否かを判

「銀行へ相談」提案

和歌山県支部

和歌山県では「仲介件数そのものは例年と比べ大きな変化はない」が、やはり「法人契約件数は減少」しています。収入・所得減を背景にした入居者・オーナー

東 行男
和歌山県支部長

不安解消に対する「各自治体にある住居確保給付金の影響は少ない」ほか、原状回復や住設更新についても「部納品遅れで作業ができず新築物件の引き渡しが遅延していたが、中國での操業再開や部材の代替ルートの確立などで納品のメドも立つようになり、次第に引越しまでに予定通り作業を終えることができるなどその点の問題は解消できている」現状です。

兵庫・滋賀・奈良
支部長に聞く
影響と初動

断」。覚書で減額・猶予の対応を行なうが、できない場合は「自治体の『生活困窮者自立支援制度』の窓口などを紹介する」一方、オーナーに件変更に迅速かつ柔軟に対応するよう金融庁から金

融機関に要請されている旨を紹介するなど情報提供も含めた安心支援に動いています。

水回りを中心とした住設供給では、「二部で納入時期がずれたりするケースも見受けられた」ようですが、「定の在庫を抱えるようにしており大きな問題にはなりませんでした」。

ローンなどの返済に不安があるようになります。またオーナーがアパートに点在しているのも、JR和歌山駅東口商業施設再整備と南海和歌山市駅前広場整備と合わせた駅ビル整備、和歌山城隣接中心市街の複合棟建設3事業で、地方都市で大型再開発3本が同時進行・完成する例は全国的にも少なく地元の期待も膨らんでいます。

付金窓口「生活困窮者自立支援制度の相談窓口」や「新型コロナウイルス感染症お役立ち情報」を紹介するなどの対応に取り組んでいます。

またオーナーがアパートで不安を解消できるよう周知することなどで、できるだけ不安を解消できるよう寄り添っています。

和歌山市で今春から相次ぎ完成 都市再生へ再開発3本

まち 都市 まち

和歌山市で今春から相次ぎ完成 コロナ禍で委縮 ムードが広がる中、明るい材料が個別に点在しているのも

約1.9haに市民図書館や商業ホテルが入居する12階建て複合棟を約123億円で建設します(同上)。6月に完成するのが和歌山城端の北汀丁事業。約0.3haに住宅美容専門学校・福祉・商業が融合する施設を約28.9億円で整備定住促進モデル街区を形成します(同下)。

和歌山市は18年3月に国の「地方再生コンパクトシティモデル都市」に全国32都府県とともに選定、①地価の上昇(公示地価を15年の1m²当たり12.5万円から同13万円)②空き地面積10%削減(16年度約26万9300m²から26万8000m²)③和歌山城内消費額の倍増(16年度2億円から4億円)――を目指すほか、人口比率増加目標を掲げており、今回の3事業がそれを先導、コロナ後を見据えた地元活性化につなげます。

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

Tel: 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

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

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!

ガス給湯器・エアコンの無料保証制度
フジヤマでは、お客様の故障に対するリスクを軽減する為、フジヤマ独自の長期無料保証制度をご用意いたしました。
※フジヤマが無料保証制度を開始して18年間。延べ、204,780件のメンテ保証をしています。また、14,106件のメーカー保証外修理を無料保証。

2018年3月末現在

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

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、お客様の故障に対するリスクを軽減する為、フジヤマ独自の長期無料保証制度をご用意いたしました。
※フジヤマが無料保証制度を開始して18年間。延べ、204,780件のメンテ保証をしています。また、14,106件のメーカー保証外修理を無料保証。

2018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

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・トイレ分離型ユニットバス
業界初 フジヤマオリジナル ラビックス

浴室にグレードアップ
設置必要寸法 1200×1700×2440(2200)
浴室寸法 1100×950×1520
浴槽寸法 600×900×500
トイレ寸法 1100×800×1520

フジヤマ
東京・横浜・名古屋・福岡
おトク
札幌・仙台・岡山・沖縄

大阪市西区新町4丁目1-4
TEL.06-6539-0680
京都府伏見区深草北新町1丁目
TEL.075-643-1188
神戸市中央区磯辯通1丁目1-20
TEL.078-291-5508

新収益事業

ふじさん
富士山の水
山梨県
12L/9.3L PETタイプ
馬鹿川
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!!
ペット PETタイプ
容量 9.3L
密度 1.02g/cm³
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)
ペット PETタイプ
容量 12L
密度 1.02g/cm³
12L 2本単位
¥1,980/12L
(税別)

パック パック
BIB BIB
容量 9.3L
密度 1.02g/cm³
12L 2本単位
¥1,980/12L
(税別)

ふじさん
富士山の水
山梨県
12L/9.3L PETタイプ
馬鹿川
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!!
ペット PETタイプ
容量 9.3L
密度 1.02g/cm³
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)
ペット PETタイプ
容量 12L
密度 1.02g/cm³
12L 2本単位
¥1,980/12L
(税別)

フジヤマウォータ株式会社
http://www.fujiyamawater.co.jp/
〒540-0004 大阪市中央区五条2丁目23-21
TEL.06-6944-0178 FAX.06-6944-0178

会員総会など中止に

〈日管協〉



日管協の会員総会が中止に。6月16日(火)明治記念館で予定されていたがコロナ感染拡大で先行きの見えない状況から中止の決断へ。当日発表を予定していた日管協の主要事業や新役員紹介などは後半の理事会開催後、各種の方法で会員に告知されます。6月に就任予定だった塩見次期会長の正式就任も延期。しばらくは現状のままで推移します。新会長予定の塩見紀昭氏についてはHPなど別の方法で発表の予定です。

近畿ブロック(6支部)も

近畿ブロックの幹事会

5月開催の総会など主なイベントは全て中止になります。予備の開催日程は未定。この状況下、日管協本部の規約によると各支部長は6月末までに総会を開催して会員に事業計画や収支、予算を報告」としています。だが今回のコロナ感染拡大の状況下、開催のめどが立たない場合、定例会などの代替対応や、中止の場合、会員に全報告項目を会員に伝えるとしています。

また、日管協が秋に予定している「日管協フオーラム

2020」開催を通じて総会で伝えられなかつた活動の全容が報告される予定です。

なお、会員総会の席上、

協会活動に貢献してきた人

の表彰が行われる予定も中止となり次の機会に。近畿

ブロックからは長らく広報

を担当している松本時康氏

(株)フジヤマ)が表彰の予

定でした。

近畿ブロックの幹事会

2020」開催を通じて総会で伝えられなかつた活動の全容が報告される予定です。

なお、会員総会の席上、

協会活動に貢献してきた人

の表彰が行われる予定も中

止となり次の機会に。近畿

ブロックからは長らく広報

を担当している松本時康氏

(株)フジヤマ)が表彰の予

定でした。

近畿ブロックの幹事会

2020」開催を通じて総会で伝えられなかつた活動の全容が報告される予定です。

なお、会員総会の席上、

協会活動に貢献してきた人

の表彰が行われる予定も中

止となり次の機会に。近畿

ブロックからは長らく広報

を担当している松本時康氏

(株)フジヤマ)が表彰の予

定でした。

近畿ブロックの幹事会

2020」開催を通じて総会で伝えられなかつた活動の全容が報告される予定です。

なお、会員総会の席上、

協会活動に貢献してきた人

の表彰が行われる予定も中

止となり次の機会に。近畿

ブロックからは長らく広報

を担当している松本時康氏

(株)フジヤマ)が表彰の予

定でした。

近畿ブロックの幹事会

2020」開催を通じて総会で伝えられなかつた活動の全容が報告される予定です。

なお、会員総会の席上、

協会活動に貢献してきた人

の表彰が行われる予定も中

止となり次の機会に。近畿

ブロックからは長らく広報

を担当している松本時康氏

(株)フジヤマ)が表彰の予

定でした。

近畿ブロックの幹事会

2020」開催を通じて総会で伝えられなかつた活動の全容が報告される予定です。

なお、会員総会の席上、

協会活動に貢献してきた人

の表彰が行われる予定も中

止となり次の機会に。近畿

ブロックからは長らく広報

を担当している松本時康氏

(株)フジヤマ)が表彰の予

定でした。

近畿ブロックの幹事会

2020」開催を通じて総会で伝えられなかつた活動の全容が報告される予定です。

なお、会員総会の席上、

協会活動に貢献してきた人

の表彰が行われる予定も中

止となり次の機会に。近畿

ブロックからは長らく広報

を担当している松本時康氏

(株)フジヤマ)が表彰の予

定でした。

近畿ブロックの幹事会

2020」開催を通じて総会で伝えられなかつた活動の全容が報告される予定です。

なお、会員総会の席上、

協会活動に貢献してきた人

の表彰が行われる予定も中

止となり次の機会に。近畿

ブロックからは長らく広報

を担当している松本時康氏

(株)フジヤマ)が表彰の予

定でした。

近畿ブロックの幹事会

2020」開催を通じて総会で伝えられなかつた活動の全容が報告される予定です。

なお、会員総会の席上、

協会活動に貢献してきた人

の表彰が行われる予定も中

止となり次の機会に。近畿

ブロックからは長らく広報

を担当している松本時康氏

(株)フジヤマ)が表彰の予

定でした。

近畿ブロックの幹事会

2020」開催を通じて総会で伝えられなかつた活動の全容が報告される予定です。

なお、会員総会の席上、

協会活動に貢献してきた人

の表彰が行われる予定も中

止となり次の機会に。近畿

ブロックからは長らく広報

を担当している松本時康氏

(株)フジヤマ)が表彰の予

定でした。

近畿ブロックの幹事会

2020」開催を通じて総会で伝えられなかつた活動の全容が報告される予定です。

なお、会員総会の席上、

協会活動に貢献してきた人

の表彰が行われる予定も中

止となり次の機会に。近畿

ブロックからは長らく広報

を担当している松本時康氏

(株)フジヤマ)が表彰の予

定でした。

近畿ブロックの幹事会

2020」開催を通じて総会で伝えられなかつた活動の全容が報告される予定です。

なお、会員総会の席上、

協会活動に貢献してきた人

の表彰が行われる予定も中

止となり次の機会に。近畿

ブロックからは長らく広報

を担当している松本時康氏

(株)フジヤマ)が表彰の予

定でした。

近畿ブロックの幹事会

2020」開催を通じて総会で伝えられなかつた活動の全容が報告される予定です。

なお、会員総会の席上、

協会活動に貢献してきた人

の表彰が行われる予定も中

止となり次の機会に。近畿

ブロックからは長らく広報

を担当している松本時康氏

(株)フジヤマ)が表彰の予

定でした。

近畿ブロックの幹事会

2020」開催を通じて総会で伝えられなかつた活動の全容が報告される予定です。

なお、会員総会の席上、

協会活動に貢献してきた人

の表彰が行われる予定も中

止となり次の機会に。近畿

ブロックからは長らく広報

を担当している松本時康氏

(株)フジヤマ)が表彰の予

定でした。

近畿ブロックの幹事会

2020」開催を通じて総会で伝えられなかつた活動の全容が報告される予定です。

なお、会員総会の席上、

協会活動に貢献してきた人

の表彰が行われる予定も中

止となり次の機会に。近畿

ブロックからは長らく広報

を担当している松本時康氏

(株)フジヤマ)が表彰の予

定でした。

近畿ブロックの幹事会

2020」開催を通じて総会で伝えられなかつた活動の全容が報告される予定です。

なお、会員総会の席上、

協会活動に貢献してきた人

の表彰が行われる予定も中

止となり次の機会に。近畿

ブロックからは長らく広報

を担当している松本時康氏

(株)フジヤマ)が表彰の予

定でした。

近畿ブロックの幹事会

2020」開催を通じて総会で伝えられなかつた活動の全容が報告される予定です。

なお、会員総会の席上、

協会活動に貢献してきた人

の表彰が行われる予定も中

止となり次の機会に。近畿