



幸せな賃貸ライフ
日管協

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
1月1日発行
Vol.39

(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

日管協への期待さらに 努力が成就する辰年に期す

新たな商機つかむ

賃貸住宅管理業法施行で主要産業となった賃貸管理業。業界と市場の健全化を先導してきた日本賃貸住宅管理協会への期待は否応にも膨らみます。陽の気が万物を動かし活力あふれ成長する年、努力が実を結び成就する年とされる辰年。日管協の今年はいかに。太田卓利近畿ブロック長が抱負と決意を、国土交通省近畿地方整備局建設部の田辺りさ不動産業適正化推進官から期待を込めた新年のあいさつをいただきました。

「挑戦」し昇龍の年



日本賃貸住宅管理協会近畿ブロック長
太田 卓利氏

新年おめでとうございませう。管理業法施行により責任ある業界となったことを踏まえ日管協では、令和5年度11月に「賃貸住宅メンテナンス主任者制度」を創



国土交通省近畿地方整備局 不動産業適正化推進官
田辺りさ氏

変化へ柔軟対応を

です。コロナ禍を経て生まれた新需要、戻ってきたインバウンド、25年大阪・関西万博への対応などビジネス機会増大も見込めます。急成長した生成AIの活用などDXをさらに進め、近畿ブロックの会員の皆様と情報を共有しつつ、このチャンスががっちり掴めるよう駆けまわりたい。私は昨年冒頭で「高利益体質業界への変貌」をキーワードにあげました。それを推し進めるため辰年の今年には経営資源を「集中し挑戦」する、昇龍を果たす1年だと考えています。明けまして、おめでとうございませう。昨今、小口不動産投資が活発になり、1室単位の賃貸オーナーやそのサブリースも増え、賃貸住宅管理業の難しさが増えています。また、住所表示の揺れの影響を防ぎ、賃貸マンションの空室に至る全ての物件に共通番号を割り振る不動産ID。令和7(2025)年からの社会実装に向けて、管理業にも関わる様々な分野で

メンテナンス主任者 申し込み極めて順調

建物設備の維持・保全に関する初診判断が可能な基本的知識と技能を身に付けられる日管協の新資格、賃貸住宅メンテナンス主任者試験の申し込みが、昨年11月6日から始まりまして、すでに3700名が申し込み、まだまだ増加中です。

あと12社入会で 会員拡大目標に

日管協近畿ブロックは昨

ソフトボールにゴルフ スポーツで会員間交流

日管協近畿ブロック

年11月21日に和歌山市で開いた幹事会で、23年度の新規入会者数が374社に達し、3月末の年度目標386社まで残り12社に迫っていることを確認しました。「年度内の目標達成はほぼ確実」な情勢で、出席した長田修副会長は「全国でも目標の25000会員まであと1000社になった。あと1000社に近づいたら、徐々にも会員数が増えれば影響力を発揮できる。皆さんの協力を得ながら拡大していきたい」と期待を込めていました。

日管協近畿ブロック毎秋恒例の会員親睦ソフトボール大会が昨年11月8日、大阪市此花区の舞洲運動広場で行われ、16社チームによる熱戦の末、ジェイコムウエスト「J・COM京都」がタカラレンタックスグループ「レンタックス」を下し栄冠に輝きました。24回目となる今回は京都府支部の主管。「怪我のな



熱戦、繰り広げられる!

いようしっかり声を出し、笑顔で終わってほしい」と京都府支部の櫻井啓孝相談役がプレーボール宣言。楽しいトーナメント戦となり



にこやかに集合写真

ました。当日は秋晴れの絶好のスポーツ日和。近畿ブロック内でもなかなか顔を合わせることが少ない会員も一堂に会し、貴重な相互交流の場となったようです。ソフトボール大会に先立つ10月4日には大阪府支部主管で第9回親睦ゴルフ大会を開催、こちらも爽やかな秋晴れのもと会員交流の花が咲きました。神戸市北区の北六甲カントリ倶楽部東コースで14組56名が腕を競い、エステー

●新年に各支部トップが決意 ●投資用戸建て賃貸住宅など実例紹介

日管きんきをお読みの方へ → 今、注目の新年から合格を狙えるオススメの資格です。

新 賃貸住宅メンテナンス主任者試験

公益法人認定 建物や設備のメンテナンスの基礎知識が体系的に身に付く専門資格

【賃貸住宅メンテナンス主任者とは】

オーナーや入居者から賃貸住宅の建物や設備の維持・保全に関する問合せを受けた際に、初診判断(一次対応)が出来る基本的な幅広い知識と技能を有し、建物の維持保全における提案力を持った人材です。

なぜ今、この資格が賃貸住宅管理業界に必要なのか

賃貸住宅管理業者は入居者管理等のソフト面は得意な一方、設備管理等のハード面に関して十分な知識を有しているとはいえず、法令順守の観点から、建物や設備の維持保全に関する必要最低限の知識を身に付ける事が不可欠です。

学習プログラムが充実しているので誰でもチャレンジしやすい

受験申込後、テキストが発送され、オンライン上で講習動画の視聴が可能になります。また、学習は任意で、テキスト到着日から受験が可能です。

【テキスト】
B5サイズ
全362ページ

【講習動画】
全10編・計640分
パソコン・タブレット・スマホ等で視聴可能

合格者に
データで
交付されます

- 資格を取得すると?
 - ✓ 建物・設備のメンテナンスに対する幅広い知識を得られます。
 - ✓ 知識の裏付けが日常対応の自信に繋がります。
 - ✓ 知識を活かして仕事ができる事でお客様からの信頼を得られます。
 - ✓ 公益法人が認定する資格の有資格者として活躍できます。

賃貸住宅メンテナンス主任者試験概要

試験方式	オンライン試験 (IBT方式) ※24時間受験可能	試験時間	120分	問題数	100問 (正誤式)
出題範囲	賃貸住宅の建物・設備の基礎知識、巡回点検業務内容、原状回復工事、関係法令等	受験料	9,900円(税込) ※テキスト・講習動画・試験料等含む	合格発表	試験終了後即時

合格するまで何度でも受験できます!

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会

賃貸住宅メンテナンス主任者
東京都千代田区丸の内1-7-12 サピアタワー18階
https://www.jpm.jp



兵庫県支部に昨年入会したのが姫路市で賃貸管理業を営む、2015年設立の「スクーデリアカーサ」です。社名に込めた「家づくり、住まいづくりをチームで提案する」同社、中安亨代表取締役の話をうかがいにお邪魔しました。

スクーデリアカーサ 中安亨代表取締役



スクーデリアカーサ 中安亨 代表取締役

同社が日管協に入会するきっかけとなったのは「協会からの電話勧誘でした」。賃貸管理に役立つ情報を配信する協会として、独立前からメルマガ登録していたこともあり、その「勧誘のタイミングで入会を決めました」といいます。

「当社は1人で立ち上げた会社であり従業員もいません」。ですので「管理する物件の設備不具合にも入居者に迷惑をかけないように心掛けています」と話しつつ、「協会にぜひ取り組んでほしいことが2つあります」とリクエスト。

1つ目は協会が推奨する「相続支援コンサルタント」資格の奨励・アピールです。相続支援コンサルタント資格取得を通じて「相続の知識を学び、自ら実践し、物件オーナーの相続相談に対して適切にアドバイスできる不動産の専門家としての知見を持つ、それによって新しい収益分野開拓にもつながると思います」と訴えます。中安さん自身も相続問題を抱えているこ

専門知識を磨きながら 協会連携で「チーム」に

とから、「私自身、資格取得に向けて現在勉強中です。資格取得に向けての講習会など企画してほしい」。なかなか切実です。

2つ目は「オーナーが参加できる交流会やイベントなどの(協会主導の)企画の実施」です。単独で開催するには負担が大きく「秋のオーナーセミナーのような企画を定期的に開催、自社アピールできる場をぜひ提供してほしい」とこちらも期待が強い。

これらは自らの行動・実践から湧き出た要望で、「安心・安全な管理を望むオーナーや入居者様にとって当社の業務を明確化するため賃貸住宅管理業者の登録をいち早く取得、姫路で第一号は誇りです」が物語ります。



LDリノベ後

合言葉は「情報共有」

日管協 府県支部長、新年の決意

明けましておめでとうございます。新年に日本賃貸住宅管理協会近畿府県支部長の考えや決意が伝わるように、合言葉は「情報共有」。会員間連携を拡充し、管理業の地位の盤石化と高度化へつき進みます。

新しい仕組みを



影山真由美 大阪府支部長

園を立ち上げました。チームは大人も子供も楽しめる新しい親子の居場所が。一杯遊べる場所が。レスを少しでも緩和できる仕組みです。 独居高齢者入居も増加。

「伝える力」磨く



安田栄 京都府支部長

今年も積極的に日管協の活動・近畿ブロック各会議等に出席します。本・支部会合に積極的に参加する中で「日管協」の存在の大きさと信頼・責任の重さを改めて自覚しました。 社会と一体化する日管協

健全化が焦点に



松本智 兵庫県支部長

を支部活動の中で鮮明化するの役割。支部活動の過程で①大変革時代に沿った管理手法の発見②関連法制度への理解力向上

持続可能を追求



東行男 和歌山支部長

を意図し、会員とともに新しい管理手法を創出、オーナーへの説得力にもなる。会員各社全社員が共有する。就任当初からの願いです。 「伝える力・伝わる効果」へ一層努力、新管理業への追求は止まりません。

プロとして対応



山口俊和 滋賀支部長

取組みます。和歌山支部としては、情報の共有や事業の連携など会員メリットを享受する。とともに地域社会の発展にも会員とともに貢献していきたいと考えています。

資産保全が使命



小西克美 奈良支部長

を精査共有しつつプロの組織として期待に応える、それが日管協であり滋賀支部だと考えています。

入居者退去に伴うハウスクリーニングや原状回復工事をメイン事業として、2019年に設立した「パーフェクトハウス」。主に和歌山市内で美装・リフォーム業を営む同社は、23年に日管協和歌山支部に入会しました。つねに「お客様の役に立ちたいことを希求している」と語る川端栄和代表に話を伺います。

パーフェクトハウス 川端栄和代表



パーフェクトハウス 川端栄和代表

川端さん自身が長年、仲介営業に従事したという経験から、「建てて終わり、売って終わり、貸して終わり」ではなく、「お客様との未来永いお付き合いを具現化したい思い」でパーフェクトハウスを立ち上げたといいます。 「汚れているものをきれいに仕上げる。何よりの喜びです」と仕事に向き合う姿勢を貫く川端さん。賃貸物件退去後にクリーニングをしたとしても、次の入居が決まるまで長い期間を要すれば、再度クリーニングする必要に迫られ、追加費用負担が賃貸経営を圧迫しかねません。現場施工者としてそれを回避できるような「完璧な仕事を通じ、空室対策の一助になるような提案が出来ればと思います」。「お客様とのつながりを大切にする」ことに日々心掛けて「信用・信頼をモットーに質の高いサービスを提供し続ける

居室クリーニングの「完全試合」を目指す

ことで地域になくはない会社」を目指しています。 完全試合(パーフェクトゲーム)は野球を志す人にとってのあこがれの瞬間。「小さい頃から野球に親しみ、社会人になっても、仕事(=試合)をあきらめない精神で取り組んでいます」という川端さんの「仕事を常に完璧にこなす会社を目指したい」という思いが、屋号の「パーフェクトハウス」に込められています。「事業としてはまだまだ未完成ですが(常時完全試合達成に向け)挑戦し続けていきます」。その熱意のもと日管協でも「一会員としてセミナーや研修会を通じて、会員間連携と親睦を深め、微力ながら協会発展に向けて、できることから少しずつやっていきたい」と前向きです。



リノベ後キッチン

New 新入会員 Fresh 訪問

Advertisement for FUJIYAMA (株式会社フジヤマ) featuring water purification products (富士山の水), home appliances (10-year warranty systems), and unit bath solutions (3-point unit bath). Includes contact information for Osaka, Kyoto, and Kobe branches.

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」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/>

セミナーは大阪駅前徒歩2分の多目的ミーティングスペースAPホールIIで午後3時からスタート。影山支部長は冒頭、「時代とともに経営環境も変わる。90年代バブル期などは何もしなくても満室。しかし今は違う。(日管協賃貸住宅)メンテナンスマンナー研修も始まった。維持管理を通じて(管理の質向上へ)建物資産に精通しなければいけない時代」と述べ、「本日の講師はすべて女性。聞きや



開始早々熱気に包まれたオーナーセミナー大阪会場

参加者、前年上回る

日本賃貸住宅管理協会大阪府支部(影山真由美支部長)が11月6日、大阪駅前の貸しホールで開催した住環境向上セミナー2023(オーナーセミナー)では、高齢化社会で急増する単身高齢世帯と賃貸借契約のあり方や、終活を意識した生活設計の重要性とその方法への言及など社会的にも喫緊のテーマを中心に据えたこともあって、参加者は前年セミナーを11名上回る77名にのぼり、「時代の要請とニーズにあった賃貸経営」に生かそうと考えるオーナーらの真剣な思いと熱意がほぼ満席の会場を包み込みました。

高齢居住と終活に注目 オーナーセミナー 満席の会場に熱気

セミナーは大阪駅前徒歩2分の多目的ミーティングスペースAPホールIIで午後3時からスタート。影山支部長は冒頭、「時代とともに経営環境も変わる。90年代バブル期などは何もしなくても満室。しかし今は違う。(日管協賃貸住宅)メンテナンスマンナー研修も始まった。維持管理を通じて(管理の質向上へ)建物資産に精通しなければいけない時代」と述べ、「本日の講師はすべて女性。聞きや

正民法や管理業法施行などの法制度上の重要ポイントを列挙し、全国共通テーマ「大変革時代を生き抜くオーナー」が押さえるべきトピックスを丁寧に解説。21年に大阪府から居住支援法人指定を受けた社会福祉法人ふらっぶの米尾依子さんが障がい者支援などの実例を踏まえて賃貸住宅のセーフティネットへの活用拡充を訴えました。

単身高齢者居住など高齢社会下での賃貸住宅のかかわり方と対策を提示したのがOAG司法書士法人の太田垣章子代表。11月発刊の「あなたが独りで倒れて困ること」や「家族に頼らないおひとりさまの終活」などの著書があり、のべ3000件弱の賃貸相談を受託してきた経験から、認知症発症や孤独死、高齢者と家族との関係など高齢者居住をめぐる様々な問題と対策を提示しました。

名刺型カードで 会員拡大とPR

日管協は、名刺交換やあいさつなどの際に手軽に協会の中身を案内・紹介できるPRツール「名刺型協会紹介カード」を作成しました。協会の存在と入会メリットを広く知ってもらい、会員拡大・3000社早期達成につなげます。

ツールは文字通り名刺サイズで、名刺交換時などですと簡単に手渡せます。表面に協会名と入会募集中の文字をあしらったロゴマーク、裏面に簡単な協会事業などのPR項目と協会ホ

「子育て支援の工夫」学ぶ 大阪府支部レディーズ部会が視察

会員企業の垣根を越えて女性社員が交流しあう日管大阪府支部のレディーズ部会(森山恭子部会長)は10月19日、「働く女性応援セミナー」として大阪府豊中市の子育て支援賃貸マンション「hatter(ハット)緑地公園」の施設見学会を行いました。

「ハット緑地公園」は鉄筋コンクリート造地下1階地上6階建て。地階1階に調剤薬局と訪問看護ステーション、小児科に、①森をイメージした屋内外遊び場②一時預かり託児所③セミナールーム付きコワーキ

ームページにつながるQRコードを表記しています。執行役員や理事、グロウアップ長、正副支部長・委員長など本部支部役員らに配布しますが、要望があれば支部幹事などの会員にも用意します。

森山部会長は「子育て世代をターゲットにした賃貸マンション。転勤など地域のつながりのないパパママ世帯をサポートする住宅として誕生しました。(視察の)成果を会社に持ち帰り今後の提案力アップにつなげて」と発破。影山真由美大阪府支部長も「子育てマンションに特化した仕様のため入居制限はハードルだが、入居者にとっては安心して子育てできる。見学会で(子育て支援に何が必要かを)実感してほしい」と続けました。

参加者は班別に見学。分譲仕様の広さや間取り・動線、屋外共用スペースなどを確認、主要施設とともに充実した内容と発想のユニークさに思わず感嘆の声を上げていました。

時間と手間のかかる相続財産管理人の選定や残置物の留置、「最悪、事故物件になるようなこと」を回避するためにも死後事務委任契約の用意や「ベストなエンディング」への終活の大切さなどを解説。誰にでも起こり得ることだけに参加者だけでなく主催者も熱心に傾聴。小雨が降る肌寒い日でしたが、会場は熱気に包まれていました。



森山さん(左)の発破の後、多くの女性社員は講師の話に耳を傾けていた

**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

After Before

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: 写真見積・現地調査無料
<https://bsd.ecobath.com/> info@ecobath.com

◆大阪本社 〒556-0022 大阪市浪速区桜川113-2-14 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

2024年の日管協京都府支部

国の住宅政策 地域創生へ同調

昨秋開催したオンラインセミナー会場として自信をつけたところ。2024年も新しい活動場所を広げて挑戦の気分。行政、市民などから信頼される存在

国の住宅政策「地域の創生・活性」を意識し、新年も地元・京都で信頼される組織を背景に前へ進もうというのが京都府支部です。活動の基本は各幹部から最新の情報や体験が公表され、部活の中核として流れていきます。各部会から絶

えず新鮮な情報をもたらされ、分析、解析を繰り返しながら太い軸づくりと展開。広く会員からの報告や意見を生かした支部活動が常に全公開です。

安田栄慈支部長は就任当初から「若い力を結集して常に躍動し休まない」を主張。定例会もすっかり若返りの感があります。しばらく休眠していた青年・レディース部会も活動を再開しました。旧年はソフトボール大会を最後に終了し新年へ突入しています。コロナで行動が限られていた反動が本格的に出てきそうです。学ぼう、体験しよう、社業に活かそう、ビジネスへのリンクもなど、その新方向は昨年から出ています。支部会員の「日管協フォーラム」参加者も増加。一方で近畿各ブロック主催の行事への出席も積極的です。支部活性へ有効な情報や人的交流

全員参加の響き合う活動 社会貢献意識。広い視野で

入居者の賃貸住宅への思いも年々変化、その昔から伝わる「仮の住まい」的発想は過去のものになります。住宅着工統計上でも貸家共同住宅は2020年を底に上昇に転じています。それと同時に静かにゆっくり「広い面積」への要望も見え始めました。支部では機会あるごとにスペシャリストを招き、話を聞いて仕事へ活かせるよう今年もこの路線を続けます。定例会でも多彩なゲストを迎え「出席者満足、おみやげたくさん」を成立させます。

確かなステップを踏みつつ前進する考えです。基本は「全員参加の支部活動」。会員の定例会出席も増え、目的別に動く部活の報告は多彩です。これらを通じて感じるのは賃貸管理業という仕事の多様性で、専門性と面白さなど、全てに挑戦への思いを強く感じさせられます。

日管協本部は時代が要求する質の高い賃貸住宅居住を満たす「管理、レベルの向上へ次々と手法・技術を発表しています。



杉村元嗣事務局長(左)と共に

日管協の本部活動に参加。また、支部活動で地方の管理会社を訪れるなどの機会を得た情報を参考にし、支部会員らと徹底した情報の共有に努力しています。2024年もその部分を重視して

安田栄慈支部長の新年

から得た活動へのヒントを活かす姿勢は新年へも継続されます。日々の会員活動が新入会員増への効果につながるという考えです。

講師招いて充実の会に

京都府支部の定例会は新企画で

京都府支部は11月7日(火)午前10時30分から新企画の「研修会と23期第7回幹事会・定例会」を開きました。かねてから安田栄慈支部長や法務研修部会長の松岡英樹部会長らが「より充実した定例会を目指し、行政も交えた有力ゲストを迎え、話を聞く機会を設けたい」との考えが早くも実現しました。

また、各社が独自のノウハウを活かして公的住宅の再生(次号で詳しく)、独自の住宅相談の実施など長年蓄積してきたノウハウを

理解と協力を求めました。続いて「日管協フォーラム」の先取りともいう「メンテの基本は定期点検」と題した徹底解説を会員の(株)長栄、上席執行役員・奥野雅裕氏が行いました。二つの報告と解説は管理会社にとって時を得たものです。特に日管協のメンテナンス主任者制度創設のタイミングでもあり奥野氏の解説は長年の経験を踏まえた質の高い説得力のある内容でした。

改正空家対策特措法 12月13日に施行

空家対策は共通の課題。昨夏の公布を経て12月13日に改正空家対策特別措置法の施行が決定。これで空家の管理とビジネスへの流れは順調に進むのか。業界では法律施行で関心は高まっているが空家対策へスムーズに役割を果たせるのか、法改正への関心の高まりと空家解決はリンクするの。実動化には時間がかかりそうです。

場所は「リーガロイヤルホテル」2階ルポアの間。最初に京都市都市計画局住宅担当より京都市がすすめる「京都市若者・子育て応援住宅「活用事業者」の2次募集」について報告。

このように従来の幹事会・定例会をさらに内容のあるものとし、参加者、出席者が満足できる結果となりました。この路線は新年に引き継がれます。また、会員以外の出席も歓迎ということになります。次回も期待です。



活発な支部活動



講演する奥野雅裕氏



京都市から報告を聞く

京都府支部ニュース

イベントなど次々に

●京都府支部の賀詞交歓会(1月29日)開催の当日に実施。近畿ブロック各支部のトップが参加します。新年に向けた抱負やスケジュールなどが報告され、情報交換の場になります。

●高年齢の住まいの相談。「京安心すまいセンター」で行われ、支部から担当が出席、相談に応じました。

●1月29日(月)賀詞交歓会。新年を迎えて支部長以下全会員が出席。京都府や京都市から都市計画担当者も出席。場所はJR京都駅に近い「リーガロイヤルホテル京都」。

●「京安心すまいセンター」で行われ、支部から担当が出席、相談に応じました。

●青年・レディース部会 2024年に向けて。前

●「京安心すまいセンター」で行われ、支部から担当が出席、相談に応じました。

●「京安心すまいセンター」で行われ、支部から担当が出席、相談に応じました。

●「京安心すまいセンター」で行われ、支部から担当が出席、相談に応じました。

出来ごと

●「京安心すまいセンター」で行われ、支部から担当が出席、相談に応じました。

●「京安心すまいセンター」で行われ、支部から担当が出席、相談に応じました。

●「京安心すまいセンター」で行われ、支部から担当が出席、相談に応じました。

●「京安心すまいセンター」で行われ、支部から担当が出席、相談に応じました。

●「京安心すまいセンター」で行われ、支部から担当が出席、相談に応じました。

Together for a Peaceful World. GTN
HAPPY NEW YEAR 2024

2023年もありがとうございました！

近年、多くの外国人が入国し、日本で活躍し共生社会が本格化しています。

世界中で人材獲得競争が広がる中、日本でも新制度が2024年から始まる予定です。

GTNは「日本の力になる人の、力になりたい。」というメッセージを発信し、外国人共生への理解を深め日本の素晴らしさを世界に発信しています。

GTNは、これからも外国人共生の課題解決における皆さまの信頼されるパートナーとして努力し続けます。

2024年も何卒よろしくお願ひ申し上げます。

株式会社グローバルトラストネットワークス
代表取締役社長 後藤裕幸

GTN
Global Trust Networks

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

- 1 NO POVERTY
- 4 QUALITY EDUCATION
- 8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH
- 10 REDUCED INEQUALITIES
- 11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES
- 16 PEACE, JUSTICE AND STRONG INSTITUTIONS
- 17 PARTNERSHIPS FOR THE GOALS

法の視点 (85)



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

定期借家契約と説明書面

定期借家契約が有効であれば、更新がなく期間の満了により賃貸借契約は終了します。その際、注意すべきは契約の更新がないことを記載した書面(以下、説明書面)を建物賃借人に対して交付して説明しなければならないこと(借地借家法38条3項)。



盛況のセミナー会場



地元行政など各講師が並んで



講演する曾根恵子氏

国の住宅政策や地元行政、オーナー意識などを反映して行われた日管協京都府支部主催の「オーナーセミナー」。

国が後援し、日管協京都府支部が主催する「オーナーセミナー」。

「相続」に関してテレビでもよく登場する曾根恵子氏は多くの事例を示しながらの解説。

「来場者マンヅク」の内容で 盛会、成功！オーナーセミナー 二つの講演、よかったの声

当日の講演プログラム

- 第1部 曾根恵子氏 「財産を減らさない相続対策」 (株)夢相続・代表取締役。相続実務士として有名。テレビや新聞、雑誌などに登場。相続対策で知られる。
第2部 池本洋一氏 「空室対策2023年版」 (株)リクルートSUMO編集長兼SUMOリサーチセンター長。調査データから説得力のある話は有名。



京都府支部チーム

例の主催者、恒例のソフトボール大会。

11月8日に行われた日管協近畿ブロックのソフトボール大会。見ているより選手の方が倍楽しいという声がソフトボールの試合で。

お知らせ



会場の京都経済センター前

●京都府、京都市から出席 京都府建設交通部住宅課



入会促進目指す 杉村元嗣事務局長

会員拡大目指す 杉村元嗣事務局長 「どのような活動場...

「楽しく一緒にやろうね」 非会員会社へ呼びかけ 会員拡大は京都府支部の活動原則。

トボール大会です。なんとといっても海風が冷た過ぎて、毎回観客は、寒いを連発。

住まいの実例見学会 ページに) 支部会員の京都パナホームは12月8日(金)京都市北区西賀茂の現地に住まいの実例見学会を開催。

開催場所が好評価 便利、安全が第一 会場設定について来場者から「出て行きやすい場所がいい。帰りにちよっと買物もできるし、年寄りに便利なのがいい。」

相続の講演については「有名な女性の講師だと聞いていたので期待していましたが、わかりやすく、時間があつという間に過ぎました。相続問題を抱えていたので多くの事例紹介は参考になりました。」

参事 足立秀司氏 ●京都市計画局住宅室長 前田史浩氏 来賓の二人はそれぞれの立場から住宅政策や具体的な実施計画などを説明。

日管協預り金保証制度 加入会社(616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1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。

日管協 預り金保証制度 加入会社一覧表(近畿74社加入) *令和5年10月1日現在 滋賀 (株)フラットエージェンシー (株)コスモ (株)コスモハウジング (株)エム・ジェイホーム (株)都ハウジング (株)近藤プロパティ (株)エルアイシー (株)近藤プロパティ (株)近藤プロパティ (株)アールエース (株)サンエース (株)コングウェスト (株)アーバンエース (株)サンフィールド (株)コンクウェスト (株)アーバンエース (株)サンプロシード (有)富士コーポレーション (株)R-JAPAN (株)サンプロシード (株)レック (株)アズ・スタット (株)三和アイシス (株)アドミニ (株)アドミニ (株)住宅サービス (株)アパルトマンエージェンツ (株)すまいる管理 (株)アルシニック (株)成都管理サービス (株)アルシニック (株)エコホームズ (株)生和不動産保証 (株)エスタスマ (株)エスタスマ (株)積水ハウス不動産関西 (株)エストレーワ (株)エストレーワ (株)タイセイシュアサービス (株)関西建設 (株)TAKUTO (株)近畿建物管理 (株)ツインライフ (株)長栄 (株)トラスティサービス (株)ダイランド山京リース (株)コーナン地所 (株)コーナン地所 (株)コーナン地所 日本賃貸住宅保証機構 (株)セキスイハイム山陽 (株)TC神鋼不動産サービス (株)ハウズプロメイン (株)ホームエージェンツ (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 (株)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

近畿ブロック6府県支部「オーナーセミナー」開催実績

Table with 3 columns: 実施支部日, 開催場所, 開催手続実績. Rows include 和歌山県, 京都府, 兵庫県, 滋賀県, 奈良県, 大阪府.

※開催日順で掲載。いずれも昨年11月21日時点の集計。



相続や新戦略、探る

23年オーナーセミナーの先陣は和歌山県支部。10月7日、参加者89名を前に相続を題材とした落語で問題と対策を提起・披露。東行と部長は認知症リスクなども踏まえて、「先送りせず行動を」と呼び掛け早めの対策を促しました。

オーナーセミナー 近畿も盛り上がる

ナリ参加者は京都府支部が166名、滋賀県支部が72名、ともに夢相続代表の曾根恵子さんとリクルートの池本洋一SUUMO編集長が「家族で考えたい相続対策」「入居者調査から探る空室対策」について実例やデータを基に提言・分析。オーナーら参加者も深くうなずいていました。

建物や設備更新で家賃デフレ阻止を

滋賀県支部では今回、管理関連4社が協賛し、うち2社がブース出展するなど一歩踏み込んだ内容。山口俊和支部長は、「人間と同一様に建物診断は重要。適切に各種設備交換も必要で、



オーナーセミナーは各会場とも盛況。上から和歌山、兵庫、滋賀、奈良県支部セミナーの模様

資金確保・計画をしっかりとすることが大切」だとオーナー資産である建物価値の維持・保全の重要性にも言及していました。

導入社数約 5,000 社 賃貸革命10 WEBからの資料請求なら 0120-965-458

京都府支部の翌週、滋賀県支部の前日21日にセミナーを開催したのが兵庫支部です。松本智支部長が法制度改正などを踏まえた重

奈良県支部は29日開催。「アフターコロナの賃貸経営戦略」を深掘りしたうえで方策を提示しました。参加者80名を前に小西克美支部長が「コロナ後の新需要に対応できる商品に注目し、新たな賃貸経営を」とあいさつ。上野典行プリンシプル住まい総研所長が講演で「設備の見直しで高い家賃でも決まる。家賃デフレを食い止めましょう」と更新投資の重要性を訴えかけました。

Large advertisement for FUJIYAMA featuring water purifiers, air conditioning, and other home appliances. Includes text like '空室の防止 入居率UP 18年の販売実績' and '富士山の水'.

秋の日管協最大フォーラム2023

参加者3千人超、大盛況 ブース出展は過去最高56社

日本賃貸住宅管理協会(塩見昭昭会長)が11月14日に東京都港区の明治記念館で開催した毎秋恒例の一大イベント「日管協フォーラム2023」は、ブース出展が過去最高の56社、参加者数が837社3130人で、2019年の3370人に迫るなど、コロナ収束後3年ぶりに完全対面開催復活となった23年フォーラムは大変な盛り上がりを見せました。近畿ブロックからの参加は53社152人のほ



初の賃貸不動産経営管理士試験直前講座も満杯

Advertisement for '賃貸住宅管理法 よくある質問、分かりやすく 国交省がFAQ集'. Includes text about the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport's FAQ collection.

企業ブース出展も56社と過去最高を記録。IT系ベッチャーを含む不動産テック、家賃保証・金融関連、リフォーム支援など出展事業者のすそ野も拡充。立ち見が出るなど、フォーラムは終始熱量にあふれ幕を閉じました。今年は11月12日に開催する予定です。

Advertisement for FUJIYAMA water purifiers, featuring '富士山の水' and '白命水' with pricing and product details.

日管協近畿・各支部等スケジュール

Table with 2 columns: Date/Event and Location/Details. Includes events like '上級相続支援コンサルタント認定試験' and '日管きんき 発行'.

※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」。



和歌山 アズマハウス



戸建て賃貸住宅「シアラ大谷II」外観(上)。ファミリィ向け3LDKの室内は水回りや大収納など使い勝手にもこだわった。

資産運用ニーズ対応

同社によると、戸建て賃貸はマンションと比べ供給量が少なく、住戸規模的にもターゲットは主にファミリー層。中長期的な入居が見込めるため賃料の変動幅も小さく、投資額もマンションより低く済みます。

大津で「還暦式」

成人式、結婚式、銀婚式その他、人生の節目節目には色々なお祝いがあるけれど、なぜか還暦がない……。「還暦を迎えるみなさまの後の人生も健康で華やかであることを願う新たな門出を盛大にお祝いしましょう！」と滋賀県大津市民会館大ホールで1月15日午前11時から「還暦式」が盛大に行われます。

分譲団地で「戸建て賃貸」併設販売

東証スタンダード市場上場のアズマハウスは、和歌山市内・紀ノ川北側の「北部エリア」で開発中の同社分譲・賃貸併用型住宅団地で戸建て賃貸住宅を供給しました。

ニーズをつかむ 誌上ベンチマーク 資産の最適化

30年借り上げ、利回りは6%

団地名は「ライフワイールド大谷II」全10区画で、うち1区画約261㎡を賃貸住宅区画とし、車2台分駐車スペース付き3LDK木造2階建てデザインナース賃貸住宅3戸からなる「シアラ大谷II」(延べ床面積は3戸とも76・17㎡)を建築、収益用物件として一括販売しました。

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

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



“管理業”は奥深い仕事

- オーナーセミナーであらためて知る
- 明日への宿題、発見の場

空室対策へ共通目線

日管協近畿ブロック全支部が知恵を絞った「オーナーセミナー」が終了。現実と将来を見つめ説得力のあるテーマで展開。共通するのは「今すぐ知りたい、というせつかなオーナーの声に反応した」という傾向を発見しました。つまり、待たなしの民法改正による相続対策であったり、世代交代で登場する若い賃貸経営者への助言であったり、市場・市況、空室対策などです。

業界の念願である「空室対策」では各立場から発表がありました。今回のセミナーで見受けたのは問題点を中心にデータ化して解析した講演が目立ったこと。賃料の推移、人気間取り、入居者像などを絡めた話には説得力がありました。厳しい市場を生き抜いた

編集後記

2023年は阪神タイガースが38年ぶりに「アレのアレ」を達成しました。タイガースと株価は連動し「アレのアレ」の時は経済も上向き…「タイガース景気連動説」が巷を騒がせたりしますが、エビデンスの極めて薄い都市伝説の域を脱しません。が、火のない所に煙は立たぬ。▼平成バブルの端緒となったプラザ合意。38年前の1985年でした。翻って昨年は生成AⅠが急成長しました。後々振り返ったとき転換点となる出来事が必ず確認できるものです。生成AⅠは明らかなゲームチェンジャー。「アレのアレ」の年に登場した生成AⅠが景気浮揚の端緒に……辰年に初夢を見ました。

めの有効なヒントとなりました。社会情勢のスピードと変化への対応方法です。

着工統計から見た賃貸共同住宅ファミリータイプ増加気配

長谷工総合研究所(東京)が発行するCRI誌9月号で「住宅着工統計からみる賃貸共同住宅の動態」の中に「増加するファミリータイプの賃貸共同住宅」という記事を発見。広床面積化の進行を数字を軸に解説。広めの住戸に対するニーズの高まりがあるものの面積の広い住戸が不足しているとの解説。共働きによる賃料負担力が向上し今後のファミリータイプの需要拡大につながるなどの解説記事は参考になります。

日管協の役員らも出席 賑わうセミナー会場

日管協京都府支部が開催した「オーナーセミナー」の会場は役員OBや幹部が来場。日管協本部の現副会長・長田修氏や近畿ブロックの相談役である岡本秀巳氏、前支部長・櫻井啓孝氏らの姿を発見。当日の講師らと交歓していました。オーナー以外に支部会員の社長らも出席、和やかな交歓の場になりました。

高気密、高断熱化へ一気に

気候変動への提言続出

気候変動による地球災害の記事を見ると人ごとではの気になります。暑い暑い夏を過ごし、カメムシなどの異常発生襲来を経験すると、賃貸住宅の周辺でも何かしらの新しい対策が必要だと感じます。

暑さへの防御。一般紙でも大きく取り上げられたのは高気密、高断熱を施した一般庶民の住まいづくりへの提言。つまり、こうした仕様での施工が暑さから身を守る方策だと。

昨秋行われた賃貸住宅フェアでリフォーム業者から多くの新提案がありました。「住宅断熱リフォーム」「もう通常の冷房では限界、断熱仕様注目」などです。賃貸住宅の施工に、新築であれ、リフォームであれ、断熱仕様はより具体化へ。「快適な賃貸住宅生活」へ、また新しい仕様に加わっていきます。暑さに苦しんだ昨夏、この対策は進みそうです。



断熱へ多くの資料が

「社員へ“おみやげ”が必要」

ある幹部の発言とつぶやき

会議の有効性について。ある支部の幹部は「長時間を要して持ち帰るのは資料だけというのは時間の損失と社内への説得力に欠ける」と。「会議の内容を資料などと共に社員に伝えることが長時間会社を離れているトップの責任」。社員へおみやげとして伝えることの有効性を話していました。

貴重な体験談や各種の仕事歴、行政からの報告、各社の動向など、出席した者からの情報は社員に伝えることが大事だと。つまり、帰社後に「おみやげ」となって伝わることを話していました。

確かに管理業といっても会社によって仕事や方向性は様々。それを会合の中で知り、伝わり、刺激を受ける。会社に持ち帰って社員に伝える。社員はそこで自らの感性を加えてプラス効果へ。「この好循環こそが大事」だと幹部は話す。講演会などでは立派なレジュメが、また交流する人との何気ない会話の中に大小の発見がある。他の会社の方向性を知る機会でもあり、これを社内会議などで検討の材料にする「おみやげ」の効果は大きいと。「貴重な時間・体験を社内で活かす」ことへの工夫をある幹部から聞きました。



会議の中身は広く社員へ

会議の有効性。工夫と実践

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

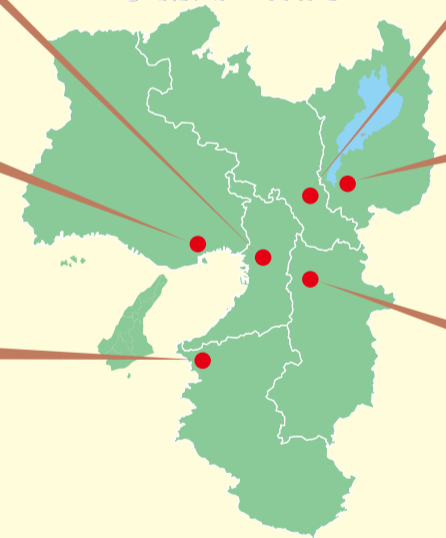
兵庫県支部 JR、阪急、阪神三宮駅から徒歩10分

〒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 http://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＞

