

心地よい住環境
影山真由美大阪府支部長
入居者データを取ると、単身マンションで20年以上居住が120件で平均年齢58歳、65歳以上の方は185件で平均契約年数は12年で、47年お住いの81歳の男性もいらつしやいます。ファミリーマンションでも子供の独立で高齢居住のケースもあります。長期居住は家主様にとっても改装費負担や入れ替えによる空室期間の損失賃料

「地域連携の深化」も
もなく非常にありがたい。我々管理会社の使命は入居者に心地よい住環境をご提供することだと思ひます。入居者あてに、社会との繋がりが度合いや住みやすい環境等のご要望を教えていた、だくアンケートをお送りし、より良い住環境を創りたいと思ひます。

北部でも増強を
松本智兵衛支部長
日管協のコンセプトワード「快適な暮らし心地をつくる」の実現に向けて、次

全員で「活性」を
安田栄慈京都府支部長
今年も躍動・前進する京都府支部の統一行です。「全員で前向きに」が一貫した考え。新工夫を加え、若手幹部が増え熱気のある活動を。先人からの「活性する京都府支部」をみんなの協力で維持していく。本部主催行事にも積極参加、新発見や多くの出会いを支部活動に生かします。「京都の

課題・期待に応え
山口俊和滋賀県支部長
日管協では昨年「快適な暮らし心地をつくる」をコンセプトワードに掲げ、最新設備への更新、住宅

安心・魅力の街へ
小西克美奈良支部長
人口減少や人手不足、空き家の増加など県内の地域課題は多岐にわたります。課題の解消に向けて奈良

賃貸住宅管理業像を目指してまいります。当支部ではこれら課題と期待双方にこころを配り、管理業務の品質向上に努め、市場の健全な発展に寄与していく所存です。県支部では、行政や地域団体と連携し、空き家の有効活用や若年層が暮らしやすい住み続けられる住環境づくりに取り組まれます。賃貸管理業を通じて、安心して暮らしを推進し、地域社会の発展に貢献してまいります。

の取り組みを進めていきたくて考えています。第一に、認知度のさらなる向上へ、特に会員が少ない県北部エリアでの会員数の増強を図りたい。次に行政との連携とその強化・深化です。特に居住支援協議

会を通じ、住まいに困っている方を支援する。近畿ブロックの体制が変わることを踏まえて、より効果的に円滑な運営体制の構築に向け他支部との連携と協力体制を強化。日管協とその会員による「快適な暮らし心地をつくる」次代の賃貸住宅づくりを目指します。

「三方よし」貫く
末吉亜矢和歌山支部長
市場に沿ったニーズ、最新の設備やサービスなど、時代の変化を細かく読み取るためマーケティングに重点をおきます。住む人の心を豊かにし、建物の価値を

長期的に維持する施設管理や、安定した賃貸管理業務を行えるよう、最新の情報へアップデートし、住む人や地域の人々、賃貸経営者それぞれの立場から喜んでいただける「三方よし」の精神で、日管協和歌山支部会員の活動と会員事業活動の高度化支援に取り組んでまいります。

日管協 府県支部長、午年に駆け抜ける

分譲・注文住宅から商業ビル開発まで幅広く手がけるエストコーポレーション(宮本誠二郎社長)さんが、兵庫県支部に新たに入会しました。賃貸管理事業を新たな成長領域と位置づけ、領域拡大へ本格的な展開に乗り出しています。同社賃貸事業部の小野太資課長に、日管協入会の経緯や今後の展望について聞きました。

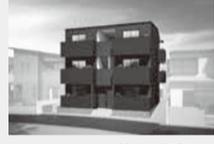
エストコーポレーション
賃貸事業部課長
小野 太資さん



日管協が掲げる①居住者への安全・安心・快適な住環境を提供②所有者の資産価値の維持・向上③管理者の社会的役割・地位の確立の「3つの理念」に共感。ビジョンに基づき業界発展に取り組む日管協さん、当社の発展にもつながると考えました」と小野さん。「賃貸管理システムでお世話になっている(日管協会員の)『いい生活』様からのご紹介も後押しになりました」戸建て注文住宅ブランド「セセラの家」[zutto(ずっと)]や新築分譲を主力に、収益物件の開発・売却、リノベーション、流通事業など幅広く事業展開。「立地によって木造3階建て賃貸を建設、満室にして売却する(有効活用)スキームを採用。土地仕入れから設計・建築まで完結できる体制を整えているため、オーナー様にとって「見えない内側まで把握している」という安心

「一貫体制」で安心感 総合不動産業へ地歩

感を持ってもらえる強みがあります。売却後も管理を担い、オーナー様の現況を把握しながら次の物件や相続など新たな提案も行える」といいます。賃貸管理事業への展望はいかがでしょうか。「物件売却後もオーナーとの関係を継続できる新たな販売チャンネル創出になると考えています。賃貸住宅管理業登録の準備を進めており、安定的なアパート供給を図りたい」賃貸住宅管理業法が施行されて4年。日管協入会で「勉強会や情報提供など様々な学びの機会に期待しています。協会ロゴ『借主』『貸主』『会員』『社会』の“四方よし”の精神を学んで実現し、より良い住環境づくりに貢献していきたい」と思いを強くしつつ、「協会のリーダーシップのもと業界全体の質向上への取り組みが進めば」新領域挑戦、地域密着で進める歩みは入会で弾みがつきます。



アパート施工例

New 新入会員 Fresh 訪問

バスシステムデザイン研究所
代表取締役社長
日吉 孝夫さん



「入れ替えは工事費用が高む。しかしその分を家賃に反映しにくい。既存浴室を低コストで美しく再生する“壊さないリフォーム”が必要。壁や天井を吹付塗装で再生する浴室ユニット吹付塗装工法を採用しました。東京と大阪にショールームを構え販路を着実に拡大。UR指定会社として改修を数多く手がけるなど、施工件数はホテルを含め昨様が7000室、今年は8000室に伸びる見通しです。設計から施工まで完全オーダーメイド一貫施工体制で、現状診断からトータルプランニングまで高品質リフォームを実現しています。人材採用・育成も積極。「社員は約80名。平均年齢は20歳代とエネルギーにあふれています。次代を担う人材を採用、技術と情熱を磨ける環境づくりを進めています」

壊さないリフォーム まさにオンリーワン

日管協入会のきっかけは? 「広報誌(日管きんき)に4年前から広告を掲載。フジヤマさんと事務局の野村さんのご紹介もあり入会しました。これを機に協会・会員企業との連携を深め「多くの住宅ストック再生に貢献を」と意気込み熱し。「まとまったご注文には特別価格で提供可能。更新コスト削減や品質向上メリットを感じていただく。協会も会員支援の一環になる。当社も多くの現場で技術を磨きより良いサービスへ昇華できる。三者ウィンウィンの関係で発展」と日吉さん。「好きな言葉は“ナンバーワンではなくオンリーワン”。お客様の望むものを形にし、他社がやらないことを提案する。私たちの存在価値です。価格競争ではなく真に価値あるリフォームを提供していきたいですね」と続きました。



大阪ショールーム

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!

Before After

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

写真見積 無料
現地調査

info@ecobath.com

Instagram 施工実績 更新中!

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

- 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 〒144-0035 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

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。...

■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/ から上記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...



日本賃貸住宅管理協会大阪府支部の若手研究グループ(小松哲也リダー)は...

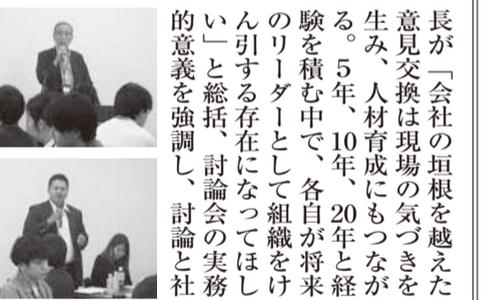
中堅社員が意見交換 柔軟な観点共有

大阪府支部 若手研究G

昨年8月21日、大阪・梅田の会議室、AP大阪駅前ホテルで、中堅社員を対象としたグループディスカッションを開催しました。...

「空き対策」と「業務上の困りごと」をテーマに8グループに分かれて討論を実施。最終発表では、「自動販売機やカーシェア設置による付加価値創出」...

一方、「業務上の困りごと」に関する発表では、入居率の停滞や閑散期の集客難、社内業務の電子化...



長が「会社の垣根を越えた意見交換は現場の気づきを生み、人材育成にもつながる。5年、10年、20年と経験を積み重ね、各自が将来のリーダーとして組織をけん引する存在になってほしい」と総括...

日管協が毎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)」としてのフェア出展です。...

害・BCP・カスハラ・社員教育」の4つのキーワードから「賃貸住宅の今を動かす」方策に切り込んだ...



女性活躍社会ヘレディーズ委がパネル討論

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11月26、27日に開催された「賃貸住宅フェア2025 in 大阪」に2年連続で出展...

で影山支部長らベテラン・中堅・若手の女性4名が女性活躍社会に向けた現状や展望を討論し写真。福岡相模サポーターセンターの伊瀬知見会長を迎え相模対策セミナーも行われました。

セミナー・討論に337名も参加

「賃貸住宅のいま」に切り込む

日管協大阪

ソフトボール大会で連帯感強める 近畿ブロック16チームが熱戦



優勝旗はどのチームに...

大阪府吹田市の万博記念公園スポーツ広場で昨年11月5日、毎年恒例の日管協近畿ブロック「ソフトボール大会」が行われました。...



「制限付きながらも各試合、それぞれの意地がぶつかり合う白熱した展開になりました。開会式では影山真由美大阪支部長が「本日はけがのないように、最後まで楽しくプレーしてください。素晴らしいプレーを期待しています」とあいさつ。...

写真上。会場は大きな拍手に包まれました。大会はトーナメント形式で実施されました。...

外国人専用 保証プラン 販売開始! 家賃保証のクレディンス 株式会社 CREDENCE

日管協預り金保証制度 加入会社(690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!

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。...

Table listing member companies of the JPM Prepayment Guarantee System, including names like 滋賀 (株) エム・ジェイホーム, (株) エルアイシー, (株) コングエスト, etc.

市民へ行政へ存在をアピール

支部力上昇を内外へ

「オーナーセミナー」成功で自信

京都府支部の年間最大イベントは「オーナーセミナー」です。市民がどれだけ関心を示してくれたかが成功のバロメーター。昨秋開催の会場は満員でした。セミナーが終了するとすぐに新年に、2026年へ向けて安田栄慈支部長ら各役員は新しい年の支部活動へアイデアを収集中。若い会員から起きる「もっと積極的に」の後押しの声も背景にあります。

行政(府・市)もイベントの効果に期待

支部活動の2025年。「オーナーセミナー」を最後に実質終了しました。なんと行政からも行政から一般市民までが一体となって開催したイベントの効果は大きく、役割を分担した支部役員は「市民からの信頼を厚くする貴重な行事。行政と市民を結びつける機会を設けた意義は大きい」と、「オーナーセミナー」成功へ自信が伝わりました。支部力向上へ日常的に会



最大のイベント「オーナーセミナー」



安田栄慈支部長の挨拶



太田垣章子氏の講演

議を続けているので日頃から会員の問題提起に対する対応力は備わっています。日常の小さな部活の現場にはOB会員の姿もあり、新旧から幅広い意見が出てきます。活動する支部活動は京都府支部の特徴で、意見が交錯する中で「出てきてよかった」の声がいくつも聞かれます。安田支部長は日頃から「出席してよかったの声が大事」と。最近では若い社員の参加も目立ち、会社上層部から「出席

して学んできなさい」の声かけもあり、「参加・交流から何か生まれるように」とは安田支部長の日頃からの願いです。市民との対話もこのように支部が主体となつて賃貸管理業界から一般へのアピールは対行政も含めて成果を上げ「日管協京都府支部」の存在は年々市民の間で認知されています。

管理業務 徹底してサポート!

いま、入会のチャンス!

情報集中の好環境 実務支援万全の体制

日管協京都府支部の年間活動スケジュールに余白はなく、総会・研修などでびっしりです。見学会や会社訪問なども加わり、時に旅行やスポーツ行事もあります。向上しつつ楽しむというのが京都府支部の特徴。新年早々から会員拡大をサポートさせました。

管理業務の高度化がスピードアップ。AI対策など日管協会員は日々勉強に追われるよ

うです。どこかで毎日のように管理業務のレベル向上へ研修が行われています。「こんなに勉強し、研修を重ねる業界は珍しい。個人

の財産にもなる」。勉強する組織」としても定評があります。日管協京都府支部は考え、研修しつつ信頼を集める業務を行う組織として定評があります。ユニークな名刺はPR用で会員が機会ごとに手渡し、その効果も出てきて問い合わせも増えているようです。

さて、日管協は管理業法に関する支援コンテンツが充実。名刺にその項目を示し入会促進のツールとして効果を期待。本部の協力を得て作成したこの青い名刺

その代表的存在として「京安心すまいセンター」への協力があります。市民からの相談に支部が積極参加して事例別に解答する体制。賃貸管理の専門知識が活かされる機会です。会員各社もそれぞれの手法でイベントを開き、日管協所属の管理会社という信頼性も加わって成功しています。コミュニティ形式への貢献として交流の場を設けるなど地元京都の住宅事業へ積極参加の支部会員も存在。賃貸管理会社として地域活性へ協力、社会的貢献とも言えるでしょう。つまりは賃貸管理業は地元社会から信頼されて成り立ちます。今年も京都府支部会員は支部行事と、一方で地

域単独で各社が主催するなど役割を果たしています。全国区の人気講師太田垣章子氏を招いて昨秋開催した京都府支部の「オーナーセミナー」でメイン講師の司法書士・太田垣章子氏への講演反応がすごい。講演の後からもっと聞きたい、著書はあるのかなどの声も聞けました。オーナーの知りたいたい意欲はいつも不变。全国の主要都市での講演や媒体を通じて伝わる説得力のある話

大阪で恒例のフェア開催

「賃貸住宅」のすべてが



会場のインテックス大阪

一般からオーナーまでが注目の「賃貸住宅フェア」が昨秋、関西での開催は11月26日(水)と27日(木)で「インテックス大阪」の4、5号館で開催されました。

全国賃貸住宅新聞社が主催する賃貸住宅関連のすべてが公開される恒例のイベントです。2日間、リノベーション再生フェアや空き家サミット、テナント土地活用展2025も同時開催されました。オーナー

や管理会社、設備会社など一般からも含め、幅広い分野から来場が見られ2日間にわたって賑わいました。「賃貸住宅」に関するあらゆる分野からの出展や充実したセミナーなど、京都府支部会員はもちろんオーナーや関連する会社からの来場で大盛況、例年通り活気ある会場でした。何より広い分野からの出展は開催ごとに特徴を出し、特に2日間70テーマという内容はオーナーなどの知りたい意欲に応えました。

「フェアは時代を反映するもので新聞社の情報力と説得力のある講師の出演でどのブースも盛り上がりました。特に変化する人居者ニーズについて最新の情報を得ようと人だかりが目立っていました。毎回会場を訪れているオーナーからは「毎回見て参考にしている。管理を依頼している会社の担当者にもぜひ見て勉強してきて下さい」と。賃貸住宅経営者や管理会社にとって今を知る貴重なイベントになっています。

【後援】国土交通省／大阪府／大阪市／経済産業省近畿経済産業局／大阪観光局／公益財団法人日本賃貸住宅管理協会／公益財団法人全国宅地建物取引業協会連合会／一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会など。

京都府支部の動き

次年度計画へ向けて全役員のアイデア集結

休むことなく支部活動を続け、新年会で方針の具体的な企画を公表というスケジュール。支部役員は次年度活動(案)について各立場からアイデアを発表。2026年活動展開の会合ごとに基本が見えてきます。役員は新人が増えたり、新会員の参入などの動きが予測されます。



活発な会員活動

発行は京都府支部が不特定多数の人が集まる機会に支部役員らが手渡しで配布。50社を目指しています。支部会員増を目的に今後も各種の手法で入会呼びかけを行なっていきます。青い名刺の効果に注目です。

25年度の全日程が消化され、26年度の活動が始まる4月までには京都府支部の新役員人事も決まります。事務局では新年度の活動計画の作成などで多忙となり、新しい年の総会を盛り上げる準備に入ります。

新年度総会当日の招待講師は誰に「など」をはじめ、早くも人選へ注目が。ほぼ決定している路線は「行政と共に、市民と一緒に」の従来からのスローガンを継行していくこと。一般市民へは生活環境の向上に支部の存在は欠かせないという印象づけの徹底。京都府支部と協力して実施中の「住まいの相談」も継続。「市民と共にあり」の京都府支部が広く評価されています。今年度も行政との一体感を強め、京都府の居住環境の維持に全力対処しようというのが目標です。

京都府支部の大小の会議へ新年度も行政の積極的な参加が望まれ、公的援助の紹介など、情報提出が期待されます。

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

入会問合せダイヤル **03-6265-1555**

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

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 (91)



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

契約解除通知などの到達について

民法97条1項では、意思表示が相手方に到達した時からその効力を生ずると規定されています。

郵便が到達したときに、受取人が配達員に対応すれば配達員は同郵便を受取人に交付し、後日配達証明書が発行され、到達が証明されます。

ところが受取人が郵便局に留め置かれた郵便を取りに行かず、そのまま、留置期間経過となると、郵便物は差出人に返却されます。

この場合、そのままでは、意思表示の到達の証明がなされません。差出人は、自ら通知文を受取人の自宅に持参して、郵便ポスト又は、玄関ドアの隙間に入れて、その状況を写真撮影しておくべきです。



京都府支部の会議



安田支部長(左)らがリードします

前進・行動 新年も全員参加で

行動しながら学び活性を続ける。これは京都府支部の伝統。説得力のある講師を招いて行うイベントは毎回注目され、成功しています。

●市民の住環境向上へ協力体制で ●全国各支部から活動を注目 ●AI、積極的挑戦GOの時

勉強する支部、今年も継続

「オーナーセミナー」の効果は...

25年秋に全国規模で行われた「オーナーセミナー」。日管協が全国で開催するイベントです。京都府支部では10月25日(土) 京都の中心地、四



オーナーセミナー会場



熱心な来場者

ました。なんと、京都府や市の責任者から住宅政策を聞ける絶好の場です。都市計画の進捗は市民にとって関心事。会場が盛り上がるのも予想通りでした。

視野広く行動力目立つ 京都府支部 役員の日々

協の存在が特に注目されています。社会へ向けて賃貸住宅供給の大きな責任が目の前にあります。今後の住宅供給分野で会員も社会的責任上、市場での役割の重さを感じています。

支部の役員は近畿ブロックのイベントにも日頃から関心を持ち、出席の機会も多い。所属組織を超えた人事交流を通して事業に役立つ情報を得ています。

個別の問題を提起して分析、やがて、支部力向上へ。会員の中から「支部の定例会に何度も出て会社経営にとって大事なことを学びました」という声もあり

Advertisement for FUJIYAMA株式会社 (Fujiyama Co., Ltd.) featuring water heaters and air conditioning units. Includes text like 'ガス給湯器・エアコンの無料保証制度' and '10年間無料保証'.

近畿ブロック6府県支部「オーナーセミナー」開催実績

実施支日程日	開催場所	開催手続実績
奈良県 10月18日(土)	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75名)
和歌山県 10月25日(土)	和歌山県JAビル2階 「和ホール」	リアル開催。会場参加80名 (昨年、会場88名)
京都府 10月25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)	リアル開催を軸にWebでも 配信。会場138名、Web72名
兵庫県 10月25日(土)	神戸市灘区文化センター	リアル+YouTube配信で開催。 計80名参加(昨年、計66名)
滋賀県 10月26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71名。 2社が協賛(昨年、会場65名)
大阪府 11月26日(水)~27日(木)	賃貸住宅フェア2025 (大阪・南港インテックス大阪)	「賃貸住宅フェア2025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。



オーナーセミナー
近畿各支部、テーマを深掘り

日管協近畿ブロック6府県支部も昨年10月18日から11月27日にかけて「住環境向上セミナー(オーナーセミナー)」を開催、旬の話題に切り込みました。(1・3面に大阪府支部、5面に京都府支部のセミナー)

一番手は10月18日の奈良県支部。賃貸経営の最新動向や高齢化対応、空室対策など実践的テーマを深掘りし、小西克美支部長が「賃貸市場の健全な発展に向けて」とも歩みを」と呼び掛けました。和歌山県、京都府、兵庫県の3支部は25日の同日開催。奈良同様に市場動向や空き室など課題対策を提示、オーナーらに有効な情報を提供しました。末吉亜矢和歌山県支部長は「設備や物件の維持・管理知識のブラッシュアップで資産価値を高めて長く住んでもらう管理が大切」と改めて指摘。松本智兵庫県支部長は「更新時に値上げできる。35年ぶりぐらいか。

いい流れに乗るために経済情勢をつかむことも大事」とセミナーの意義に言及しました。翌26日の開催となった滋賀県支部では山口俊支部長が「セーフティネットの観点からも高齢者などの入居もこれまで以上に受け入れていくべき」と展望しました。

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検索

「業界への関心高まる」中で過去最多の参加者3千人超

フォーラムでは、各種セミナーやブース出展企業などとの「共創」展開の場を拡充。賃貸住宅管理会社やオーナー、管理周辺産業、行政関係など多くのステークホルダーなどが一堂に会し、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」の周知強化と、それによる業界の認知度向上・人材獲得促進など、基幹産業として成長を遂げようとする賃貸管理業の現在と次代の姿を提示する絶好の舞台と機会にな



フォーラムは今回で13回目。日管協設立30周年の節目と重なる「記念大会」。日管協本部の主要4委員会による初開催セミナーを含む39ものセミナーが一気に開催される一方、61の協賛



過去最多のフォーラム会場

企業出展ブースも展開。セミナー会場・ブースとも多くの参加者で賑わうなど、会場のあちこちで、次のビジネス機会創出への熱量に沸き立ち、恒例の賃貸不動産経営管理士試験直前講座にも大勢の「受講生」が

詰め掛けました。事前申し込み段階で注目を集めたのが、長栄・奥野雅裕氏と、住まいLOVE不動産の滝清陽氏による講演。日々の業務を通じてオーナー・入居者から選ばれる管理会社の独自ノウハウが公開されるとあって注目の的。滝氏は「不確実性の増した時代に家主は管理会社の提案力や信頼感を選定理由にしている」と説き、オーナー属性を踏まえた信頼関係構築の実践術を解説しました。

・人手不足対策など、AI活用による「現場力」向上DXが最新トレンドになっていることもあり高い注目が集まりました。アンビシオンDXホールディングスの中村勇介氏が「不動産管理における生成AI活用の準備、基礎利用、高度化の3ステップ」を解説。ガイドライン策定による環境整備や現場を巻き込んだポトムアップ推進の取り組みを紹介し、高度化へのキーワードとして、「AIIOCR」「AIEJ」「AIエージェント」をあげ、「小さく始め、大きく育てることがコツ」と説明しました。

賃貸管理リーディング推進事業者協議会では、AIの進化がもたらす賃貸仲介業の役割やビジネスモデルの変化について討論。「情報格差で稼ぐ時代は終わって、も人のコミュニケーションで成り立つ仲介業は残る。AIで業務効率を高め、若い人が活躍できる業界にしたい」(田村穂ハスコム社長)や、「より手間暇をかけ、顧客感動につなげていく。内見時にプロの目線で物件の弱点を指摘し、信用を得ていくことも重要」(鈴木誠・誠不動産社長)などの提示で参加者の理解も深まった模様です。

「業界への関心高まる」中で過去最多の参加者3千人超

賃貸住宅管理の「次」を切り拓く――日本賃貸住宅管理協会(塩見紀昭会長)は昨年11月11日、東京都港区の明治記念館で「日管協フォーラム2025」を開催しました。昨年に続く対面・ハイブリッド開催で、参加申し込みは過去最多の743社3314人にのぼりました。塩見会長は「過去最多の参加で、賃貸管理業界への関心の高まりを感じる。セミナーの集合体としてだけでなく、全国から集まった会員同士の出合いの場としてほしい」とあいさつし写真。オーナーに対する信頼の証として日管協預り金保証制度の活用も呼び掛けました。

管理業の「次」を切り拓く 「フォーラム2025」盛大に 日管協

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。25年10月9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/001880650.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。

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 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 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

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 'ソフトボール大会', '日管協フォーラム', '令和7年度賃貸不動産経営管理士試験'.

※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」。



再生対象となった兵庫県営住宅の1つ



右からハウспロメイン松本社長、同社三宮営業所の松谷所長

県営住宅空き室リノベーション事業は、空き住戸を民間事業者がサブリース方式で借り上げ、子育て世帯向けリフォームなどのノウハウと資金を投入、阪神間エリアを中心に24年度から3年間で年間50戸ペース、計150戸(1戸当たり平均約70㎡)を近隣相場より約1割低い家賃で供給します。家族の年

県営住宅サブリース

神戸のハウспロメイン

兵庫県の県営住宅空き室リノベーション事業(兵庫県営住宅における子育て世帯向けサブリース事業)に神戸市の賃貸住宅管理会社、ハウспロメイン(松本智社長)が応募、採択されました。県営住宅の空き室を改修・再生・利用し、子育て世帯向けに低負担で供給する県営住宅サブリース事業で、ハウспロメインは事業初年度に当たる24年度に続き2回目となる25年度も応募、採択され2年連続しての事業参加になります。

広がる公営住宅リノベーション 地域課題への起爆剤に

潮流にのる 誌上ベンチマーク スtock再生

民間事業者の費用負担でLDK化やシステムバス、シャワー付き洗面台の設置など子育て世帯のニーズに合わせた間取り変更・設備更新などのリノベーションを実施し、定期建物賃貸借契約で募集・管理。団地自治会や指定管理者と協力し居住者間の良好なコミュニケーション形成も求められます。賃貸住宅管理業法登録や直近1年間に賃貸住宅管理業務の実績があるなどが応募要件で、民間不動産の事業領域拡大が見込まれる一方、最近の地価や資材価格・

官民協働着実に 兵庫発モデルへ

ハウспロメインの県営住宅空き室リノベーション事業への参画は、若年世代呼び戻しのための市営住宅再生に取り組み京都府と、事業参加に積極姿勢をとった日管協京都府支部の「先

行事例があったことが大きい」といいます。京都では一昨以降、当時社長だった長田修日管協副会長の長栄をはじめ櫻井啓孝社長・日管協理事のグッドライフ、日管協京都府支部長で安田栄慈社長の3協らが相次いで参入、活動が波及効果を発揮し始めており、兵庫県支部も「25年(1月)の支部新年会で15分の時間を設けて県担当者

人件費高などによる居住費のアップと消費者物価高の進行もあり、家計に占める居住費負担を抑制し、金銭面から子育てしやすい環境づくり支援の意味合いも高まっています。日本賃貸住宅管理協会兵庫支部長も務める松本智ハウспロメイン社長は、「日管協兵庫支部として地域課題解決モデル事業に参画できることに大きな意義がある」とし、一企業だけでなく業界全体で課題に取り組み、業界団体として日管協が先導することで、信頼産業への「トップランナー・日管協」の姿をアピールできると強調。官民連携事業によるビジネス機会の提供という観点からも会員増強につなげられると踏んでいます。住戸改修では国土交通省

補助を活用しながら1戸あたり300万〜400万円、空間拡大を図る2LDK化などの間取り変更や収納空間・最新住設機器の拡充・導入のほか、ベビーカー置き場や玄関前折りたたみ椅子、センサーライト、室内物干し竿設置など子育て世帯への配慮を随所に投入。同社三宮営業所の松谷隆幸所長によると「妊婦さんや小さなお子さんを持つ家庭など子育て世帯が安心して暮らせるよう(プランニングや施工上の現場視点から)細部まで配慮しました」

同社は24年度に神戸市灘区の「灘の浜高層住宅」と中央区の「脇の浜高層住宅」「大倉山高層住宅」の3団地で計5戸をリノベーション。25年度は「西宮櫛塚住宅」2戸、「大倉山高層住宅」2戸の計4戸を対象に事業化し、25年度事業では25年内に入居募集を開始、26年1月から入居が始まります。

「投下費用に見合う家賃設定などの課題もあります。が、県との(官民)連携や地域貢献、自社を含む業界の社会的価値向上に大きな意味がある」とする松本社長は、同時に「支部長として、官民協働モデルを兵庫で確立し、地域に根ざした子育て支援を推進していきたい」と意欲的。今後も会員に参加を促していく考えです。

空き室に新たな居住様式上の価値を付加し公営住宅ストックの再生・活用を図るこうした取り組みは、不動産価格上昇局面での住居費負担の軽減を伴う子育て若年世代支援と、人口呼び戻し・定住化促進モデルになります。ストック単体の再生だけでなく、立地団地やその周辺を含むエリア一帯の活性化へと面的な広がりにも期待が持てます。その起爆剤になり得るか。今後の行方が大いに気になる事業です。

Advertisement for Tamai Administrative Law Office (玉井行政書士事務所). Includes contact info: 〒540-0008, 大阪市中央区大手前1-6-8 光養ビル9F.

Large advertisement for FUJIYAMA (株式会社フジヤマ). Features '10年間無料保証' (10-year free warranty) for gas water heaters and air conditioners. Includes contact info: 0120-123-788.



イベントの充実とPR活動

- 「知ってもらふ、ことへの意識」
- 「組織として知名度加速!」

近畿の各支部が催した「セミナー」、テーマ・講師選びに工夫

近畿ブロックごとに実施の「オーナーセミナー」。毎年秋恒例の催しだけに各支部毎に自信たっぷりの内容に。開催の日程・内容については各面に詳細が記載されているがすべてに「聞きたい」、「教えてほしい」を探知したプログラムでした。来場者は国や地元自治体からの最新の住宅政策や長期プランについて関心があり各ブロックでもその部分を十分に意識。将来を見据えた住宅政策をしっかりと聞きたいという気持ちが見受けられました。日管協が主催し、国交省が後援するという「オーナーセミナー」はすっかり定着し、近畿圏の各地で催され、来場者も毎回定着しています。個人オーナーは情報収集にオーナーセミナー会場を重視、毎年、開催を楽しみにし、地域を跨いで参加しています。これらの要望に応じて今回も各支部

話す人・聞く人 業界のイベントから

仕事の参考が第一。「聞き耳上手、を活かしたい!」

暮れから新年にかけて近畿ブロックの各地で大小のイベントが続行中。「あの人の話は鮮度と感性が両立して思わずメモを取りたくなる」と言わしめる演説もある一方で退屈のひと言で終わる人もいます。当人の感性が会場を緊張させたり、退屈に感じたり、イベントにおける人の話は今も昔も千差万別。率直に言えば①仕事上の参考になる②発想の鮮度と感性一などでしょう。



話を聞く人たち

ごとに個性的なプログラムが並びました。独自の企画とアンケート調査を参考にテーマや講師を選出。オーナーセミナーも回を重ねると演出にも工夫や個性が出てきました。本部主催のフォーラムをはじめ、近畿の6支部はそれぞれ会場構成もレベル向上し多くの特徴を前面に来場者増に結びつけました。各支部にはイベント時の講師選びはもちろん、日程選定など、開催・動員などに自信が見られます。年々企画や会場構成に支部独自の考えが加えられ、入場者も増加し、組織力の向上が見てとれます。



近畿のオーナーセミナー会場

列島往来、見たい・知りた

今日も東へ西へ 「あの人の話が聞きたい」と

「やっぱり役立つ情報を活かすには足で歩き、対面して生の話を聞いて十分に消化」。少し古典的な手法ながらこのように対面好きな業界人がいます。出張費は自前、結果はやがて会社の業績にと。業界のイベントや会議に必ず出席している人の中には「積極的に笑顔で握手すると、どこかでいいことが生まれる」と話す人がいます。「良い取引に発展したのも笑顔の握手がきっかけ」という話もありました。



いつも大切な好奇心

日頃から知識を得、人と信頼関係を築き不動産業がより楽しくなったと話す若い業界人をよく見かけます。身近な研究会や意見交換の場を活かして、レベル向上に努力しています。特定の人を呼び、話を聞く会を開いたり、小さな見学会を催したり、見聞する機会を設けてみんなで勉強しようという動き。かつて神戸の再開発地を管理会社社員が見学し、デベロッパーの担当者から開発の動機やその後の経済的効果や街づくりとの関連性などを現地で話し合う機会がありました。意見交換も含めて参考になったと思います。

編集後記

AIを生成・改善するコーディングなどはすでにAI自らが引き、人間が革新を起こす余地が乏しい。人工知能界隈の現実、どうやら遙か先を行っていきそうです。AIが人間の知能を凌駕するシンギュラリティ(特異点)発生は間近に迫ってきた。▼オープンAIのサム・アルトマンCEOらトップはホワイトカラーの失業増加を念頭に「ベーシックインカムが必要」だと説き、米国ではブルーワーカーへの転身が進む。日本もその道を辿るのであれば、居住貧困に備えた安全網の重要性が増します。セーフティネットへの完全対応は早いに越したことはないのかもしれない。

情報交換の場づくり積極的

入居促進の有効策は「シンプル、身近な小さな情報を聞くこと」

賃貸住宅オーナーの話によると入居促進につながる有効策は第一に人の話をよく聞き、活かすことだと。専門家意識や自己の考えに捉えているのはよくないと。一番大切なのは入居者背景を冷静に分析、物件に活かすこと。社会の流れは予測以上。AI技術の向上で動きが速い。オーナーは全般に良くも悪くも勉強好き。入居促進のため各種のフェアにもよく出かけます。自らが所属するオーナー会などのイベントなどで有名講師の話を熱心に聞く。紛争解決に関しては有名講師の話はもちろんだが、

身近にいる体験者の経験談にも熱心でイベント会場の片隅で真剣な意見交換の場を目撃します。オーナー同士の話こそ最もリアルで参考になるようです。



専門紙なども購読し、新聞社主催のフェアなどにも積極的に参加。イベント会場でも良く見かけます。特に設備関連へのオーナーの注目度は高い。いま、単身者の居住形態が従来から変化し、若者から老人までに対応の設備も複雑化。単身者・家族向けなど簡単な分け方では済まない設備環境です。専門誌などでも盛んに新しい独居のカタチとそれに対応できる設備のあり方などを特集しています。

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)TAKUTO内)
TEL.06-4707-7877 FAX.06-4707-7889
E-mail: osaka-bo@jpm.jp

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

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 マスダビル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

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

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

日管協 近畿ブロック6支部 事務局ご案内

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
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

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

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

全管協少額短期保険株式会社
全管協れいわ損害保険株式会社
全国賃貸住宅修繕住宅共済協同組合