



(発行) 財団法人 日本賃貸住宅管理協会 近畿ブロック
長田 修 理事、近畿ブロック長

近畿ブロック 事務局
〒532-0011 大阪市淀川区西中島4-7-18
TEL: 06-6306-6680 FAX: 06-6306-6681
URL: http://www.e-jpm.com/

- 大阪府支部 ●京都府支部
- 兵庫県支部 ●滋賀県支部
- 奈良県支部 ●和歌山県支部

東日本大震災 復興へ向けて

被災地へ 賃貸業界の支援

東日本大震災から約2カ月、全国から支援が集まり、被災地は復興へ向けて少しずつ姿を変えています。震災直後から賃貸住宅業界の活発な支援活動は連日報道されてきました。その対応の早さは業界が成熟期に向い、また、社会貢献に敏感な体質も備わって、社会から広く認知される機会にもなりました。

東日本大震災から約2カ月、全国から支援が集まり、被災地は復興へ向けて少しずつ姿を変えています。震災直後から賃貸住宅業界の活発な支援活動は連日報道されてきました。その対応の早さは業界が成熟期に向い、また、社会貢献に敏感な体質も備わって、社会から広く認知される機会にもなりました。

東日本大震災から約2カ月、全国から支援が集まり、被災地は復興へ向けて少しずつ姿を変えています。震災直後から賃貸住宅業界の活発な支援活動は連日報道されてきました。その対応の早さは業界が成熟期に向い、また、社会貢献に敏感な体質も備わって、社会から広く認知される機会にもなりました。

賃貸管理業者の登録制度

登録へ！日管協各支部で説明会

「賃貸住宅管理業者登録制度」がはじまります。という国交省の広報を見かけます。国土交通省からの「お知らせ」として平成23年度から新施行となる制度の内容を予告するものです。日管協の全国の支部でも説明会を開き、制度の浸透と加入促進へ動いています。

居住安定化法案と同時施行の予定を同制度のみ早めて独立して進め

「賃貸業は管理会社を中心に」

（財）日本賃貸住宅管理協会の6支部からなる「近畿ブロック」。その代表がブロック長の長田修氏です。日頃から業界のレベルアップへ先頭に立って全力で取り組んでいる「動く」の人。みんなが同じ方向を向き、管理業としての社会的役割りを着々とこなしていけばその存在は自然に社会の中で不可欠なものになる。と。とにかく日々の良い積み重ねが大事というのが長田氏の考えです。広報紙「日管きんき」の発行は各支部が情報を共有し、一般社会へ積極的に発信して行こうというブロック長の発案です。

「管理業」 「フィー」を伴う高度な仕事

「賃貸業は管理会社を中心に」
「管理業」に対する概念が業界でまだ一律ではないかと。

「管理業はフィーを伴うサービス業です。高度な管理をしてこそきちんとしたフィーが生じます。プロの管理をしていると周辺のビジネスにも好影響が出てきて、自然に経済も活性化し、入居者にも満足という好循環になります」。

「それは管理ビジネスの基本であり、理想でもありませんね。」



関西の6支部共にパワーアップ
日管協 理事、近畿ブロック長
長田 修氏に聞く

「地震での業界の対応は早かったですね。」
「四組織が役割りを決めて有機的に動けたのは日頃の組織活動が役に

「賃貸業は管理の分野が引張って、中心的存在にならないと。高いレベルの管理をすることで可能になります。だが、現実には道

「平凡ですがそれに尽きます。関西には松下幸之助という偉大な先輩がいてその著書をずっと読んできました。それに土地柄、京都には寺が多く高僧の講演を聞く機会も多い。ここでは人生を大事に過すことを学びました。志を高く持って努力すればなんでも可能だと。近畿ブロックの6支部も同じ方向へ視線を一つにして、家主、管理会社、入居者が喜び合える状況づくりへみんなが努力したいです」。

長田修氏（おさだ・おさむ）。日管協の理事。京都府支部の初代支部長。同、近畿ブロックの現ブロック長。株式会社長栄の代表取締役。その他、公私にわたる役職多し。

●オーナーさまから入居者までを対象。紙面コミュニティづくりを展開します。

なが——い、おつきあい。



貯める、運用する、借り入れる、
積み立てる、備える、管理する…

京都銀行は、人生のさまざまなシーンで
皆様を応援します。

お気軽にご相談ください。

飾らない銀行
京都銀行



大阪府支部総会の会場

2011年度の日管協大阪府支部(山本肇支部長)の総会が去る5月27日(金)大阪市内のホテルで行われました。総会と講演会の2部制で始まり、他支部や自治体などから来賓も目立ちました。



山本支部長の挨拶

大阪梅田から近い「ホテルモントレ大阪」で開かれた大阪府支部の総会は一部が総会、二部は講演会というプログラムで始まりました。山本肇支部長が「東日本大震災の支援はもちろん、今年度はめやす賃料表示、管理業者の登録制度の推進、自治体と協力しての

2011年度 大阪府支部総会開く

空室対策などと、多忙な年度になり、会員と一致協力して取り組めます」と挨拶。新事務局長に決定した竹中力氏の紹介など、新運営委員を発表しました。会員増が支部の基本的なテーマだけに組織委員長に就任した石井賀津彦氏からはすでに具体策も提出され、活動に期待がかかります。

①「賃貸住宅管理業者登録制度」②原状回復ガイドラインの改訂。また、「東日本大震災3団体被災者支援活動」について最新の情報や制度などの進捗状況を解説しました。最後の講演は業界全体が関心を示す「敷引き特約に対する最高裁判決について」と題して弁護士法人・淀屋橋山上合同法律事務所の上甲悳二弁護士が「有効」となった理由についての解説。判決を左右したといわれる敷金に対する敷引き額の設定を中心にした時期を得た話でした。その後は懇親会に移り、来賓・会員共になごやかに歓談し、今年度の総会も無事終了しました。

ガイドラインの改訂や登録制度で講演



支部長に聞く

地元自治体と強いパイプを

(財)日本賃貸住宅管理協会(理事) 大阪府支部長 山本 肇氏

● 会員増へ支部全体で取り組み中
● 入居者が満足する管理の追求を
― 委員会活動を積極的に進め、会員増へ結び付ける動きがあります。
― 事務局も新任。高度な管理を求められる時、各委員会活動を充実させて勉強や研修の成果を目に見えるようにしたい。これは社会からのニーズでもありますから会員も必死です。未加入の賃貸管理業者へ向けて、入会しない時代に遅れると自信を持ってアピールができるようにしたいです。
― 地元自治体との連携については。
― 昨年からの課題です。供給過剰の市場で官民が協力できる空室の有効利用について自治体へ良い提案をし続けに行きます。
― 震災で法案がストップ状態。だが、業界へは規制や新法律、税制と重い課題が次々と発生します。
― 「丁寧の一つずつ対応して行きます。特に『めやす賃料制度』の普及や国が主導する『賃貸住宅管理業者登録制度』については十分に検討し、説明を受けつつ会員と共に前向きに対処していきたいです。地味ですが総会や定例会でも今年度は各種の法規制や原状回復の新ガイドラインなど管理業者にとって重要なテーマを徹底して研修する方針です。また、公益法人として広く開かれた組織を目指し一般の人へも講演会などを開放していきます」。

大阪府支部 会員増へ具体的活動を開始

共通テーマは活性と研修

企画研修委員会



一般参入歓迎の研修を前田昌則委員長 定期的に行われる定例会での研修のテーマ選別に始まり、各種のイベントを企画する役目。最大の仕事は秋の「オーナーセミナー」。オーナー始め一般の参加も期待の企画。地元自治体を始め、共催(株)全国賃貸住宅経営協会大阪本部と協力して共通のテーマを巡って話し合います。前田氏=写真=はパナホーム不動産(株)勤務。

レディース部会

コミュニケーション術学ぶ 萩原弓子部会長



日管協大阪府支部会員各社の女性を対象に講演会や現地見学会を行ってきました。目的は女性の仕事を付けるための勉強です。現在は「ビジネスコミュニケーション・スキルUPシリーズ」=写真=を展開中。例えば「傾聴」では人の話を良く聞くという勉強です。一般の参加者も大歓迎。

組織委員会



会員増へ新提案 石井賀津彦委員長

今年度から新しく運営委員の石井賀津彦氏が委員長に就任。

目的は会員増で大阪府支部のさらなるパワーアップのためです。全会員参加の会員拡大運動で、広報紙を始め、本部作成の各種の活動の実体を知らせるツールを使用して入会勧誘を行います。支部活動を報じた独自のPR紙も企画。石井氏=写真=はAIU保険会社勤務。

業務研究委員会



少人数で実務を勉強 千々岩大輔委員長

千々岩氏の賃貸業務内容への深い知識には定評があります。

その人の主宰だけにこの委員会活動への期待は大。業務の現場で仕事をする人にとって「事故部屋対策」「空室減」「効率的な管理や巡回とは」「賃貸管理ソフトの改善」「地域の正確な市況情報獲得」など、知りたい勉強したいテーマがいっぱい。千々岩氏=写真=は(株)三島コーポレーション勤務。

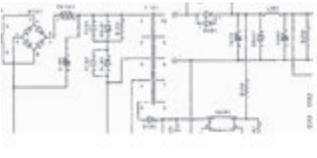
VSC 防犯カメラの開発・販売・施工・保守まで 株式会社ビデオセンシング

防犯設備士有資格者によるシステム設計・御提案から 施工・保守点検・アフターサービスまでお任せ下さい。

デザイン設計



基盤・回路設計



設置工事



お問い合わせ

☎075-221-3900

✉ info@videosensing.co.jp

大手警備会社 OEM商品

国産・3年保証

【ビデオセンシングのフルサポートプラン】 フルサポートで基本的に修理等は発生いたしません。

システムの核となる録画装置の消耗品を定期的に交換！ 又、不慣れな方にはわずらわしい画像検索も無料です。

株式会社ビデオセンシング

本社 京都市中京区烏丸通二条上ル蔭絵屋町280 マニュアルプレイス京都 3F TEL075-221-3900 FAX075-221-3980

大阪営業所 大阪市中央区北浜1-3-14 西川三井ビルディング 2F TEL06-4707-7380 FAX06-4707-7390

大美氏ら3名が講師
宅建協の業務研修会で

宅建協会本部主導で開いた「平成22年度第3回業務義務研修会」（年6回、1月～3月）での一部講師を引き受けた大阪府支部。関西の一行で行われた研修会では「トランプ事例に見る賃貸管理の諸問題と今後の対応」をテーマに各会場で三名の講師が順に講演し



中央区民センターでの研修会

ました。会場は何れも百名を超す参加者でいっぱい。多くの人に日管協の勉強の成果を知ってもらえる機会になりました。講師は山本肇大阪府支部長、大野哲弘同副支部長、大美威之相談役です。敷引特約は有効と最高裁の判決に期待

6月に行われる賃貸業界注目の最高裁における更新料裁判の口頭弁論。9月頃の判決を前に緊張が走ります。この裁判を前にして最高裁の「敷引特約は有効」の判決。更新料判決へどう結びつくのか、大阪府支部の集まりで誰もが口にするほどの関心事です。

2001年に施行の消費者契約法を盾に消費者の利益を著しく害する契約は無効と、契約時の「特約」を不当とした訴訟が続出。地裁の段階で借り手側の勝訴が続いていました。「特約有効」の判決は不合理性がなければ有効性が認められるという画期的なもの。業界内では更新料裁判の判決へ有利にと期待がかかる所です。

課税対象広がる
税制改正大綱の行方

昨年未発表された税制改正大綱。これが成立すると、小規模宅地評価減の適用厳格化や基礎控除額の4割引き下げで、課税対象者は一気に広がりそうに一刻も早い対策が必要。相続税の基礎控除引き下げで今まで相続税のかからなかった方も課税対象となります。また相続税率の引き上げや税率構造の見直しで、従来より課税対象である方々へはさらなる増税となります。

法律を学ぶ

定例会や研修会に登場
弁護士法人・淀屋橋山上合同
上甲弁護士ら中心に

すっかり馴染みになっている上甲悌二弁護士。大阪府支部発足当時から顧問として難しい法律をやさしくわかりやすく解説してくれる先生です。日管協大阪府支部は今年度も引き続き弁護士法人・淀屋橋山上合同（大阪市中央区北浜3丁目6番13号日土地淀屋橋ビル）の協力を求め、支部の研修や特定のセミナーなど、法律の専門的知識が必要な場面で随時ゲストとしてお招きします。問い合わせは横江総合管理（TEL.06-6882-0036）。

目下の共通した研修テーマは「賃貸住宅居住安定法」に関する各種の法律についてが主です。上甲悌二弁護士、今年もよろしく。



上甲悌二弁護士

フォーカスNOW

東日本大震災と大阪府支部

東日本大震災が起きた3月11日午後2時46分。大阪府支部の会員は大阪市内中之島の大阪国際会議場の10階で開催された国交省主催の「賃貸住宅管理業者登録制度」の説明会場にいました。その時ぐらつぐらつときたので説明会は中断。免震構造のせいはいつまでも大きな揺れは止まらず、会場は騒然となりました。携帯で連絡したり、天井を見上げたり、ロビーへ逃げたり、1階まで階段を一気に下りた人などで大変な騒ぎになりました。落ち着かぬままに再開したものの余震でまた大揺れ。たまたま説明会は中断。免震構造のビルがこのように揺れることを知ったのは貴重な経験でした。

登録制度説明会場で「ぐらつ、ぐらつ」

会議が予定され、各支部の役員も会場に居て「怖い怖い」と言いつつ次の場所に移動しました。二つの貴重な機会と重なった大地震の日には忘れられない1日となるでしょう。

さて、大阪府支部は地震発生後すぐに支援を発表した日管協を始め4団体の支援策を支部会員に報告。同時に各企業からの義援金の受け付けを開始、支部挙げての支援体制を築きました。各社も独自で支援活動や民間賃貸インフラの実施と、社員の派遣も行っています。今年度、支部の組織委員長に就任したばかりのA



ぐらつとききました中之島の説明会会場

日管協大阪府支部 業界内外へ発信(オーナー～入居者まで) — 活発な委員会活動

広報委員会



会員増への役目
松本時康委員長
地元自治体との交流。広報紙「日管きんき」を通じてのPR活動。不動産関連団体や組織からの情報収集と人事交流のリード役。松本委員長は近畿ブロック（6支部）での広報委員長としてもPR活動や各支部の広報担当と協力して日管協の存在を社会へ広める役割も。松本氏=写真=は(株)フジヤマ常務取締役。

総務委員会



大世帯の中心で
事務局長
竹中 力委員長
副支部長、事務局長として本年度から就任。大阪府支部は日管協の支部組織としても100会員を超える大世帯です。それだけに経理や人事を主とした総務関係の仕事は重責。前田和正事務局長の後任として期待は大です。オーナーセミナーにおける予算案にも積極参加します。竹中氏=写真=はセーフティジャパン・リスクマネージメント(株)代表取締役。

大阪府支部事務局

大阪市内の中心部に設立
日管協入会案内など用意
日頃は入会希望者への日管協関係の案内パンフなどを揃えて来訪者へ事務局員の鷹塚俊彦事務局員が対応しています。その他は、大阪府支部の運営委員会の会議や各種打ち合わせの会場に。所在地は大阪市中央区谷町7丁目5-22南納税協会2F（賃貸住宅経営協会大阪本部内に併設）。



大阪府支部事務局の入るビル

プロの入居促進提案と実行により



初月滞納徹底管理と迅速な処置により



利用者が安心して暮らせるマンション管理
オーナー様が安心して任せられるマンション管理
すべては「ありがとう」の言葉をいただくために。

不動産全般管理・不動産有効活用・建築設計・建物補修・リフォーム・清掃業務のお問合せ・ご相談は

株式会社 タイセイシュアーサービス
〒534-0021 大阪市都島区都島本通1丁目4番20号
大代表 TEL.06-6921-8111 FAX.06-6927-2244
■営業部 ■清掃部 ■メンテナンス部 ■企画開発部



問題・課題・活動

- 震災2日後に独自の支援活動開始
- 京都府支部が東日本大震災で

3月11日に発生した東日本大震災。賃貸業界の支援活動の早さが注目されました。中でも京都府支部の初動には注目が。長田修近畿ブロック長によると「吉田支部長の動きが早く、支部会員への協力依頼も含め、すぐに具体的な支援策を出せました」。日管協本部の支援策より前に支部独自の支援活動を発表。マスコミもこの動きを記事にしたほかネット上にも支援の内容が掲載されました。

京都府支部の「住居支援活動」は、地震の2日後に吉田支部長名で「被災された皆様への居住支援のご提案」としてFAXを全会員に流すことで始まりました。そうして多くの賛同を得、さらにオーナーへの協力も各会員を通じて理解を得ました。

その結果、①「仲介報酬料」を無料に②家主さんへ理解と協力を得つつ賃料を減額③礼金・敷金の無い物件を優先的に紹介する④被災者の経済的負担軽減のため、家具や家電設置物件を紹介するなどの支援項目を発表しました。京都府支部のホームページには支援参加の企業名が出ています。

- 町家の保全再生へ事業継続
- 京都府不動産コンサルティング協会



研究会の会場。挨拶する岡本理事長

日管協京都府支部と協力関係の一般社団法人・京都府不動産コンサルティング協会（岡本秀巳理事長）がこのほど「京町家管理信託事業研究会」を

京都市景観まちづくりセンターで開催しました。

同協会の事業「京町家証券化事業」が終了し、この総括を京都大学横田正文教授が報告書としてまとめ、今後の事業に繋げるように展望も交えて講演しました。横田教授はコンサル協会や京町家再生研、京都市などが加わった「京町家証券化事業研究会」のメンバーです。同教授は「大学の地域への貢献ができる機会になった」と述べました。

「日管きんき」へ。京都府支部の広報紙は従来の「日管京だより」から「日管きんき」へ移りました。平成7年に「京管連だより」として発行以来、組織が京管連から日管協京都府支部となり、同時に「日管京だより」と変更。今回は関西の6支部による近畿ブロック（長田修近畿ブロック長）発行の、名称も「日管きんき」とし、この中で「京都府支部のページ」で従来どおり広報紙を発行して行きます。



△相談員研修会会場 △京都市の宮川和久課長



京都市「すまいる相談」

京都市民の住まいに関する相談の場「京都市すまいる体験館」内にある「すまいる相談」のうち、賃貸住宅に関する相談のうち、貸住住宅に

今年度も4月に「京都市景観まちづくりセンター」で相談員研修会が行われました。集まったのは京都府支部、京都市、京都すまいるづくりセンター、京都府不動産コンサル

今年度から専門相談員として不動産コンサルタントの天野博氏が加わります。天野氏は長年の経験を生かして相談の場における最良の対処方法について独自の考えを述べました。「丁寧でわかりやすい言葉で」と。相談者としての期待がかかります。

管理業界注目の判決が出ました。最高裁の「敷引特約は有効」との判断。京都市内でマンションを借りた男性からの返還を訴えた裁判。去る3月24日最高裁判所第一小法廷（金築誠志裁判長）で「敷引金が賃料などと比較して高額に過ぎなければ無効とは言えない」とし、原告の上告を棄却しました。（田中弁護士との関連記事を参照）。これが6月の更新料裁判にどう影響する

「日管京だより」から「日管きんき」へ。京都府支部の広報紙は従来の「日管京だより」から「日管きんき」へ移りました。平成7年に「京管連だより」として発行以来、組織が京管連から日管協京都府支部となり、同時に「日管京だより」と変更。今回は関西の6支部による近畿ブロック（長田修近畿ブロック長）発行の、名称も「日管きんき」とし、この中で「京都府支部のページ」で従来どおり広報紙を発行して行きます。

京都府支部長の抱負

ここ数年の京都府支部の動きは「管理業」の枠を超えて、住宅供給、地域活性、住環境向上、国際交流、住宅再生などが当てはまる幅広い地域活動を続けてきました。京都とい



日管協京都府支部 支部長 吉田 光一氏

う日本を代表する歴史的文化都市の保存・再生という役目をしっかりと認識した上の行動です。

「いずれもが地元自治体や大学と協力。この一体化こそが最終的に市民が京都で快適に住み、暮らせることを実現させると思います。京都市とは主に住宅政策課を窓口にして日常的に協議や研修の場を設けて役割りを果たしています」。

携しての空室流通を促進する事業への参加。また市民の窓口「すまいる相談」における相談員派遣への協力などがあります。その他、東日本大震災の支援続行や震災に関する研修会へも参加します。外国人の居住環境向上へはフェアの開催などで積極的に活動して行きます」。

当日は京都市都市計画局住宅室 住宅政策課から宮川和久企画担当課長が出席し、京都市新住宅マスタープランや新規事業への協力を求めました。特に空室家の流通促進への事前検討の実施、耐震改修助成制度、「すまいる相談」の充実などです。

「敷引特約」は有効 最高裁の判決に注目
日本住宅少額短期保険（株）（大阪市北区芝田1丁目14番8号）代表取締役・大江一生氏。業種は賃貸入居者、事業者総合保険の販売。

空室の流動化など、地元の住宅環境づくり

地域の活性へ「管理業」の役目を

早期ご成約なら

アットホーム

検索



不動産総合情報サイト

at home web

http://www.athome.co.jp/



at home ケータイ版

▼スマートデバイス



iPhone iPad Androidに 対応

●30以上の提携・公開先へ 連動公開します。

●ケータイ版は携帯各社公式サイトです。（ドコモ公式メニュー順位NO.1!）

●スマートデバイスでも 公開します。

※2011年5月現在。表示順位は利用者数順で決まります。

お問合せは 近畿センター TEL.06(7711)1312

アットホーム株式会社

コーポレートサイト http://athome-inc.jp/

法の視点 (49)

〈特別編〉

更新料最高裁判決に備える



財団法人 日本賃貸住宅管理協会 顧問弁護士 田中 伸

最高裁による更新料判決の期日が迫ってきています。最高裁の更新料裁判は本年6月10日に弁論が開かれます。その後の、本年7月～9月頃にはその判決言渡しがされることが予想されています。

本年3月24日には、最高裁により敷引有効判決がなされましたが、更新料についてはまだ予断を許さない状況です。敷引が有効だから更新料も有効であると安易に考えてはいけません。東日本大震災が発生したように、どんな事態も想定しておくべきです。

ともあれ、最高裁判決は最終決定となるものであり、どのような結果になろうとも従わなければなりません。更新料有効判決獲得をめざして一層の努力が必要とされています。



京都府支部の総会会場



挨拶する吉田支部長



講演する西村孝平氏

総会は恒例どおり、二つの総会と研修会、懇親会という構成です。まず京都府賃貸管理業暴力排除対策協議会の第21期通常総会から始まりました。その後、京都府支部の通常

総会へ。この日のゲストは公益財団法人京都府暴力追放運動推進センターの専務理事で事務局長の竹下金男氏、(社)京都府宅地建物取引業協会副会長の千振和雄氏らが招かれま

した。今年度は役員や担当者の紹介、支部活動の予定

今秋は公益法人化を目指す節目の時。財日本賃貸住宅管理協会京都府支部(吉田光一支部長)は五月十九日(木)午後一時三十分から京都市内のホテルで第11期通常総会を開催。会員各社が参加、地元の暴追センターや不動産組織からの来賓を迎えて盛大に行われました。

京町家の活用などにて講演 地震対策や住宅の再生活動積極的に

した。今年度は役員や担当者の紹介、支部活動の予定

次は「外国事例・20代のトレンドから見る入居率を上げる四つの消費キーワード」と題したリクルートS.U.M.O.編集長・池本洋一氏の講演。入居率アップへ役立つ話しでした。

この日の研修会には二人の講師が登場しました。まず「京町家の有効活用」を株八清の代表取締役・西村孝平氏が講演。長年の町家再生の経験を実話を交えて話しました。現場を多く経験した西村氏ならではの町家による有効活用の事例紹介は注目されました。

発表を経て、来賓の方々や田中伸弁護士らがそれぞれの立場から協力方針や励ましなどを交えて挨拶。懇親会を経て無事に総会を終えました。

「京町家の活用」などにて講演

「高齢者住まい法」通過 国交省・厚労省で共管 2月に閣議決定した「高齢者の居住安定確保に関する法律」通称「高齢者住まい法」が4月27日に参院を通過。公布後半年以内に施行となり、いよいよ「サービス付き高齢者住宅制度」の創始へ。高齢者への住宅施策、国交省と厚労省が一体での供給促進へ。

支部活動 ワイド情報

イベントや研修、見学会

国際色くっきり「KYOTO 留学生ふれあい住宅フェア2011」



交流の場です



みんな真剣に物件選び

京都府支部提供の1,000物件が紹介

留学生の住まいを積極的に受け入れて行こうというのが京都の賃貸住宅業界です。住宅提供だけでなく、生活支援までを含んだ動きです。京都府支部が(財)京都市国際交流協会と共催で行う主に留学生を対象にした住宅フェアは外国人から日本の学生に至るまで信頼できる住宅情報を得られる場として定着。今年も2月12日(土)「KYOTO留学生ふれあい住宅フェア2011」は京都市国際交流会館で行われました。

1,000室の物件情報を公開。留学生とのふれあい、入居への相談コーナー、家主との交歓など、お茶を飲みながら楽しい国際交流の場になりました。入場無料、通訳待機で外国人留学生が多く来場しました。

「平成の京町家」が完成。レディース部会が見学会

木の感触と香りにうっとり。ここで「暮らしたい」の声

昨年発足した京都府支部の「レディース部会」(田原陽子部会長)。今年度の第1回部会が5月23日(月)市内で行われました。今回は左京区北白川でこのほど完成した200年住宅HABITA「京民家」の見学と参加全員でのフリートークです。京町家の伝統を生かし、これに先進技術を加え「平成の京町家」として新築された建物の構造見学会です。参加者は「こんな空間で暮らしたい」と木造のセンスあふれる建物に目を輝かし、建築費や構造について建築士に質問していました。満足するまで見学し、食事を共にしながらの充実した部会になりました。賃貸でも分譲でも、新築、中古再生も含み、京町家へは地元が熱いです。現地は一般公開中です。(京都市左京区北白川瀬ノ内町31-1)。



見学した200年住宅「京民家」

無料で建物診断 空室解消のアドバイス致します!

繁忙期が終わって、「空室状況」はいかがですか?

- 新たな入居者を呼び込むポイント
 - 最近のニーズ、エリア特性
 - 近隣の入居状況
 - 比較してのウィークポイント
 - 長く住んでもらう秘訣
 - 物件の強み、問題点のチェック

建物ごとにピッタリ合った

イベント満載!

Renovation Report (建物診断改善報告書) 建物診断レポート

詳細レポート作成します

お申し込み、お問合せはこちら

0120-61-5000

大阪府大阪市北区豊崎3-19-3 ピアスタワー 東京都千代田区丸の内1-8-1 丸の内トラストタワーN館

一級建築士事務所(口)第20405号 国土交通大臣許認可(般-18)第17170号

株式会社 朝日リビング

http://www.asahiliving.co.jp/

新会員インフォメーション

日管協は昨年度、組織強化のためにキャンペーンを展開。兵庫県支部では新たに5社、滋賀県支部にも1社が新加入しました。今回は新会員の横顔を紹介します。

(兵庫県支部)

和田興産(株)

所在地 神戸市中央区栄町通4丁目2-13
代表者 小阪堅三社長
業種 不動産販売、不動産賃貸 ワコーレのマンション名で10年連続神戸市の供給戸数ナンバー1の実績を誇る。賃貸業も展開。
電話 078-361-1100(代)

(株)幸和

所在地 尼崎市水堂町4丁目7-8
代表者 東山亜愛樹社長
業種 建築工事、塗装工事、防水工事等(駐車場、マンション床の超速硬化ウレタン防水工事に特色)
電話 06-6432-6271

(株)鈍渡技研電子工業

所在地 加古郡稲見町加古414-7
代表者 鈍渡喜一郎社長
業種 電気機械器具製造(各種監視盤製造技術を生かして赤外線高齢者見守り装置を開発、製造販売)
電話 079-492-3228

(株)ライフクリエイト

所在地 加古川市平岡町新在家2丁目280-7
代表者 宮長次郎社長
業種 不動産賃貸管理、売買、サブリース、リフォーム(ピタットハウスFC)
電話 079-425-0980

(株)H&N

所在地 大阪市此花区春日出南3-2-10
代表者 橋本英樹社長
業種 ガス器具販売(ノーリツ、ハーマンの合弁企業)
電話 06-4804-8615

(滋賀県支部)

(株)COMPASS

所在地 東近江市八日市緑町9-27 テニー1F
代表者 西田和孝社長
業種 不動産仲介・管理、ミニミニFC、損保代理店、内装リフォーム工事
電話 0748-25-0322

和田興産が日管協に加盟

賃貸住宅事業が原点



和田興産本社

和田興産は昨年度614戸の分譲マンションを引渡し、10年連続で神戸市内のマンション供給戸数1位を続けています。同社賃貸事業部の有馬博行事業推進課長は「賃貸住宅事業は1899年創業の当社の原点です。現在も2000戸余りの賃貸住宅や店舗、事務所を保有しています。06年からの3カ年で約100億円の資金を投入して賃貸住宅事業の強化を図りました。「マンション分譲事業は景気変動の影響が大

昨年度日管協兵庫県支部に神戸市内の分譲マンション供給トップ企業である和田興産が新加入しました。加入の理由と今後の方針を尋ねました。

きく、賃貸事業を強化することによって景気に左右されにくい安定した収入を確保し、経営を安定させるためです。人件費などの固定コストを100%賃貸住宅事業の収入で賄うのが目標です。加入理由は「賃貸経営の仕事の分野は非常に多角化しており、日管協への入会で各社のノウハウを吸収し、賃貸住宅の経営に生かしていくのが目的」と話しています。小阪堅三社長のコメント「今回の加盟を通じ、地域の健全な賃貸住宅の

発展に貢献してまいりたいと思います」。フェニックス共済へ加入急増

東日本大震災の発生によつて兵庫県が組織する兵庫県住宅再建共済制度(フェニックス共済)への注目が集まり、加入者が急増しています。震災発生前の2月の新規加入が361戸だったのに対し、3月は1457戸と二気に4倍に増加しました。総加入戸数は14万戸余りに達し、加入率は制度が誕生して以来初めて

8%を超えました。4月以降も加入者が従来以上のペースで増えています。フェニックス共済制度は年間5000円の負担で、あらゆる自然災害によつて被害を受けた住宅の再建資金を最高600万円支給する制度です。西日本は東南海、南海地震が「いつ起きても不思議ではない」といわれています。東日本大震災並みの被害を受けると共済制度の財政が破たんするのではないかとという疑問に対して兵庫県住宅再

建共済基金の北田智弘企画管理課長は「給付金は兵庫県が債務保証しますので、どんな災害が起きても給付金は保証されます」と話しています。セーヨー産業が本社移転

姫路市のセーヨー産業(大谷拓洋社長)が5月5日に、旧本社と姫路駅南店を統合し、同市御立西2丁目1-17の新社屋に移転しました。コンサルティング営業を強化する方針です。電話079-1297-3101(代)

支部長の抱負



兵庫支部 松本 智 支部長

和田興産をはじめ、5社の新会員を迎え、目標を100%達成、今年度もさらに4社を目標に会員増加を図り、組織強化に努めます。秋からは賃貸住宅管理

業者の登録制度がスタートします。登録は任意ですが、日管協は賃貸住宅管理業を営む全ての会員の登録を望んでいます。公的な制度に基づいて登録された企業であることをアピールして、賃貸住宅管理業者の社会的な地位の向上、オーナーからの信頼感がより高まると期待されます。

今年度は内部の組織強化、活動の充実を図りたい。具体的には毎月1回の定例会を情報交換の場として、活用していきます。定例会は毎回会員企業の自己紹介、PRをして

います。登録制度がスタートしますが、それらの活動をさらに強化します。会費に見合う組織になるよう日管協本部からの情報をいち早く伝えて、具体的に取り組めるよう会員の協力を求めます。滋賀県は近畿の中で唯一人口が増加している県です。大手市場企業などが数多く立地しており、そのおかげで県内の賃貸業界では全

体の4割を法人契約が占めていました。ところが、1昨年のリーマンショック以降は1割程度まで急激に下がっており、最近になって少し回復しつつある状況です。しかし、滋賀県は工場や学校の誘致が続いており、賃貸住宅市場として、まだまだ可能性ある地域です。会員の日常業務のスキルアップに貢献していきたいと思ひます。

登録制度で管理業をアピール

魅力あるエリアを生かす活動を

滋賀支部 山口 俊和 支部長



今年度は内部の組織強化、活動の充実を図りたい。具体的には毎月1回の定例会を情報交換の場として、活用していきます。定例会は毎回会員企業の自己紹介、PRをして

今年度は内部の組織強化、活動の充実を図りたい。具体的には毎月1回の定例会を情報交換の場として、活用していきます。定例会は毎回会員企業の自己紹介、PRをして

地震対策再確認に 人と防災未来センター

関西もいつ巨大地震、津波に襲われるかわかりません。神戸市の「人と防災未来センター」で勉強を！

阪神淡路大震災の教訓などを後世に残すことを目的に建設。地震が起きた瞬間を映像と音響で生々しく再現、実物のジオラマなどが現状を伝えます。

阪神本線岩屋駅から徒歩10分、JR神戸線灘駅から徒歩12分。

AIUは不動産代理店の皆様を強力にサポート致します

MERIT 1. 保険事務 80%以上の大幅軽減化を実現! (*当社内比較) ※ご本業に専念して頂けます

MERIT 2. 管理会社向け通販システムでコンプライアンス遵守! ※契約時間を大幅に短縮!

- 新規契約の通販システム(保険料コンビニ領収システム)
 - ⇒管理会社様向け通信販売特約付帯の非対面型販売方式 ※対面販売しない管理会社様の対応策
- 更改契約の通販システム ★AIUからご入居者様へ更改キットを直送! 更改申込書を省略!
 - ⇒更改時の保険申込書省略方式で保険事務を大幅に軽減 ※2006年コンビニ払込票の特許取得済
- 移動解約サポートセンター
 - ⇒解約時は弊社サポートセンターがお客様とフリーダイヤルで返戻金送金等の直接対応を致します

〒530-6035 大阪市北区天満橋 1-8-30 OAPタワー 35F
 AIU保険会社 リアルター関西支店 TEL.06-6242-6360 石井・三好・吉川
 日管協の会員様専用「賃貸住宅管理業賠償責任保険」は日管協様とAIUのオリジナル商品です



●日管協 近畿ブロック 6支部の活動と予定●

月	行事・活動内容	備考
4	<ul style="list-style-type: none"> 11日 近畿ブロック会議（各支部、支部長、事務局長、広報委員など人事の報告。「日管きんき」発行へ協力体制の確認）。 各支部で役員会（運営委員会、執行部会、定例会など開く） 近畿ブロック会議 23年度開催予定（4月、6月、7月、9月、10月、11月、1月、3月）。 28日 京都市「すまいよろず相談」相談員研修（京都） 東日本大震災被災者向け居住者支援（全会員） 	<ul style="list-style-type: none"> 「日管きんき」発行へ各支部広報委員活動 各支部震災支援開始
5	<ul style="list-style-type: none"> 各支部総会 12日 和歌山県。19日 滋賀県、京都府。 20日 奈良県。 23日 兵庫県。27日 大阪府。 17日 組織委員会、会員増へ対策（大阪府） 23日 レディース部会見学会（京都府） 	大阪府支部が組織委員会新発足で会合
6	<ul style="list-style-type: none"> 1日 「日管きんき」発行（近畿ブロック6支部の広報紙） 3日 近畿ブロック会議（各支部役員出席。10月のオーナーセミナーの実施予定。本部理事会からの報告。本部役員の発表など）。 11日 オーナーセミナー（奈良県） 	<ul style="list-style-type: none"> 日管協本部全国理事会最高裁、更新料裁判 10日 震災調査研究研修会（京都府）
7	<ul style="list-style-type: none"> 22日 近畿ブロック会議（各支部役員出席。5月の各支部総会で発表の新人事の確認。登録制度実施状況）。 レディース部会（女性の目で見える空室対策）（京都府） 	兵庫県支部が西宮でセミナー
8	<ul style="list-style-type: none"> 定例会、研修会 各支部の地元行政との連携活動 会員拡大各支部で実施 	
9	<ul style="list-style-type: none"> 6日 近畿ブロック会議（各支部役員出席。10月の各支部のオーナーセミナー実施の内容確認）。 京都府支部レディース部会 	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸不動産経営管理士講習会 兵庫県支部が研修
10	<ul style="list-style-type: none"> 1日 「日管きんき」発行 4日 近畿ブロック会議 国交省後援による「オーナーセミナー」各支部独自に開催。 各支部部会活動 	6支部でオーナーセミナー開催
11	<ul style="list-style-type: none"> 14日 近畿ブロック会議。各支部よりセミナー開催結果報告など。 ソフトボール大会（各支部参加、近畿ブロック主催） 	京都府支部レディース部会予定
12	<ul style="list-style-type: none"> 各支部運営委員会、定例会開く 	賃貸不動産経営管理士講習会
1	<ul style="list-style-type: none"> 近畿ブロック新年賀詞交歓会 各支部新年賀詞交歓会開く 15日 「日管きんき」発行 20日 近畿ブロック会議開く。各支部の会員活動報告。 	6支部でオーナーセミナー開催
2	<ul style="list-style-type: none"> レディース部会（大阪府）開く 	
3	<ul style="list-style-type: none"> 12日 近畿ブロック会議。年度最後の集まり。（新年度の各支部の委員会活動の報告と会員増減確認。） 	

経営的な管理の普及と推進

日管協 入会メリット明示会員募集

全国規模で二千社を超す管理会社の組織「財団法人日本賃貸住宅管理協会（本部東京、三好修会長）」は、さらに大きな組織を目指すため、研修や講演会などの機会を生かして入会のメリットをPRして、会員を募集中です。近畿ブロック（長田修プロック長）は近畿の6支部からなり、会員増・組織拡大を共通したテーマにしていま

す。入会促進へはイベントなどを一般に公開中です。今秋から公益財団としての再スタートを機にさらに信頼できる管理者集団として、社会からの信頼もさらに増しそうです。現在は日管協提案の「めやす賃料表示」の普及や国交省主導の「賃貸住宅管理業者登録制度」への参入に力を入れていきます。

各支部で地域に合った研修や勉強会を開いて、これを近畿ブロック全体で応援しています。すべては高度な管理を目指すには日管協へ入会すれば解



日管協 近畿ブロック6支部の事務局 ガイド

- 大阪府支部 地下鉄谷町6丁目駅下車歩5分
〒542-0012
大阪市中央区谷町7丁目5-22 南納税協会2F
（全国賃貸住宅経営協会大阪本部事務所に併設）
TEL.06-6761-1152 FAX.06-6764-0132
E-mail.nikkankyo1020@aria.ocn.ne.jp
- 京都府支部 烏丸通沿いのビジネス街
〒604-8172
京都市中京区烏丸通三条上場之町599 CUBE OIKE 4F
TEL.075-211-4774 FAX.075-251-1144
E-mail.kyoto@jpm.jp
「相続・相談コーナー」も同居。
- 兵庫県支部 阪急、阪神、JR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（ハウスプロメイン内）
TEL.078-222-0837 FAX.078-242-6656
E-mail.satoshi@hpm.co.jp
- 滋賀県支部 JR栗東駅歩すぐ
〒520-3031
滋賀県栗東市糺1丁目11-18（日建総合管理室内）
TEL.077-552-8101 FAX.077-552-2044
E-mail.nikken@ymail.plala.or.jp
- 奈良県支部 近鉄西大寺駅歩すぐ
〒631-0816
奈良市西大寺本町1番6号（丸和不動産内）
TEL.0742-36-0001 FAX.0742-36-0055
E-mail.chintai@apaman.ne.jp
- 和歌山県支部 JR和歌山駅よりバス
〒640-8390
和歌山市有本827-6（レンタルハウス内）
TEL.073-426-1163 FAX.073-431-9990
E-mail.dora0729af@yahoo.co.jp

決の普及のためです。入会を希望される方には左表の各支部で日管協の資料が豊富に用意されています。

国交省後援、支部独自のプランで毎年九月十一月にかけて今年度もオーナー向けに

10月にオーナー向けセミナー

で国が主導して全国展開で行う「住生活月間」。ではセミナーの内容を詳しく報告できそうです。

「日管きんき」の第1号発行です。近畿の各支部（大阪、京都、兵庫）で独自に発行してきた「広報紙」を近畿ブロックの枠組の中で「日管きんき」という名称のもとに一元化しての発行です。①各エリアの情報共有②賃貸市況の共通認識③近畿ブロックから各方面へ情報発信。読者は近畿の6支部に属する賃貸管理者から行政やオーナー、一般入居者も対象です。ニュースや解説、人物紹介までの紙面づくりを目指します。（広報委員会）

編集後記

保証だけでなく「収納代行」まで。安心できる家賃債務保証サービス

収納代行により家賃収納の手間を軽減※

前月末一括送金により迅速な滞納家賃保証

延滞時の報告は一切不要

コンプライアンス重視の入居者対応

※入居者様からの支払がない場合でも、3ヶ月は弊社より管理会社様に家賃をお支払いいたしますが、明渡し訴訟の必要要件を満たすために、4ヶ月目以降は弊社からの家賃支払いを一時的に3ヶ月間停止させていただきます。停止した3ヶ月分の支払いは解約退去の完了後又は滞納分が完全に解消された時となります。