



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7年(2025年)
9月1日発行
Vol.44

(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 https://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

不確実な時代を生き抜き「快適な暮らし心地をつくる」

近畿6府県支部は10月18日～11月27日に (本部フォーラムは11月11日)

- 兵庫県支部** 10月25日 15:00～17:00 灘区文化センター
- 京都府支部** 10月25日 14:00～16:30 京都経済センター
- 滋賀県支部** 10月26日 13:30～16:30 草津市立市民交流プラザ
- 奈良県支部** 10月18日 13:00～16:00 ホテル日航奈良
- 和歌山県支部** 10月25日 10:00～12:00 和歌山JAビル「和ホール」
- 大阪府支部** 11月26、27日 10:00～17:00 インテックス大阪「フェア出展」
- 日管協フォーラム2025** 11月11日 明治記念館 東京

毎秋恒例の日本賃貸住宅管理協会(日管協)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20日～11月27日の約2カ月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。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4年。賃貸管理業が主要産業に位置付けられ、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っています。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。快適な暮らし心地をつくる——その主役になりましょう。

●今秋のオーナーセミナーで知識に差をつけよう

●30周年を迎え、業容をより深化

日管協近畿ブロック6府県支部でも10月12日から11月27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。(詳細の確認はQRコードから。関連記事3、6面に)



内容も各会場充実

今年度のオーナーセミナーは「変化する賃貸経営と押さえるべき重要トピックス」知識で差がつくオーナー業の未来」がテーマ。賃貸経営上必須で気になる情報の提供で激変する社会に対応し「勝ち組」への背中を押しします。

トランプ米政権の誕生で世界中が大統領の強引な振る舞いに踊らされてきました。コロナ禍後のエネルギーや資材価格の高騰、落ち着きのない為替と金利、インバウンドの急回復や割安感のある日本の不動産への外資流入……。様々な要因が絡まりインフレ圧力は高まり続けています。賃金も大幅に上がったとはいえ、物価の上昇には追いつかず、賃料相場もまだら模様。不確実な時代に流れ込んだというのが実際のところではないでしょうか。この先も人口減少や環境問題、技術革新の波など、賃貸住宅経営環境は激変が予想されます。



熱量あふれる30周年会場

「業界おこし」を日本賃貸住宅管理協会(塩見紀昭会長)は今年、1995年の協会設立から30周年を迎えました。6月10日に東京・港区の明治記念館で記念祝賀会を開催、次の40周年、50周年を見越して、賃貸住宅管理業界の基幹団体としての地位確立に向けた基盤強化と賃貸管理業全体の向上・発展を先導し、その道筋を確かなものにするとの決意を示しました。(関連記事2面に)

式典で日管協は、節目の30周年に向けて、1年をかけて熟慮・設定した次代の賃貸住宅管理業の「パーパス」ともなる「コンセプトワード」『快適な暮らし心地をつくる。』を披露・発信。会員の一層の増強を軸にした業界団体としての活動基盤の強化と盤石化を図りながら、情報化や効率・省力化などの推進による個別業態の高度化支援などに取り組み、人口減少時代の業界おこしを先導していきます。労働力不足下での人材確保を見据えた若年層へのアピールも強化し、「人材財困い込み」も具体化する方針です。

ここ掘れワンワン! 管理のヒントがサクサク! 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2025

11月11日(火) 10:45~17:30

完全対面開催! 3,000名来場予定!

9月上旬より
申込受付
開始!

- 特別協賛: suumo (株)リクルート, at home (株)アットホーム, LIFULL HOME'S (株)LIFULL
- 協賛: 機い生活 / 機クラスコ / 機デマンド / 機スマサボ / スマサテ機 / 機カナリー / Terra Charge機 / 機L&F / 機住宅テックラボ / 機いさらぶGROUP / ハレットクラウド機 / 機IREM JAPAN / 機ホープハウスシステム

- 地域に密着した企業独自の取り組みについて
- 従業員を守れ! カスハラに強い企業になる為に必要なこと
- 家主はココを見ていた! 家主から選ばれる管理会社になる最適解

全40
セミナー
を予定

参加費: 会員 無料、一般 10,000円/名

会場: 明治記念館 東京都港区元赤坂2-2-23



魅力ある基幹産業目指し

日管協が「先導役」担う

設立30周年の節目を迎えた日本賃貸住宅管理協会が6月10日に東京・港区の明治記念館で開催した記念式典で、塩見紀昭会長は、設立当時約350社だった会員数が、「現在2600社を超えるまでになった」と組織力が順調に強化・拡大してきたことを報告。そのうえで、「中国には『飲水思源』という言葉がある。井戸の水を掘ったのは誰かという意味で、(発展の発端となる)先輩諸氏の努力に感謝を忘れてはいけない」と故事を踏まえながら、先人が築き上げてきた活動基盤をさらに磨き上げ、政治・経済・社会各方面に影響力を持った業界団体への成長を目指して「より良い協会にしたい」と決意を固めました。(1面参照)

30周年を機に「決意」

当日は、同時開催の会員総会と合わせて計450社700人超もの会員ら関係者が集いました。祝賀会には吉井章国土交通大臣政務

官や前原誠司元国土交通大臣、友好団体トップなど来賓も多数出席し、盛会の中に閉会しました。日管協では、30周年を記



盛況だった日管協総会・30周年祝賀会。写真上から、混みあう受け付け。塩見会長も晴れやかにあいさつ。協会活動功労者表彰受賞者が壇上にズラリ。長田修副会長の言葉で閉会

念したロゴ策定やウェブページも作成。特に賃貸住宅管理業法との関係や、周辺業務も含む賃貸管理の全体像と管理業のトレンドをYouTubeで分かりやすく紹介する「みんなの賃貸管理ちゃんねる」で賃貸管理の実像を発信、ブランドイメージ強化に取り組みしており、一般消費者に「より身近で、より安心できる信頼産業」であることをアピールしています。

しかし、その一方で世間一般の管理業に対するイメージは旧態依然のまま、現状指摘もあります。実際、①入居者やオーナーか

らは「マンション管理人」のように見られている②2030代の認知度が2割程度にとどまる——ことから、日管協では「賃貸管理業界の魅力発信やイメージ向上が急務」だとし、今後の採用や離職率低下など人材確保による会員の経営力強化も見据えながら管理業のイメージを好転させようとコンセプトワードを設定しました。

「管理」という言葉が持つ従来の受動的な響きから脱却し、「快適さを維持・創造し続ける価値産業」とのメッセージの浸透を目指す。30周年を機に、良質な資産形成を通じた基幹産業への脱皮・成長を図り、若年世代が「この業界で働きたい」と思える魅力ある産業体づくりへの先導役を日管協が果たしていくこととなります。

若者へ訴求強化

New 新入会員 Fresh 訪問

神戸市中央区の不動産賃貸・売買仲介シティネットを基幹とするシティネットホールディングス(HD)はこのほど、日本賃貸住宅管理協会(日管協)会員登録会社をそれまでのシティネットトラストから、グループで賃貸管理を担うジョイテックに移しました。背景や管理業務への姿勢について、同社管理事業部の柳武士部長に話を聞きました。

シティネットHD
ジョイテック管理事業部長
柳 武士さん



「管理業法施行で管理業者登録が必須となったのを機にグループ全体で役割を見直し、当社が登録管理業者として責任を持って管理業務に対応する体制にしました」と柳さん。商圏は明石市から大阪北摂エリアまでと広く、「BM(ビルマネジメント)を含むPM(プロパティマネジメント)業務を軸に、13店舗の仲介ネットワークで入居者の声が現場にすぐ届くからこそトラブルの芽を早期に摘みとり迅速な改善が可能。これが現場主導の管理の強みとなっています」。保険対応や原状回復、リユース事業などの関連サービスもグループ内でワンストップ提供。原状回復に関しては、従来のクロス張り替えに代わるクロス再生洗浄を推進し、工期短縮や費用削減を具体化。「古くなったから家賃を下げるのではなく、グループのリフォー

「顧客ファースト」で「未来の価値」を創造

ム部門と連携し、物件の価値を再生・維持することが私たちの腕の見せどころです」と自負します。DX化も推進。オーナー・入居者向けに専用アプリを導入し、電子契約やチャット履歴の社内共有などで対応の効率化と透明性を実現。「入居時の室内状況を記録することで退去時トラブルを回避でき、オーナー様の負担軽減と信頼性向上につながります」。一方で、日管協主催の研修会や交流会への積極的な参加、賃貸住宅メンテナンス主任者や相続支援コンサルタントなど現場に直結する資格取得にも注力する方針。「最低限の知識があれば、入居者やオーナー様により質の高い提案ができる。現場で動ける人材を増やし、信頼される管理体制を築いていきます」と意気込みを語りました。「私たちの企業理念は“Customers First(お客様ファースト)”。『お客様の未来に本当に役立つサービスや価値を創造し続ける』という強い決意を込めています」。誠実姿勢で歩を進めます。

日管協大阪府支部に特別会員として新たに加わったのが、大阪・摂津市に本社を構える大喜工業さん。貯水槽や排水管の清掃・緊急対応など、建物の“水回りの守り手”として24時間体制のサービスを提供しています。同社の代表取締役・川崎晶弘さんに、入会の経緯や事業のこだわりなどをうかがいにお邪魔しました。

大喜工業
代表取締役
川崎 晶弘さん



「3年前に出会った日管協理事の池谷義明さん(ワイ・アイコンサルティング合同会社代表)からの紹介が入会のきっかけでした。一昨年・昨年と日管協フォーラムに一般参加し入会を決意。TAKUTOさん、長栄さんのご推薦もあり、無事に特別会員として迎えていただいた。感謝のひと言です」。川崎さんは9年前、2代目社長として同社の舵取りを任せられました。就任直後から他県エリア進出に取り組み「関東・東海・九州でフランチャイズ展開し、就任前8000万円だった売上げを5億円規模に」と6倍強の業容拡大に導き成長路線へ。「この業界はしっかりやれば必ず伸びます」と断言。「原因を突き止め、根本から解決するのがプロの仕事」と胸を張りながら、自身も現場に立つ「現場歴社内

「無限の創意」湧出で「水守り」役を極める

最長者」。従業員にとっても技術指導や応用・対応すべてで頼れる存在です。24時間年中無休は「社員とともに独立を支援した10社の協力」が支え、それは“グループ内完結型”システムとなり、コスト削減と柔軟な対応力の両立を可能にするといいます。一方で、「施工時に不可欠な高圧洗浄用のホースやノズルの製造・修理・販売までも手がけています。現場での即応性とコストの最適化を両立。トータルソリューションとして提供します」と話す通り、主に分譲系管理会社からの依頼が多い点にも強みがあります。なので「今後は？」の問いにズバリ「賃貸物件にも積極的に携わりたい」と川崎さん。「多くの日管協会員との接点を持ち強みを知ってもらう」。『創意は無限なり』。「道具に頼るだけでなく、応用力と柔軟な発想で挑戦を続ける。その精神が成長を支えていく。創業以来大切にしてきた理念です」と締めくくりました。

FUJIYAMA 株式会社フジヤマ おまかせください。きめ細かいサービスでお応えします。あなたのそばにいつもフジヤマ

風呂/トイレ分離型ユニットバス **ラビックス** シリーズ 浴室/トイレ分離型 1116サイズ 設置必要寸法 1200×1700×2400(2200)

業界初 **10年間 無料保証** ガス給湯器・エアコン 修理代は10年間無料です

ガス給湯器・エアコンの無料保証制度 (株)フジヤマが無料保証制度を開始して24年間。延べ、365,750件のメンテナンス保証をしています。また27,805件のメーカー保証外修理を無料保証。

空室の防止 入居率UP

<https://www.fujiyama-net.jp> **0120-123-788**

〒550-0013 大阪市西区新町4丁目1-4 TEL.06-6539-0680 FAX.06-6539-0667

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/> か上記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(オーナーセミナー)を、11月26、27日の2日間(水・木曜日)にわたって実施する予定です。日管協などが後援し、全国賃貸住宅新聞社が主催する最大級の「賃貸住宅フェア2025 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々的にアピールします。賃貸住宅フェアへの参加は昨年に続いて2年連続です。計画では、初日に管理業者向けパネルディスカッションを実施。「賃貸管理の今を動かす」注目の4テーマ

大阪府支部オーナーセミナー

11月26、27日にパネル討論など

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々的にアピールします。賃貸住宅フェアへの参加は昨年に続いて2年連続です。計画では、初日に管理業者向けパネルディスカッションを実施。「賃貸管理の今を動かす」注目の4テーマ



近畿ブロック・大阪府支部合同総会

合同総会の冒頭あいさつに立った太田ブロック長は「大阪・関西万博(開催期間)の真っ最中で、インバウンドも戻り大阪も賑わっている。来年にはIR(統合型リゾート)も動き出しさらに盛り上がりつつある。一方、「空き家問題や住宅

再編背景に合同総会

「若年層のイメージアップを」

日本賃貸住宅管理協会(日管協)近畿ブロック(太田卓利ブロック長)と日管協大阪府支部(影山真由美支部長)は6月3日、新大阪ワシントンホテルで合同総会・懇親会を開催しました。日管協本部で検討されていた組織運営体制再編案に沿っての開催です。近畿では大阪府・京都府2支部を軸にブロックと支部の運営体制を再編する方向が示されていることを踏まえて、まず手始めに、これまで別個に行われていた近畿ブロック、大阪府支部の年次総会を同日合同開催とし、運営の効率化を図りました。参加者も180名近くにのぼり、総会・懇親会とも大盛況でした。

賃貸管理深化へ 日米で友好協定

日管協(塩見昭昭会長)は6月13日、米国ラスベガスで、全米アパートメント協会(NAA)と友好協定を締結しました。日米両国の賃貸住宅管理業の発展に向けて連携を深めるのが目的。日管協が海外の管理業団体と協定を結ぶのは4例目となります。NAAは米国の賃貸住宅

セーフティネットへの対応もある。賃貸管理業者がこれら課題にいかに向き合い取り組んでいくか」が問われるとの認識も示しました。太田ブロック長はさらに日管協が策定したコンセプトワード「快適な暮らし心地をつくる」を披露し、「賃貸管理業のブランディングの一環。若い層への訴求で

業界を代表する業界団体。9万社超が加盟し、物件管理戸数が1100万戸以上ののほりです。両協会が行う調査・研究・教育など幅広い分野で交流を行っており、相互の一層の発展と理解・連携の深化を目指します。日米の経済情勢に基づき、賃貸住宅管理業界・賃貸住宅市場の動向や、賃貸住宅管理業の実務、法律・税制などに関する情報交換などのほか、両国の賃貸住宅管理業に関する課題解決の



塩見会長は友好協定締結

ため様々なテーマで共同研究なども行う計画です。塩見会長は友好協定締結前日の12日に、NAAが主催する全米最大級の賃貸住宅業界イベント「アパートメントアライズ2025」のパネル討論会に参加。各国のパネリストとともに登壇し、日本の賃貸住宅管理の特徴や規模・課題、今後の展望などについて議論しました。(写真は友好協定を結んだ日管協とNAAの左から塩見会長、NAAのアラン会長と現場常勤最高責任者のロバート・ピネガ1氏)

推進官が続けて来賓としてあいさつし、「来年が賃貸管理業法施行5年目。あらかじめ登録更新の準備を」

若手中堅のスキル向上

日管協大阪府支部は6月12日、新人・若手社員研修セミナーを開催、知識やスキルを若手社員同士が学び

大阪+兵庫+和歌山が一体として動けるようにする近畿ブロック体制再編を先取りした試みにもなります。2日目のパネルディスカッションとセミナーの計2本を予定。パネルディスカッションはレディイスカソンの主管で実施し、森山恭子レディイス委員長の司会のもと、影山支部長らベテランと子育て中の中堅、入社3年目の若手の各世代の女性が、働き方の現状や職

環境、今後への展望などを討議し、「女性活躍社会に向けて」提言します。セミナーでは福岡相続サポーターセンターの伊瀬知見会長を招き「賃貸オーナーが今やるべき相続対策」を解説し伝授する予定です。いずれも大阪府支部組織広報委員会や企画研修・業務委員会、レディイス委員会などで入念に準備、支部の総力をあげてのセミナーになりそうです。

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

管理会社様必見! 浴室リフォーム

空室期間を短縮! 修繕費用大幅カット!

解体しないので 短工期 部分補修が可能なので 低価格

ショールームOPEN 月・金 10:00~18:00

祝日を除きます。予約最終受付時間は17:00です。

完全予約制 ①QRコード ②電話 06-4392-8626

Address 〒556-0022 大阪市浪速区桜川 3-4-24

お風呂の再生リフォーム エコバスリフォーム ecology and economy

株式会社バスシステムデザイン研究所

大阪本社 〒556-0022 大阪府浪速区桜川3-2-14 BSDビル TEL: 06-4392-8626

関東支店 〒144-0035 東京都大田区南蒲田1-1-25 4F TEL: 03-6459-6526

埼玉営業所 〒351-0114 埼玉県和光市本町21-8 TEL: 048-423-9674

名古屋営業所 〒461-0002 愛知県名古屋市中区代官町17-31 TEL: 052-982-8626

京都営業所 〒601-8433 京都市南区西九条東柳ノ内町59 2F TEL: 075-661-8626

写真見積 無料 現地調査

info@ecobath.com

Instagram 施工実績 更新中!

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

法の視点 (90)



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

原状回復費用の請求について

賃貸借契約が終了した時、賃貸人は賃借人に対して、原状回復費用を請求できますが、賃貸人は全ての損傷について、賃借人にその原状回復費用を請求できるものではなく、賃借人の責めに帰すべき事由=故意過失による損傷だけを請求できます(民法621条)。

したがって、賃貸人としては、損傷が生じていること、その損傷が賃借人の故意過失によることを立証しなければなりません。通常の使用によって生じた賃借物の損耗、経年劣化によるものは、原状回復の対象ではありません。

そのためには、賃貸人として損傷箇所を退去立会時に立会いを求めて確認すると同時に、その損傷状況を写真撮影しておくべきです。できれば修繕業者に損傷状況を見分してもらっておくことが必要です。原状回復費用を請求するためには、賃貸人が故意過失による損傷を立証しなければならないので、損傷原因が何によるものか証拠を保全しておくことが重要です。



会議での安田支部長(右)



支部活動はいつも熱い

京都府支部活動の方向 行政の住宅政策とともに ビジネスチャンスにも注目 官民の一体意識を継続

「出席してよかった」を実感できる京都府支部の各イベント企画。安田栄滋支部長が就任以来、心掛けてきた方針です。その考えがずっと活かされています。

京都府支部は来年8月に至る事業活動を推進中。最近では省エネエアコンの取り替え工事助成など京都市と連携。関連助成制度もあり、官民連携色が見られます。行政の政策と会員企業の連携は業界全体に自信と発展への機会になります。官民一体による事業連携は今後も継続され、業界の底上げ効果へ支部では活動を二路線に分け、着々とスケ

向け住まいの相談」の継続。京都府や市との居住支援協議会参加などがあります。一般活動分野では総会を終えた現在、支部会員を主対象とした研修、定例会、幹事会が実施され、学ぶ、交流、情報交換などを実施中。近畿ブロック会議への出席で他支部の活動を知る機会も。その他、会員拡大推進へ意見交換を積極的に進めます。支部活動は常に活性化を推進中。支部活動は常に活性化を推進中。支部活動は常に活性化を推進中。

支部定例会・研修会

「AI導入の実践」などテーマ学びの場。プラス情報交換 多彩な内容で盛り上がった第25期定例会と研修会(7月8日(火))リーガルイタルホテル。安田栄滋支部長からの本部情報や支部のイベント予定など今秋へ向けて情報がたっぷり。京都市からの出席もあり充実した会になりました。メインの研修は(株)うめんの代表取締役・増田和也氏による「不動産テック



研修会の会場



ゲスト講師の増田氏

の対処など意見が交わされ

し、ここから新鮮なアイデアも浮上中です。支部内の活性が順調でこの流れは次期へつながります。支部活動の中でも企画研修部会は注目され、外部からの参加者も目立ちます。参加理由は「より直接的なアイデアの提供。職場で即役立つ」とのことです。会場には女性の姿も多く、若手社員の参加も目立ちます。企画側は「内外部からの出席増が目的」と、業務の向上に役立てようという考え。「すべてに積極的、

三人の新社長登場 支部ニュース



各社のトップが出席する支部活動

京都を代表する大手管理会社の長栄。二代目社長に就任した船井渉氏。創業者の長田修氏からのパトナタッチです。管理を始める、あらゆる分野に精通、専務を経て6月に就任。

三人の新社長登場 支部ニュース

6月に(株)学生ハウジングの代表取締役社長就任が決定した石本浩治氏。日管協京都府支部で副支部長として活動中。日管協活動に熱心な石本氏。副支部長としての役割、近畿ブロックの会合にも安田支部長や井上大介副支部長らと毎回出席しています。支部の定例会や研修会の常連でリーダーシップを発揮。長栄の日管協担当は奥野雅裕氏。新社長の紹介と所見発表が期待です。

情報には敏感。社業に有効な対象を追い求める「研修部の基本的考えです。管理業内部の研修や勉強会を通じた行政や一般市民との機会づくり。それが毎年秋に行われる「オーナーセミナー」です。市民はここで支部の存在や、京都府や市の住宅政策を知る好機会になります。毎年楽しみにしているという声は大です。

ました。特に副支部長の井上大介氏からの提案は活発化する支部内を象徴。支部ではこれらの意見を全員で分析しつつ明日へつなげるテーマを見つけていきます。安田支部長は「秋は支部活動の頂点。大勢が参加して人との交歓を第一に勉強機会にしたい」と。支部活動は今秋がピークとなります。講師ガイド 第4回定例会 増田和也氏(株)うめんから代表取締役。不動産コンサルタント。不動産専門デパート入力代行、民泊運営代行、賃貸物件清掃、物件撮影、パーティールーム運営。会社所在地〒989-1312 宮城県仙台市青葉区落合5-15-38 TEL 022-1302-5976

「万博行ってきましたか」がこのところの業界人の合言葉。「入口の混雑だけで目が回りました」「海外パビリオンはどれもよかったです」「大屋根リング一周2キロはしんどかった」などなど。大阪の賃貸住宅オーナーが趣味の刀剣展示。外国人からの反響が多かったそうです。とにかく広くてとても一回では足りません。先輩からは「暑くて半分も見られなかった」の声も。熱帯化する日本、これらのイベント期間にも一考の余地があります。「日管きんき」の発行が9月1日。10月13日開幕の少し前、涼しさも少し加わりそうです。

京都府支部 短信

●8月19〜20の両日。広島で「ベンチマーク」を実施。地元の支部会員と交歓、ゴルフコンペも。●恒例の11月に行われる「近畿ブロックソフトボール大会」は昨年に続き参加。詳しくは前ページを参照。●11月11日に行われる「日管協フォーラム」へ支部会員の多数が参加予定。

日管協預り金保証制度 加入会社(678社加入※)は、健全経営が証明された賃貸住宅管理業者です。

国土交通省が [日管協預り金保証制度] への加入を推奨!

2026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(最大5,000万円)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79社加入)

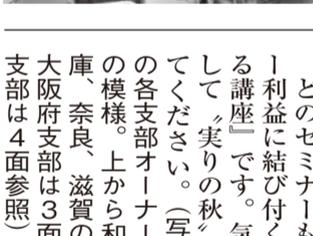
※令和7年4月1日現在

Table listing 79 member companies of the JPM Prepayment Guarantee System in the Kansai region, including names like 滋賀 (株)エム・ジェイホーム, 大阪 (株)アール・サマージャ, etc.

本制度は健全経営の証です

日時	【開催支部】 場所・内容
10月18日(土) 13:00~16:00	【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「少子高齢化が賃貸業界にもたらすもの」について基調講演。第3部で「部屋づくりテクニック」を紹介
10月25日(土) 10:00~12:00	【和歌山県支部】和歌山JABIL「和ホールA B」共通演題のほか現段階で内容は未定
10月25日(土) 14:00~16:30	【京都府支部】京都経済センター「少子高齢化が賃貸業界にもたらすもの」について司法書士の太田垣章子さんが解説
10月25日(土) 15:00~17:00	【兵庫県支部】灘区文化センターE会議室第1部で共通演題、第2部・第3部で「居住支援事業」「補助金制度情報」(現段階ではいずれも未定)を解説。ハイブリッド方式
10月26日(日) 13:30~16:30	【滋賀県支部】草津市市民交流プラザ(フェリエ南草津5階大会議室)「少子高齢化が賃貸業界にもたらすもの」で司法書士の太田垣章子さん解説など
11月26,27日(水、木) 10:00~17:00	【大阪府支部】インテックス大阪「賃貸住宅フェア 2025in 大阪」に出展。共通演題と、2日間にわたってブース出展しパネルディスカッションやセミナーなど実施

※開催日時順に掲載。



大阪府支部は3面、京都府支部は4面参照)

「オーナーセミナー2025」の一番手は奈良県支部です。10月18日の土曜日午後1時からJR奈良駅前

のホテル日航奈良で開催。第1部で小西克美支部長が共通テーマを深掘り。第2部で司法書士の太田垣章子

資産管理業への道筋示す

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10月18日から11月27日にかけて、各支部独自趣向で役立つ「オーナーセミナー」を開催する予定です。資産管理品質アップに向けた賃貸経営に「なが必要なのか」、これからの時代を先取りするにはどんな要素を突き詰め大切にしていくべきなのか、満室経営への道を探り明かす深掘りします。今年このテーマは「変化を促す賃貸経営と押さえるべき重要トピックス」知識で差がつくオーナー業の未来。時代や技術の変化に対応し、前年の共通テーマ同様、勝ち組家主への秘策発見セミナーになる見通し。必見必聴です。(1面参照)

(あやこ)さんが超高齢化社会での賃貸経営問題点を考え解決策を披露し、第3部で気になる稼働率の高い部屋づくり例を示します。クラスココンサルファームの山口聖太名古屋オフィス所長が「空室も家賃下落もこれで解決! 利回りアップのための「決まる部屋作

り」のマル秘テクニック大公開!」と直球伝授してくれそうです。翌週25日の土曜日は和歌山県支部、京都府支部、兵庫県支部の3支部そろい踏みです。和歌山県支部はJR和歌山駅前の和歌山JABIL「和ホールA B」で午後10時から。共通テーマ「変化する賃貸経営と押さえるべき重要トピックス」知識で差がつくオーナー業の未来」を軸に、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。

京都府支部は、奈良県同様、太田垣章子さんを迎えて「少子高齢化が賃貸業界にもたらすもの」を予測。「賃借人も建物も家主も年をとる」3つの高齢化問題への対処を考えていきます。午後2時から。兵庫県支部は神戸市灘区文化センター会議室で、午後3時からハイブリッド開催。松本智支部長が共通テーマを説明、オーナーが備えておくべき知識の要諦を示す一方、社会要請となっている居住支援事業への取り組みの重要性と、建物・居室更新など事業資金持ち出しを軽減できる数々の補助金制度情報などを示して

どのセミナーも、オーナー利益に結び付く「実のある講座」です。気軽に参加してください。(写真は昨年の各支部オーナーセミナーの様。上から和歌山、兵庫、奈良、滋賀の各支部。大阪府支部は3面、京都府支部は4面参照)

時代を先取りし満室経営めざせ

近畿各支部でオーナーセミナー



交流拡大さらに 日本賃貸住宅管理協会は11月11日火曜日に、東京・港区の明治記念館で、賃貸管理業の現在地点を確認し、未来を拓く協会主催の一大独自イベント「日管協フォーラム2025」を開催します。今回で13回目。昨年同様、主要委員会の活動・研究成果をセミナー形式で

発表。昨年を5セミナー上回る40セミナーが予定されています。さらに、賃貸管理業周辺企業を含めIT関連や金融、大規模修繕など各種展示ブースを設営、過去最高出展となった前回以上の企業参加が見込まれるなど、ビジネス機会を探る来場者の熱量で会場が溢れかえります。塩見紀昭日管協会長が昨

年のフォーラムで、「年1回の開催で(全国から会員が集い)久しぶりに会える人もいる。セミナーの受講も重要だが、多くの人と会って話す場にした」と人の交流の重要性について触れましたが、今回も昨年以

上の賑わいとビジネス機会拡大に結びつくフォーラムになりそうです。(上写真は昨年のフォーラム)

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。24年10月8日版です。チャットで一発回答する「ポータルサイト」とともに重宝すること請け合いです。FAQ集は国交省 https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001417127.pdf

日管協「預り金保証制度」 資産保全へ国が推奨!

国交省は最新の上記「FAQ集」で、管理会社の倒産など不測の事態をカバーする日管協の「預り金保証制度」に加入することは「賃貸住宅管理業者として望ましい」と明示。オーナー資産の保全へ同制度を国が推奨しました。

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 WEBからの資料請求なら

0120-965-458 日本情報クリエイト で検索

FUJIYAMA 株式会社フジヤマ おまかせください。きめ細かいサービスでお応えします。あなたのそばにいつもフジヤマ

風呂/トイレ分離型ユニットバス **ラビックス** 浴室/トイレ分離型 1116サイズ 設置必要寸法 1200×1700×2400(2200)

10年間 無料保証 業界初 ガス給湯器・エアコン 修理代は10年間無料です

ガス給湯器・エアコンの無料保証制度 (株)フジヤマが無料保証制度を開始して24年間。延べ、365,750件のメンテ保証をしています。また27,805件のメーカー保証外修理を無料保証。

<https://www.fujiyama-net.jp>

0120-123-788

〒550-0013 大阪市西区新町4丁目1-4 TEL.06-6539-0680 FAX.06-6539-0667

空室の防止 入居率UP

F3-1116WR 1600

浴室寸法 1100×960×1920
浴槽寸法 600×960×500
トイレ寸法 1100×600×1920

日管協近畿・各支部等スケジュール

Table with 2 columns: Date and Event Name. Includes events like '令和7年度賃貸不動産経営管理士試験申し込み開始' and '第4回定例会グループディスカッション'.

※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」。



省エネ基準対応の義務化を先取りした「QBT3」



視察の対象に「QBT3」は、京都市バス「神光院」停から徒歩5分の住宅地内に建つ軽量鉄骨造2階建て全12室の物件で、太陽光発電システム標準搭載などによる「創エネ」も可能なZEH仕様とした点が最大のポイントです。

潮流にのる 誌上ベンチマーク 環境配慮の徹底

インフラにもなるZEH 脱炭素・光熱費の削減は「社会要請」

賀茂川をはさみ上賀茂神社対岸の住宅地、京都市北区西賀茂鹿ノ下町に立地する賃貸アパートメントが、パナソニックホームズのネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)「QBT3」です。

「QBT3」の特徴について改めてお話ししたいのが、京都パナホーム総務部次長で、日管協京都府支部事務局長も務める久保勝哉さんです。「QBT3

竣工後たちまち満室に

立命館大学や佛教大学、京都産業大学など高等教育機関が点在しており学生向け需要が高いエリアです。そこへの「電気代などがほとんどかからない物件」投入となったことから「QBT3」は竣工後すぐに満室となり、現在も高稼働を維持しているといえます。

は(ZEH仕様による)高い省エネ性能だけでなく、将来的な賃貸経営の安定性も視野に入れて設計されている」と言います。どうやらZEH一辺倒ではなく、プラスα要素があるようです。

先端設備から見えていきましよう。屋根上に太陽光発電パネルを設置、自家発電による創エネを実現し、高断熱構造や高効率設備との合わせ技で電気代を中心に光熱費を大きく抑制しながら、電気使用量をモニター画面(上部の写真左)などで「見える化」するHEMS(ホーム・エネルギー・マネジメント・システム)を通じてスマート化で、入居者の環境意識の引き上げ

今後の本流へ

ZEH化は確かに建築コストの上昇になります。オーナーにとって初期投資額

増になったとしても、需要を取り込めさえすれば収益の安定化が具体化しますし、何より環境にやさしい社会資本づくりに貢献することにもつながります。トランプ米政権が地球温暖化対策に真っ向から異を唱えているとはいえ、中長期的に脱炭素の世界的な流れが後退するとは考えにくく、日本の住宅市場では省エネ基準適合が義務化されています。環境配慮型賃貸住宅は、環境意識が高く光熱費コストを抑制したい需要層にその存在価値を訴求できるだけに、収益性と社会的価値の両立を図る一手として、可能性が今後ますます高まりそうです。

Advertisement for Tamai Office (玉井行政書士事務所) listing services like real estate management, legal advice, and tax planning.

Large advertisement for Asahi Living (株式会社朝日リビング) featuring statistics on construction projects and a list of services including waterproofing, renovation, and painting.



情報収集のチャンス

- 秋は知る見るの好機
- カスハラ対策に注目

セミナーやフェアが各地で多発。この機を活かして知りたい対象、勉強したい科目を事前にチェック。支部のイベント「ベンチマーク」は有効です。今、不動産業界の注目は、カスハラ、一色。日管協本部も対策・実行に乗り出しました。社員を守るための対策や方法が論じられています。従来、カスハラは不動産業界で多発してきました。ようやくここに至り、行政も不動産団体も本格取り組みを実施。防止条例の施行やガイドラインの作成に乗り出しました。従来、各社独自で対応してきたものが条例の作成などできちんと向き合



会場は満員

るようになり、事業主毎に勉強が進んでいます。このほど、京都府支部主催で「カスハラから社員を守る実践と対策を」としてプリンシプル住まい総研の上野典行氏の講演が行われ、テーマへの関心の深さから会場は超満員になりました。勉強の効果に期待です。

各支部 演出力で競う 注目!新企画のオーナーセミナー

近畿ブロック各支部が催す「オーナーセミナー」は9月から11月にかけて各地で一斉に行われます。最近支部の個性が活かされ演出力もあって必見のイベントになっています。地域の特性が重視され、講演者選びにも反映。近畿の各支部では一般ユーザーと接する絶好の場として企画力発揮の機会です。



セミナー会場(京都)

このイベントは入会促進へつながるものとして各支部は内容の充実を目指しています。(開催日程は1、6面参照)。

「日管協」さらに知名度上昇

- 設立30周年、社会への責任共有
- 地域リーダーの献身的努力も

「日管協」の知名度はここ数年、格段に上昇。本部はじめ地域リーダーの献身的な努力が見られます。社会へ広く主張していく若い組織ならではの行動力です。若いとはいえ、ここにきて少し歴史も歩みました。今後はさらに他の組織からも行動が注目されます。各地のオーナーセミナーをはじめしっかり業界に根付いた犬のマークが好評の本部主催「日管協フォーラム」は今回も期待です。先端の話を有名講師から聞ける機会が全国から参加者が集まります。ネットからも配信されますが、やはり講師の顔を見て、名刺も交換し、フェイス対フェイスはなんといっても魅力です。



支部会員の集まり

この秋、全国で行われる日管協の「オーナーセミナー」。近畿ブロック内でもそれぞれの工夫が見られるこのイベントは注目です。さて、このほど日管協塩見会長が発表したコンセプトワード「快適な暮らし心地をつくる」。日管協各社が目指す目的です。

編集後記

異常な今夏の猛暑ぶり。熱中症アラートが連日続く中、7月30日に兵庫県丹波市で国内観測史上最高気温の41.2度に。かと思えば8月5日に群馬県伊勢崎市で41.8度。あっさり記録更新。「地球沸騰」が大袈裟でないこと実感です。▼セミ時雨とともに明ける梅雨もひと月早く、セミの声もなし。生態系の異常が身近に出た? 温暖化が進めばミツバチが絶滅し、ミツバチ絶滅は人類絶滅をもたらすという研究が脳裏をかすめる。セミが出て来ないのは前触れか…。と想っていたら祇園祭が終わるころにセミのひと鳴きが。例年通りの時期にシャワシャワ蝉時雨。なんだか安堵しました。

住環境の劣化と大型団地の住民 元気な街再生へ何か工夫は

75歳から100歳一。今、後期高齢者としてこの人たちが長寿社会を牽引しています。その層が多く暮らす大型団地。住人の生活行動で店舗の閉鎖などが起きています。これは居住環境の変化がもたらすもので自然な成り行きでしょう。特に購買力の低下です。でも、なんか寂しい風景・状況です。薬局、眼鏡店、医院などは変わらず営業しているが、有名菓子店などは閉鎖。「地域で買い物をする機会が減った」と住民の声。唯一人で賑わう喫茶店も老人の長居などで雰

囲気は悪化の一方。一連の出来事はやはり居住者の高齢化で、それらが営業施設の購買力低下へつながります。

団地内の商業施設は購入層の減少で現状維持がやっと。「よくやっていますね」などの声も交わされています。閉鎖後の店舗に後から入居しそうな気配もなく寂し気な風景の連続に。再び活性の気配は起きるのか。少子化の社会で共倒れになるのか。ここで住環境の劣化、行末を考えてしまいます。超少子化は日本中の元気な界隈復帰は望めないのか。と想いを馳せる日々。地域創生、復活の声は確かにあるのですが一。



少子化の中で街は変化していく

高齢者が主役 街の風景

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

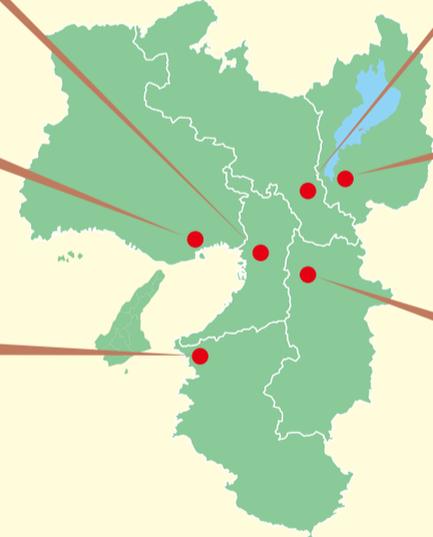
兵庫県支部 JR、阪急、阪神三宮駅から徒歩10分

〒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
- ・地域社会への貢献

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