



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5年
6月1日発行
Vol.37

(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

23年度内2500社体制へ

費用軽減策に 特別会員増も

日本賃貸住宅管理協会では賃貸住宅管理業法施行も追い風に、昨年度末に全国2303会員と大台を突破、不動産業界でも存在感を増してきました。オーナーや入居者、管理者の利益の最大化と健全な市場整備・発展をさらに目指していくには、中央にも意見・提言を行い具体化できる熱量とそれを裏打ちする基盤強化が不可欠。日管協副会長の長田修組織委員長も23年度内に前期比8・6%増の2500社達成を目標に掲げ、一層の会員増強に発破をかけています。

日本賃貸住宅管理協会の塩見紀昭会長は新年度、活動基盤の強化へ一層の強化策を引き続き示す決意を改めて示しました。

活動基盤の強化へ スキル向上も不可欠

塩見紀昭日管協会会長が決意「日管協では2020年度、会員数を達成し、活動基盤の強化へ一層の強化策を引き続き示す決意を改めて示しました。」

「今年度創設する『賃貸住宅管理業務登録制度』もその一環です。業法は『建物・設備の維持・保全』を定義し、知識・技能を有する人材育成を重要視し、業界の資質向上を図ります。」



「今年度創設する『賃貸住宅管理業務登録制度』もその一環です。業法は『建物・設備の維持・保全』を定義し、知識・技能を有する人材育成を重要視し、業界の資質向上を図ります。」

「子育て支援」マンション、登場

「hatt緑地公園」

入居者を子育て世代に絞り、低層階に一時預かり託児所や小児科、遊び場となる屋内外広場、ワークスペースなどの中核施設を集約、「親子とも楽しめる」子育て環境と生活の場となる37戸の子育て支援賃貸マンションが豊中市に今春完成しました。北大阪急行緑地公園駅から徒歩4分の駅近で千里ニュータウンと服部緑地近接の優良な住環境に立地。評判も上々です。日管協大阪府支部のアドミニ(影山真由美社長)と関係者が連携して行った賃貸建て替え事業で、管理も同社が担当。「子育てを楽しみ、子育てを通じてコミュニティも育む」居住モデル、少子化対策への1つの回答です。(2面に続く)



「hatt緑地公園」全景

「hatt緑地公園」は「h a t t(はつと)緑地公園」の3コンセプトの実現と提供を軸に、「子育て世代にやさしい」こだわりの賃貸マンション」に仕上げます。「hatt」は3コンセプトそれぞれのローマ字表記の頭文字を組み合わせた造語ですが、服部緑地に近接、周辺が伸びやかな子育て環境だということも読み取れるネーミングです。

建設場所は新御堂筋側道に面する東西方向の長方形敷地約1600㎡(豊中市寺内町2)。建物は鉄筋コンクリート造地下1階地上6階建て(延べ床面積約4800㎡)、地階・2階の一部が北側に張り出しその屋上部分に多目的に使える野外空間を設けました。東側・新御堂筋面にエンタランス、西側に駐車場出入口を配置。新御堂筋側から西方向に緩やかに下り西側前面道路に接する傾斜敷地の特性を生かしたランドプランで西側出入口は地階ながら1階路面口となり、西口から見れば建物全体は7階建て。新御堂筋側エンタランスは、2階玄関になります。

地階・2階一部(西側から見れば1階・3階一部)に、調剤薬局と訪問看護ステーション、市内で小児科の成長を医療・保育面で支援する「ぶんぶん広場」を展開するありきたり小児科が入居し地域包括医療の一端も担う一方、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ワークスペース④スーなどを含む子育て支援中核施設を集約。2階(同3階)以上が住戸床です。

子どもを預かってもらいながら入居者交流の時間を持ったり、WiFi完備のワークスペースで仕事しながらママ・パパへの配慮や、親子のきずなを深め子どもとともに学べる独自のイベントも開催するなどソフト面も充実します。

「親子の世界を広げるサードプレイス(子どもの第3の居場所) PORTO神戸」を展開するラヴィベル(佳山奈央代表)などのアイデア連携で、名称は「hatt緑地公園」。そのままマンション名になっています。関係者で設立したNPO「えがお子ども未来」が運営、この7月オープン予定。建物を管理するアドミニも1階(同2階)に入ります。

伸び伸び屋上庭園

マンション名称は「hatt(はつと)緑地公園」の3コンセプトの実現と提供を軸に、「子育て世代にやさしい」こだわりの賃貸マンション」に仕上げます。「hatt」は3コンセプトそれぞれのローマ字表記の頭文字を組み合わせた造語ですが、服部緑地に近接、周辺が伸びやかな子育て環境だということも読み取れるネーミングです。

建設場所は新御堂筋側道に面する東西方向の長方形敷地約1600㎡(豊中市寺内町2)。建物は鉄筋コンクリート造地下1階地上6階建て(延べ床面積約4800㎡)、地階・2階の一部が北側に張り出しその屋上部分に多目的に使える野外空間を設けました。東側・新御堂筋面にエンタランス、西側に駐車場出入口を配置。新御堂筋側から西方向に緩やかに下り西側前面道路に接する傾斜敷地の特性を生かしたランドプランで西側出入口は地階ながら1階路面口となり、西口から見れば建物全体は7階建て。新御堂筋側エンタランスは、2階玄関になります。

建設場所は新御堂筋側道に面する東西方向の長方形敷地約1600㎡(豊中市寺内町2)。建物は鉄筋コンクリート造地下1階地上6階建て(延べ床面積約4800㎡)、地階・2階の一部が北側に張り出しその屋上部分に多目的に使える野外空間を設けました。東側・新御堂筋面にエンタランス、西側に駐車場出入口を配置。新御堂筋側から西方向に緩やかに下り西側前面道路に接する傾斜敷地の特性を生かしたランドプランで西側出入口は地階ながら1階路面口となり、西口から見れば建物全体は7階建て。新御堂筋側エンタランスは、2階玄関になります。

建設場所は新御堂筋側道に面する東西方向の長方形敷地約1600㎡(豊中市寺内町2)。建物は鉄筋コンクリート造地下1階地上6階建て(延べ床面積約4800㎡)、地階・2階の一部が北側に張り出しその屋上部分に多目的に使える野外空間を設けました。東側・新御堂筋面にエンタランス、西側に駐車場出入口を配置。新御堂筋側から西方向に緩やかに下り西側前面道路に接する傾斜敷地の特性を生かしたランドプランで西側出入口は地階ながら1階路面口となり、西口から見れば建物全体は7階建て。新御堂筋側エンタランスは、2階玄関になります。

建設場所は新御堂筋側道に面する東西方向の長方形敷地約1600㎡(豊中市寺内町2)。建物は鉄筋コンクリート造地下1階地上6階建て(延べ床面積約4800㎡)、地階・2階の一部が北側に張り出しその屋上部分に多目的に使える野外空間を設けました。東側・新御堂筋面にエンタランス、西側に駐車場出入口を配置。新御堂筋側から西方向に緩やかに下り西側前面道路に接する傾斜敷地の特性を生かしたランドプランで西側出入口は地階ながら1階路面口となり、西口から見れば建物全体は7階建て。新御堂筋側エンタランスは、2階玄関になります。

建設場所は新御堂筋側道に面する東西方向の長方形敷地約1600㎡(豊中市寺内町2)。建物は鉄筋コンクリート造地下1階地上6階建て(延べ床面積約4800㎡)、地階・2階の一部が北側に張り出しその屋上部分に多目的に使える野外空間を設けました。東側・新御堂筋面にエンタランス、西側に駐車場出入口を配置。新御堂筋側から西方向に緩やかに下り西側前面道路に接する傾斜敷地の特性を生かしたランドプランで西側出入口は地階ながら1階路面口となり、西口から見れば建物全体は7階建て。新御堂筋側エンタランスは、2階玄関になります。

建設場所は新御堂筋側道に面する東西方向の長方形敷地約1600㎡(豊中市寺内町2)。建物は鉄筋コンクリート造地下1階地上6階建て(延べ床面積約4800㎡)、地階・2階の一部が北側に張り出しその屋上部分に多目的に使える野外空間を設けました。東側・新御堂筋面にエンタランス、西側に駐車場出入口を配置。新御堂筋側から西方向に緩やかに下り西側前面道路に接する傾斜敷地の特性を生かしたランドプランで西側出入口は地階ながら1階路面口となり、西口から見れば建物全体は7階建て。新御堂筋側エンタランスは、2階玄関になります。

建設場所は新御堂筋側道に面する東西方向の長方形敷地約1600㎡(豊中市寺内町2)。建物は鉄筋コンクリート造地下1階地上6階建て(延べ床面積約4800㎡)、地階・2階の一部が北側に張り出しその屋上部分に多目的に使える野外空間を設けました。東側・新御堂筋面にエンタランス、西側に駐車場出入口を配置。新御堂筋側から西方向に緩やかに下り西側前面道路に接する傾斜敷地の特性を生かしたランドプランで西側出入口は地階ながら1階路面口となり、西口から見れば建物全体は7階建て。新御堂筋側エンタランスは、2階玄関になります。

伸び伸び屋上庭園

●女性活躍さらに ●次の焦点は会員増強 ●誌上ベンチマーク

今年こそ必ず資格取得! “賃貸不動産経営管理士「国家資格」は、信頼の証”

賃貸不動産経営管理士5問免除講習

合格率 up!

試験合格の難関ポイントは?

- ① 合格率低下 31.5% → 27.7%
- ② 幅広く深い知識が必須

「賃貸不動産経営管理士試験」に向けた

5問免除講習で合格を掴む!

合格者の4割が受講! 合格率が5%アップ!

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

近畿エリア	京都府	9/13(水)
	大阪府	9/10(日)、9/13(水)、9/20(水)
	兵庫県	9/13(水)

試験のご案内

令和5年度

賃貸不動産経営管理士試験

- 試験日時: 11月19日(日) 13:00~15:00
- 試験会場: 全国35地域
- 受験料: 12,000円
- 申込開始日: 8月1日(火)から
- 実施団体: (一社)賃貸不動産経営管理士協議会 https://www.chintaikanrishi.jp

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 サビアタワー18階 TEL: 03-6265-1555 https://www.jpm.jp

子育て支援マンション

異次元の少子化、先取り

h a t t 緑地公園

地元・豊中市の関心高く

アドミニが管理する子育て支援型の多機能複合賃貸マンション「hatt緑地公園」。

約52(73㎡)で構成。全戸がウォークインクローゼットや無料WiFi、ワイドパルコニー、エアコン2基を備えた南向きで、構造も分譲マンション仕様に近く、家賃も月11万8000円(16万5000円で1週辺相場並み)と好条件です。



「hatt緑地公園」完成イメージ

「hatt緑地公園」計画は、築40年超の老朽マンションを「今後いかに活用していくか」模索する中で浮上してきました。一時はオーナーに対して「大手住宅会社からサ高住にとの提案もあつた」(影山真由美アドミニ社長)そうですが、都心直結の便利な駅近で、居住エリアとしても人気が高い立地の恩恵を最も受けるのは働きのながら子育てを行う現役世代。「地元・豊中への恩返し」と人口減少下の賃金抑制策としてのあり方を探る中、子育て支援を軸とした「子育て」を策定するなど「子育て」中心で入居者視点の商品づくりはなかつた。ここを大切に第2、3弾として高齢者や障害者支援にも取り組んで行くつもりです」と話しています。

業者登録状況は順調

管理戸数200戸以上の賃貸住宅管理業者に登録を義務づける賃貸住宅管理業法施行(2021年6月15日)から2年が経過。全国の登録状況も順調に推移し近畿圏も同様のようです。国土交通省近畿地方整備局建設部の田辺りさ不動産適正化推進官に改めて聞きました。

田辺りさ国交省 不動産適正化推進官



田辺りささん

「3月末時点で近畿の賃貸住宅管理業登録済み件数は1376件。昨年同時点の741件に対し倍近くに増えました」といいます。本格施行後しばらくは慌ただしかった業者登録も秋ごろまでには落ち着き、昨年11月10日時点で登録数は1328件になっていました。昨秋以降、現時点までの間は(登録申請段階で)管理戸数200戸未満の業者が徐々に増加しています。順調だと思っています。当初目安として考えていたのは(業法施行前の)任意登録件数900件。それを踏まえると、しっかり登録していただいていると思えます。現在多いのは変更申請です。役員が交代された、支店の場所を移転した

「重要事項説明に関連することなどがそうです。重要事項説明書と契約書の内容に矛盾があるような場合が見受けられます。業法施行に伴い、標準書式を導入するなど手間をかける必要が感じられること」

「制度について、事業者の皆さんは大きくは理解されてご対応いただいていると感じます。ただ色々な話を伺う中で、思い違いや理解不足が起きていると思われることも」

兵庫県支部の正会員として入会したONENESS(ワンネス)。総合不動産企業「らいおん不動産」ブランドで不動産フランチャイズ(FC)を展開、22年10月に伊丹市内で1号店を開業しました。阪急神戸線沿いに5年後5店舗体制を目指します。同社の河野将史代表取締役役を話を伺いました。

ONENESS(ワンネス) 河野将史代表取締役



ワンネス 河野社長

前職はコンサルティング会社に勤務、不動産会社向けのマーケティング分野に従事していました。その経験を活かして不動産会社を自ら開業しました。不動産事業分野の中でも(安定成長が見込める)賃貸管理業に注力。不動産テックを積極的に活用することで、従来型の業務体系を見直し、賃貸管理業務にかかる管理コストを削減、オーナー様の意向に沿った成果物を出す、そのことを大事にしています。

当社の事業スタイルを周知するため、オーナー向けセミナーを開催する一方、同業者向けFCブランド「らいおん不動産」ネットワークを構築、加盟店を募集しています。

日管協(兵庫県支部)入会のきっかけは、日管協が独自で行っている「相続支援コンサルタント」や「賃貸不動産経営管理士」などの資格関連情報や、賃貸市場データの発信、各種

阪神間でNo1目指す FC軸に5年で10億を

契約書式集などに加えて、日管協の活動内容そのものに魅力を感じたこと。自分自身も挑戦したいという覚悟がありました。

去年9月に兵庫県支部が実施したベンチマークで、石川県金沢市のクラスコ本社視察に社員全員で参加しました。新しい知識やスキルを身に付けられるような(業務・知識の)アップデートを事業に活かすには、様々な研修会に参加することこそ重要であり、その点で大変勉強になりました。次回のベンチマークを楽しみにしています。

一方で、外国籍や生活困窮者、高齢者など住居を必要とする人たちに住まい探しを支援する体制づくりも必要だと思えます。

弊社2025年ビジョンで「阪神エリアでナンバー1の不動産会社」を標榜。5年で売上高10億円、10年で100億円の企業を目指しております。



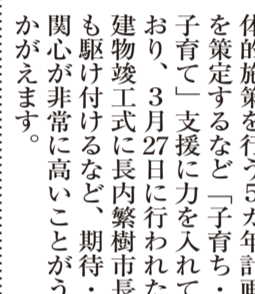
らいおん不動産の前で

New 新入会員 Fresh 訪問

担当係までご相談ください。更新申請は登録期間満了の90日前から可能ですのでそれまでに早めにご相談いただければ」

「国交省近畿地整の建設部建設業第二課の賃貸住宅管理担当まで」とのことです。万全な業務遂行には登録更新手続きも視野に入

「不動産テックの日本情報クリエイト(米津健一社長)は4月3日、東京本社オフィスを移転、グループオフィスネットワーク(本社・東京・大阪・名古屋・福岡)とオフイスを統合し営業を開始しました。統合でグロ



竣工式には長内繁樹豊中市長も駆け付けてきました

アドミニの影山社長は、少子高齢化やダイバーシティ、SDGsなど社会要請を踏まえながら「オーナー中心で入居者視点の商品づくりはなかつた。ここを大切に第2、3弾として高齢者や障害者支援にも取り組んで行くつもりです」と話しています。

「重要事項説明に関連することなどがそうです。重要事項説明書と契約書の内容に矛盾があるような場合が見受けられます。業法施行に伴い、標準書式を導入するなど手間をかける必要が感じられること」

ハード・ソフトともに必要な要素が詰まった「hatt緑地公園」。異次元の少子化対策を掲げる岸田首相をはじめ、小倉将信こども政策・少子化対策・若者活躍・男女共同参画担当相や渡辺由美子こども家庭庁長官にもぜひ視察、いやベンチマーキングしてもらいたいところです。

日管協預り金保証制度 加入会社(624社加入※)は、健全経営が証明された賃貸住宅管理業者です。

2023年7月より 新規申込開始!

申込は年2回(7~8月、12~2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。
○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74社加入)

Table listing member companies of the JPM Prepayment Guarantee System in the Kansai region, including names like 滋賀 (株)フラットエージェンシー, (株)コスモ, (株)山住研, etc.

本制度は健全経営の証です