日管協近畿・各支部等スケジュール

2・5	幹事会・定例会（滋賀）
26	運営協議会（東京・本部）
3・3	近畿Ｂ幹事会（Ｗｅｂ）
24	第７回幹事会（兵庫）
4・1	各種入会促進キャンペーン（入会金減額～12・31、預り金保証セット入会・カムバック・管理業登録事業者応援～27年3・31、相続支援コンサルタント受講セット～9・30）
9	執行役員会・国交省情報交換会（本部） 幹事会・定例会（滋賀）
14	幹事会（京都）
22	第１回全国支部長会議・ベンチマーク（東京・本部）
23	執行役員会・運営協議会（本部）
●	幹事会（兵庫）
5・1	「日管きんき」発行
12	幹事会・定例会（京都）
15	近畿Ｂ幹事会（大阪リアル）
21	執行役員会・理事会（本部） 支部総会（滋賀）
26	支部総会（京都）
●	支部総会・幹事会・研修会・フェニックス共済会議（兵庫）
●	支部総会・懇親会（和歌山）
●	支部総会（奈良）
●	若手研究会ディスカッション（大阪）
6・3	ゴルフコンペ（京都）
8	評議員会・支部執行役員会（本部）
9	執行役員会・臨時理事会・運営協議会・功労者表彰会・会員総会（本部・明治記念館）
16	幹事会（京都）
7・14	幹事会・定例会（京都）
21	近畿Ｂ大阪府支部合同総会
●	定例会（奈良）
8・6	定例会・研修会・納涼会（滋賀）
7	幹事会（京都）
●	定例会・ベンチマーク（大阪）
●	勉強会（兵庫）
9・1	「日管きんき」発行
8	幹事会・定例会（京都）
●	ベンチマーク・フェニックス共済会議（兵庫）
●	定例会（奈良）

※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
● 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、実戦実務に対応
〒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/

インフレに強い新たな賃貸施工
建設コスト２割削減成功

日本賃貸住宅管理協会大阪府支部会員で、不動産デベロッパー・コンサルティングの進和不動産グループ会社、進和建設工業（本社・堺市北区、西田泰久社長）は、耐震・断熱・遮音性に優れた壁式鉄筋コンクリート（ＷＲＣ）構造による９階建て中高層賃貸マンションを建設、完成させました。独自の構造計算で耐力を十分以上に保持しながら部材使用量を従来比２割削減しコスト圧縮に成功、資材費の高止まりや金利上昇が進むインフレ下での高収益賃貸マンション建設施工手法の１つとして提示していきます。

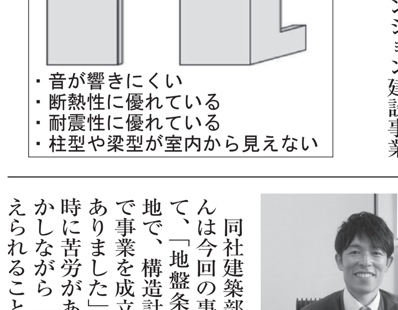
竣工した壁式構造9階建て

壁式構造の限界を打破
進和不動産グループ

建築資材価格の高騰・高止まりを背景に、大型都市再開発や公共事業から中小規模建設まで、事業そのものの延期や計画見直しを迫られるケースが目立ってきました。賃貸マンションの新築や建て替え計画などでも同様で、特に都市部では採算面から計画が停滞するケースが増えています。金利の上昇も加わり期待利回りが低下する中、オーナーだけでなく、賃貸管理会社にとっても「収支が合う建築計画」を前提とした資産活用事業とその提案が難しくなってきています。

こうした状況を打開しようと進和建設工業が高収益物件づくり具体化に挑んだのが、建設コスト低減と壁式ＲＣ造特有の高性能化の両立による今回の９階建て中高層マンション建設事業です。

価格高に克つ
誌上ベンチマーク
初期投資を抑えろ



事業地は大阪府守口市京阪本通１丁目。大阪メトロ谷町線太子橋今市駅近く、守口市内中心部で賃貸需要が旺盛な便利な立地です。国土交通大臣認定の特殊ＷＲＣ構造「ハイウォール工法」を採用、９階建て総24戸（１ＬＤＫ、住戸専有面積約30㎡）の賃貸マンション（大阪府守口市京阪本通１丁目）を昨年竣工しました。壁式構造による中高層マンション建設は関西初の試みです。

居室内もすっきり

ＷＲＣ構造は、鉄筋コンクリート造の壁と床（スラブ）を一体化して鉛直・水平荷重を支えるモノコック構造で、梁の使用を必要最小限に抑制、構造そのものの合理化で建設コストを圧縮できます。ＲＣラーメン構造のように室内に梁型が出ず必要な天井高を確保した上で階高を抑えることができるうえ、遮音性や断熱性、耐震性に優れるなど居住性能面も高いなどのメリットがあります。ただし、どうしても必要壁量が増えることから従来は低層建物に限られていました。

これに対して進和建設工業は今回の事業で、保有水平耐力計算と壁量設計を組み合わせた独自構造計算手法を駆使、壁配置の最適化と耐震性能の確保を両立させることで中高層化を実現する一方、ＷＲＣ構造特有の合理化を前面に押し出し、①構造部材削減による鉄筋・コンクリート使用量を従来比で約20％圧縮②工期の短縮や二酸化炭素（ＣＯ２）排出量の削減――も具体化。建築コスト高騰下での事業採算性のアップと環境負荷の低減も同時成立させました。低層が中心だった壁式構造の限界打破にも挑戦した意欲的事業だといえるでしょう。

差別化への選択肢に

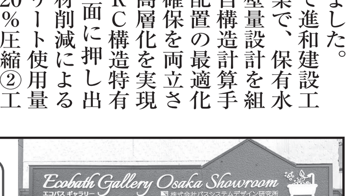
進和建設工業建築部の三好さん(上)と、同社常務営業本部長の吉井さん

同社建築部の三好祥平さんは今回の事業化に当たって、「地盤条件が厳しい立地で、構造計画の工夫などで事業を成立させる必要がありました」と実際の建設時に苦労があったことを明かしながら「梁・柱型が抑えられることで居室空間を確保しやすい」と快適空間を提供できるメリットを示し、「構造計算上は最大12階まで対応可能」と胸を張っています。

同社営業本部長の吉井一久常務は、「資材高騰で新築提案が難しい局面でも、構造計画から収支を組み立て直すことで、オーナーが納得できる事業提案につながった」と今回事業の最大の要点を指し示し、「家賃設定の妥当性と長期収益の確保を重視したうえで、立地条件や地盤特性に応じた工法選択を含めて提案することが重要になってくる」と続けています。

管理会社にとっても、賃料水準や立地評価だけでなく、断熱・耐震・耐久や空間確保などの居住性能を引き上げながら、建設工期を含む初期投資をいかに抑制した事業計画を立案し提案できるか、そうした提案力が問われるようになる中、有力な手法の１つになり得ます。

差別化への選択肢が広がります。

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。
ご予約はこちらから ▶▶ QR
電話 06-4392-8626

管理会社様必見！
空室期間を短縮！改修費用大幅削減！
短工期 低価格
浴室リフォーム
現地調査・お見積り無料 ▶▶
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/

日管協 即戦力かつキャリアも継続
業界全体の持続的成長担う

人手不足が慢性化するとみられる中、多様な人材をいかに安定して確保できるか、企業・業界の死活問題にもなりかねません。日本賃貸住宅管理協会では結婚や配偶者の転勤、親の介護など、やむを得ない事情で転居するなどして離職・キャリアを断念せざるを得ない管理業界の人材を、転居先の日管協加盟会社が再雇用、活躍の場を広げてもらうなど業界内でつなぎ直すための人材再雇用円滑化ネットワークシステム「ＪＰＭＡ人財ネットワーク制度」を整備・運用しています。近畿で制度の推進役を務める森山恭子大阪府支部レディース委員長は「管理業界全体の持続的な成長につながる制度」とその本質を見据えています。

「人財ネットワーク制度」

確立近づく“管理業2.0” 次代の業界を築く

森山 恭子さん
日管協大阪府支部 レディース委員長

安心・安全な住生活を支えるためにも経験と知識を持つ人材が欠かせません。しかし家庭の事情による転居などを理由に、特に女性社員を中心に本人の意思に反して退職を余儀なくされるケースが少なくないのが実際のところです。働き方改革の阻害要因になるし、ＤＥＩの流れにも逆行、企業価値毀損につながりかねません。

「せっかく積み重ねてきたキャリアが途切れる。個人にとっても業界にとっても大きな損失です」（森山さん）。日管協ＪＰＭＡ人財ネットワーク制度はこうしたケースを回避し「人材を業界の中でつなぎ直すために生まれた。転居後も管理業界で働き続けられる環境を整え人材を業界全体で循環させていく仕組み」です。女性の活躍の場の維持創出にもなることから全国13ブロックのレディース委員会が制度推進に取り組んでいます。

では制度のメリットは？「まず管理会社にとって、即戦力人材と出会える可能性が高いことです」と森山さん。「賃貸管理業務は専門性が高く、未経験者を一から育てるには時間もかかります。その点この制度で紹介される方は一定の経験を持っている方が中心です」「制度に登録すれば従業員に『転居があってもキャリアを支える仕組みがある』と安心感を示すこともできます。福利厚生の一環として活用できる点も大きい」といいます。

経験のある人材が安定して働ける環境が整えば管理品質は自然と向上するはずです。「物件を安心して任せられる管理会社か」がオーナーにとって重要で、この点についても森山さんは「知識と経験を持つ担当者が継続して管理業務に携わることでトラブル対応や提案力の質が高まり、オーナー満足度の向上にもつながります」と断言。「人材を大切にすることで仕事の質が上がり管理品質も安定する。オーナーへの価値提供につながっていると感じています」

登録は無料 参加社拡大めざす

ただ課題もあります。ずばり「登録企業をいかに増やしていくか」。レディース委員会が登録を呼び掛けていますが、制度登録は現在全国で250社余りにとどまっています。制度を十二分に機能させるには、一社でも多くの管理会社が登録し、ネットワークを全国規模に充実することが不可欠です。

制度への登録は無料、ハードルはないに等しいのですが周知不足という点も否めません。森山さんも「まずは制度を知っていただき登録から始めてほしい」と訴えたうえで、「事前登録をしていなければ制度を活用できません。『今は関係ない』と思われがちですが急に人材を採用する必要が生じた際、登録が済んでいなければ制度の対象外。せっかくの優秀な人材を逃してしまうことにもなりかねません。いざという時に備えて」と訴えています。

森山さんは「この制度は従業者のキャリア継続、管理会社の人材確保、そして業界全体の持続的な成長を同時に実現できる仕組みです。人材を大切にする管理会社が増えることが、オーナーや入居者の安心にもつながっていくはずです」と強調。「人材を守ることが業界の未来を守ることにつながる」という強い思いが伝わってきました。

人材循環の「エコシステム」

日管協は、コンセプトワード『快適な暮らし心地をつくる。』を制定、「働きがいのあるスマートな管理業」へ業界イメージ刷新を図り、労働力不足下での若手人材確保を見据えた若年層へのアピール強化に取り組みはじめました。

その一方で、「ＪＰＭＡ人財ネットワーク制度」によるキャリアの再形成促進と即戦力の確保にも取り組んでおり、優秀な人材確保へ事実上の２本柱戦略をとっています。

特に人財ネットワーク制度は、流動化が進む労働市場の中での人材囲い込みを促進する性格を持ちながら労働側にとっても慣れた職種で能力をそのまま生かすことができるなどの利点があり、人材循環のエコシステムにほかなりません。将来に向けて日管協が誇るべき注目制度だといっても過言ではないといえるでしょう。

賃貸はインフラ 地域活性化の源
大阪府支部新年会

日管協大阪府支部（影山真由美支部長）が１月26日に新大阪で開催した26年新年会は、定員いっぱいの180人が参加。京都府・兵庫県両支部から安田栄慈、松本智支部長が駆け付けたほか、協力会社10社による展示ブースも設けられるなど大いに賑わい、盛況のうちに幕を閉じました。

影山支部長はＤＸの加速や住まいの価値観の多様化に触れ、「管理業は単なる建物維持から、居住者の人生を支えるインフラ。（産業として）重要性が高まっている」と強調。大阪・関西万博を経て国際都市としての魅力がアップする中、「住まいの安心・安全を守る役割は地域経済の基盤」とし、住生活環境の引き上げを通じて地域経済の活性化と呼び掛けたほか、宮西安広企画研修業務委員長が「本日の運営は若手研修グループが担当した。今後に期待したい」と述べて閉会しました。

New 新入会員 Fresh 訪問

日管協大阪府支部に入会したリップル興産。「鋳物の産業革命」とされるダイカストを武器に親子三代にわたり本業である製造業の旭工精を発展させてきました。一方で収益不動産分野でも実績を重ね、賃貸マンションの運営・管理を軸に、区分所有物件リノベーション再販や商業系ビルの保有・運営、宿泊需要を見据えた民泊事業などへも参入・展開しています。西辻誠人専務取締役に聞きました。

リップル興産
専務取締役
西辻 誠人さん

持続成長への「銘」は「気魄」「勝己の友」

「関西建設の山本肇社長さんからご紹介いただいた」と西辻さん。「本業は自動車部品関連を手掛ける製造業の旭工精で祖父が会長、父が社長、私が専務の親子三代で経営。会長が1984年に不動産事業をスタートし、物件の取得・開発を重ねる中でリップル興産を設立、現在の事業基盤を築いてきました」。家主業と自社物件管理が柱ですがそれにとどまらず収益物件の取得やマンションリノベーションと再販、同社賃貸マンションブランド『リップルシリーズ』も展開。商業ビルの運営や民泊事業にも取り組み、不動産分野の収益最大化にも余念がありません。

不動産取り扱いで大切にしていることは？ 「『気魄（きはく）』。会長が大切にしている言葉で、時に毅然とした姿勢が求められる。覚悟を持って臨むという意味です」「私自身が（故稲盛和夫氏の）盛和塾で学んだ言葉が『勝己（しょうこ）の友』。優れた人と交わることで自身の水準を引き上げる。不動産は目利き力が問われると同時に人との縁が左右します。この２つの言葉をつねに意識しています」

卒業後に管理会社、仲介会社で実務経験を積んだ後、リップル興産に入社。西辻さんが不動産業を、「旭工精は弟が中心となって運営。私も月に10日前後は経営に関与」していますが「不動産事業が自分の主軸」です。

日管協入会に関しても期待は大きいといいます。「賃貸管理業はさらに専門性が高まる。協会が推奨する資格取得も社内で積極的に奨励し、管理体制の強化につなげたい。協会活動を通じて最新情報を共有し、業界全体のレベルアップにも貢献できればと思います」

「気魄」と「勝己の友」を指針に、堅実な運用と持続的な成長を目指します。

日管協預り金保証制度 加入会社（718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10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。
日管協預り金保証制度 加入会社一覧表（近畿68社加入） ※2026年4月1日現在
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/

株式会社フジヤマ FUJIYAMA
おまかせください。まるごと安心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 フジヤマオリジナル ラピックスシリーズ 1116サイズ
ご愛顧頂き24年の販売実績
業界初 10年間無料保証
水まわり設備・エアコンの無料保証制度開始
空室の防止 入居率UP
0120-123-788
https://www.fujiyama-net.jp

管理業の未来拓く「ホープ登場」

「情報力」磨き交流拡充