



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

初の会員数300台乗せ

## 業法が追い風、修繕共済も

日本賃貸住宅管理協会近畿ブロック幹事会が11月26日にWeb開催され、今年度のブロック会員数が、11月中旬に初めて300台に乗せたことや、修繕共済が新スタートすることなどが報告されました。

会員増強に向けた取り組みを6府県支部が継続して実施してきたことに加え、6月の賃貸住宅管理条例施行が追い風になり入会者が増加。11月に304会員になりました。

縫合制度をスタートさせることも報告されました。会員が代理店、オーナーが

組合員となる共済で、掛け金を損金算入できるためオーナーの経営環境が高まる一方、代理店は会員だけに制限されるため、新たな会員メリットになります。会員増強に大きなアピール点が加わります。

太田卓利・日管協近畿ブロック長



太田卓利  
近畿ブロック長

令和4年  
1月15日発行  
Vol.33

(発行)  
公益財団法人  
日本賃貸住宅管理協会 近畿ブロック  
幹事長・近畿ブロック長 太田卓利  
(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  
オフィス高麗橋ビル2F  
E-mail:kink-b@jpm.jp  
http://www.jpm.jp

支 部  
支 部  
支 部  
支 部  
支 部  
支 部  
大 京 阪 府 庫 賀 県 県 支 部  
兵 滋 和 歌 山 県 支 部  
兵 滋 和 歌 山 県 支 部  
奈 良 県 支 部

## 日管きんき 〈1〉

「賃貸住宅管理条例に関する相談や問い合わせが増えています。思つて以上にオーナーさんなど一般の方々が業法をご存じで、法施行との期待値が高まっているようです。それだけ関心・注目度の高さを実感しているところです」。こう話すのは、業法施行に併せて設置された新ポスト、国土交通省近畿地方整備局建設

共同出資で設立する協同組合が、建物の維持管理における屋根・外壁などの修繕費用負担を軽減する賃貸住宅修繕共済が追い風になり入会者が増加。11月に304会員になりました。

この人に聞く  
田辺りさ  
国土交通省近畿地方整備局  
建設部不動産業適正化推進官



## 官民連携 直接対話に「収穫」

賃貸住宅管理業者の登録状況に関する、「ご存じ以上」の「みなし管理業者」は6月までに登録を行なないと無免許営業の違反になります。これまでに400超が登録を完了(10月末時点)。それなりの進捗だと判断しています。移行講習受講者がこれからどんどん出てくることと賃貸不動産経営管理士試験合格者が増

え、業務管理者要件をクリアする業者数が増加するなどを考えれば、年明けから4月にかけて登録完了数はぐつと伸びてくるとみています。スタートダッシュした業者以外の登録申請がこれから本格化するのではと見越しています。

そのうえで、「管理戸数200戸未満の業者が、業法の趣旨を理解しそれに則って今後どれだけ登録に動き出すかが、業界全体の発展へのカギになるのは確かでしょう」と200戸未満業者への「信用業者への脱皮に向けた登録推奨」も

忘れません。就任以来半年が経ちましたが、この間、「コロナ感染拡大で思うに任せないことが多々あったのも事実」と残念さを隠しきれません。でも「よかつたのは、(8カ月ぶりに対面で行われた)6月の日管協近畿ブロ

くの登録を完了した」と伸びてくるとみていました。スタートダッシュした業者以外の登録申請がこれから本格化するのではと見越しています。

賃貸住宅管理条例の本格施行に伴う市場経営環境の高度化とシステム化への道筋の整備、経営管理士の国

家資格化による社会的地位の向上という業界の悲願が達成される一方、コロナ禍という想定外のかく乱要因

部の田辺りさ不動産業適正化推進官さんは「オーナーも(業法を)勉強してこられる。賃貸住宅管理業者にはその期待に応えるためにも、これまで以上の(真摯で質の高い)サービスや業務の提供・対応が求められるのではないか」と見通します。昨年4月の着任以来6カ月超。田辺さんに、業法本格施行後のこれまでと今後を聞きました。



そのうえで、「管理戸数200戸未満の業者が、業法の趣旨を理解しそれに則って今後どれだけ登録に動き出すかが、業界全体の発展へのカギになるのは確かでしょう」と200戸未満業者への「信用業者への脱皮に向けた登録推奨」も

忘れません。就任以来半年が経ちましたが、この間、「コロナ感染拡大で思うに任せないことが多々あったのも事実」と残念さを隠しきれません。でも「よかつたのは、(8カ月ぶりに対面で行われた)6月の日管協近畿ブロ

MIZUHO

みずほ銀行

One MIZUHO

〈みずほ〉は、サステナビリティへの取り組みを通じて、

豊かな環境、経済・産業・社会の

持続的な発展・繁栄に貢献していきます。

### SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



One MIZUHO  
未来へ。お客さまとともに。



## 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! 不動産に関する最新の法改正や、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/>

外国人専用  
保証プラン  
販売開始!

保証の  
家賃  
契約  
システム

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)

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)

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件のレンタ  
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。



ご存知ですか?3点式ユニットバス問題の解決プラン



新収益  
事業

富士山の水  
12L/9.3L PETタイプ  
9.3L 2本単位  
1,500円/9.3L  
12L 2本単位  
1,900円/12L  
サーバーレンタル料  
¥650/月(税別)



フジヤマ

大阪  
京都  
神戸

大阪市西区新町4丁目1-4  
TEL.06-6539-0680  
京都市伏見区深草北新町643-2  
TEL.075-643-1188  
神戸市中央区磯辺通1丁目1-20  
TEL.078-291-5508

フジヤマウォータ株式会社

http://www.fujiyamawater.co.jp/  
TEL.06-6944-0178 FAX.06-6944-0177

支部長に  
聞く 影山 真由美  
大阪府支部長

次代の賃貸管理「管理業2.0」へ。現状と展望を日管協大阪府支部の影山真由美支部長に聞きました。

足元の人流は戻りつつあります

ですが、コロナ禍における先行き不透明感から従業員の配置を控える動きが企

業間で広まり人事異動(に

伴う企業賃貸需要)は年間を通じて減少しました。さ

らに、市内に在住の入居者はテレワークによる働き方の変化で、住まい方も都心派と郊外派の二極化が進ん

でいます。同じ家賃で広い間取りと住環境、駐車場の確保を求めて転居する

人が増えており、郊外の戸建て住宅を求めるニーズが高まっています。市内の単身用賃貸住宅の空室率も微減しているのが実情です。

この状況はこれからも続い

ていくと思います。

一方、DX(デジタルト

ransferオーナー・シヨン)

の進展で住宅の供給や賃貸借の契約・取引プロセスの

デジタル化は今後ますます進むでしょう。会員DX推

進への取り組みが協会とし

ての今後の課題です。

賃貸不動

産経営管理

士の移行講

習をeラ

ーニングで受

講できるな

ど、オンラインを活用した研修・勉強会によつて参加

者・研修担当者双方の業務負担や会場費・テキスト印

刷費などコストの低減にもなり、引き続き奨励していきたいです。また、会員間交流の一手段としてリモートを介して管理上の相談ができる

気軽にできればとも思いま

す。管理上のマニュアルは

つても合致しない案件には

対応できません。業務上の

悩み事を支部会員からアド

バイスを受ける、併せて、

求人情報も共有できる体制

づくりを構築したい。新規

会員の入会促進にもつながる

と思います。



影山真由美  
大阪府支部長

## 見えてきた 「管理業2.0」

次代の業界を築く

日本賃貸住宅管理協会は、「賃貸住宅管理業法に基づく業務管理者」移行講習申込みを受け付け中です。実施は6月15日までです。が、申し込み期間は講習終了日の2週間前まで。インターネットを使用した24時間受講できるeラーニングで、6月の講習で、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に関する知識」前編及び後編が学習内容です。6月の経過措置期間満了までに修了しない場合、業務管理者になれば違反業者に。早めに受講しましょう。

「管理業2.0」に向け相続支援を強化

「管理業2.0」に向け相続支援を強化し相続対策および入居者様のニーズに合った空室改善対策を提案することと、オーナー様・入居者様双方の期待にこれまで以上に応えていきたい」と語る西克美支部長、「セミナーなどを通して生前相続の必要性を訴えていこうと思います」(奈良県の小

ての展望の一端は、兵庫・奈良・滋賀・和歌山各県支部長にも披露してもらつてあります。(6、7面参照)

今後の資産管理業化を見越した際の事業の柱になる相続支援について、「セ

ミナーなどを通して生前相

続の必要性を訴えていこう

と思います」(奈良県の小

さながら、オーナーが喜び最も利益の出る形を提案できることと、オーナー様訪問を強化し相続対策お

よび入居者様のニーズに合つた空室改善対策を提案す

ることで、オーナー様・入居者様双方の期待にこれまで以上に応えていきたい」と語る兵庫県の松本智支部長は

「セミナーなど相談を引き受けています。少しでも相続

税を払わぬような対策や相

続で相続対策の相談を引き受け

ています。少しだけ相続

税を払わぬような対策や相

マンション・社宅管理から建物・設備点検や長期修繕計画まで入居者の快適なマンションライフをトータルサポートするのがJR西日本住宅サービス。不動産管理も「アーバンネットワーク」で拡大・高度化を目指します。同社総務企画部長の竹廣茂さんにうかがいました。

JR西日本住宅サービス  
総務企画部長 竹廣 茂さん



JR西日本住宅サービス  
竹廣 茂さん

住宅を取り巻く環境は人口減少や都心回帰など、近年大きく変化しています。それに伴い人々の暮らしも変化し、ライフスタイル・お客様ニーズも多様化し、その多彩なご要望に対応するためのスペシャリストが必要とされています。弊社は快適なマンションライフをサポート。また、法令遵守や住環境維持向上を指針として設定。現在は大阪を中心に物件管理していますが、今年には東京を中心とした物件管理も検討しております。

賃貸住宅管理業法施行を受け、賃貸住宅管理業者としての役割が一層重要となり、より健全な運営、良質な賃貸住宅の提供が必要だと感じております。当社の管理実績自体はまだ少なく、今後の成長を促進するうえでも正確な知識や鮮度の高い情報の取得が必要となります。

賃貸住宅管理業法施行を受け、賃貸住宅管理業者としての役割が一層重要となり、より健全な運営、良質な賃貸住宅の提供が必要だと感じております。当社の管理実績自体はまだ少なく、今後の成長を促進するうえでも正確な知識や鮮度の高い情報の取得が必要となります。

さらに、「ハイブリッド型のセミナー」やWEB会議等で出先からでも会議に参加できるようになつたし、クラーム対応などでもスマホなどの情報端末で動画・写真を現地から直接送つて

もらい迅速に対応できるよ

うになりました。交通費の削減や時間短縮といつた業務の効率化に役立っています。

うになりました。交通費の削減や時間短縮といつた業務の効率化に役立っています。

うになりました。交通費の削減や時間短縮といつた業務の効率化に役立っています。

うになりました。交通費の削減や時間短縮といつた業務の効率化に役立っています。

うになりました。交通費の削減や時間短縮といつた業務の効率化に役立っています。

なり、この度入会致しました。

主な事業は分譲マンションや賃貸マンション、JR西日本社員寮の管理です。横浜に支店を構えており、管理件数を着実に増加させていく予定です。快適生活へ定期的な建物・設備点検や長期修繕計画、ライフスタイルの変化に合わせてお客様のニーズにお応えしたりフォーム提案等も行っております。目標すべき姿は、住宅の資産価値・維持管理サポートに加え、お客様に「ここに住んでよかった」と心から満足していただきお遊びいただけるサービスをご提供することです。

賃貸住宅市場の整備・発展へ、一人勝ちではなく、強固なネットワークを用いて、入居者・所有者そして管理会社全てを含めた当事者が相互に利益を追求し、循環する社会を目指すべく、日々精進して参ります。



同社管理マンション

ふじさん

富士山の水 山梨県の水を飲んで取次店をしませんか!!

12L/9.3L PETタイプ 鳥取県はくさんめいすい

白山命水 12L BIBタイプ

自分の飲料分が安くなる!!

PETタイプ

BIBタイプ

9.3L 2本単位 1,500円/9.3L

12L 2本単位 1,900円/12L

サーバーレンタル料 650円/月(税別)

9.3L 2本単位 1,500円/9.3L

12L 2本単位 1,900円/12L

サーバーレンタル料 650円/月(税別)

9.3L 2本単位 1,500円/9.3L

12L 2本単位 1





オーナーセミナー

# 各地で開催、3年ぶり対面も久しき「再会」に喜び

日本賃貸住宅管理協会近畿ブロック各府県支部は10~11月にかけて恒例の「住環境向上セミナー」、通称オーナーセミナーを開催しました。コロナ禍のもとで大阪・京都・兵庫・和歌山4府県支部はWeb形式で識者によるビデオリーメッセージを配信、賃貸住宅管理条例本格施行後の賃貸管理像を見通しました。9月30日の緊急事態宣言解除を受け一部対面形式での開催に踏み切ったのが奈良・滋賀2県支部。会場ではオーナーをはじめ多くのステーキホテルと両支部関係者が久しぶりの「再会」を喜び合う姿が見られました。(4面参照)



## 「管理のヒント」に

6府県支部でオーナーセミナーの先陣を切ったのは奈良県支部。10月16日、JR奈良駅前のホテル日航奈良で、東京・日管協本部から塩見紀昭会長も駆け付け式で開催しました。

## 信頼への歩み加速する管理業

賃貸住宅管理条例が施行され、業界そのものの適正化と地位向上が今後本格化し、業法に則った正規業者の業務の質向上と、それに伴う業者の選別の時代も始まります。業法施行後の次代の賃貸管理「管理業2.0」を見据え、日管協がその道を拓きます。その道程で見えるものは、今回は日管協滋賀県支部の山口俊和支部長に聞きました。

賃貸住宅管理条例が施行され、業界そのものの適正化と地位向上が今後本格化し、業法に則った正規業者の業務の質向上と、それに伴う業者の選別の時代も始まります。業法施行後の次代の賃貸管理「管理業2.0」を見据え、日管協がその道を拓きました。

セミナー冒頭、塩見会長が「悲願だった管理業法が完全施行され賃貸不動産経営士も国家資格になりました。管理業界全体が大きく飛躍します。オーナー様には優良な業者を選ぶこ



山口俊和支部長

**不動産特化型 No.1**  
ポータルサイト連動数、全国拠点数で(自社調べ)  
不動産賃貸管理システム  
**賃貸革命**

お問い合わせはフリーコール 0120-965-458  
日本情報クリエイト 株式会社  
日本情報クリエイト で検索

在宅勤務で「おうち時間」が増え、Wi-Fi環境の充足や生活ごみ、騒音といった入居者間のトラブル案件が増え、その対処に追われた1年でした。

一方では、オーナー様の大好きな関心事である相続対策について、管理会社としても適切かつ効果的な提案を行っていくことが必要です。その点、中小の管理会

社がビジネスとして相続案件に具体的に取り組んでいくためにも協会など組織による支援が重要です。日管協滋賀県支部としては、日管協からの支援を軸に他専門団体や自治体との連携強化を図り、会員がビジネスに直結できる方策を前面に打ち出していくことを目指します。

コロナ禍による入居率の影響は、会員にも聞き取りましたが他県に比べても少なかったのではないかと感じます。滋賀県は企業・工場の集約・増床によって社宅ニアーズが依然として高いこと

## 相続力で会員利益追求

支部長に聞く

山口俊和

日管協  
滋賀県支  
部長

見えてきた  
「管理業2.0」  
次代の業界を築く

社がビジネスとして相続案件に具体的に取り組んでいくためにも協会など組織による支援が重要です。日管協滋賀県支部としては、日管協からの支援を軸に他専門団体や自治体との連携強化を図り、会員がビジネスに直結できる方策を前面に打ち出していくことを目指します。

その日管協の活動基盤化に向けて新規会員への入会促進は大きな課題。これに対する新規会員には預



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

## 女子力企画室

入居者の暮らしをデザインするチーム

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スランディングを実現します。

調査・分析 → ターゲット設定 → ニーズ → プラン作成

アフターサービス < リノベーション工事 < ご契約

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

### 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。

## 日管協近畿・各支部スケジュール

- 1・7 新春祝賀会(奈良)  
 15 「日管きんき」発行  
 18 第7回幹事会・第3回研修会・賀詞交歓会(兵庫)  
 20 賀詞交歓会(京都)  
 20 運営協議会(本部・京都開催)  
 28 幹事会(近畿B、Web)  
 20 レディース部会セミナー(大阪)  
 ● 執行部会・幹事会(大阪)  
 賀詞交歓会(和歌山)  
 ● 執行役員会(本部)  
 8 幹事会・定例会(滋賀)  
 17 運営協議会(本部)  
 25 幹事会(近畿B、大阪)  
 3・8 幹事会・定例会(滋賀)  
 15 第8回支部幹事会(兵庫)  
 17 理事会(本部)  
 ● 支部定例会(奈良)  
 4・15 第1回支部幹事会(兵庫)  
 20 全国支部長会議(本部)  
 21 全国支部長勉強会・運営協議会(本部)  
 22 幹事会・定例会(滋賀)  
 26 幹事会(近畿B、奈良)  
 5・17 支部総会(京都)  
 理事会(東京)  
 総会・第1回定例会(大阪)  
 ● 新人若手研修セミナー(大阪)  
 第2回支部幹事会(兵庫)  
 支部総会・第1回研修会・懇親会(兵庫)  
 支部総会(奈良)  
 支部総会(和歌山)  
 支部総会(大阪)  
 6・1 「日管きんき」発行  
 14 会員総会・運営協議会(本部)  
 24 拡大幹事会(近畿B、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。



## 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/>

### 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。

# 市況は安定化へ 兵庫では「分散化」顕在



小西 克美  
奈良県支部長

コロナ禍発生から2年。この間、賃貸不動産市場では一時的に混乱を見ましたが、全体では大きな落ち込みはなく比較的の安定推移したように思えます。むしろテレワークの拡大など入居者ニーズの変化を背景に管理業者側でもDXが進行、新しい試みが定着しつつあり、業法施行と相まって業務の効率化や高度化への歩みが加速したのではないかでしょうか。

### 見えてきた 「管理業2.0」

次代の業界を築く



東 行男  
和歌山県支部長

日管協奈良県支部の小西克美支部長は、「繁忙期は満室が多くなり、大阪などから転居の方が増えた様子でした。現在は落ち着いてきました」と市況を概観。「確かに(入居者の働き方が)リモートに移行し増加しましたが、今後は元のようないとの見方から」「これから

の新築案件はWi-Fiの充実や防音性といつたりモードワークが可能な空間確保などを確認する必要がある」と見通しています。

和歌山県支部の東行男支部長も、「住居系についてはコロナ感染者増加と賃貸希望来店客の減少が比例し

(コロナ第5波最中の)21年6月~8月が特に来店客が減少しましたが、コロナ感染者数の減少とともに

9月以降徐々に来店客は戻ってきており、落ち着きを取り戻してきたのです。このままの状態で推移すれば

年末から来春は通常に近い動きに戻るのではないかと期待

感をにじませます。」

兵庫県支部の松本智支部長は、「不良管理会社や片手間でやつてはいけない『グレー管理』がなくなるでしょう。管理会社の真価が問われる一方、淘汰が始まる。信頼団体として管理会社の日管協への依存が強くなり入会が促進されるのです。いずれにしても、社会の要請としてしっかりと業務を行う必要性が一層高まります。

松本支部長は、「不良管

理会社や片手間でやつてはいけない『グレー管理』がなくなるでしょう。管理会社の真価が問われる一方、淘汰が始まる。信頼団

体として管理会社の日管協への依存が強くなり入会が促進されるのです。いずれにしても、社会の要請としてしっかりと業務を行う必要性が一層高まります。

さらに、「法人需要ではファミリータイプ(借り上げ)の動きが少なく、单身系が多い状況でしたが、実際に導入したオンラインライブ案内やIT重説については、来春も活用できるよう準備を万全にして繁忙期に備えています。商業系賃貸については、飲食系で家賃減額やコロナ補助金だけでは経営が成り立たなくなつた業種が形態を変える案件が出てきました。例えばラウンジからバーに箱を小さくして少人数で回せる店に変更するなど業態を変更して再スタートを図るお客様が目立ち、生き残りへの必死さを実感しました」と実情を訴えています。

兵庫県ではオフィス分散を象徴する動きがありまし

た。「東京よりも需要で空室率は改善される一方、逆風に晒された飲食・宿泊・旅

行などの商業系では業績不振から家賃減額交渉だけではなく倒産に追い込まれる例

業法施行は1つの大きなチャンス。きちんと業務をこなしている管理会社は日本の目を見て繁榮していく」と述べました。

小西支部長も「業者登録が義務付けられたことで、不動産業と賃貸管理業が明

らかに認識される」と想定以上に注目が集まります。



松本 智  
兵庫県支部長

## 淘汰の時代に入

業法施行は1つの大きなチャンス。きちんと業務をこなしている管理会社は日本の目を見て繁榮していく」と警鐘を鳴らしています。

松本支部長は、「不良業者

が越来越多で、どうかは

「西支部長」、「もつと広く日

管協そのものを広告・アピ

ールすれば会員増強に繋が

ります」と思っています。(松本支部長)と注文も忘れません。

松本支部長は、「不良管

理会社や片手間でやつては

いけない『グレー管理』

がなくなるでしょう。管理

会社の真価が問われる一

方、淘汰が始まる。信頼団

体として管理会社の日管協

への依存が強くなり入会が

促進されるのです。いずれに

しても、社会の要請として

しっかりと業務を行う必要性が一層高まります。

### 2022年1月より 新規申込開始!

確に分けられることになります。(日管協加入勧説)のお声もかけやすくなりました。

い。社内はテレワークが浸透しつつあり随分効率化を

続けています。

ただ、ここにきてオミクロン株といった新たな脅威も発生。「現在は感染状況も小康状態ですがこのまま油断している中で第6波が到来するような事態になるのは怖い避けなければなりません」と警鐘を鳴らしています。

ただ、ここにきてオミクロン株といつた新たな脅威も発生。「現在は感染状況も小康状態ですがこのまま油断している中で第6波が到来するような事態になるのは怖い避けなければならない」と警鐘を鳴らしています。

ただ、ここにきてオミクロン株といつた新たな脅威も発生。「現在は感染状況も小康状態ですがこのまま油断している中で第6波が到来するような事態になるのは怖い避けなければならない



## 資料、情報 大量発信

- 知名度上昇の一途へ
- 列島の各地へ入会呼びかけ

## 本部事務局は多忙です

日管協は不動産業界の中で「若い組織」と言え、平成7年の発足から平成24年に公財化。令和3年9月に1,865社。会員2,000社へ向けて全支部で入会活動が行われています。ひとまずは会員2,000社突破から。その意味では2022年はきっかけで各支部は実現へ向けて会員拡大を急いでいます。

賃貸管理業法が完全施行され、法を背負いながら会員は自信とやる気に満ちています。「賃貸管理の仕事をするならまず法に基づいて活動する日管協入会からスタート」この徹底を図るのが2022年です。本部も管理業には不可欠な日管協の存在を広めるため努力を重ねています。本部事務局員は仕事歴も長く、スペシャリストが集まり、各支部からの信頼も厚く、時には資料を持って東奔西

## 編集後記

12月、気温はめっきり下がり一気に冬到来。星々の煌めきが散在する澄んだ夜空を見上げ、「ああ宇宙はなんて広いんだ」と感慨にふけりながら思い出す壮大な政府プランの存在。50年のカーボンニュートラルへ「宇宙太陽光発電」が22年度から動き出すことを▼上空3万6000kmの静止衛星に太陽光パネルを展開、マイクロ波に変換し地上に伝送。発電量は原発1基分の1ギガW! 宇宙空間での23年パネル展開へ年内にロケット打ち上げです。すわ、ガンダム史「宇宙世紀」元年か!? はともかくいずれ実生活に関係してくる新技術、ビジネスの種になるやも。目が離せません。

走、みんなダイナミックに動いています。コロナ禍での閉塞期にはオンライン活動。この間、最先端の不動産テックが学べる「賃貸住宅・アパートEXPO2021」などを後援してきました。コロナは沈静化も見られ、再び資料持参で列島駆け巡りの時が予感されます。やはりフェイス・トゥ・フェイスは本部と支部とのキズナを深めます。

## 「年頭の挨拶」。それぞれ読み取れる各業界の方向

この時期、不動産専門紙上には業界トップの「年頭の挨拶」が並びます。それらを読んでいると2022年における賃貸管理業を含めて今年の課題や予測が見えて来ます。各団体が最も大事だと認識していることが行数は少なくてもきっちり伝わってくる大事な情報のエキスです。日管協塩見紀昭会長のメッセージにも注目です。

## 「入会促進、列島支部のテーマ会議でアイデア続出



日管協の塩見会長(右)はいつも会員増加を呼び掛け

昨年行われた業界トップが参加した不動産のシンポジウム。日管協を代表して塩見紀昭会長がパネラーとして国の住宅政策推進に関わる管理会社の役割を発表しました。ここからは「まず日管協へ入会して…」の意味が十分に伝わりました。その後、入会促進へ向けて支部会議やセミナー時でも会長のメッセージが繰り返されています。

関西ではブロック幹事会へオンライン参加したトップ達の口から具体的な入会促進への方法が発表され、即スタートしました。「何かの思いで退会した会社へ再度入会のアタックをした

知る 学ぶ 生かすの原点  
技術・経営・展望を網羅

秋を迎えると会員の間で「フォーラムに参加しますか」が合言葉でした。それに応えるように開催、初回から充実のプログラムが組まれ全国から東京へ人が集まりました。残念ながらこのところはオンライン方式。だが主催の日管協は手法はどうであれ、今、全国の管理会社が知りたい技術・経営・展望を含めて高いレベルでのセミナー形式のフォーラムを目指し「よかったです」の声を得ています。

今回も11月16日(火)オンライン開催となり全セミナーが公開されました。日管協本部が企画する賃貸管理業界注目オリジナルセミナー。オンラインによる

開催は予想以上に人気でした。いつでもどこでも全会員が視聴できる。また、支部の会議などで再勉強できるなどのプラス面も実感です。

コロナ禍第6波、第7波は果たして…。次回は是非久しぶりに対面式・交流しながらのフォーラムに期待です。明治記念会館でのあの華やいだ雰囲気、人の交流、これもまた魅力です。信濃町駅から坂を下って会場へ急ぐ人たち、あの感じが待たれます。

らどうか」「退会の理由をチェックして再度入会の方向性へ導く」「退会会社へ理由を聞く」。また一方で「1社1会員の入会を実現」。過去に支部長の豪腕で複数社の入会があったことも事実です。

「数は力なり」を力説する声もあり、早々の2千社へ、2022年の終わりには「成功」「実現」といきたいものです。

## 大阪府支部 大阪メトロ淀屋橋駅下車歩3分

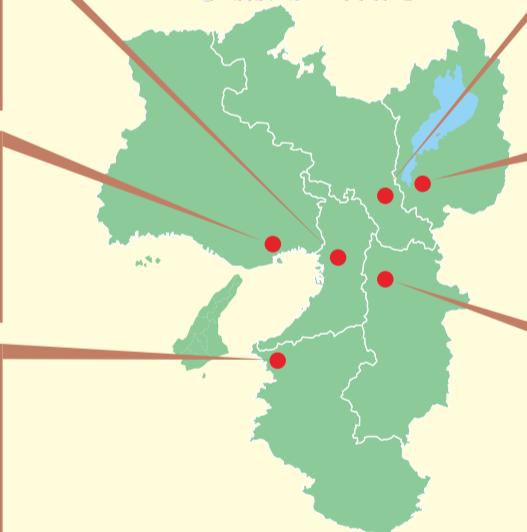
〒541-0043 大阪市中央区高麗橋3丁目2番7号  
高麗橋ビル2F ((株)ホールディングス内)  
TEL.06-4707-7877 FAX.06-4707-7889  
E-mail : y\_nomura@takuto-net.com

## 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。

## 高い代理店手数料

最高50%の手数料

お勧めしやすい  
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ベーバーレス化

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。

賃貸住宅専門のプロの  
事故対応者が対応

代理店業務に精通した専任  
アドバイザーが訪問ご支援

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>

