



日管さんき

令和4年
6月1日発行
Vol.34

(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) (事務局員 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

官民連携、さらに深化

日本賃貸住宅管理協会の太田卓利近畿ブロック長らは4月26日、大阪・大手前の国土交通省近畿地方整備局を訪ね、4月1日付けで着任した西野仁建政部長と田辺りさ不動産業適正化推進官らと意見交換し、官民連携を一層深化させることなど確認しました。



日管協近畿ブロック 意見交換、有意義に

日管協からは太田ブロック長(写真左から2人目)と佐野昭一ブロック事務局長(同左)、野村陽一大阪府支部事務局長の3氏、国土交通省近畿地方整備局からは西野建政部長(同3人目)、田辺推進官(同右)、西岡宏之建設産業第二課長、山田隆弘同課長補佐の4氏が意見交換しました。

太田ブロック長がまず、賃貸住宅管理業法施行で「業者・業界で(無登録への)危機感が高まったこともあり、日管協入会が伸びて大阪だけでも

(会員数が)一気に30近く増えた」と報告。田辺推進官が「管理業者は良質ストックづくりを担う立場」としたのを受けて西野部長が「ストック総数を見ても管理と活用は重要。(業界はもちろん)ユーザー・オーナーウィンウィンになれば。そのためには協力をする」と述べ、互いに一層の連携強化を図ることなどで意見の一致をみたほか、その一環として昨年に引き続き6月の近畿ブロック拡大幹事会への参加を要請、国土省側も快諾しました。



近畿ブロック 4月度幹事会

「会員150%増強」目指せ 長田副会長が発破

「会員150%増強案」をぶち上げたこともあり、和やかな中ピリッと引き締まった会合になりました。主管支部の小西克美奈良県支部長が司会進行。新年度で支部長を退任する京都府の櫻井啓孝さんが「こうして会うのはやはり貴重」だといさつした後、長田副会長が「産業界をリードし、ユニシアタイプをとるには30000会員規模が必要。現有20000社のうち2社が1社ずつ紹介すれば一気に達成できる」と150%増強案を披露、達成を促しました。

■業者登録申請に必要な書類	
1	賃貸住宅管理業者登録申請書
2	別記様式第二号「略歴書」
3	別記様式第三号「相談役及び顧問並びに100分の5以上の株主及び出資者」
4	別記様式第四号「業務の状況に関する書面」
5	別記様式第五号「業務管理者の配置状況」
6	別記様式第六号「誓約書(法人用)」
7	登記事項証明書
8	法人税の直前1年の各年度における納付すべき額及び納付済額を証する書面(納税証明書その1)
9	役員が破産していない旨の市区町村の長の証明書
10	定款又は寄附行為
11	直前の事業年度における貸借対照表及び損益計算書
12	管理受託契約を締結している賃貸住宅の一覧

※日管協本部資料から作成。

田辺りさ氏

国土交通省近畿地方整備局 不動産業適正化推進官



00万円以下の罰金またはその併科」の罰則対象となることは周知のことだと思えます」としたうえで、「いまだ一度確認いただきたいのは、『6月15日までに登録完了』

「無登録」回避へ諦めず申請を

そのうえで「旧制度で任意登録されている方々が『すでに登録済みなので』と登録申請されないケースがあるのでは」と若干の危惧があります。任意登録がそのまま自動的に本登録に移行すると、申請受理されれば結果が出るまでは、6月15日を越え

手応え感じつつ…

「近畿の賃貸住宅管理業の登録状況は3月末時点で741。これ以外に申請中のものもあります。任意だった『旧制度登録』900業者が一応の目安です。管理戸数200戸未満業者の登録も増加しており、それなりの手応えは感じています。出遅れている社があることを懸念しています」

賃貸住宅管理業法の本格施行で会員数増加 ●さらに3000社を目指して

賃貸住宅に関わるすべての方々が安心できるように。

賃貸住宅管理業は登録事業へ

2021年6月15日に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が全面施行。
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会は登録事業者の団体として
賃貸住宅市場の整備・発展に貢献していきます。



賃貸住宅管理業者の皆さまへ

本登録制度への登録期限は6月15日です。
まだお済でない方は申請をお急ぎください。

※200戸以上の戸数を管理する事業者の登録は義務です。6月15日を過ぎると無登録営業となり、罰則の対象となります。

事務局・問い合わせ

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 近畿ブロック事務局
京都府支部 | 大阪府支部 | 奈良県支部 | 滋賀県支部 | 兵庫県支部 | 和歌山県支部

会員募集中

☎ 06-6223-5151



大阪府支部幹事会の様子

幹事会冒頭で影山支部長があいさつ。「会員満足度を向上させていくことで新規会員の入会促進になるし退会防止にもつながる。コロナ禍でも会員間の情報共

並行してIT化も推進

日本賃貸住宅管理協会大阪府支部影山真由美支部長は4月18日、新大阪丸ビル新館で対面による幹事会を開催、支部長をはじめ幹事ら総勢15名が久しぶりに集いました。会員の増強による活動基盤の強化と、そのために必要な会員サービスの提供で満足度を引き上げていくことなど22年度事業の柱となるべき項目について検討しました。

「最上位目標」は会員満足 基盤増強への好循環を

大阪府支部 対面幹事会



有がしやすしい仕組みや土壌づくりについて支部として取り組んでいるとWeb会議などのIT化の促進をも含めた組織運営について言及しました。写真：有がしやすしい仕組みや土壌づくりについて支部として取り組んでいるとWeb会議などのIT化の促進をも含めた組織運営について言及しました。

があり、差し引き純増21社となったことが報告されました。支部の正会員数は3月末日現在で150社となり、年度当初目標143社を7社上回ることにしました。要因として野村陽一事務局長が、「賃貸住宅管理業法の改正が追い風になった」と報告しました。22年度は会員満足度・管理の品質向上と会員数の拡大に向けた活動を強化する方針を示したうえで、会員満足度の向上を最上位目標として掲げました。

郷土・和歌山県を拠点に暮らしに欠かせない「食・住・遊」に関する事業を展開する丸長グループ。その一員として、生活基盤の住まいと暮らしに関する「住」サービスを紀南エリアで提供するマルチョウ(和歌山県田辺市稲成町)の小川勇人代表取締役社長に話をうかがいました。

マルチョウ 小川勇人代表取締役



マルチョウ 小川社長

当社の所在地は、和歌山県中南部紀南エリアの中核都市で、観光地・白浜に隣接する田辺市です。商圏エリアである紀南は競合他社が少ないのは確かですが、それゆえに、お客様からの全般的な相談に、迅速かつ幅広く対応できる不動産会社としての総合的な知識が求められます。

当社を選んでもらうためにも、売買仲介だけでなく、賃貸あっ旋・仲介業務から賃貸物件の保守・管理業務まで、他社ではまねできないような「スタッフ全員で不動産に関する案件を解決できる店舗」づくりとサービスの提供を目指しており、お客様の要望に、「1店舗で完結できてこそ、安心して契約を任せてもらえる」と考えております。

中でも、賃貸募集時の物件の見せ方・ビジュアルには注力しており、常に様々な情報を収集・理解したうえで、自社ホームページに反映するようにし

紀南エリア初会員 1店舗完結が魅力

ています。同じ物件募集広告でも設備や共用部分、外構など見せ方に工夫を凝らし、少しでもご要望に応えられるよう心掛けています。もちろん他社との差別化という意味もあります。

総合的に裏打ちされた「ワンストップ型総合不動産事業モデル」を実現できるスキルを全社員が持ち合わせていることが当店の強みだとの自負はあります。その実現に向け、賃貸不動産経営管理士や宅建士など不動産業界のプロフェッショナルとしての資格取得を会社として後押ししてきました。

紀南・田辺エリアで初の日管協会員としての自覚と自負を持ち、新規会員の入会あっ旋に努め情報交流できる仲間を増やしたい。併せて会員特典である業界情報収集や交流会、研修会、法律相談、契約書類といった必要なツール取得など会員メリットを最大限活用し、自社のスキルアップにもつなげていきたいと思っています。



New 新入会員 Fresh 訪問

月13日午後5時からホテルモントレ大阪で3年ぶりの対面形式による支部総会・懇親会を開催、感染リスク軽減のため動画配信も併せて検討③ 新人若手研修会で

使用するプログラムに本部制作動画を活用④ 賃貸住宅フェアでの併設だった「住環境向上セミナー(オーナーセミナー)」を実施可否について——などを検討。

管理業登録期限が6月15日に迫り、会員企業で未登録会社については、電話や訪問などで登録申請促進を引き続き呼び掛けることも確認しました。

「例えば、家電メーカーがオーナーや管理会社向けに修理交換や入退去時のクリーニング等をセットにした家電サブスクリプションサービスの提供開始、入居者ニーズの裾野を広げるため外資も入ったリノベーション事業構想、サービスアパートメントなど、賃貸住宅や管理の業態そのものが

管理業の今後、期待

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



幅広く変化し様々な可能性を秘めているように感じられます。非常に興味深いところ」と最新の動向にも関心が高い。

「それなら実際の現場はどうなのか。実地に話をうかがい、体感できればとかなてから考えています。しかし、このコロナ禍です。今年も年初から皆さんの繁忙期を避けつつ何とかお話をうかがえないかと機会を

探っていた矢先のオミクロンでした」と現状を憂い、「早く収束してほしいです。よね」と、つつい、心の声も。

同時に「日管協さんでは賃貸住宅管理業務セルフチェックブックを会員に配布し賃貸住宅のメンテナンスに特化した講習会開催も計画されていると聞き及んでいます。管理業務のベーススキルであり、良質な住宅ストック形成の根幹につながる部分。こうした地道な活動が管理業の足腰を一つ層強めることになるはず」と評す。

日管協の取り組みに共感 法解釈・運用に注意を

「契約内容の変更に伴う重要事項説明(重要事項説明書交付を含む)・契約締結時書面の交付が法的義務であること、および重要事項説明等の対象を明確化する等、所要の改正」が行われたことについて、「最も影響がありそうなのが業法施行前に締結された契約。内容の変更を伴う場合、契約全体について重説等を行うことが義務化されます」

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

契約実績と維持経験を お届け致します。 累計事業としての リピート契約も ぞくぞく更新中!

追焚機能 TVインターホン IHコンロ 追焚機能アップ

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サービスを徹底するため、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

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 温水洗浄便座 防犯商品 バランス釜対策

新収益事業

富士山の水 12L/9.3L PET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)

サーバーレンタル料 ¥650/月(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

http://www.fujiyamawater.co.jp/

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

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/>

外国人専用
保証プラン
販売開始!

クレディンズ
保証の
家賃保証
CREDESCENCE

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



本部総会は14時から。塩見紀明日管協会長が本部新執行役員の紹介を兼ねながら主催者として、国土交通省不動産・建設経済局長の長橋和久氏が来賓代表としてそれぞれあいさつ。

第1部で「賃貸住宅管理業者登録で変わる業界像とは」のテーマで国交省不動産・建設経済局長の竹内重貴参事官が基調講演し、業法本格運用後の行政動向について報告します。新年度予算や事業計画などを審議する会員総会を第2部で実施。その後5テーマに分けて委員会などの活動報告が第3部で行われます。

第3部の5テーマは、①新資格「賃貸住宅メンテナンス主任者」認定制度②入会促進キャンペーンと目指すべき会員数③JPM人材ネットワーク制度で実現する人材の流動化④デジタル

日本経済見通しも

化で大きく変わる法人契約の今後のあり方⑤日管協標準版「賃貸住宅管理業務メニユー表」策定―で、小菅貴春担当委員長、長田組織委員長、濱村美和レディ1ス委員長、栗山直能社宅代行サービス事業者協議会長、加藤豊賃貸管理研究会長がそれぞれ報告します。

5テーマとも興味深い内容になりそうですが、その中でも、協会活動の充実を図っていくには会員数の増強による基盤強化が不可欠。財政力も一段と増し、社会・経済・政治的にも大きな影響力を発揮できるようになります。長田さんはその実現へ4月の近畿ブロック幹事会で「3000社体制」を示しており、「目指すべき会員数」とその具体化のためにどういうプランを打ち出すのか。コロナ禍や物価高・円安、ウクライナ

ナ侵攻など暗い話である中、なによりも「近畿の雄」がどんな話題で明るさを示してくれるのか、見どころ、いや聞きどころ間違いなしでしょう。

第4部として①日管協預り金保証制度健全経営20年・15年・10年表彰②協会活動功労者表彰感謝状贈呈式が行われます。近畿からは長年にわたって協会活動と発展に尽力された犬伏健次さんが功労者表彰を受けます。

第5部が記念講演で、16時半からの予定。読売新聞特別編集委員でコメントーターとして数々のテレビ番組に出演する橋本五郎氏が「どうなる日本。これからの政治と経済」の題で、混沌とする世界情勢と日本の行方を見通し世相を切りま

経営管理士7万人
11月20日に本試験

賃貸不動産経営管理士協議会(坂本久会長)は4月1日、21年度「賃貸不動産経営管理士」試験合格者の登録申請審査が完了したことを、22年度の試験概要を

発表しました。
昨年11月21日に実施した試験で3万2459人が受験し1万2440人が合格、登録審査を経てそのうちの3993人が国家資格としての「賃貸不動産経営管理士」になりました。民間資格からの移行者を含め、累

計の有資格者数はおよそ7万人にのぼります。
一方、22年度の賃貸不動産経営管理士試験の実施要領は次の通りです。
試験日 11月20日(日)
受験申込期間 8月15日(9月29日)資料請求期間 9月22日12時まで
受験料 1万3200円(税込)▽

「5問免除講習」受付中
日管協は賃貸不動産経営管理士「5問免除講習」受講申し込みを受け付けています。日管協HPの「賃貸不動産経営管理士講習のご案内」ページから申し込みます。受講料は1万8150円、テキスト代4048円(ともに税込)。近畿では京都府2会場、大阪府5会場、兵庫県1会場、大阪府25日(9月22日)に行われます。問い合わせは012

組に出演する橋本五郎氏が「どうなる日本。これからの政治と経済」の題で、混沌とする世界情勢と日本の行方を見通し世相を切りま

す。その後18時10分から懇親交流会へ。コロナによる制限はあるものの、久しぶりに熱量あふれる交流機会となりそうです。

試験会場 全国35地域▽合格発表 23年1月6日予定

New 新入会員 Fresh 訪問

滋賀県湖北、ガラスアートの黒壁スクエアで有名な観光都市・長浜市の拠点に加えて、商都・近江八幡にも新店舗を構え湖東エリアに商圏を広げるのがアソシエホームさんです。顧客満足度引き上げを追求、本業の賃貸仲介業務で業容強化を加速中。同社代表の奥田伸之さんに聞きました。

アソシエホーム 奥田伸之代表取締役



アソシエホーム
奥田社長

以前在職しておりましたエルアイシー社長で日管協滋賀県支部の山口俊和支部長から熱心にお誘いいただき、入会しました。

当社は滋賀県長浜市で6年前に起業し、昨年、2店目となる近江八幡店を開設しました。主に賃貸仲介・管理と売買仲介、リフォーム事業を展開しています。

新型コロナウイルスの影響で、お客様のご来店や、当社からの来訪が制限される中、従業員の業務効率と成約率向上に向け、従来型の物件内観画像に加えて、室内動画付き物件登録数を増やし、集客・情報提供の軸であるウェブ上の視覚効果の引き上げに向けて、ホームページの完成度の向上などIT化とDX(デジタルトランスフォーメーション)に経営資源を投入してまいりました。バーチャル上ですが、お客様となる視聴者に、「ここを見てほしい」と当社が伝えたい部分をでき得る

コロナ禍逆手にとり DXで顧客満足向上

限り効果的に見て感じていただけることが他社との差別化につながりますし、メタバースの世界観が今後普及することを考えればデジタル化路線の一層の強化は必須だと考えています。

協会には、管理物件の設備更新や各種サービスの導入コスト低減に向けた各種専門メーカーやIT会社などとの交渉窓口となって会員に低コストで提供していただければと思っています。他業種とのアライアンスが上手く機能すれば、管理ビジネスとして大手管理会社にも十分対抗できるようになるでしょう。そうであれば入居率アップ・満室経営につながりオーナー様にも喜ばれ利益還元できると思います。

今後、対面研修や勉強会、交流会が実施されれば「人との関わり(出会い)」を生かして、学びながら、仲間を増やし意見を咀嚼したい。そして自身のスキル向上に努めていきたいと思っています。



近江八幡店

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!

浴室リフォームの“新”提案

エコバスリフォーム®
ecology and economy

関西 200社以上の管理会社様にご採用いただいております!

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



株式会社バスシステムデザイン研究所

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!



◆大阪本社 〒556-0022 大阪市浪速区桜川3-2-14 BSDビル TEL: 06-4392-8626 FAX: 06-4392-8625
◆京都営業所 〒601-8433 京都市南区西九条東柳ノ内町43-2F TEL: 075-661-8626 FAX: 075-661-8625
◆関東支店 〒144-0031 東京都大田区東蒲田1-1-21 2F TEL: 03-6549-6526 FAX: 03-6549-6527

●日管協 京都府支部 2022年度新人事へ。 2人の幹部に抱負を聞く



杉村元嗣氏

「裏方に徹したい。でも存在感も大事」。事務方の仕事は十分に認識しているがただそれだけでは物足りない。躍動する支部内で「アイデアを出し、担当窓口へ提案していきたい」。

裏方プラス存在感も

新事務局長 杉村元嗣氏

新しい事務局への期待は大きい。「コロナ期を経験したことをプラス効果に。非常時の支部活動のあり方を前向きに捉えられた貴重な体験はムダではなかった。国や自治体との情報発信もさらに積極的。従来からの信頼関係を一層深めていきたい」。先人が築き上げてきた路線であり、テーマは多岐に及ぶと熱く。

「市民から支部の存在を知られ、頼られることへこれまで以上に努力をし、事務局としてしっかりと下支えをしていきたい。長い期間、担当してきた市民や賃貸経営者対象の「住まいの相談」の経験は貴重です。見方や判断のポイントなどを教えました。近畿ブロックの会合などにも出席して広い視野からの情報収集も大切。不動産業界の人材は豊か。いろんな考えを持つ人の話には興味があります。この役を通じてさらに知り、勉強したい」。



総会会場での杉村氏



安田栄慈氏

「基本的には、入会してよかった」につながる活動を続けたい。日管協

議論しつつ向上を

新支部長 安田栄慈氏

「大小の企業を問わず、会員が共有できるノウハウを身につける。スペシャリスト集団として間断なく内部研修、講座などを行い、同時に一般ユーザーへも存在を知ってもらう」。組織の存在感維持へ若



総会で挨拶する安田氏

い世代のトップはやる気満々です。「会員拡大は普遍的で究極のテーマ。一つの会社でできないことが会員になればできる。共存共栄につながり管理会社として堂々と一本立ちへのステップ。日管協本部のサポート体制は拡充整備され、新法律の施行に関

してもセミナーや実務対策があります。支部活動は日常的に知識の向上へみんなで議論しつつ向上していく場を多く設けたいと思います」。京都府支部は行政との連携意識が強く機会ごとに京都府や京都市と協力し、街づくりへ参加しています。この路線は変わらず重視していく考え。強い「安田色」とはの問いには「」。

「小規模な会社でも会員になれば、協力が得られフォロワーのある環境づくりが特徴。変化し続ける業界で強い体質づくりはみんなのパワーで可能です」。☆1983年生まれ、京都府出身。



相談役に就任する
櫻井啓孝支部長

超有名講師に注目集まる

総会と講演会に大勢が参加 京都府支部

日管協京都府支部(櫻井啓孝支部長)は5月9日(月)「ホテルグランヴィア京都」で第22期通常総会、研修会、懇親会を行いました。このう

ち研修会は特別記念講演会とし、国際政治学者として有名な三浦瑠麗氏が「日本政治とコロナ禍」と題したテーマで講演。国際政治理論などを展開。テレビでも活躍する超人気の学者で会員以外の参

加も多く見られました。日管協の塩見紀昭会長や地元自治体(京都市、京都市)また、支部顧問弁護士の中田伸氏など多数の来賓がありました。会場は講師人気も重なる盛況でした。総会では新人事の発表や紹介で組織毎のリーダーもそれぞれ抱負を述べました。特に新支部長に就任決定の安田栄

慈氏は「櫻井支部長が築いた支部の実績と財産を守り、そこへ自分らしさを加えて新しい支部づくりをみんなで協力していきたい」と挨拶。実績と挑戦の両方でさらに存在感のある支部を目指します。講演で三浦氏はコロナ禍を中心に内外の問題を関連させながら国際政治家の目線から自論を展開しました。

また、行政からの来賓は京都府の建設交通都市田雅己技監、京都市は門川大作京都市長が出席。京都の住宅環境向上へさらに協力していきたいと述べました。特別参加した日管協・塩見紀昭氏は櫻井支部長の功績を讃え、支部の発展へ期待を述べ、その後は懇親会となり、総会は順調に終了しました。



門川市長の挨拶



22期総会の会場



新幹事が次々紹介される



人気講師の三浦瑠麗氏

お知らせ

今夏も定例会開催予定

ITシェアリング推進協会の研修やセミナーを先進の研修やセミナーを開く日管協のITシェアリング推進事業者協議会。4月の総会時に国交省からゲスト講師を迎えIT活用について学ぶ機会を設けました。京都府支部会員内でもIT活用について関心も高く、ハイブリッド方式による配信は勉強の機会になりました。(6面参照)

ワーキンググループの活動報告は合理的な電子契約について。国交省から不動産・建設経済局不動産課長の井崎信也氏が「IT

を活用した重要事項説明」について講演。同会では日管協会員以外からも参加がありました。なお、7月12日(火)8月2日(火)も定例会を予定しています。

日管協が管理業務対応版を発表

日管協はこのほど新発行の「賃貸住宅管理業務セルチェックブック」について発表しました。会員向けで、管理業務対応版として編集されたもの。業法に関する業務についてそれぞれチェックでき、解説も加えられ新法に対応中の会員には便利です。問い合わせは本部まで。

これからはドローンで高所の点検調査を！！

ドローンを使用する事で
高所の点検調査を
低コストで行えます！



※天候・許認可上空事情等により
飛行できない場合がございます。

ドローンスクールも開講中！



正しい知識・技能・空中写真の
基礎知識を学び操縦技能資格を
取得しませんか！

DPCA

国土交通省 航空局 管理団体・講習団体
一般社団法人DPCA
(講習団体管理数183団体 2021.9.1 現在)

RUSEA

一般社団法人 地域再生・防災ドローン
利活用推進協会
京都北支部

京都ドローンベース

株式会社 SHINTOM
<https://shintom.com/>

町家の保全と継承しつかり

京都市・京都府支部会員と協力

京都市の町家保全継承を担う「まち再生・創造推進室（都市計画局）」は京町家について各種の小冊子の発行や情報誌での特集参加など、保全と継承、それに伴う支援策発表などを積極的に進めています。

また、住宅金融支援機構が発行する「住宅金融」誌上での特集で大きく取り上げられるなど、町家保存を巡って幅広い情報発信が見られます。いずれも景観



用途変更手続の説明と仲介業者の責任

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

法の視点 (80)

宅建業者が物件を仲介するにあたっての注意事項として用途変更手続に関する説明義務の問題があります。

例えば、物販の店舗を飲食の店舗に変更して賃貸することは建築基準法上の用途変更の問題が生じます。借主がこのような用途変更をする場合、飲食店への用途変更の建築確認

申請を建築主事に提出し、建築基準関係規定に適合した用途変更工事を行って建築主事の確認を受け、確認済書の交付を受けなければなりません。

用途変更手続に関する規定は宅建業者が借主に対して説明すべき「法令に基づく制限」に含まれると解されているので、利用形態が変わるテナン

トの賃貸仲介をする時は、宅建業者は用途変更の手続きが必要であることを調査して借主に告知するべきです。調査告知をしなかった場合、説明義務違反による損害賠償をしなければならぬ恐れが出てきます。宅建業者は、仲介にあたって用途変更の規制及びその説明に要注意です。

リアル開催で盛況

京都府支部の幹事・定例会

京都府支部は4月12日（火）「ホテルグランヴィア京都」で幹事会と定例会を開催。久しぶりの対面形式で新入会員も含め70名が参加、盛り上がりしました。

報告が行われました。また、京都市から義務化の「自転車保険」について加入促進協力へ説明がありました。

特に姉妹都市であるウクライナについて櫻井支部長は行政と協力して避難民への住宅提供など支援を発表。出席した相談役の吉田光一氏が退任の櫻井啓孝氏の長年の功績を称えました。

また、連携先の京都市「京安心すまいセンター」が6月に京都市の「ひとまち交流館京都」に引っ越し、住まい相談の会場も変更となります。会場では事務局はじめ各担当の代表が挨拶しました（別表参照）。5月9日の総会を機に新スタートが切られます。



町家再生が各所で

なり日管協会も参加して活用や改修方法を公開しています。京都府支部会員は町家再生に積極的で実績を残し、どの現場でも工事の始めから完成まで官、学、民など他分野から人が集まり注目されてきました。市内各所で町家再生により趣のある町並みの修景が保たれています。

いま京都では新しいホテル建設の予定や再開発事業についての情報があります。しかし一方で歴史や文化の凝縮された建物文化の継承は根強いものです。

☆京町家の条例、支援などについての問い合わせは、京都市まち再生・創造推進室 tel1075 へ。222-3503

お知らせ

「賃貸住宅フェア2022」7月26日東京で開催

「賃貸住宅フェア2022」が7月26日（火）27日（水）東京ビッグサイト内ホールで開催されます。毎年、全国賃貸住宅新聞社が主催する不動産に關したビッグイベント。今回は「賃貸経営の未来を掴む2日間」と称し、電子契約、SNS集客、オンライン仲介、AI賃料査定、オンラインコミュニケーションなど、いま必要な知りたいテーマばかり。

併催として、住まい・介護・医療に關した「リフォーム産業フェア」も注目です。情報の量、幅ともに多く、東京会場へは近畿の管理会社からも参加が見られます。

22期（令和4年度）			
	氏名	支部役職	会社名
支部長	安田 栄慈	支部長	三協(株)
支部長補佐 筆頭副支部長	若林 基道	副支部長	(株)和敬
事務局	野原 正光	副支部長	(有)アングルホーム
	杉村 元嗣	事務局長	(株)Office Gen&Co
	上野 浩之	副事務局長	(株)近畿自動販売機サービス
	奥野 雅裕	副事務局長	(株)長栄
	井上 淳志	副事務局長	(株)グッドライフ
会計	櫻井 啓孝	相談役	(株)グッドライフ
IT・DX企画研修部会	若林 基道	副支部長	(株)和敬
	松岡 英樹	部会長	(株)都ハウジング
	久保 勝哉	副部会長	京都パナホーム(株)
	藤田 大樹	副部会長	akippa(株)
IT・DX準備委員会	前田 尚	委員長	(株)グッドライフ
行政連携 他団体推進 部会	石本 浩治	副支部長	(株)学生ハウジング
	藤田 幹人	部会長	(株)トーマック
	橋本 浩和	副部会長	(株)フラットエージェンシー
	青山 秀樹	副部会長	(株)グッドハウジング
空き家等対策 推進委員会	野原 正光	副支部長	(有)アングルホーム
	藤田 幹人	委員長	(株)トーマック
広報・会員拡大推進	井上 大介	副支部長	(株)清涼
	田中 健敏	部会長	(株)エリックス建物管理
	中村 康行	副部会長	(株)グッドワーク
	清水 剛弘	副部会長	(株)バリューアップ
	石川 武	副部会長	(株)グローバルトラストネットワークス
青年・レディース (名称変更)	安田 栄慈	支部長	三協(株)
	木村 大輔	部会長	日本アークリッド(株)
	小川 雅敬	副部会長	(株)ハウスネットワーク
	熊谷 亜希	副部会長	株式会社リクルート
管理業務支援部会	野原 正光	副支部長	(有)アングルホーム
	金子 雅俊	部会長	日本セーフティー(株)
	芝田 英生	副部会長	全保連(株)
	平 昭博	副部会長	SBI日本少額短期保険(株)
	大迫 浩志	副部会長	(株)オリコフォレントインシュア
	長田 修	相談役	(株)長栄
相談役	吉田 光一	相談役	(株)フラットエージェンシー
	大路 博司	相談役	(株)大宝住建
	櫻井 啓孝	相談役	(株)グッドライフ

女子力企画室

入居者の暮らしをデザインするチーム

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。

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プランニングを実現します。

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

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

お受付時間：平日10:00～17:00

株式会社 朝日リビング

www.asahiliving.co.jp

0120-61-5000

シェア経済下の新居住

第4回総会 電子取引の方向性も

ITシェア協

日本賃貸住宅管理協会のIT・シェアリング推進事業者協議会は4月12日、東京・大手町2の朝日生命大手町ビルで、担当官を招いての不動産業を取り巻くIT化促進に向けた最近の国土交通行政動向の報告や、シェアリングエコノミー下での「住まい・暮らし」がどうなるかを見通す記念講演など4部形式からなる第4回会員総会をハイブリッド形式で開催しました。



ITシェア協第4回総会の模様(写真=本部提供)

第1部で新年度事業計画などを決める会員総会を行った後、第2部で、①合理的な電子契約の活用②データに係る安全性の担保と活用の両立③ITソリューションワーキンググループ(WG)の活動④の3テーマに関してITシェア協3WG部会長がそれぞれ活動状況を報告、賃貸不動産分野でのデータセキュリティ強化を伴うIT化・デジタル化の促進度合いを披露しました。

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。PDF形式で閲覧・ダウンロード可能。今年1月26日版です。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/001417127.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

管理業法、名実ともに本格運用

昨年6月の賃貸住宅管理業法施行後の経過期間がまもなく過ぎようとしています。名実ともに管理業法の本格的運用開始です。日管協兵庫支部の松本智支部長は、義務づけられた管理業者登録をもし怠っても「言い訳にはならない」とし、事業規模のいかんにかかわらず管理業者の淘汰の時期に入ったと言い切りします。

業者「言い訳ならず」

——賃貸住宅管理業法に基づく業者登録状況は？

「兵庫支部でも3月14日時点で登録済みは支部会員全体の48%強。管理戸数200戸以上会員でも登録申請中を含め登録に至っていないところ13社ありました。聞いてみると、繁忙期で手が回らなかったが、これから申請すれば間に合うだろう。はまだしも、登録が必須との意識がなかった」ところさもありました。業法施行後1年の経過期間があったのだから言い訳は通用しません」

「国交省の抜き打ち(立ち入り)検査もあるし、そもそも登録しなければ『無免許』営業。罰則のうえ最悪」

支部長に聞く、松本智 日管協 兵庫支部長

淘汰も進行

見えてきた

“管理業2.0”

次代の業界を築く

おらず「聞いていない」と激怒されたケースもあったほど。これはもう大問題です。『業務管理者(賃貸不動産経営管理士)がいない』『移行講習未受講だが今から間に合うか?』というところもありました」



「(案内が)きちんと伝わっているのか疑わしいケースもあります。担当者として意識の低いというのではありません。『担当者が見逃した』『軽く考えてスルーしていた』など。たまたまトップに連絡した際に、担当部署に届いた案内メールが取り次ぎされて

照を。登録申請マニュアルも用意されているし、本部に直接連絡すればと細かに教えてくれる」と申し上げたこともありません」

「申請・登録は当社(ハウスプロメイン)の場合、およそ3カ月要しました。現在5月下旬ですが、だからといって諦めるのは早計です。まずは法律上の経過期間までの6月15日までに必要書類をまとめて申請さえすれば何とかなります。ただ、申請書類には決算報告書も含まれており、6月決算会社の場合などは大変かも知れません」

「先般あったトピックスですが、会員推薦のない新入会希望者が、面接に出向くと、経営管理士はいたものの業者登録まで至っておらず、『そのままで管理業法でできなくなる。早急に手配を』と申し上げたところ、『分かった!』とすぐに登録を申請されました。意識が高いところも少なくありません」

「やはり、繁忙期に突入して『今はそれどころではない』というところ、案内を見ていただいてもきちんと確認していない、もしくは任意登録がそのままスライドするの思い込みなど、考えが甘いと言わざるを得ません」

「コロナ禍で対面が叶わず必要な情報がきつちり

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)

賃貸革命

お問合せはフリーコール 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

契約が実際上どう運用されるか方向を示しました。第4部では、シェアリングエコノミー協会代表理事で、内閣官房シェアリングエコノミー伝道師を務める石山アンジュさんがリモートで基調講演。「シェアリ

ングエコノミーが作り出す新たな『住まい』や『暮らし』について」のあり方や今後の行方を見通すなど、「究極のサブスク」としての賃貸住宅の将来像の一端が垣間見られる有意義な講演となりました。

伝わりにくいという面もあるでしょう。

日管協預り金保証制度 加入会社(575社加入※)は、健全経営が証明された賃貸住宅管理業者です。

2022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68社加入)

※令和4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)コングウェスト (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 三和プロパティマネジメント(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)アイ・ディ・シー (株)アズ・スタット (株)アドミニ (株)アーバネストプロパティ アパルトマン(株) (株)R-JAPAN (株)エコホームズ (株)エスタスマン (株)エステートトーフ (株)関西建設 (株)近畿建物管理 近畿ハウジング(株) (株)コスモ 近藤プロパティ(株)	(株)サンエース (株)サンプロシード (株)三和アイシス (株)住宅サービス (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)タイセイシアースサービス (株)TAKUTO (株)ツインライフ (有)トラスティサービス (株)トラストエーゼント 平山住研(株) (株)ファイブ管理 (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 兵庫 アイエイリアルティ(株) (株)赤鹿地所 (株)コロナプロパティサービス 神鋼不動産ジューレサービス(株) セーヨー産業(株) セキスイハイム山陽(株) (株)ニッショウ・エステート	(株)ハウスプロメイン (株)ホームエーゼント (株)マルサライフサービス (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 アズマハウス(株) (株)ホームズ
---	---	--	--	---

本制度は
健全経営の証
です

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

〒100-0004 東京都千代田区大手町2-6-1 朝日生命大手町ビル17階

TEL 03-6265-1555

<https://www.jpmm.jp/>

日管協近畿・各支部スケジュール

- 5・26 支部総会(滋賀)
6・13 支部総会・懇親会(大阪)
14 会員総会・運営協議会(本部)
24 拡大会新人・若手研修セミナー(大阪)
● ひょうご地域安全まちづくり推進協議会(兵庫)
● 定例会新人・若手研修セミナー(大阪)
7・14 運営協議会(本部)
19 幹事会(兵庫)
28 幹事会・定例会・納涼会(滋賀)
● 定例会(奈良)
● フェニックス共済会会議(兵庫)
9・9 幹事会(兵庫)
15 運営協議会(本部)
● 研修会(ベンチマーク in 金沢、兵庫)
● 定例会(奈良)
● 定例会(ベンチマーク、大阪)
● フェニックス共済会会議(兵庫)
10・1 日管きんき(35号)発行
9 住環境向上セミナー(兵庫)
9 幹事会(兵庫)
13 幹事会・定例会(滋賀)
19 ゴルフコンペ
20 運営協議会(本部)
23 住環境向上セミナー(滋賀)
27 拡大会幹事会(近畿B、兵庫)
● 住環境向上セミナー(奈良)
● 住環境向上セミナー(大阪)
● ソフトボール大会
11・2 運営協議会(本部)
14 日管協フォーラム2022
15 日管協フォーラム2022研修(滋賀)
17 拡大会幹事会(近畿B、和歌山)
25 定例会(大阪)
● 定例会(奈良)
12・1 全国支部長会議(名古屋)
2 ベンチマーク(本部)
8 幹事会・定例会・忘年会(滋賀)
9 親睦ゴルフコンペ(大阪)
● 幹事会(兵庫)
● 支部親睦会(和歌山)
15 第8回支部幹事会(兵庫)
● 支部定例会(奈良)

※京都府支部は第2日曜日・第4木曜日に「すまいの相談・ちゃんたい住宅相談」。
※●は未定を含む。

相続支援は喫緊の課題

世代をまたいで資産を残す

コロナ禍の出口も見え始めた今年の繁忙期の状況、オーナー満足引き上げのための方策についても松本智日管協兵庫支部長にうかがいました。

「他社では例年を上回って推移したとは聞いていますが、当社の場合(管理戸数4600戸)、契約決定件数そのものは例年通りだったものの、退去者数が1・5倍増。入居率は例年並みなので空室率が一時的に悪化しました。現場の所長から「何かあった」という話は特になく、要因がはつきりしないのです」

「管理の質向上とオーナー満足に向けて退去者を対象にしたアンケートを行っています。今回すべてで聞き取りできたわけではないのですが、コロナで給与が減った、失職したといった話があります。しかし、それが要因のすべてだとは考えにくい。それだけに今回のケースは予想外です」

「満室経営プラスアルファによるオーナー満足アップへの方策が余計に求められそうです」

「喫緊の課題は相続支援でしょう。オーナー様の高齢化も進んでいます。スムーズな代替わり支援や時代に合ったスキームの構築・提供は今後必須になるでしょうし、それを担う人材のスキルアップが第一になってきています」

「そのためには日管協では相続支援コンサルタント事業に取り組み、オーナー様に寄り添い最も有利で適切なアドバイスができる人材に相続支援コンサルタント育成に向けた講習を実施しています。一般と上級があり、一般は年6回のeラーニング受講、上級は木・金曜日各25名に限定しレジュメの作成・発表とグループ内講評で切磋琢磨していきます。現在はWeb実施ですが以前は全国主要ブロック単位に会場を設け、実地参加形式でした。コロナの影響ですが、転じて経費削減や時間効率アップにもつながっています」

「本日の相続支援コンサルタント担当副会長も兼ねていらっしゃる。特に不動産では評価が難しくその

仕方も多岐に及びます。税理士さんなどは現地を見ずにネット地図確認で済ます場合が多々ある。対して不動産鑑定士さんはズバツと評価。査定に差が出ることもあるのです。これによって還付が発生することもあるわけです」

「路線価一本かと思っ

「実際に現地を見ると、敷地内に予想以上の斜面があつたり、周辺の工場の臭いがきつかったりと評価ダウンの要因が見つかり結果的に還付金として戻ってくる可能性が低くなります」

「今後、認知症問題が増えるだけに、民事信託の一種である家族信託には傾注すべきと考えています。親が経営する賃貸住宅の契約事項や決済などに関する権

限を認知が始まる前に子息に委任するなどの例です。後見人の場合は裁判所への定期報告義務や報酬が発生したりしますが、家族信託ならそうした手間やコストは省ける。会社単位規模になる商事信託もこうした融通は利かない。家族信託に関するメリットについての

アドバイスをを行い、公証人役場での公正証書遺言作成時にも証人として社員が立ち会う。個人情報に関する内容です。それが第一ですが、世代をまたいでオーナー様に喜んでいただくことが我々が果たすべき使命ではないでしょうか」

空き家対策で相談会

和歌山県支部が協議会参画

日管協和歌山県支部(東行男支部長)は県空家等対策推進協議会に今年2月から参画、賃貸住宅管理業の専門団体として空家の発生防止やストック活用、人口定着化・地域活性化と防災まちづくりに向けた官民連携に取り組んでいます。協議会ではこれまで「空き家なんでも相談会・セミナー」を県内各地で開催。今年も5月13、15、26日、湯浅町、和歌山市、新宮市で実施し、6月19日に古座川町で相談会・セミナーを行います。日管協和歌山からも久保良平、小切康至副支部長が相談員として、出向、家主・入居者の利益を考えた有効策や打開案などを検討します。

古利もバリアフリー

まち都市まち

桜の名所と和歌浦などの景勝地を見渡せる和歌山市の南、紀三井寺に新たな名物ができました。山麓の楼門下から山上・仏殿下まで結ぶケーブルカーです。寺社がケーブルカーを設置する例は京都・鞍馬寺などがありますが、全国でも珍しい。参拝には高低差約31m、231段もの急な石段を登らなければならず、高齢者や障害者には、ひと苦労。そうした人も気軽に参拝で



きるよう寺側が20年の開創1250年を記念して設置したもので、寄付や観光料の補助金を活用して昨年9月に着工、今年3月5日運行を開始。古利もバリアフリーの時代になりました。ケーブルカーといってもちょっとした簡易型で、運転手などはおらず乗客がボタンを押して動きます。大きな窓で眺望もよいエレベーター感覚のケーブルカー。乗車時間は約70秒。運賃は片道一般が200円(小中学生と70歳以上は100円)。紀三井寺が津波時の避難場所指定されたことから、万一の際の避難手段としても活用されるそうです。

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/

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
フジヤマでは、お客様の故障に対する迅速な対応と、
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



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

フジヤマ

東京 横濱・名古屋・福岡
札幌・仙台・岡山・沖縄

0120-123-788

0120-248-448

0120-231-778

新収益
事業

富士山の水 山梨県 取水 取水店を
12L/9.3L PETタイプ 白命水 12L BIBタイプ
自分の飲料分が安くなる!!



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



「日管協フォーラム 2022」

●今年こそリアル形式での願い

お知らせコーナー 日管協今後の活動

ライブ配信で開催された昨年。コロナ禍も一段落して「今年こそリアル形式で」と期待が高まっています。政府も「まん延防止」のハードルを下げて第6波への出口を見えて企業活動の稼働へ前向きです。



フォーラム会場はいつも満員

11月16日（火）2022年の明治記念館での「フォーラム」は実現するのか。

去年は就任早々の塩見紀昭日管協会長がオープニングセミナーに登場。会長の管理業への新しい取り組みが伝えられました。国交省からの参加もあり、法律の施行やそ

れに伴う管理業の役目など、完全施行へ充実した内容でした。

その他、学習する日管協にふさわしく、業務や実務、外国人入居、相続問題、家賃債務保証、さらに社宅代行、サブリース問題、人材育成など管理業者が知っておく重要なポイントをセミナー形式で公開。ライブ配信となったものの全国から好反響がありました。管理会社にとって「フォーラム」は毎回「必見・必修の場」となっており、2022年も引き継がれます。（詳細は10月号に掲載）

「住環境向上セミナー」実施へ

恒例 官民一体の開催

毎年10月を中心に官民一体で全国一斉に開催される「住環境向上セミナー」。国土交通省の後援で日管協各支部がそれぞれの企画で秋に開催。支部ごとに工夫され、主張が生かされ、内容は多彩です。支部の特徴が出ているが、基本は国の政策と同調し、住宅環境の向上を目指す内容です。各会場では地元自治体、管理会社のほか、賃貸住宅経営者、一般入居者など幅広い参加者で賑わいます。久しぶりの会場開催に期待です。（詳しくは次号で）

日管協の動き コロナ禍も休みなく

管理業の役目、広い視野で

変革の時代、しなやかに力強く、個性的な新しい不動産組織へとひた走っているのが日管協です。本部からの多種多様な情報発信はどれも新鮮で前向き、次世代を意識、好評です。背景となる法律を得て管理業の役目と責任を自認し、社会から信頼される重要な時期です。

「一緒に勉強していきましょう。活動の中で自社の役割が見えてくる」とは入会キャンペーン時のことば。そんな時に見つけた日管協のパンフ。そこには「新しい法律へのサポートを約束」とありました。新会員募集、組織拡大へのPRです。

大阪万博への役割は

いま関西では2025年開催の「大阪・関西万博」へ向けて盛り上がりという気配。目に見えるものは鉄道や大型ビルなどのインフラ整備です。不動産業組織のセミナーでも万博を意識したテーマが登場。未来社会に向けた「SDGs」などについて語られています。万博開催への業界参加、近畿ブロック各支部の役割も期待されます。

編集後記

「二刀流は前例がなく試すことすら避けられてきた。でも翔平ができることを証明し、もっと挑戦する選手が出てくると思います」。在米ジャーナリストの志村朋哉さんの『ルポ・大谷翔平～日本メディアが知らない「リアル二刀流」の真実』が伝える、現地のごく普通の野球少年のお母さんの声です。▼京都の長栄が上場への道を切り拓きました。同社の長田社長は、上場企業増加が管理業界の社会的信用につながるとし、「皆さんにも目指していただきたい」と話しました。既成概念を破った大谷選手のように、必ず開拓者が現れます。業界も後進が続くことを願ってやみません。

〴〵大変革時代、への対処（日管協）情報収集～情報整理、特化して提供

日管協では会員へ実務に特化した各種の項目を可視化して、「入会してよかった」につなげています。電子契約、子育て支援の改修補助金など、役立つ情報が用意されています。入会のメリットを感じて欲しいというわけです。協会では▶法律・制度に準拠した契約書式等の提供 ▶セミナーやメルマガ等で実務ポイントを解説 ▶管理業務をサポートする企業（特別会員）の商品・サービスの活用で業務負担軽減など。なお、日管協総会の記事は3面に詳細。

管理業法に基づく登録制度

遅れ気味の登録移行について国交省が4月1日付けで業界団体へ健全な発展へ登録移行は重要で、未登録業者には法令の趣旨を理解してもらい、早急な移行を求めています。6月15日で期間終了となります。

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（株宅都ホールディングス内）
TEL.06-4707-7877 FAX.06-4707-7889
E-mail: y_nomura@takuto-net.com

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

〒600-8007 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

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

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

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

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。

全管協れいわ損害保険株式会社 設立

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＞

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ペーパーレス化

素早い事故対応

賃貸住宅専門のブローの事故対応者が対応

専任担当者が業務サポート

代理店業務に精通した専任アドバイザーが訪問ご支援

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。