

満足度向上へ運営強化

会員と家主の利益追求

主要産業となった賃貸住宅管理業。業界のリーダーとしての日本賃貸住宅管理協会の役割は、その重みがさらに増してきます。それに応えられるよう日管協は組織改革を伴う運営強化に乗り出します。「復活・再生」の象徴とされる日管協の今年はいかに。太田卓利近畿ブロック長が決意を、国土交通省近畿地方整備局建設部の浅田登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。



日本賃貸住宅管理協会近畿ブロック長
太田 卓利氏

新たな「復活」の年

日管協では、会員満足度の向上を図るため、時代の変化や地域の規模や実情に柔軟に対応される組織づくりとその運営のあり方を見直す検討作業に入っています。「中長期運営方針特別委員会」を設置し、今後の会員拡充に伴う基盤強化をもちに、硬直化し

ない組織・運営体制を構築する。日管協副会長でもある私が委員長に就き議論・検討を進めております。日管協という「塊」が持つ規模のメリットを發揮し追求する。会員・オーナー利益に結び付けます。4月にも原案を取りまとめます。今年「復活と再生」の印である日管協。特に「努力を重ねることを安定させる」乙巳（きのとみ）に当たります。大阪・関西万博開幕し近畿が盛り上がる年です。日管協近畿もその波に乗り一気に信頼団体として新たな「復活」「再生」を成し遂げます。

期待に応える日管協へ

柔軟・堅実・健全に



国土交通省近畿地方整備局建設部建設産業第二課
不動産適正化推進官
浅田 登氏

明けましておめでとうございます。日本賃貸住宅管理協会におかれては、安全・安心・快適な住環境の提供と賃貸住宅市場の整備・健全な発展のために活動され、近畿ブロックでは、会員、預り金保証制度加入も着実に増加されているとお聞きしています。居住者・所有者にとって皆様の役割は大きく、特に預り金保証制度は、所有者にとつては、安心を提供するものかとも思いますので、ますます加入を増やされることを思います。昨年は様々な改正や出来事もありましたが、今後も「柔軟に・堅実に・健全に」業の発展をお願いするとともに、我々としても、居住者・所有者からの話しを伺うことや、皆様との調査などの関係を通じて、役割を果たしたいと考えています。

和歌山で近畿ブロック幹事会開催 会員拡大など重点事業6項目推進

日管協近畿ブロックは昨年12月3日、和歌山市内で幹事会を開催し、本部が設定した①会員拡大取り組み強化②賃貸住宅管理業のブランディングと人材確保③資格制度を通じた賃貸住宅管理業従事者の資質向上④賃貸住宅管理業関連法令・業務に対する会員支援⑤会員満足度向上への組織改革⑥住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への受け入れに関する研究——の6項目に基づき近畿6府県支部が活動に取り組みむことを確認しました。

広島に全支部長集結 知見深い地元で還流

日本賃貸住宅管理協会は11月28、29日の2日間にわたり広島市内で、24年度第2回全国支部長会議を開催しました。塩見紀昭会長ら幹部役員をはじめ、近畿ブロック6府県支部長を含む



全国の支部長が会す

全国の支部長が集まり、それぞれの支部活動・事例報告や企業戦略に関する勉強会などを実施。2日目は、中四国で管理戸数・仲介件数1位を誇る広島市の総合不動産、良和ハウス（和田

日管協大阪府支部 賃貸住宅フェアに 満を持して出展

仲幸社長「本社視察を軸とするベンチマークを行い、知見を深めました。各支部長は会議の果実を持ち帰り、会員業務に役立つよう咀嚼しフィードバックします。」

日管協大阪府支部（影山真由美支部長）は「住環境セミナー」として、昨年12月5、6日に大阪・南港イオンテックス大阪で開催された「賃貸住宅フェア2024 in 大阪」（全国賃貸住



宅新聞社主催「に出展しました。（3面に関連記事）

大阪府・市、経産省や日管協も後援。インテックス4・5号館を会場にベンチヤーから大手まで112社・団体が出展する賃貸不動産関連の「総合見本市」で、2日間に4904人が来場



真が松本さん講演

しました。大阪府支部出展は5年ぶり。満を持しての再登場です。大阪府支部はパネルディスカッションを含むセミナー14本を行ったほか、市場活性化のキーパーソンとして日管協兵庫支部長で神戸のハウスプロメイン社長の松本智さんが「資産の相談役」のテーマで登壇しました。（写真右上は日管協大阪府支部ブースで、同下が支部パネルディスカッション。左の写真が松本さん講演）

近畿ブロック会員の内 161社が取得済み！

管理業界大注目!!

賃貸住宅メンテナンス主任者試験

認定開始1年 有資格者 2.5万人

業界最大手 **2,000** 名以上取得済み

日管協会員 **1,000** 社以上で導入済み

大手資格サイト 不動産部門 **TOP3** 入り

【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。

【本資格のポイント】

- ①建物・設備の基礎知識を多面的に学べる
- ②起こりやすい不具合の「事例」およびその「原因」と「解決方法（一時対応策と恒久的対応策）」を学べる
- ③建物メンテナンスを取巻く様々な関連法規が身に付く
- ④テキストは写真やイラストを豊富に使用してわかりやすく解説

【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が身に付きます。
- 緊急時の一次対応の質が向上することによりお客様から信頼を得られます。
- 必要なメンテナンスの判断が可能になり不具合の未然防止に繋がります。
- 知識の裏付けがオーナーの大切な資産を管理する者としての自信に繋がります。

教材を体験して今すぐお申込みを!

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）
合格発表	試験終了後即時	受験可能期間	受験料決済完了から90日間		
		受験料	9,900円（税込）※テキスト・講習動画・試験料等含む		

受験申込はこちら

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会

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> / maintenance@jpm.jp

賃貸住宅メンテナンス主任者

検索



日管きんき

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

令和7年(2025年)

1月1日発行

Vol.42

(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

大阪府支部の特別会員として入会したのがClassLab.(クラスラボ)さん。設立は2019年、引越時の「水道・電気・ガス・インターネット」といったライフライン手続き代行などで新生活支援サービスを提案します。同社NW事業部の大川忠祐部長に入会へのきっかけと今後について聞きました。

ClassLab.(クラスラボ) 大川忠祐NW事業部長



ClassLab.
(クラスラボ)
大川忠祐
NW事業部長

新生活者の暮らしをサポートする企業として、ライフライン代行サービスと、スマホ向け新生活応援情報スマートコンテンツ「RIRIFE (リリフ)」の発信などを行っています。管理会社様からの顧客紹介を踏まえ外国人向けも含め最適な入居者サービスを提供します。公共サービスの手続き代行、インターネットやウォーターサーバー、レンタル家具なども提案します。「リリフ」では新生活に必要な知識、家電・寝具・雑貨など暮らしに役立つ情報マガジンとして発信しており、契約後も一過性ではなく、多言語コールセンターを通して入居者を末永くサポートする体制をとっています。入居者ニーズに対応したサービス提案のためにも、管理会社様の生の声を聴くことが重要。入会のきっか

「一歩先のサービス」 新生活の質引き上げ

けです。日管協は会員間情報交流や研修会、管理業務資料などが充実しており、弊社にとってもビジネスチャンスが生まれると確信しました。当社は不動産会社様とともにサービスを生み出し作っていくことが大切だと考えています。同業他社にはない「一歩先行くサービス」を提案ができることも当社の強みです。例えば、各家庭のアナログ式電力メーターをデジタル式電力量計スマートメーターに取り換える事務手続き代行サービスなどがそうです。これからもお客様(不動産会社と入居者)の立場に立って、当社の技術力と企画力で新たなサービスを創造していきます。



新生活応援コンテンツ
「リリフ」スマホ画面

近畿府県支部長、新年に飛躍を誓う

地域力高める管理へ

明けましておめでとうございます。今年も日本賃貸住宅管理協会近畿府県支部長の抱負・決意が出そろいました。共通項は「地域力を高める管理」です。

「孤」から「個」へ



影山真由美大阪府支部長
豊中・緑地公園の子育て支援では、定期的なコミュニケーションイベント、地元北摂の地場産品を提供するマルシェの毎月開催で入居者と地域の交流の輪が広がっています。

「孤」から「個」を目指す。孤独や不安を抱える人たちが少なくない中、社会との繋がりを再構築、その人ら



松本智兵衛兵庫県支部長
兵庫県支部としては、まずは県政の動きを注目しつつ、県下経済と不動産市場の動向を見極め賃貸住宅管理業の高度化を進めます。具体的には、「賃貸住宅メンテナンス主任者」を増

「攻守」力を磨く

つ、県下経済と不動産市場の動向を見極め賃貸住宅管理業の高度化を進めます。具体的には、「賃貸住宅メンテナンス主任者」を増



安田栄慈京都府支部長
任して3年、皆様の協力のもと支部の躍進を期し、役目を果たしていきたく。役柄上、本部・全国各地を訪れ貴重な情報交換で得たものを支部に伝え、有効な再生へとつなぐ。今年もこの路線で進む考えです。支部活動の柱は①情報を

情報資源生かす

やし、空き家対策・活用を意識し環境にも配慮した建物管理、IoTやAIを活用した効率的な募集や管理に取り組みむことによりオーナーの収益を上げていく。そして近い将来いつ来るかわからない自然災害への対策と準備を行っていききたいと思っております。

New 新入会員 Fresh 訪問

大阪府支部特別会員で入会した中西金属工業。モーターなどの回転機器軸受中核部品「ベアリングリテーナー」メーカーとして世界トップ級シェアを誇る創業100周年の大阪の金属加工老舗です。サッシ用戸車交換サービス事業で住宅部品を取り扱う特機事業部の前田昌則顧問、同部の久保喜弘リフォーム部西日本グループ長、岡田満菜美さんに登場いただきました。

中西金属工業 特機事業部 前田昌則顧問 久保喜弘リフォーム部 西日本グループ長

岡田満菜美さんリフォーム部



前田さんは前職で賃貸管理会社に勤務しながら大阪府支部副支部長として協会運営に携わりました。「賃貸住宅のサッシ開閉不良を、当社のサッシ戸車技術を生かした汎用性戸車で解消したく入会しました」。同社はサッシ開閉をスムーズにする戸車の開発・製造に1965年から取り組み、主に分譲マンションの交換商品として国内シェア70%を占めます。そのノウハウを低層用アパートのサッシに生かそうと汎用性戸車を商品化、「当社Webサイト『戸車Pro』で購入できます」(前田

低層向けサッシ戸車へ 世界トップの技いかす

さん)。それを「管理会社の施工会社研修会での商品説明などで周知できればと」(久保さん、岡田さん)。前田さんが日管協役員当時は「消費税対応や原状回復工事などへの対応があり、それらへのスキームづくりによって管理業界を(根底から)支えつつ発展を見据えた」。根底が固まった現在は、「日常生活に欠かせない住まいを扱う管理会社は、同時にオーナーの資産価値の維持や高齢化など様々な課題に直面」していると現状を指摘し、会員が社会とオーナーニーズに応じていくうえでも「会員を今後とも支える協会であってほしい」と日管協OB。としての願いも込めました。(写真は左から岡田満菜美さん、久保喜弘さん、前田昌則さん)



汎用サッシ戸車



中西金属社屋

資産承継ともに



山口俊和滋賀県支部長
近年、代替わりを検討されているオーナー様も多数おられることと存じます。それと同時に、資産の価値を最大限に高め、どのような状況でも円滑・迅速かつ有利に引き継ぐ、ということも、オーナー業の承継という観点から非常に重要になってきます。実際にはいかに入居者が求める設備をそろえ、防災防犯機能も強

将来見据え対策



末吉亜矢和歌山県支部長
人口減少に伴い全国的に空き家が増える中、リノベーションや設備を充実させることにより、入居率向上だけでなく、入居者・オーナーとも顧客の皆様とその土地に住まう幸せを実感していただけるよう広く情報発信をしてまいります。地域の活性化へ、地域居住者向けの住まいや、地域住民との交流のための環境整備等にも官民連携を進める。将来を見据えた対策に取り組みしていきます。

発展へ「シン」挑戦



小西克美奈良県支部長
昨年は社会情勢の影響で様々な変化があり、私たち

日管協預り金保証制度 加入会社(637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『賃貸住宅管理業法FAQ集』で「日管協預り金保証制度」を推奨!

2025年4月保証開始分 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76社加入)

※令和6年10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)大生産業 (株)富士コーポレーション (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)グッドライフ 三協(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)アーサメジャー (株)アーパネストプロパティ (株)R-JAPAN (株)アズ・スタット (株)アセットテクノロジ(株) (株)アドミニ (株)アパルマンエージェンツ(株) (株)アルシノク (株)エコホームズ (株)エスタスマナ (株)エス・エーストローワ (株)関西建設 (株)近畿建物管理 (株)近畿ハウジング(株) コーナン地所(株) (株)コスモ (株)コスモハウジング	近藤プロパティ(株) (株)サンエース (株)サンフィールド (株)サンプロシード (株)三和アイシス (株)住宅サービス (株)ズーム (株)すまいる管理 (株)成都管理サービス (株)ユニブ・ライフ(株) 積水ハウス不動産関西(株) (株)タイセイシユアサービス (株)TAKUTO (株)匠地所 (株)ツインライフ (有)トラスティーサービス (株)トラストエージェンツ 日本賃貸住宅保証機構(株)	平山住研(株) (株)ファイブ管理 (株)ブライトエステート (株)ベストサービス (株)ベストホーム (株)マツヤマスタイルホーム (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) ユニブ・ライフ(株) リースビル管理(株) (株)レントラックス (有)ワンダーランド 兵庫 (株)赤鹿地所 シー・プラス(株) セキスイハイム山陽(株) TC神鋼不動産サービス(株)	(株)ハウスプロメン (株)ホームエージェンツ (株)マルサライフサービス (株)リアルトラスト (株)ONENESS 奈良 (株)丸和不動産 和歌山 アズマハウス(株) (株)ホームズ
---	---	---	--	--

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/>

キラリ光る最適解

防音仕様で自由に楽器演奏などが楽しめる「音楽賃貸住宅」。音楽特化型という独自性から周辺賃貸マンションとも競合せず、築30年超経っても人気に陰りがないマンションがあります。大阪市のアドミニが管理する豊中市内「クイーンズコートルネサンス」もその1つです。

阪急宝塚線服部天神駅から徒歩6分、鉄筋コンクリート造地上3階建て、ワンルームタイプ総21戸、女性専用の安心感もある「レディースマ

需要根強い「音楽特化」物件
築30年超でも常時9割可動

の同社の推測通り、1987年築物件にかかわらず平均稼働率は常時9割以上。音大生や楽器演奏者などから支持を集めています。

高級で重厚感のある外観に、居室も落ち着いた雰囲気のある配色。1階エ



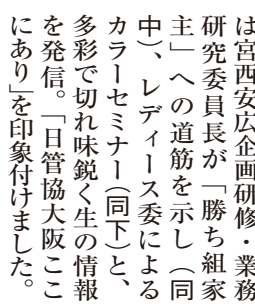
「日管協大阪ここにあり」印象付け

日管協が毎年秋全国展開している「住環境向上セミナー(オーナーセミナー)」

会場のインテックス大阪5号館にブースを構える一

大阪府支部が存在感発揮 賃貸住宅フェアで情報多彩に発信

日本賃貸住宅管理協会大阪府支部(影山真由美支部長)は、大阪・南港インテックス大阪で昨年12月5、6日開催の「賃貸住宅フェア2024 in 大阪」に出展、セミナーやディスカッションで時宜を得た情報を発信、存在感を発揮しました。(1面参照)



方、特設セミナーステージで初日午後には松尾允泰副支部長の司会で影山支部長、水野達司副支部長らパネラーが「漂流する管理会社」の行方に切り込み、東京から駆け付けた塩見紀昭会長が業界の未来を予測しました(写真上)。支部組織広報、企画研修・業務研究委員の主管です。2日目は宮西安広企画研修・業務研究委員長が「勝ち組家主」への道筋を示し(同中)、レディース委によるカラーセミナー(同下)と、多彩で切れ味鋭く生の情報を発信。「日管協大阪ここにあり」を印象付けました。

満室へ外国人入居も
日管協がウエビナー

日本賃貸住宅管理協会はオーナーと賃貸管理業者など不動産事業者を対象に、「外国人の入居受け入れサポート」オンラインセミナーを実施しています。国土交通省補助事業として実施するセミナーで、住宅確保要

「ゴール」設定し
価値最大化狙え

大阪府支部若手研修日本賃貸住宅管理協会大阪府支部若手研究グループが昨年10月17日に実施した研修会に会員各社の若手精鋭11人が参加しました。テーマは「PM(プロパティ

PMとリーダー論に精鋭11名

「PM(プロパティマネジメント)とリーダーシップ」。同支部幹事で富田林市のミツケン・谷村充功社長によるセミナーが同社事務所で行われました。

配慮者の外国人だけでなくLGBTQを含めた入居支援を促進、「多様性を取り入れた」全方位の受け入れ体制整備によって「満室戦略」につなげる狙いもあります。

ZOOMウェビナー形式全3回で、第1回目は12月に終了。1月17日の第2回目、2月7日の第3回目の

と話し、家主の財務状況把握について自らの物件情報を公開しながら「単に物件管理だけでなく、不動産価値を最大化し、オーナーに安定した収益を提供する。家主の目的を理解し一緒に進めることが大事」と示唆。「リーダーシップ」「マネジメント」ワークシヨップでは、議論百出。マネジメントでも「管理能力・共有・雰囲気づくり」など多くの考えを出し合いました。

両者の違いについて谷村社長は、「リーダーシップはビジョンを示し、人々を導き、目標に向かって進ませる。いわばゴール設定。一方、マネジメントはプロセスを計画・管理して目標を達成すること、山登りのルート決めです」とかみ砕きました。

受講を受け付け中です。全3回とも午後1時4時50分の間に、最前線で活躍する業界人3講師が各70分のセミナーを実施。外国人受け入れのための手法やAI活用ツール、現状や課題の提示と解決法などが解説されます。申し込み・問い合わせは日管協HPから03・6265・1555まで。

若手の精鋭が参加

入居者専用楽器ルームには2台のピアノを設置。午前8時午後11時まで自由に入退室・演奏できるうえ入居者間の憩いと交流の場になっていると写真。

家賃は3万4万円台と相場並みですが、外部スタジオを借りる費用が掛からず、共通の趣味でつながる住人同士気兼ねなく好きなきに音楽を出せる環境こそが部屋選びの決め手になっている模様。音楽ある限り「魅力衰え知らず」です。

「魅力衰え知らず」です。

音楽ある限り「魅力衰え知らず」です。

両者の違いについて谷村社長は、「リーダーシップはビジョンを示し、人々を導き、目標に向かって進ませる。いわばゴール設定。一方、マネジメントはプロセスを計画・管理して目標を達成すること、山登りのルート決めです」とかみ砕きました。

オプザバーとして参加した宮西安広企画研修・業務研究委員長は「インプットしたことを会社内でアウトプット・共有し、業務に生かして」と若手参加者を鼓舞しました。

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

クレディット
保証
家賃保証

CRECENCE

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!

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、お客様の設備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 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

フジヤマオリジナル
浴室・トイレ分離ユニットバス
販売初
ヨビックス

新収益
事業

富士山の水 山梨県 取水 取水店を
の水を飲んで
取次店を
しませんか!!

12L/9.3L PETタイプ
はくさんめいすい

12L BIBタイプ

自分の飲料分が安くなる!!

ペット
タイプ
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・浄水器科
¥650/月(税別)

12L 2本単位
¥1,980/12L
(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
<http://www.fujiyamawater.co.jp/>
0120-771-678

フジヤマ 大阪 大阪市西区新町4丁目1-4
TEL.06-6539-0680

フジヤマ 京都 京都市伏見区深草北新町643-2
TEL.075-643-1188

フジヤマ 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・横浜・名古屋・福岡
ネットワーク
札幌・仙台・岡山・沖縄

安田栄慈支部長就任以来、多くの部会を設けて会員のやる気と責任が生じ、対外へのPR効果にもつながっています。今年もその路線を継続。各部会の担当は、活動方法を模索し、新鮮さを加える方針です。

創意・工夫 部活は支部の活性要因

アイデアと実行力自認

京都府支部を動かす役職担当者は支部長から相談役まで数名。活動を円滑に進める中心は各部会トップです。会議を日程通りに行うためITを駆使して密な連絡を取り中心的役目を果たしています。公的機関や外部の団体、組織からの要請や行事の告知などの窓口としての役目もあり、事務局は内外に対する動きの中核です。

事務局の重要性は支部発展、活性に欠かせぬ存在として歴代支部長も認識。情報が集中し、各担当者や問題によっては経験のあるOBへ相談役、へ持ち込むこともあります。支部活動は「みんないっしょ」がベースです。(新年度の人事は5月号で発表します)。



活動内容の報告

躍動の京都支部活動

行政、市民と一体で 安心の暮らしづくり

行政から絶対的信頼を得ている京都府支部。これには先人の努力があってこそです。現在進行中の「京都市若者・子育て応援住宅」についても支部が全面的に加わっています。市の住宅政策進行に不可欠な存在として位置付けられており、行政との信頼関係ができ上がっていることを示します。定例会で住宅政策への協力要請もあり、信頼関係もできています。会員会社が住宅環境向上の役割を実行しています。

災害への取り組みも京都府や市と密接に連携し、災害時の避難場所や仮設住宅の確保に協力しています。また、高齢者の見守りや、障がい者の生活支援にも取り組んでいます。支部は、行政、市民、事業者と連携し、安心して暮らせるまちづくりを推進しています。



支部幹部が勢揃い



安田栄慈支部長

前年から広く市民間で注目されているのが行政と市民、京都府支部が一体で進めてきたプロジェクト「若者・子育て応援住宅」。新年になっても引き継がれます。市民から「信頼できる管理会社組織」として強く印象付けられたのも同制度の事業進捗時に果たした会員各社の努力でしょう。この事業は京都以外の都市からも注目されました。2025年、まだ継続中で今年も注目です。

一方で長年続く「住まいの相談」があります。これも京都府との協力です。公的な催しといえる「オーナーセミナー」も引き続き行われます。国土交通省や地元、京都府、京都市が全面協力。毎年多くの参加者で

2025年がスタート。12月に行われたオーナーセミナー会場で安田栄慈支部長から京都府支部の新年への事業推進と内容、方向が発表されました。このように機会ごとに明日への支部活動が伝えられていきます。基本は会員の専門性を活かして京都府の住環境向上に大きな役割を果たすこと。すでにそのスタートは切られました。(1面参照)

市民、行政からの信頼倍増へ 新しい時代の「管理」見える化を推進

京都市都市計画局前住宅室長の前田史浩氏が支部定例会に何回も出席し、進捗状況と協力について語り、引き継がれます。京都府支部が行政と市民と一体となった事業を通じ社会的認知度がさらに上昇したと思えます。

あふれ、支部内の企画会議でもテーマ選定に力が入ります。支部の日常的活動も継続されます。特に「定例会」の研修には前年から工夫が加えられ、内容充実へ。出席者を増やすのが最大目標でその効果も出ています。安田栄慈支部長や松岡

英樹副支部長らの「定例会充実」路線が効果的で、出席倍増の結果に。出たくなる定例会へは今年もさらに工夫がプラスされます。研修内容も事業推進や展開に合ったゲストの選出も重要としています。

この間、ゴルフコンペや他社訪問、本部のイベント参加など支部の一年は盛り沢山の状態。「入会待っています」。

京都府支部も加わって取組中の「若者・子育て応援住宅(ことxこと)」の令和6年度第2回活用事業者の募集が11月1日に締め切られました。一方、「京都安心すまい応援金」の名称で子

育て世帯の既存住宅(中古住宅)購入への応援を実行。京都市が促進する若年・子育て世帯の定住と既存住宅の流通促進が目的。令和6、7年度限定で未就学児のいる世帯が住宅購入に際して行うリフォームへ最大200万円を交付する「京都安心すまい応援金」を実施。他のリフォーム補助金と併用可能です。応援



定例会で市の説明を聞く

京都府支部 NEWS アルバム

参加促進へつながらる定例会と研修目指す。積極的に参加したくなる「定例会」へ昨年から安田栄慈支部長や松岡英樹副支部長らが中心になって新しい企画を考えています。すでに興味を引く研修テーマが続々と公開され、新年にも引き継がれます。2024年で注目されたのは「相続」もめごと事前対策でした。また、支部会員の(株)長栄役員奥野雅弘氏による「管理業のすべて」など中身の濃いテーマも。日々進化する管理業務、そこをベテラン社員が時間をかけて説明。説得力のある内容でした。管理関連の商品紹介も増え、貴重で役立つ定例会が今年も継続します。未入会員の参加歓迎です。

11月の研修に専門家を招いて誰かが関心を持つ研修会開催へ力が入ります。京都府支部は、12月5、6日の両日、大阪市住之江区の「インテックス大阪」で全国賃貸住宅新聞主催の「賃貸住宅フェア2024 in 大阪」が開催されました。大阪府・



講演する池田栄司支部長

1、管理会社を守る保険を、管理会社で多く好評でした。

府支部開催2024年の最後は「保険」がテーマ。管理業と保険は密接で勉強し、知る機会を設けました。「知りたいテーマだった」と早速好反響。11月19日(火)リーガロイヤル内の会場で講師に(株)FISフレックス少額短期保険関西支店の池田栄司氏を招いて「加入する保険から入居者、オーナー

「賃貸住宅フェア」大阪南港で12月5、6日の両日、大阪市住之江区の「インテックス大阪」で全国賃貸住宅新聞主催の「賃貸住宅フェア2024 in 大阪」が開催されました。大阪府・

「賃貸住宅フェア」会場内では、インテックス大阪5号館内で開催した大阪府支部主催の「住環境向上セミナー」へは京都府支部会員も見学に訪れました(詳しくは1、3面)。

大規模な賃貸住宅フェアとなり、不動産会社、地主、家主、一般の来場者も目立ちました。



「賃貸住宅フェア」会場

市・公財日本賃貸住宅管理協会などが後援。久しぶりに関西で

京都市・宇治市 不動産のことなら



SOWA HOME

ソーワホーム株式会社

地元密着30年以上の実績と信頼

顧客満足度 地域No.1宣言

無料売却査定 空き家・相続相談

075-641-2257

www.sowahome.com

法の（88）
視点



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

既存入居者に対する自殺者の詳細の告知

賃貸マンションの共用部分で自殺者が出た場合、賃貸人又は管理会社は、その詳細を、契約予定者だけでなく既に居住している賃借人（既存入居者）にも告知しなければならないでしょうか。

令和3年10月に出された国交省のガイドラインにおいて、告知対象として考えられているのは、将来的に同マンションの区画について賃借などの取引をしようとしている者です。既存入居者は既に賃貸借契約を締結しており、ガイドラインでの告知対象ではありません。

また、自殺者の名誉、プライバシー保護の観点もあります。自殺者本人だけでなく、相続人、近親者、その関係者の保護もはかられるべきです。さらに、賃貸人の財産権の保護もはかられるべきです。

したがって、既存入居者が自殺の詳細を知りたいと言っても、賃貸人又は管理会社としては、自殺者の詳細を既存入居者に告知しなくても違法ではなく、むしろ告げてはいけなくとも考えるべきです。



●知る・学ぶ

●幸せへの追求

恒例の「オーナーセミナー」はまず京都府支部長の安田栄慈氏の開会挨拶から始まり、ついで地元自治体の京都府、市からの来賓が「京都府支部と連携して京都の住宅環境向上を目指したい」「災害時の制

京都府支部 自信の企画で開催

毎年恒例、日本列島を縦断して開催する日管協主催の安心・安全 住環境の向上「オーナーセミナー」2024年は国の住生活月間協賛行事として京都府支部も参加し独自の企画で開催。大雨の11月2日（土）、会場の「京都経済センター」は来場者で賑わいました。

オーナーセミナー（11月2日）
相続対策へズバリの解答



熱気一杯の会場

度」などの発言と挨拶。その後メインの講演（別項）が始まり、長時間2部のスケジュールは終了しました。中心の講演は「安心・安全・住環境の向上」につながる「相続」でした。オーナーにとって日常的に心のあるテーマで、会場には開演の前から多くの人が集まりました。相談事例の紹介は特に注目されたようで、アンケート結果にも評価が示されています。

■相談事例に注目

片平氏の講演名称は「大家さんの相談事例に学ぶ」で、総テーマとして「繁忙



挨拶する安田支部長

講師プロフィール

株式会社 アートアベニュー
プロパティマネジメント事業部 部長
片平 智也 氏



賃貸管理事業統括のかたわら、全国の不動産会社や業界団体の研修講師も務める。自らアパート経営をしており、管理実務と大家経験から得た知識を大家さんの悩み解決に役立てている。保有資格にCFP、CPM、不動産コンサルティングマスター、相続アドバイザーなど。

全国の不動産会社や業界団体からの相談にも対応。アパート経営を生かして管理実務と大家経験から得たリアルな知識を役立てています。

開催当日は記録的な大雨。そんな中でも入場者は100名近くに。資料を見ながら終了まで熱心にメモをしていました。安田栄慈京都府支部長の挨拶と講演の後、行政側（別項参照）から住宅政策や施行中の事業進捗状況、災害時の応急住宅の説明などオーナーに役立つ話が出ました。

memo

■住宅政策に注目



熱弁の90分 講師は片平智也氏

部長。話の前半は「繁忙期に向けた空室対策」、後半に「相続を見据えた長期的なアパート経営」。入居者ニーズ、設備投資分析、経営の継承、相続相談など、どれもすべてオーナーが関心を持つものばかり。片平氏は「専門家」がビッタリの全てに精通した講師。どの切り口からも伺える優れたアドバイザリーとしての存在。来場者も納得の内容で終了し、2025年開催へ引き継がれます。



井上副事務局長

人・ひと ダイアリー
井上淳志副事務局長

成にもつながり、好奇心と視野は拡大の一方で、他の役員と話し合っている。熱い雰囲気です。例会や幹事会をリードしています。コロナ期には

どの支部も、順調な活動のカギを握っているのが事務局長の存在。井上淳志氏の肩書は正式には副事務局長だが、実質仕切っているのは本人です。支部の会合には長身でスマートな井上氏の存在が目立ちます。



井上氏の役割はスムーズな定例会開催です。

井上氏は「宿題は会員活動を通じて会員増の実現です。毎回会議では京都府支部の存在をよく知ってもらうための効果的なPRについて議論が続いています。今取り組み中の、子育て住宅は市との協力でこの機会を活かして市民とさらに良い関係を築けそうです」。

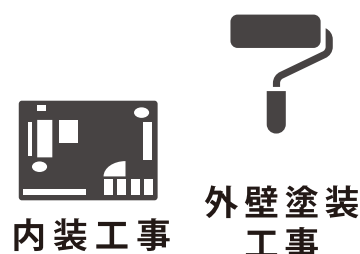
目配り気配り今年も全開

京都府・京都市から出席
●鹿野俊成氏（京都府建設交通部住宅課参事）
●田中英明氏（京都市都市計画局住宅室長）
●淵田聡子氏（京都市都市計画局住宅室住宅政策課長）
☆都市計画、住宅政策などについて各氏から発言。また淵田氏は賃貸型応急住宅など災害時の各制度を紹介。



京都府・市からの来賓

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



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

■近畿ブロック6府県支部「オーナーセミナー」開催実績

実施支部 日程	開催場所	開催手 続
和歌山県 10月12日(土)	和歌山県JAビル2階 「和ホール」	リアル開催。会場参加88名 うち、オーナー分20席確保 (昨年、会場89名)
兵庫県 10月20日(日)	中央区文化センター10 階1001号室(神戸市中 央区・神戸市役所すぐ)	リアル+YouTube配信で開催。 計66名参加 (昨年、会場25名・Web37名)
滋賀県 10月27日(日)	草津市立市民交流プラ ザ(JR南草津駅前)	リアル開催。会場参加65名。 4社1協会が協賛 (昨年、会場72名)
奈良県 10月27日(日)	ホテル日航奈良「飛 天」(JR奈良駅前)	リアル開催。会場参加75名。 (オーナー向けDMでの参加 あり)。(昨年、会場65名)
京都府 11月2日(土)	京都経済センターホー ル2階北(阪急烏丸・ 地下鉄四条駅すぐ)	リアル開催136名、Web52名 の計188名が参加。(昨年、 会場128名、Web38名)
大阪府 12月5日(木) ～6日(金)	賃貸住宅フェア2024 (大阪・南港インテッ クス大阪)	「賃貸住宅フェア2024大阪」 にブース出展、各種セミナー やディスカッションなど開催

※開催日順で掲載。いずれも12月1日時点の集計。



和歌山県支部



兵庫県支部



滋賀県支部



奈良県支部

視野にと呼ばれました。奈良県では多発する自然災害に備えて「震災からの教訓」を軸に相続対策や法制度改正の動きなどを取り上げたうえで小西克美支部長が「満室経営には管理会社との連携が不可欠」と改めて連携の重要性を確認、訴えました。

日管協の「住環境向上セミナー(オーナー向けセミナー)」が近畿ブロック6府県支部でも昨年10月12日から12月6日にかけて開催され、ホットな話題と内容に各会場とも熱量みなぎるセミナーになりました。(1、3、4面に大阪、京都府各支部セミナー)

和歌山県支部がまず10月12日に最新の入居者調査から探る空室対策を披露。末吉重矢支部長が賃貸経営環境上のトピックスを解説し「オーナーに役立つ情報を提供していく」と述べました。20日は兵庫県支部。松本

智支部長は冒頭「これからの賃貸住宅に不可欠な設備になる」とし、普及が進むEV向けの充電設備の必要性を提示しました。滋賀県支部と奈良県支部はともに27日の開催。滋賀県では繁忙期に向けた空室対策と、代替わりを見越した相続対策、災害時を考えた火災保険について解説。山口俊和支部長は空室回避へ「1部屋投資(物件の質引き上げ)による回収」も

オーナー
セミナー

近畿6府県、ホットな話題提示
熱量みなぎる

毎回好評の賃貸不動産経営管理士試験(11月17日実施)の直前講座も行われ、したし写真②。大手資格予備校から4人の講師が登壇し、近年ますます難化する試験の出題予想を兼ねた重要ポイントを解説。合格を目指す参加者らは大いに参考にしたようです。

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ます。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」とと人的交流の重要性についてコメントしました。

「3は①賃貸住宅トラブル相談Q&A②AIトレンドとこれからの不動産業務③管理報酬引き下げ合戦からの脱却」でした。



エンジニアで機械経営代表の安野貴博氏を迎え、ズバリ「AIエンジニア・安野貴博が描く未来像。日本は? 賃貸管理業界は?」のテーマで講演・セミナーが行われました。写真①。安野氏は都知事選で得た知見から「聞く、磨く、伝える」という3つの「システム」は様々な業界で活用可能ではないかと提起し、「人の声を『聞く』ことで入居者募集時のコミュニケーション、リノベーションに関するニーズを収集し、皆さんのビジネスに役立てることができそうです」と活用

「磨く」ことで、クレームやトラブル対応について建設的なコミュニケーションで促進できる。『伝える』ことでは、(AIが自律的にタスクをこなす)AIエージェントによって入居者との接点を強化することも考えられる。などと述べ、「今までにできていなかった価値をデジタルで実現することが(可能になりつつあり、その活用が重要だ)としました。



2



日管協の塩見昭昭会長はフォーラムについて、「年

日本賃貸住宅管理協会は昨年11月12日、東京・港の明治記念館で「日管協フォーラム2024」を開催しました。今回で12回目。800社3310人が来場、会場に設置された展示ブースや各種のセミナーに多くの来場者が詰め掛けるなど昨年に続いて大盛況のうちに幕を閉じました。主要委員会の活動・研究成果を毎回セミナー形式で発表。フォーラム2024では多様な35セミナーが行われ、展示ブースにはIT関連をはじめ金融や大規模修繕など過去最高の59社が参加。ビジネス機会を探る来場者の熱量で溢れかえっていました。

「自律型AIが業態進化促す」内容も

単身賃借人に関するものや申し込みのキャンセルから契約前の付帯サービス、定期借家契約の契約時書面、契約後の契約不適合責任、入居中の迷惑行為、サブリース契約、残置物処分など幅広く、具体的な事例とともに法律関係の対応事例なども解説しました。

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。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 日本情報クリエイティブで検索

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



追焚機能 TVインターホン IHコンロ 追焚機能アップ



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、お客様の設備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 グレードアップ



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



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

大阪

京都

神戸

0120-123-788

0120-248-448

0120-231-778

新収益
事業

富士山の水
白山命水



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

日管協近畿・各支部等スケジュール	
12・3	近畿B幹事会（和歌山）
5	住環境向上セミナー（大阪。「賃貸住宅フェア2024in大阪」に出展～6日）
10	幹事会・定例会・忘年会（滋賀）
11	幹事会（京都、Hオークラ京都）
	ゴルフコンペ（大阪、神戸パインズウッズGC）
1・1	「日管きんき」発行
17	本部「外国人入居受入れサポートオンラインセミナー（Web）」
14	幹事会・第3回研修会・賀詞交歓会（兵庫、オリエンタルH神戸）
	幹事会（京都、Zoom）
24	近畿B幹事会・賀詞交歓会懇親交流会（京都、リーガロイヤルH京都）
	「空き家なんでも相談会」（和歌山）
26	「空き家なんでも相談会」（和歌山）
28	「空き家なんでも相談会」（和歌山）
30	第4回定例会・賀詞交歓会（大阪、新大阪ワシントンH）
●	新年祝賀会（奈良）
2・7	本部「外国人入居受入れサポートオンラインセミナー（Web）」
16	「空き家なんでも相談会」（和歌山）
27	近畿B幹事会（滋賀）
4・23	全国支部長会議（本部）
24	運営協議会（本部）
5・1	「日管きんき」発行
9	近畿B幹事会（奈良）
22	執行役員会（本部）
6・3	ブロック・大阪府支部総会（大阪）
10	会員総会・運営協議会（本部）
18	近畿B総会（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。



安全網をどう形成する…

単身高齢者の入居が敬遠される主な要因は、身寄りがいない、孤独死や認知症、家賃滞納といったトラブルリスクが大きいことです。単身入居者が将来高齢化していくことも、家主にとっての大きな悩みのタネとなりそうです。定期借家契約でない限り、若いときから賃貸に住み続けている人が加齢に伴いトラブルリスクを抱えるようになったからといって借家契約を終了

時間感知できないような異

和歌山県支部は、1月24、26、28日と2月16日に、和歌山市や岩出市、串本町など県内10市町で「空き家なんでも相談会・セミナー」を開催しますが、日管協和歌山県支部も「相談員」を派遣します。

国立社会保険・人口問題研究所が24年4月に公表した「日本の世帯数の将来推計」によると、世帯総数は30年の5773万世帯をピークに減少に転じる一方、単身世帯が全世帯の4割を超え、うち65歳以上の高齢者が4割近くを占めるといいます。賃貸住宅の高齢者入居問題も今後、新たなステージを迎えることになり

少しの工夫で
誌上ベンチマーク
「安全網」を形成

「見守りサービス」の導入を本格的に検討することになった」と言います。

和歌山県支部が「相談員」派遣

「安心材料」を提供

「安全網」を形成

「見守りサービス」の導入を本格的に検討することになった」と言います。

和歌山県支部が「相談員」派遣

契約に「見守り」条項

セーフティネット、供給安定へ

高齢化の進展を背景に、高齢入居者、とりわけ単身高齢者への対応・対策の重要性がますます高まっています。10月1日に施行される改正住宅セーフティネット法は、①オーナーの不安軽減策の追加②見守り機能付き住宅の供給③市町村への居住支援協議会設置の努力義務化――を求めています。安全網の一端を担う賃貸住宅の役割も重みを増します。大阪市の管理会社アドミニは、入居者の日常の動きを感じ取る据え付け型センサー機器を利用、70歳以上で単身の新規入居者向けに「見守り」条項を契約に盛り込み、高齢者入居のあつ旋を促すサービスに取り組んでいます。一定のリスク回避を図りながらセーフティネットとしての賃貸住宅を安定的に供給できるようにするのが狙いです。



冷蔵庫取り付け「ミマモリオ」

設置・運用できる手軽さから販売も順調、導入事例が増えているといえます。

ブルリスク回避だけでなく、まらな「周辺業務への波及」といった管理会社にとつてのメリットも期待できると言います。

「見守り」条項を契約に盛り込み、高齢者入居のあつ旋を促すサービスに取り組んでいます。一定のリスク回避を図りながらセーフティネットとしての賃貸住宅を安定的に供給できるようにするのが狙いです。

ブルリスク回避だけでなく、まらな「周辺業務への波及」といった管理会社にとつてのメリットも期待できると言います。

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

〒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/>

ボク(きいちゃん)の
実家も
空き家に！？

～これがわかればおきたい空き家対策～

和歌山県制作YouTube動画から

加古川の山陽「別府」駅
2月から特急停車駅に
山陽電気鉄道は2月22日のダイヤ改正で、加古川市南部玄関口の別府（べふ）駅を特急停車駅に昇格させます。山陽姫路―阪神・大坂梅田間の直通特急など、特急全車が停車、姫路、明石まで約4分10分所要時間が短縮するなどエリアの利便性が向上します。

「ボク(きいちゃん)の実家も空き家に!?」これだけは知っておきたい空き家対策（上図）もアップしており、これも分かりやすく大いに参考になります。

「ボク(きいちゃん)の実家も空き家に!?」これだけは知っておきたい空き家対策（上図）もアップしており、これも分かりやすく大いに参考になります。

管理会社様必見！
浴室
リフォーム

空室期間を短縮！
改修費用大幅カット！

年間施工実績
7,000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

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 大阪市浪速区桜川3-2-14 BSDビル TEL: 06-4392-8626
- 関東支店 〒144-0031 東京都大田区東蒲田1-1-21 2F 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栄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43 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/>



近畿各地 秋のイベント大盛況

- 盛り上がる オーナーセミナーの会場
- 発見、不特定多数の入場者

秋に展開された各地の賃貸不動産業界のイベント。一気の活性開催には驚きのひと言です。日管協近畿ブロック各支部のイベント会場は人で溢れていました。開催側の力の入れようも相当なものでコロナ期の閉塞感をぶっ飛ばし、各会場は熱気でアツアツ。久しぶりに大阪南港で開催された新聞社の「賃貸住宅フェア」でも待ってましたとばかり多くの人が集まりました。会場の一部で開催された日管協大阪府支部主催の「オーナーセミナー」も相乗効果から満員に。人が集まる熱気と圧力を久々に感じ、明日へのエネルギーは満タン状況へ。

オーナーの姿も多く見かけ、関心の対象を聞くと、「知る人は知っている大阪の大家主が何を語るかに興味があつた」「業界の先行きを知りたい」などと。

編集後記

この冬も各地で煌めく光の饗宴。コロナ5類移行から1年半。イルミネーションは輝きを増し、澄み切った空気の中まばゆい衣装をまとう街々は内外問わず人々を惹きつけ、新たなインバウンド資源にさえなっている模様です。▼「暴食」。大罪と知りながら人類は近代以降エネルギーを喰らい続け、急成長するAIがさらに暴食する。エネルギーの安定確保は喫緊の問題です。G7で自給率ダントツ最低の日本が光の祭典をいつまで謳歌できるのか。賃貸でも戸単位レベルで自給する。暴食からの脱却。古くて新しい「戒律」が重みを増しそうです。本年もよろしくお祈りします。

そういえば芝川オーナーはマスコミへの登場も少なく、この会場で「見られる知られる存在」に。関西・大阪地元で相当注目されていました。

「日管協フォーラム」賑わいました

開催地近くの神宮の森の木が少なくなるようで、「今のうちに美しい並木を見ておこう」という「日管協フォーラム」参加者もいたはず。11月12日(火)東京港区の明治記念館で開催され、近畿ブロックからも大勢が出かけました。2013年にスタートした日管協最大のイベント。「管理業務がパワーアップするワンデー」の通り、その横にデコピンにはちょっと負けそうなキャラの犬が。会期中は学びの場となり人で溢れました。



賑わうセミナー会場



日管協フォーラム キャラ犬

迫りくる情報・選択テクニックは...

商材からサービス手法まで

賃貸管理会社やオーナーに向けた日常的な大量の情報提供ラッシュ。受け手側の判断が問われます。イベントの会場ではパンフレットなどを用い情報発信の場に。見る側は、我が社への有利になる知識や情報を得ようと熱い視線で見まわります。

日管協の京都府支部では定例会など幹部が集まる機会に企業を招いて商品紹介の場を設けています。商材選択の勉強にもなり、担当者からじっくりと商品の解説があり、質問なども交えて知識向上へ役立つ機会にしています。時間をゆっくり取って説明し、聞く側も納得いくまで質問攻め。支部では企業を招いて聞く・知るために広い範囲の情報取得の場を設けています。商材への理解力を育てるのにも効果あります。ここでじっくり話を聞くと、商材にもなんか説得力があるように思えてきますが。



商品説明する企業

注目され続ける存在 品格や風情保つ現場へ視線

歴史が作る品格と風情。京町家は京都を訪れる人も地元でも特別な存在です。市内にある「京・安心住まいセンター」には各町家の参考資料や現場への案内などがあります。町家の情報を得ようと各地から訪れる人は後を断ちません。

町家づくりの現場はいつも人だかり。他都市から訪れる人も目立ち、町家の現地はいつも熱いです。

そこで感じるのはオーナーの町家への愛とその気持ちに沿う建築家や設計担当者の存在。かつて現場を訪れた時、行政、大学関係者、近所の人、マスコミ関係者

が訪れ、工事の途上を見学していました。やがて完成。今はしっかり町並みに溶け込んでいます。オーナーの思いから出発、完成まで長く、ちょっとしたドラマもあり、最後は日管協会員の管理会社がテナントや入居者募集の役を果たしました。長い思考の日々と工期を経て完成。大きな決断からスタートし、行政や大学や建築関係者などの熱い協力でやっと「町家」が完成。

専門店やオフィスも入居して歴史・文化継承の一角に。見学に出かけましょう。(現地は京都市下京区松原)



こうして工事は始まった



風情漂う町家

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

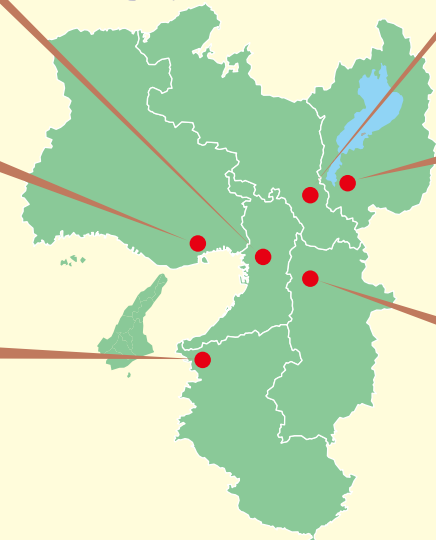
兵庫県支部 JR、阪急、阪神三宮駅から徒歩10分

〒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