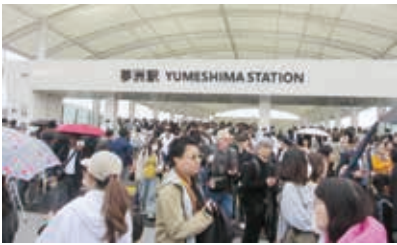


「大阪・関西万博」華やかに開幕

日管協会員にも恩恵



写真左上から。混みあう会場東ゲート口の大阪メトロ中央線「夢洲」駅出口。会場西ゲートでは、等身大のガンダムとミャクミャクがお出迎え（いずれも4月13日の開幕当日）。世界最大級の木造建築シンボル「大屋根リング」の内側に各国パビリオンが集結、世界が融和する空間の広がり。写真は4月9日メディアデー。

●日管協ブロック・支部体制、再編に向けて ●国も認める「預り金保証制度」促進へ



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)
5月1日発行
Vol.43

(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
大阪府中央区高麗橋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

中期方針報告を確認

日管協近畿ブロック2月幹事会

2025年大阪・関西万博が4月13日、開幕しました。開幕直前になって万博の華である各国パビリオンの展示内容などが盛んに報じられたこともあり、開幕日の一般来場者は11・9万人、会場は大きな賑わいをみせました。

リング内側に各国

「いのち輝く未来社会のデザイン」をテーマに158の国・地域が参加。初日は各国パビリオンで開館式が行われ、会場の雰囲気が一気に華やきました。分断が進行しているだけに、大屋根リングの内側に各国が集結する様子が世界の融和の象徴に。



日本賃貸住宅管理協会近畿ブロック(太田卓利ブロック長)は2月20日、滋賀県で幹事会を開催し、管理業の一層の地位向上や会員

支援の拡充、ブロック・支部間の役割分担の明確化などによる協会運営基盤の強化を図るため本部に設けられた検討組織、中期運営方針特別委員会(委員長、太田卓利ブロック長)の中間取りまとめを確認し、写真。

2025年大阪・関西万博交通円滑化推進会議(会長、吉村洋文大阪府知事)から万博開催期間中、関西圏域内での円滑な来場者輸送と都市活動の両立を目指すためのTDM(交通需要マネジメント)企業登録要請があったことなども報告されました。(3面に関連記事)

和歌山県 末吉さん、参院選出馬

地元活性化誘導し「和歌山モデル」



日本賃貸住宅管理協会和歌山県支部長の末吉亜矢さん(54)が、今夏の参議院議員選挙和歌山選挙区(改選定数1)に無所属で立候補すると表明しました。

2011年に和歌山青年会議所(JC)理事長、17年に和歌山商工会議所青年部副会長と地元経済界の要職を務める一方、不動産会

社・三商社長として16年から20年まで和歌山県地建物取引業協会広報啓発委員長、24年に日管協和歌山県支部長に就任。経済界・不動産業界をはじめとする地元で幅広く太い人脈を築いており周囲からの期待に応えての出馬です。

起業家支援などを通じて雇用創出による活性化や、子育て世代や女性、高齢者・障がい者などの声を吸い上げての女性活躍の場づくりや福祉充実、不動産業出身を生かした現実的な空き家・所有者不明土地対策な

どに取り組みを考えます。JC活動や不動産業界で培った「まちづくり・人づくり」の経験から、「地域を強くしなければ日本全体が強くない」と訴え、「空き家率全国ワーストワンの和歌山県を作り変える地方に向けた「和歌山モデル」確立を目指します。

前有田市長が参院選に無所属で立候補を表明したため和歌山選挙区は保守分裂になる中、浮動層や女性層も意識しつつ「決断力・現場力・洞察力」を武器に打って出ます。日管協にとっても国政へのパイプが強まり業界団体としての地位向上につながります。(出馬経緯や政策構想など末吉さんの話を3面に)

国家資格

国家資格は「信頼の証」、取得すべきは今年!

賃貸不動産経営管理士5問免除講習

のご案内

試験のご案内

- 令和7年度
賃貸不動産経営管理士試験
- 試験日時: 11月16日(日) 13:00~15:00
 - 試験会場: 全国38地域
 - 受験料: 12,000円
 - 申込開始日: 8月1日(金)から
 - 実施団体: (一社)賃貸不動産経営管理士協議会
https://www.chintalkanrishi.jp

5問免除講習実施要領

- 特典 ▶ 修了者は試験50問のうち5問が免除
- 申込方法 ▶ 日管協ホームページより
- 受講料 ▶ 18,150円[税込]
※別途テキスト購入必須
- 日程・会場 ▶ 会場の詳細はホームページ参照

大阪	8/3(日)、8/20(水)、8/31(日)、9/10(水)
京都	9/17(水)
兵庫	9/3(水)

- 受講すべき理由
- 合格率が約10%UP↑
令和6年度の合格率は
講習受講者29.7% 講習未受講者20.6%
 - 合格者の約2人に1人が受講!
令和5年度の合格者数は7,282名
うち5問免除講習受講者は3,489名

5点で1歩リードを!!



公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会

〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-7-12 サピアタワー18階 TEL: 03-6265-1555 https://www.jpm.jp



「相続支援サル」ゆくゆくは…

「専門家の育成が社会的地位をさらに上の次元に引き上げ、そうした人材が増え活躍の場が広がることで運営基盤も強固なものになる。専門家を担う相続支援コンサルタント事業は日管協(日本賃貸住宅管理協会)の今後を占う非常に重要な事業の一つです。」

資格者増は重要

相続支援コンサルタントは、質的向上を伴うオーナー資産運用を管理会社が実践するため専門人材の育成を目指す日管協独自の認定

資格で協会唯一の収益事業です。一般・上級コンサルタント資格保有者は現在全国で3300人。一層の増加を目指しています。専門家の輩出で日管協と会員の社会的地位・運営基盤の向上・強化が見込まれるだけに資格者増は重要です。

協会が社会インフラに

「一般」はWe b研修で資格試験は現地開催。学生から社会人、オーナーまで誰でも対象。受講の裾野が広がれば資産管理団体として認知度がアップ。収益基盤の安定・強化につながり活動の幅も広がります。

様々な法制度や金融手法の活用・組み合わせができるよう専門性を高め資産価値向上の道筋を示す。オーナー利益もアップし、我々の業務の幅も広がる。資産運用手法の拡大は住宅セーフティネット構築への回答に大きな柱になります。

日管協が骨格を作った賃貸不動産経営管理士のよう

深め会員にフィールドバック

この人に聞く

松本 智

日管協相続支援研究会
副会長、兵庫県支部長



に、今後5年先などゆくゆくは相続支援コンサルタントを国家資格に格上げできれば。一昨年に塩見会長肝いりで作った賃貸住宅メンテナンス主任者とともに日管協の存在価値を高める資格制度。管理会社やオーナー・入居者に貢献する社会インフラとして協会が機能し認知されることが目標です。

活動実行や、本部フォーラムや各地の住環境向上セミナー開催などを通じて日管協入会メリットを広める。会員増強と退会回避への役割も担っており、支部長としてやることは案外多岐に及びます。行政との連携もその1つ。兵庫県では県営住宅の空き室リノベーション事業(県営住宅子育て世帯向けサブリース事業)が動き出したので、1月の支部新年会の際に15分の時間を設けて県担当者に説明してもらった。会員も興味を持ったようです。こうした活動が協会発展への屋台骨

発展への屋台骨

New 新入会員 Fresh 訪問

兵庫県支部の個人会員として昨年入会した辻井ライフマネジメント。代表取締役の辻井隆さんは1級ファイナンシャル・プランニング技能士の有資格者でクライアント1人ひとりに最適な資産運用のライフプランを提案。関西エリアの相続診断・遺言執行相談窓口として事業展開しています。日管協入会後どのようなことに取り組んでいくか、話をうかがいました。

辻井ライフマネジメント 辻井 隆代表取締役



辻井さんは医療機関のコンサルタントとして経験を積みFP技能士1級に合格した2010年に個人事業主として独立しました。相続に関するクライアントニーズに応えるため相続分野に精通したアドバイスができるよう「遺言執行士」「相続診断士」の2つの資格も取得しています。

日管協入会のきっかけは、「クライアントの1人が所有する賃貸物件についてお手伝いする機会があったこと」だといいます。まず賃貸不動産経営管理士を昨年取得したうえで不動産に関する相続案件の助言・解決に必要な知識を習得するため『相続支援コンサルタント』取得を目指して「認定資格団体である日管協を選びました。現在『賃貸住宅メンテナンス主任者』合格に向け勉強中です」。辻井さんは「将来的に賃貸管理士が独占業務資格になれば、賃貸管理業の知名度と社会的地位

「仁人連磨」の精神で 相続など専門性磨く

向上に結び付く」と前置きし、「広く社会貢献に寄与できる存在になることで仕事の幅も広がり、資格取得ニーズも高くなる。(そこを目指して)協会として取り組んでほしい」と注文も忘れません。

今後はどう動く? 「協会主催の研修会やセミナー、会員交流会などに積極的に参加すること。新しいビジネスチャンスが生まれると思います。クライアント物件の賃貸管理を依頼されたときや、入居者がファイナンシャルプランを必要とするときなど、弊社と会員双方の得意分野を融和させたビジネスとして紹介できるといったメリットが生まれます」

「好きな言葉は『仁人連磨』。自分を鍛えて真の人間になることを心にとどめおく。これをモットーに業務に励んでいます」。定期的にクライアントと対面、「現況を知り、寄り添い、役に立ちたい。その一心で必要な知識、経験を積んでいく」。向上心ひと一倍です。

昨年11月、大阪府支部特別会員に入会したのが住宅メーカー大手の大和ハウス工業さんです。「建築の工業化」を企業理念に、1955年に大阪で創業以来、戸建て・集合住宅はもちろん特建、土地活用など日本の住宅・建築市場の成熟をリード、今年4月5日に70周年を迎えました。同社の大塚昭男営業推進統括部部長に入会へのきっかけと期待を含め聞きました。

大和ハウス工業 営業推進統括部 大塚 昭男部長



大塚さんは2025年大阪・関西万博の開催にあたり設置された万博推進局に「民間企業として大和ハウス工業を代表して一昨年に外向けしました。大阪・関西万博の機運醸成という推進局の使命達成の一環として「グループ会社レジデンスにポスターを掲示、一般の方々に(万博を)積極的にPRする」一方、関連業界団体へのPRにも取り組みます。そんな折に「新入社員時代に大変お世話になった岡本秀巳さん(日管協参与、都ハウジングCEO)に相談にうかがったところ、太田卓利近畿ブロック長を紹介していただき、ポスター掲示の快諾をいただいた」。同時に「日管協の活動に興味を持ち、大和ハウス工業として入会。当社で

万博PR機に入会決断 ビジネスの相互展開を

は全国初となります」

日管協入会を機に大塚さんは「互いに新しいビジネス機会を構築できるようにになれば」とし、「会員向けに、管理受託するオーナー様の資産活用についてお手伝いできれば光栄です。リフォーム・買取再販など投資案件でも当社の流通再生事業『Livness(リブネス)』をご活用できますし、レジデンスや高齢者施設、商業施設など実践展開も豊富です」。オーナーニーズに合った選択肢提供へ「当社を指定していただくことで、会員・オーナー双方の信頼関係をより厚くできます」とアピール。一方で「日管協主催研修会などテーマに応じて関係部署スタッフの参加を促し当社社員の資質・専門性向上を図る一方、情報・人的資本拡充へ会員交流参加もぜひ取り組んでいきたい」と積極的です。日管協としても「建物を再生し循環させるヒーロー「ダイワマン」は心強い味方になるでしょう。

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
そくぞく更新中!

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、お客様の故障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
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)

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**

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**

業界初 **ユニットバス**

フジヤマオリジナル
風呂・トイレ分離型ユニットバス

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

0120-123-788
0120-248-448
0120-231-778

富士山の水 山梨県 富士山 取水店を
12L/9.3L PETタイプ 白命水 取次店を
12L BIBタイプ 白命水 しませんか!!

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)
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/

〒540-0004 大阪市中央区玉造2丁目23-21
TEL.06-6944-0178 FAX.06-6944-0177

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/>



外国人専用
保証プラン
販売開始！

クレディンズ
保証の信頼
ASAHILIVING

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

夏は参院選に日管協和歌山支部長の末吉亜矢さんが立候補しました。地元の実績化への思いは強く、現のための政策・構想は明確。賃貸管理業を含む不動産業の振興も力ぎを握ります。「国づくりは人づくりから」。末吉さんの考えにブレは微塵もありません。

和歌山支部部長
末吉亜矢さん

国政に挑む！ 政策に不動産業の知見生かす

知り合いがどんどん増えるにつれいろいろな問題が見えてきました。例えば空き家問題。和歌山県は空き家率21.2%でワースト1（総務省23年住宅・土地統計調査）。民間でまわして個人でできることは限られていると実感。もともと活躍できる場があるのではないかとこの思いを強くしました。

「所属・関係団体を含め周囲の方々からも（出馬に向けて）お話をいただいていた。会社（三商の業務）を任せられる体制も整い、周りの理解と応援・協力もある。『出馬のタイミングは今だな』と」

「まず地元経済を活性化させ雇用を創出し『誰もが豊かに、誰もが幸せに暮らせるまちづくり』です。不動産業で得た知識を存分に生かして政策を立案したい。10年ほど前から（政界進出を）意識しはじめ政策

を勉強し、人脈づくりに取り組んできました。（与野党問わず）和歌山のためにという方なら一緒に頑張りたいの思いははずっと持っています」

「所属・関係団体を含め周囲の方々からも（出馬に向けて）お話をいただいていた。会社（三商の業務）を任せられる体制も整い、周りの理解と応援・協力もある。『出馬のタイミングは今だな』と」

特別委がまとめた「組織のあるべき姿の仮説」ではこれまで支部にも課せられ

ていた協会運営について、規模やリソースの違いにより全国一律の目標達成が困

難なことから、今後「ブロックが協会運営の中心を担い、支部は本部・ブロック

2月に行われた日本賃貸住宅管理協会近畿ブロック幹事会では、日管協のブロック・支部の役割を明確化するために本部の中期運営方針特別委員会（委員長、太田卓利近畿ブロック長）で24年度事業として検討・策定された「組織のあるべき姿の仮説」が報告され、近畿では会員数・規模が大きい大阪府・京都府の2支部を軸にブロック全体を運営する組織再編案が示されました。中期運営方針の目標年である26年度には、専任スタッフが常駐しブロック実務全般を担当する運営事務局を設置、そのための予算措置を講じる計画であることも示されました。太田ブロック長は「支部とブロックのあり方がこれから大きく変わると思っていた方がいい」と宣言しました。（1面参照）

近畿ブロック「あり方、大きく変化」

京阪2支部を軸に組織再編へ



説明する太田ブロック長

の支援を受けながら、住環境向上セミナーや自治体連携など地域密着業務を行うことで役割分担を明確化するつもりです。そのうえで25年度以降に運営指示系統・権限、事務

局敷設といった再編への課題を整理し、26年度に実際の予算の配分やブロック事務局新設支援などを実行する方針が示されました。近畿は、首都圏や地方圏と比べてブロックと支部の役割分担が比較的明確ですが、それでも会員数などで支部間の格差があることを踏まえて、大阪府支部と京都府支部を中心にブロック全体を運営することを前提に、大阪府支部が兵庫・和歌山・奈良・京都府支部が滋賀・奈良・京都府支部を牽引する形に再編。新たに専任のスタッフが常駐

するブロック事務局を設置し、賃貸不動産経営管理士や賃貸住宅メンテナンス主任者といった資格制度の運営に当たるようにする方向で動き出します。太田ブロック長は「今後、ブロック・支部への予算配分等も見直し検討していきたい」と述べました。

近畿ブロック幹事会では25年度の協会活動功労賞の候補者推薦も行われ、大阪府支部幹事で支部企画研修・業務研究委員会などで多大な功績のある水野達司大阪府支部副支部長を推薦することも決めました。



選挙事務所前で気合い

「抜本的な法整備です。現場に迅速に対応し、日管協や宅建協会などの声をダイレクトに届け世論もつくり、必要ならば立法を視野に働き掛けていきたい」

「所有者不明土地問題を突き進めれば空き家対策にもなる。まちづくりにおける不動産業の可能性はすごく大きく最先端産業です。その知識を持ち込めるからこそだと思っています」

「今の日本に欠けているのは『決断力』、そして現場の状況をいち早くとらえる『現場力』、物事の本質を見抜く『洞察力』です。バランスの取れた政治へ男性だけでなく女性の声、都心だけでなく地方の声、大企業だけでなく中小企業の声、働く者の声、生活者の声など多様な声を反映した政治に変えていきます」

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

防水工事
空室対策
リノベーション
工事

外構工事

外装
内装
すべて
できる
修繕
改修

内装工事

外壁塗装
工事

設備工事

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

支部活動、運営に休みはありません。今春の繁忙期も常に会員間の情報交換は行われました。安田栄慈支部長はこの間、後半の支部活動の方向性を幹部らと検討。改めて行政との一体化した活動を確信、実行へと進めます。日管協本部や支部各首脳陣との交流、全てが支部発展へとつながります。

専門知識共有して

「すべてに超前向きで」
安田栄慈京都府支部長

古都・京都も外国人によるオーバーツーリズムで落ち着かぬ模様。一方で人口流出などの現実もあり、地元・京都市も居住環境の安定に苦慮しています。この時期、支部は京都市と協力し、市民の住宅環境安定への提案・協力を続けていきます。その辺りを3期目を迎えた支部長に聞く。

「古都の住宅環境維持・発展へ地元・行政との協力体制は変わりません。総会やセミナーのイベントを通じて行政から直接オーナーへ伝える機会は貴重で今後も続けます。また、管理だけの分野に止まらず、支部活動で積み上げてきた「知識」を広く認識させることも重要です」。会員が協力して市が行う古い住宅の再生活動は実績十分で、今後も災害対策なども加えて連携していく方針。

「数多くの支部内活動が活かされ、情報集約能力も飛躍。一



盛んな支部活動

若い世代へ期待！

方で本部との交流も密となり日管協の施策も即公開。情報伝達の超スピードアップは本部・各都市部の一体感覚を生んでいます」

会員増へ全員で努力

「オーナーセミナーなどの機会は入会アピールの絶好のチャンス。支部内では常時、入会増への誘導について議論、広報活動にも注力。支部内では多くの部会が設けられ、その担当から入会への有効的な考えが示され、活かしたいと思っています。支部の特徴は存分に考えを主張できることで、特に若い世代の声に期待です」。

「各支部会員が自社の管理に関するノウハウをデータ公開するなど、開かれた支部の姿があります。優れた管理の技術を公開するなども支部の特徴。みんなで専門知識を共有しようという動きです。知識を共有して管理会社のレベル向上へつなげたいという考えです。柔軟性のある前向きな動き。みんなで成長し、強い支部への思いです」。向上心は普段の定例会でも見られ、安田支部長は今年もその誘発役です。（支部活動への思い。今後も掲載予定です。）



安田栄慈支部長

●行政との一体は変わらず
●時代を反映した支部運営

オンラインで行われたセミナー。視聴できるのは日管協会員のみ。内容はどれも業界内外で関心を集めている「クレーム・トラブル

好評 オンライン開催

日管協本部では2月、会員増へと結ぶ「キヤッチアップセミナー」を催し好評を得ました。各テーマを見ると、今、業界が知りたい学びたいことが並び、視聴が日管協会員に限られることで入会促進へ直結したセミナーでした。

なお、セミナーのテーマは「クレーム・トラブル対応」「営業ノウハウテクニク」「人材確保・広報戦略」「行政情報」など、どれも今、知りたい内容ばかりでした。今後も仕事に役立つテーマで続行されます。

ル対応」「営業ノウハウテクニク」「人材確保・広報戦略」「行政情報」など。セミナーの講師は専門分野で活躍している人ばかり、参加料無料、オンライン開催で情報キャッチの好機。対象が日管協会員だけとは。このセミナー開催を期に新入会員の増加が期待されます。

京都府支部の行事スケジュール
総会の講師など決まる
10月にオーナーセミナー

京都府支部の2025年度の支部活動のスケジュールがほぼ決定へ。6月の支部総会で正確な行事日程が発表されます。

の新人や今年度の方向性を支部会員に伝えます。6月には近畿ブロック、各エリアの総会などイベント続出。京都府支部は6月17日（木）を総会と決め、当日の講演にプリンスホテルの講演を予定しています。本部総会を経ての支部総会。会員にとっては情報の



注目のオーナーセミナー



議論集中(近畿ブロック会)

飛び交う多忙な月になります。京都府支部の7月は祇園祭もあつてちよつと夏休み。しかし8月の「ベンチマーク」の実施など担当者は多忙です。

行政情報
お知らせ

住宅相談、今年度も協力

「京（みやこ）安心すまいセンター」

安心して住まいや住宅行政について知ることができ「京（みやこ）安心すまいセンター」。全体の名称は「ひと・まち交流館」。内部には京都の住まいの歴史や資料も揃って楽しめる場所として定着しています。都心の四条河原町から



交流館の入口



充実の内部

り。窓口には専門の知識がある担当も控えています。日管協京都府支部は毎年、相談員を派遣して市民の住宅相談に協力。そのため支部で研修会も開いています。主な相談内容は次のとおりです。

- 近隣との住宅トラブルについて●信頼できる地元事業者の紹介。京都市の補助金などの案内。あらゆる住宅に関する全ての相談。京（みやこ）安心すまいセンター（京都市住宅供給公社）▼電話075-744-1670（午前9時30分から午後5時まで）
- ▼休館日 水曜日・祝日・第3火曜日及び年末年始
- ▼住所 京都市下京区西木町通上ノ口上る梅津町83番地の1（河原町五条下る東側）「ひと・まち交流館京都」地下1階

の出席もあり、一般市民も参加して盛り上がりがあります。当日の講師はTVでもよく見かける司法書士の太田垣章子氏を予定。

11月は日管協主催の「日管協フォーラム」が東京で開催。京都府支部から参加も目立ちます。テーマや講師は本紙9月号で発表。全国支部長会議もこの時期開かれ、イベントのピークに。京都府支部が最も力を入れるのが、支部総会と10月の「オーナーセミナー」。

一般市民との接点、貴重な場になります。

●京都府支部 イベント情報
懇親ゴルフコンペ
6月4日開催 参加者募集
京都府支部主催の「懇親ゴルフコンペ」が6月4日（水）滋賀県の「センチュリーゴルフクラブ」で行われます。

参加定員は8組32名。申込み締切は5月7日。参加者はハンディキャップ、平均スコアを提出。



新規会員募集中！

日管協

- ✓ 管理業に関する最新情報の配信
- ✓ 電話相談窓口など

日管協が御社の管理業務を徹底サポートします

HPでもお申込みいただけます



正確な情報 届いてますか？

正確な情報を取得し、万全の業務体制に！
日管協は賃貸住宅管理業法に関する実務支援コンテンツが充実！



メールマガジンやセミナーにて最新情報をお届け



業務適正化サポートブック



契約書等の実務書式120種類以上を提供



電話相談窓口の設置

入会問合せ
ダイヤル

03-6265-1555

公益財団法人
日本賃貸住宅管理協会 京都府支部

法の
視点 (89)



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

賃貸人の変更について

賃貸人は、その賃貸人たる地位を不動産譲渡することにより、譲受人に移転することができます。そのことを賃借人に主張するには、その譲渡不動産について、所有権移転の登記をしなければなりません。所有権移転登記を完了するまでの間は、譲受人は賃貸人たる地位を主張することができません。(民法605条の2、第2項、第3項)したがって、譲受人は移転登記完了までは、賃借人に対して、譲受人に賃料を支払うよう請求することはできません。

実務的には、物件の譲渡人と譲受人が連名で、物件譲渡があったことによる賃貸人の変更、及び賃料新支払先の表示をして、移転登記の登記簿のコピーを添付して、賃借人に対して書面通知することにより、賃貸人の交代を知らせ、新賃貸人への賃貸人たる地位の移転を円満に済ませています。

賃借人としては、賃貸人の物件譲渡を止める権限まではなく、物件譲渡、登記により、新賃貸人への変更を認めざるを得ません。



美しい京都の街(京都駅の近く)



川、山、自然と共生の街、京都

「省エネ住宅」でセミナー開く

目標は自然との共生。交付金も

京都府支部
2回連続で猛勉強

京都府が主導して「事業者向け省エネ住宅セミナー」が実施されました。支部内では早くから省エネ手法による賃貸住宅の建設・入居に着手しているが、今回は京都府により初級・中級に分けて手法説明の会が設けられました。都市計画局住宅室住宅政策課が中心になり省エネ住宅の促進普及、推進を実施中。日頃から日管協京都府支部とも政策推進で交流があり、今回もセミナー開催で住宅の省エネ化徹底を目指します。

省エネ住宅の具体化には専門知識が必要でセミナー開催は施工から補助金交付に

市民の住志向に反応

行政・民間が協力

「定住」・「安住」へアイデア
京都市民の「地元愛」は強烈。京都府支部が催す「オーナーセミナー」や総会の行政による地元関連の講演時、市民の反応は予想以上です。そこには「京都で暮らしたい」が強く出ています。市民の期待に沿うよう京都市では都市計画局を主に、支部が催す研修会へ出席して市の方針を支部会員へ伝えており、今後も機会が待たれます。

京都市と京都府支部はそれぞれの立場から市民の居住環境向上へ日頃から協力。特に民間業者の既存住宅に精通した情報は行政にとって貴重とされています。賃料の高騰などからい

に至るまで詳しい説明がありました。施工事例なども含め、省エネ住宅について詳しい内容は「京(みやこ)安心すまいセンター」(別項)で用意されています。自然との共生目的

改修工事が必至でそれに要する支援交付金も具体化。省エネ化が遅れている賃貸住宅分野、特に学生向け賃貸のオーナーや事業者へ重点支援地方交付金の利用が可能で

参加者倍増へ
研修会の充実
「研修会場で支部内参加者から高い評価を得ることが大事です。学んだ結果を各自が持ち帰り、キャリアの向上や会社内で活かされることに目的があります」と言う企画研修部会長の松岡英樹氏。

策の進捗状況まで。支部長や相談役からの意見にも耳を傾け、いま支部で重要なことは何かを日々検討。オーナーセミナーでの講師の選び方も早期に決め、支部の事業進捗の流れはスムーズです。京都府支部はイベント時の講師の選び方に独自性があり、それがオーナーセミナー時の参加者増につながっています。

今年も支部はそれぞれの部会で思い切った活動が予測されます。災害、空き家対策、省エネ住宅。テーマに事欠きません。好奇心自覚の場合、出席意欲への刺激、自社へお土産はいっぱい、支部の集会は発展途上です。

自治会・町内会の拡充
地域コミュニティの基本
日管協京都府支部は京都市と締結している「京都市における自治会・町内会の加入促進に関する協定」を基に、地域コミュニティ活性へ有効な情報を発信していきます。京都市は特に町内会組織が充実しており、さらに拡充することで新しい時代の町内会実現を目指すものです。京都府支部も協力中です。

このメンバーで運営

2025年
京都府支部 役員と幹事

京都府支部は今年度も次のメンバーを主に支部活動を続けます。前年度と大きな異動はなく、それぞれが任務に当たります。若干の異動・変化については9月号で掲載します。(敬称略)



副支部長の若林基道氏



久保勝哉事務局長

支部長 安田榮慈。筆頭副支部長 若林基道(支部長補佐)。副支部長 石本浩治(行政連携・他団体推進部会担当)。副支部長 井上大介(広報・会員拡大部会担当)。副支部長 松岡英樹(企画・研修部会担当)。事務局長 久保勝哉。副事務局長 久保勝哉。

務局長 杉村元嗣。上野浩之。井上淳志。会計 櫻井啓孝。企画・研修部会 部長 松岡英樹。副部長 奥野雅裕。小川雅敬。前田尚。土井まなぶ。広報・会員拡大推進部会 部長 田中健敏。副部長 中村康行。清水剛弘。石川武。前田尚(企画・研修部会兼任)。行政連携・他団体推進部会 部長 藤田幹人。副部長 橋本浩和。青山秀樹。空き家等対策推進委員会 委員長 藤策推進委員会 委員長 藤田幹人。管理業務支援部会 部長 金子雅俊。副部長 柴田英生。藤原一典。富沢雅史。相談役 長田修。吉田光一。櫻井啓孝。

FUJIYAMA
株式会社フジヤマ

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

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緩和する為、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。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)

浴室乾燥機 温水洗浄便座 防犯商品 バランス金対策

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
扉のパリエーションも

業界初
ラビックス

新収益事業

富士山の水

12L/9.3L PETタイプ
12L BIBタイプ

自分の飲料分が安くなる!!

ペット PETタイプ
12L 8.3L
9.3L 2本単位 ¥1,500/9.3L (税別)
12L 2本単位 ¥1,900/12L (税別)
サーバーランタム科 ¥650/月(税別)

白山命水
12L BIBタイプ
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/

0120-123-788
0120-248-448
0120-231-778

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

県営住宅、民間リノベ・賃貸

ハウスプロメインら3社が計14戸

兵庫県

兵庫県は県内各地の県営住宅団地の空き室を、民間事業者の資金・ノウハウを活用して子育て世帯向けにリノベ・賃貸する「県営住宅子育て世帯向けサブリノベ事業」を展開している。1月に結成された。1月に事業者を公募、日本賃貸住宅管理協会兵庫支部のハウスプロメインなど3社に決定しました。

日管協設立30年
記念寄付金募集

日本賃貸住宅管理協会は4月1日に設立30周年を迎えたのを機に今年度、管理会社はもとより、一般市民まで日管協の活動に賛同し応援したい方々からの「記念寄付」を幅広く募っています。1995年に当時の

全国賃貸管理業協会（全管協）と賃貸住宅管理業協会（住管協）を統合し設立、以来、賃貸住宅の専門的な業務の確立や、賃貸住宅市場の整備・発展に向けて努めてきており、国の住生活基本方針にもある賃貸住宅市場整備へ様々な事業を行っています。

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。

最新IoT軸に賃貸差別化

強気家賃にも「勝算十分アリ」

アズマハウス

日本賃貸住宅管理協会和歌山県支部の不動産総合大手、アズマハウスは和歌山市内で、IoT技術を活用した先進利便追求型の賃貸マンションモデル「グランメール田中町」を建設、3月の完成にあわせて入居募集を開始、4月にオーナー向け内覧会を開催しました。最新のIoT設備の導入で入居者利便を大きく引き上げる一方、高断熱・高省エネ性などの快適性も高めたモデルとして差別化を徹底。単身者層やDINKS（共働き夫婦）層のニーズを吸収し、高稼働が期待できる付加価値の高いスマートマンションとして仕上げました。

新たな仕掛け

誌上ベンチマーク

IoT賃貸提案

「スマートマンション」事業化提案



エントランス(上)と全景

「グランメール田中町」は1LDK（45・01㎡）総47戸、JR和歌山駅近辺（和歌山市田中町5丁目5-10）の鉄筋コンクリート（RC）造8階建て、単身者やDINKS向け賃貸マンションです。開口部にL

「外出中に遠隔操作でき、より快適で効率的な生活環境を求める若年層や共働き世帯に人気があり、ニーズに合致します。入居者利便の引き上げで他の物件との差別化を図ることができると考えました」と狙いを明かしています。

「グランメール田中町」ではさらに、無料インターネットによる通信環境の標準化や、オートロック・カメラモニター付きインターホン、エレベーター内カメラなどで防犯性もアップさせたほか、システムキッチン・照明器具・エアコン・温水洗浄便座・室内物干しを完備し便利な生活への工夫も盛り込んでいます。宅配ロッカーの配備や24時間ゴミ出し可能な「ゴミストッカー」、EV充電スタンド付き駐車場も備えており、「快適で安心できる住生活に、環境への配慮と利便性を兼ね備えた物件」になっています。

月額家賃は7万4000円（8万7000円）。和歌山駅周辺の単身者・DINKS向け1LDKの相場と比較するとやや高めですが、IoT設備やインターネット無料など最新技術を活用した利便性の高い環境②24時間ゴミ出し・EV充電スタンドなど従来型物件にない付加価値③セキュリティ対策の充実による安全な暮らしを実現したことから、「賃料に見合うハイグレード賃貸マンション。入居希望者も十分納得できる水準」だと自信をのぞかせています。

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

募集寄附金額は一口1万円。特定公益増進法人への寄附に適用される所得控除（個人）を利用できます。寄附口座は、みずほ銀行九段支店（店番532）普通1374737。日管協寄

附金申込フォームに必要事項を入力の上、寄附口座に振り込みます（振込手数料負担あり）。問い合わせは、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会総務課 〒100-0000 5東京都千代田区丸の内1

「7-12サピアタワー」18階。「メール」sonnu@jpn.jp ☎03-6265-1555。日管協設立30周年記念寄附金申込フォームは、https://www.jpn.jp/webform/30th_donation/index.php

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！

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 〒144-0031 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東区代官町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43 2F TEL: 075-661-8626

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
更新中！

Before

After

Before

After

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

国交省が明示「日管協預り金保証」

預り金保証制度運営
委員長・滋賀県支部長
山口俊和さん

業界唯一の
資産安全網
重み増す

社経理との線引きを曖昧にして1つの「財布」に入れて流用したり、最悪そのまま倒産したりする例が出るおそれがあるわけです。実際散見されてきた。これでは健全な賃貸経営はできないし、オーナーも安心して管理を任せられない」

——そうした事態に対応

し、かつ未然に防ぐ。
「そうです。預り金保証
制度は万一の際に日管協が
一定額を限度に保証・弁済
する管理業界唯一の資産保
全措置です。①健全経営を
行っている②過去3年間の
営業経歴で宅建業法違反等
の処分を受けていない③当
制度での保証事故歴がない
④手形の不渡りや銀行取引
停止処分、倒産歴がない⑤
新規申し込みの場合は提出
する決算書類が3期連続債
務超過でない⑥日管協会員
の場合は協会会費を滞納し
ていない——などが加入資
格です」

「預り金保証契約申込書」とともに、業績審査のための直近3年分の決算書類等が必要になります。公認会計士や弁護士、大学教授ら専門家で構成する第三者委員会『保証制度審査会』が健全な経営状態かどうかを客観的かつ公正・厳正に審査、通過すれば加入となります。審査通過後は協会の定める方法により会社情報をインターネットに入力・開示（既加入会社は開示情報を更新する必要がありませんし、単年更新でその都度審査会が加入会社の経営を審査します」

——審査会は会計資料などに基づいて第3者の立場から経営状態を厳格にチェックするため審査クリアだけでも『経営が安定し健全な管理会社である』との言

措置を講ずることは、賃貸住宅管理業者として望ましい』としています」

——預り金保証制度の意義が明示された。

「家賃や敷金などオーナーに代わって管理会社が実

——審査会は会計資料などに基づいて第3者の立場から経営状態を厳格にチェックするため審査クリアだけでも『経営が安定し健全な管理会社である』との信用格付けが得られます。

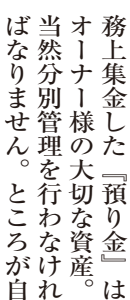
入が5000万円。毎年審査を通過した優良健全会社ですので限度額アップは長期加入のメリット付与として当然の措置です」

——費用負担は？

「初回加入時に必要な預

「肝心のオーナーさんの（制度に対する）認知がない点にあるのではないかと感じています。オーナーさ

※1年単位で会社情報を入力・更新。



「この信用格付けを得て
アピールできる点が、制度
の非常に大きなポイントで
す。オーナーの安心を含め
た社会的信用を不動のもの
とし差別化に結び付く」
「さらに昨年、制度加入
年月に応じて保証弁済限度
額を最大5000万円に引
き上げる制度改正も行いま
した。限度額1000万円
を基本に、11～20年加入が
3000万円、21年以上加

託金と毎年の保証料からなり、一般（日管協非会員）はそれぞれ200万円、12万円ですが、日管協会員なら5万円、6万円。入会・更新時にも主に決算書類を用意すればよく費用・事務手続きともに大きな負担ではない。公正な格付けで高い信用が得られる点から入会し制度を利用しない手はないと思います」

「ただ、日管協正会員1

んの認知度が低い。同じ管理業者として加入を案内しています。やはり限界があります。オーナーさんには知ってもらい、オーナーさんから『預り金保証制度に加入していないのか?』と問われて危機感が生まれる。制度への入会促進の方策はオーナー認知度をいかに高めるかだと考えています。本部もYouTube動画などでの情報発信に取

日管協近畿・各支部等スケジュール	
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）
3・7	支部定例会（奈良）
11	幹事会（兵庫）
26	和歌山県居住支援協議会総会
4・1	令和7年度入会促進キャンペーンス タート（①入会金減額キャンペーン ～12・31、②預り金保証制度セッ ト入会キャンペーン～26・3・31③カ ムバックキャンペーン～26・3・31）
1	相続支援コンサルタント受講セッ ト入会キャンペーン～9・30
1	管理登録事業者応援キャンペーン ～26・3・31
1	日管協創立30周年記念寄附金募 集～9・30
4・10	支部幹事会・定例会（滋賀）
22	ITシェア協議会
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（大阪）
13	支部幹事会・総会・第1回研修会（兵庫）
22	執行役員会（本部）
23	支部総会（和歌山）
●	支部研修会（京都）
6・3	近畿B・大阪支部合同総会（大阪）
10	会員総会・運営協議会（本部）

※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

T E L 06 - 6949 - 1740

F A X 06 - 6949 - 1741

<http://www.tamai-office.com/>

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!**

2025年10月 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。

目管協 預り金保証制度 加入会社一覧表(近畿79社加入)

滋賀	(株)都ハウジング	(株)コスモハウジング	パルゴプロパティ(株)	セキスイハイム山陽(株)
(株)エム・ジェイホーム	大阪	近藤プロパティ(株)	平山住研(株)	TC神鋼不動産サービス(株)
(株)エルアイシー	(株)アサメジャー	(株)サンエス	(株)フアイ管理	(株)ナビック
(株)コングウエスト	(株)アーパストプロパティ	(株)サンフィールド	(株)ブライトエステート	(株)ハウスロメイン
(株)大生産業	(株)R-JAPAN	(株)サンプロシード	(株)ベストサービス	(株)ホームエージェンツ
(有)富士コーポレーション	(株)アズ・スタット	(株)三和アジリス	(株)ベストホーム	(株)マルサライフサービス
(株)レック	アセットテクノロジー(株)	(株)住宅サービス	(株)マツヤママイルホーム	(株)リアルトラスト
京都	(株)アドミニ	(株)ズーミン	(株)三島コーポレーション	(株)ONENESS
永和建設(株)	アパルマネージメント(株)	(株)すまいる管理	(株)ミヤビグループ	奈良
共同管理(株)	(株)アルシंक	(株)成都管理サービス	明成不動産管理(株)	(株)丸和不動産
(株)京都住宅センター学生住宅	(株)エコホームズ	新水ハウス・シャム・PM関西(株)	ユニヴ・ライフ(株)	和歌山
京都/ナホム(株)	(株)エヌエス管理	(株)タイセイウインターサービス	リースビル管理(株)	アズマハウス(株)
(株)グッドライフ	(株)エステートトーフ	(株)TAKUTO	(株)レントタックス	(株)ホームズ
(一社)玄竜	(株)関西建設	(株)匠地所	(有)レント管理	
三協(株)	(株)近畿建物管理	(株)ソインライフ	(有)ワンダーランド	
(株)長栄	近畿ハウジング(株)	(有)トラストサービス	兵庫	
ディランド山京リース(株)	コーナン地所(株)	(株)トラストエージェンツ	(株)赤産地所	
(株)フラットエージェンシー	(株)コスモ	日本賃貸住宅保証機構(株)	シー・プラス(株)	

**本制度は
健全経営の証**

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

〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-7-12 サピアタワー18階 TEL 03-6265-1555 <https://www.jpmm.jp/>



各支部 個性的演出で

- それぞれの「総会」
- 人、考えを知る絶好の機会

毎年、恒例の総会の季節。この紙面発行の5月～6月にかけて各地で総会が開かれ、新役員など人事への期待でそれなりに注目されます。なんといても中心は6月10日(木)の本部会員総会。今年も東京・明治記念館(東京都港区)で。近畿ブロックからも大勢の会員が参加予定です。

毎年出席している人に聞くと、当日の役員挨拶や講演よりも全国から参加した会社トップとの再会や初の名刺交換など「人を知る、機会として総会は貴重だと話していました。思い掛けぬビジネスチャンスに恵まれるきっかけにもなると聞きました。スマホ経由でなく、本人と直接の会話は貴重でしょう。専門紙などの媒体から絶えず伝えられる有名な東京の経営者、北澤艶子



それぞれの総会(京都府支部)

編集後記

新生活がスタートする春。新居に越して気分一新、まっさらな住居に「満足満足」です。が、奴らはやってくる。厳重な警戒網も容易く突破、誰もが嫌う「頭文字G」ゴキブリです。現代人のもはや天敵ともいえる存在になったGは、まんざらでもない気分も一瞬で破壊する。▼捨てる神あれば拾う神あり。その神出鬼没さを逆手にとって災害現場投入を目指す最先端研究が進んでいます。広大大学院などの「サイボーグG」研究。小型コンピュータを背負わせGを操り被災者発見、ああ神様。老朽インフラ点検でも活躍できる。すごい研究。あのGが救世主になる日が近づいています。

氏などをはじめ直接会って話してみたい人にも会える機会です。話上手、全国行脚でいつも情報満タン、貴重な体験で得た面白い話が期待できる塩見紀昭日管協会長の話にも期待です。

今年の「日管協フォーラム」
11月11日東京・明治記念館で開催

全会員が集まって勉強する機会。日管協が主催する注目イベント「日管協フォーラム」。今年も全国から勉強好きな会員が全員集合です。会場は明治記念館。JR中央・総武線の信濃町駅から徒歩で下った会場への道では「しっかり学びます」と気分は高揚。自分が知りたいテーマを選んで受講。その間レストランや庭で全国から参加した人達との交流も。会場には資料もたくさんあり、それらを集めてバッグへ。長い勉強の1日は終わります。時代を反映する今回のプログラムに期待です。

3千社目指して 近畿ブロックの入会促進

6月の会員総会が過ぎるとすぐに令和7年度の重点テーマに沿った事業が具体的に進捗へ。時を超えて持続するのは「会員拡大」です。「時代に沿った管理業の継続には行政と信頼関係が築かれ、多様な管理ビジネスを実感できる日管協会員に」と本部作成のチラシを示しながら入会活動が展開されています。京都府支部は「研修会に自由に参加、勉強して



活動する近畿ブロック



京都府支部研修会

いって下さい」と一般にも開放しています。市民へ日常の日管協活動を自由に見て、会員増へつながれば…の考えです。開かれた日管協の活動、少しずつ効果も出てきました。

会員3000社へ向けての日管協会員活動。本部も支部も実現へ変わらぬ重点テーマです。近畿ブロックの大小の会議でも幹部が口にするのは「会員拡大」。全会員数3000社到達へ努力全開です。

組織の歴史。主役たちの引退
築き上げてきた人への感謝

今年、早春のある日。日管協の大阪府支部、近畿ブロックを創生期からリードしてきた横江三郎氏(大阪府支部長、近畿ブロック長など歴任)を主に共に力を尽くしてきた大美威之氏などへの感謝を表す小さな宴が開かれました。業界からの引退を発表した横江氏らに感謝をと、影山真由美大阪府支部長や松尾充泰副支部長が中心になって企画。現役員も全員揃って昔話、苦労話、大阪府支部の成長、発展へ話が飛び交い楽しい一刻を経験。組織が成長するのに人の存在があり、その人の引退が現実となった時「ようやくくれたはった」と関西弁でつくづく思わせる存在。それが横江氏や大美氏です。



感謝状を贈られる横江三郎氏



松尾副支部長から大美威之氏へ

引き継いで新・大阪府支部を主導しています。小さな心温まる会。日管協組織の健全発展が伺えました。なお、大阪府支部発足当初からの広報の担当者にも感謝状が贈られました。

日管協は平成13年3月21日、国から正式に財団法人として認可され、その歴史を歩んできました。この間、多くの人材も輩出。関西では横江氏がリードして組織の確立と会員増を。熱い思いに反応して当時の役員も団結、今に至っています。思えば組織拡大へはそこにいた人の強い思いがあったからです。影山現支部長がしっかり考えを

大阪府支部 大阪メトロ淀屋橋駅下車歩3分

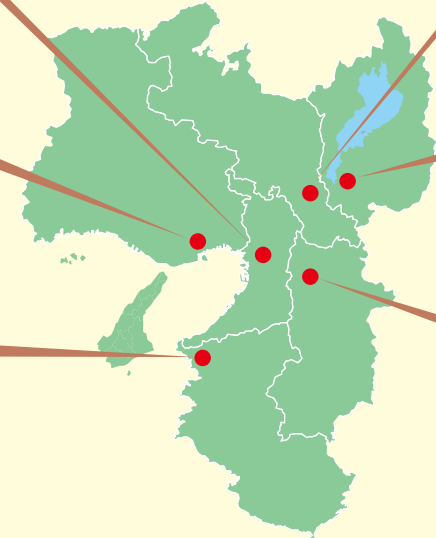
〒541-0043 大阪市中央区高麗橋3丁目2番7号
高麗橋ビル2F((株)TAKUTO内)
TEL.06-4707-7877 FAX.06-4707-7889
E-mail: osaka-bo@jpm.jp

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