



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

- ・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



平成 26 年 10 月 1 日発行 Vol.11

〈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 長田 修

近畿ブロック 事務局 (事務局長・理事 吉田光一)
〒604-8162 京都市中京区烏丸通六角下七軒音町637 インターワンプレイス烏丸2階
TEL : 075-211-4774 FAX : 075-251-1144
E-mail : kink-b@jpm.jp

●支部別の開催内容

支部	会場・時間	交通便	特徴
大阪府支部 10/9~10 木曜日/金曜日	「インテックス大阪」 「賃貸住宅フェア」内 (午前10時～午後5時 まで)	大阪市営地下鉄「中ふ 頭」駅下車すぐ。大阪 駅前からのバス便もあ ります。	集客数の多い全国賃貸住宅新聞社が開く「賃 貸住宅フェア」の会場内ブースを使って行う。 2日間で2万人近くが集まる会場と多彩な内容 が魅力。総合住宅展との相乗効果も。
京都府支部 10/25 土曜日	「京都市商工会議所講堂」 地下鉄丸太町駅すぐの 都心の会場。 (午後1時30分～4時30分)	地下鉄烏丸線丸太町駅 から会場へ直接通じる 利便性。	市民によく知られている会場。地元行政から 街づくりや助成について賃貸経営に直結する 詳しい報告があります。リクルート社からの リフォーム効果に関する講演も。
兵庫県支部 10/18 土曜日	「神戸国際会館」。神戸 市を代表するターミナ ル「三宮」から至近距 離。(午後1時30分から)	JR、阪神、阪急、地下 鉄の三宮駅から5分以 内。他府県からでも便 利。	「後継者に繋ぐ経営のポイント」を福岡相続 サポートセンター江頭寛社長の講演で。 事例を用いて幅広い内容でわかりやすく説明。
滋賀県支部 10/25 土曜日	「草津市立まちづくりセ ンター」。県民の知名度 の高い会場。 (午後1時30分から)	JR 草津駅西口から約 200m。ホテルなど都市 施設の並ぶ一角。	地元のオーナーが最も関心のあるテーマ、相続 対策で相続支援研究会副会長の松本智氏の講演。 「後継者に喜ばれる相続対策」
奈良県支部 10/26 日曜日	「ホテル日航奈良」。JR 奈良駅西口。県内トッ プのホテルで。(午後1 時から)	JR 奈良駅の西口で、京 都や大阪からも足の便 は良い。駐車場も完備。	「管理業務の現況とこれから」を日管協理事の 松本智氏が講演。 ここまでソフトを充実させてオーナーさんを リードする管理業とは。
和歌山県支部 10/18 (予定) 土曜日	「和歌山ビッグ愛」。 和歌山市内の有名ホー ル (午後1時30分～ 4時) (予定)	南海電車の和歌山市駅 からや JR 和歌山バス 便。	例年、地元の不動産組織やオーナーの組織、 行政などと協力して地元色の強いイベント。 通年100名近い稼働人数の多いのが特徴。

●2014年 公益財団法人として今年もみなさまと一緒に賃貸住宅の居住環境向上へ努めます。

2014 「オーナーセミナー」 各支部で開催

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会
近畿ブロック6支部 主催

国土交通省、地元自治体他 後援

来場者増へ工夫、個性的企画・演出で
今年も恒例の「オーナーセミナー」が全国で開催されます。近
畿ブロックの6支部も回数を重ね、毎年独創的な内容で盛り上げ
に努力し、その効果も出て、地域の秋のイベントとして知名度も定
着してきました。太田昭宏国土交通大臣からも力強い応援メッ
セージが届いています。日管協本部も各地のイベントの後押しを
しようと、本部から人的派遣を行い、行政からの発信仲介や、独
自の情報提供で「オーナーセミナー」を応援。大勢の人に見ても
らいたい。今年度は特に来場者増を目指しています。
少子化、高齢化社会へ向けた賃貸住宅の供給、経営方法を十
分に学んでいただくとういうのが共通のテーマです。開催は国の
「住宅月間」に沿った安心・安全・安全・安全環境の向上で、期間は10
月11月にかけてです。各支部はエリア内の会場で、多くの来場が期
待される企画で臨みます。(左表を参考に、詳しくは各支部の
ページに関連記事掲載)

来場者増へ工夫、個性的企画・演出で

「賃貸不動産経営管理士試験」

迫る!
11月16日(日)

いよいよ平成26年度の「賃貸不動
産経営管理士試験」が行われる11月
16日(日)が迫ってきました。全国の11
か所で行われ、受験者は長い講
習期間を経て本番の日を迎えます。
試験会場は札幌・仙台・東京・横浜・金
沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡・沖縄。
賃貸管理業務に必要な専門知識を備
えたプロフェッショナルな人材が誕生します。管
理業界にとって重要な試験です。
主催は、一般社団法人賃貸不動産経営管理士
協議会(日管協、全宅連、全日などの団体で構成)。

「第2回賃貸住宅管理業務・成果発表大会」

12月5日開催に向け
各支部代表が決まる

各支部の代表もほぼ決
まりいよいよ本番へ。第2
回の主幹は大分府支部で
準備は着々と進んでいます。
(公財)日管協の近畿ブ
ロック(大阪、京都、兵庫、滋
賀、和歌山、奈良の各府県支
部)が主催「第2回賃貸住

宅管理業務成果発表大会」(業
務の工夫と成果)が12月5日(金)午後1時から
「新大阪丸ビル別館セミナー
ホール」で行われます。エント
リー期限も済み、いよいよ
フィニッシュ。第1回大会は
京都府支部が主管し業界内
で「社員教育の参考になっ
た」と好評でした。(詳しく
は各支部のページで)

末永照雄 日管協新会長

近畿ブロック幹事会に出席

今年度から日管協の会
長に就任した末永照雄氏
が6月末に開かれた近畿
ブロックの幹事会に出席、6
支部の代表を前に「初仕事
になりました」と就任の挨拶

挨拶をしました。同時に今年
度から副会長になった長田
修氏(理事・近畿ブロック
長)と新しく近畿ブロック
の事務局長に就任した吉
田光氏(前京都府支部長)
の理事への就任。また、前
事務局長で理事の岡本秀
巳氏が理事の任務を続行
することなどが発表され
ました。末永照雄氏は「今
回が初仕事。京都で初デ
ビューです」と各幹事と意
見交換をしました。



末永照雄会長、長田修副会長
を前に近畿ブロック幹事が並び

確実にやるのはどこでもできる。
確実に速くやるからこそ「価値」になる。

三井住友銀行
LEAD THE VALUE
三井住友フィナンシャルグループ

大阪府支部
レディース部活動報告

「入居者ニーズを知る」講演

選ばれる部屋づくりへ、最新のデータ公開

(株)リクルート住まいカンパニー
関西グループマネージャー
講師 三浦卓也氏

刻々と変化する入居者ニーズ。この対応には生きた情報プラス繊細な分析と感性が必要です。レディース部会では部員が何度も企画会議をして「最も新鮮なデータを基に参加者がさらに工夫や創意を加えて物件力のある部屋づくりを可能にするために開催する」という意図から今回の講演会が実現しました。

「2014年度版最新データ初公開」の名称で、データを読み取ってニーズに適合した部屋づくりをというのが開催の狙いです。

6月27日(金)午後、新大阪丸ビル別館内の会場はほぼ満員で男性の参加も目立ちました。

講師はリクルート社の三浦卓也氏。勝ち残れる物件になるために、

のタイトルで、データと共に約2時間、内容充実の講演でした。大阪府支部長の山本肇氏やレディース部会長の田中与志子氏が開催目的を語り、会場からは「聞きたい」「知りたい」という雰囲気でも盛り上がりました。

講演は部屋探しの実態にはじまり、市場の状況を関西圏に絞って解説。上がり続ける空室率への具体的対処と、リノベーションの成功事例なども加えて説明。設備や仕様の最新のニーズとして収納の充実、風呂の広さ、徹底した防犯対策の取り入れ、照明の工夫。また、物件の見せ方、写真の効果的な使い方などにも及びました。ネット上などでの物件の見せ方、伝え方もこれまで以上に重要なことを知りました。また、三浦氏は「縁居」という言葉を通じ「新たな縁を創る」居住スタイルを住まいのトレンドとして示しました。後追いでなく、ニーズ先取りの内容は好評でした。



講演するリクルートの三浦卓也氏



熱心に耳を傾ける参加者

近畿ブロック主催
大阪府支部主催

第2回 賃貸住宅管理業務・成果発表大会



成果大会、大阪府支部会員が東京でも発表

今回のテーマは「失敗から学んだ私の教訓」(業務の工夫と成果)で、管理会社社員に共通した「実感、の発表です。予選を経た会社の代表が12月の本大会へ出場します。

大阪府支部は今回の大会を成功させるため、横江三郎実行委員長を中心に着々と準備を進めてきました。出場企業は今のところ(株)レントックス、(株)都都プロパティ、パナホーム不動産(株)などが予選されています。11月に行われる事前打ち合わせに備えています。

第2回目の大会はメインテーマ「失敗から学んだ私の教訓(業務の工夫と成果)」に沿った数々の体験を当日1名が30分の範囲で発表します。

参加資格は、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会・近畿ブロック会員の社員。賃貸管理事業に限定せず、会員すべての業種が対象です。日頃より地道な業務に専念し、仕事に従事している担当者にとスポットを当て、日常業務の成果を発表し、その業績を讃える事が目的。9月24日(水)支部の定例会で宅都プロパティ、パナホーム不動産、レントックスの3社の社員から発表が行われ、この中から代表が12月の本番に出場します。

新大阪丸ビル別館セミナーホール(12:30~17:00)発表時間 各代表持ち時間30分 後援は国交省近畿地方整備局・大阪府。前回は引き続き今回も会員や団体協賛金、企業協賛金を募集。多くの方に協力頂きました。この件の問い合わせは大阪府支部など、8面掲載の事務局へ。大阪で全国支部長会議。なお、12月4日(木)には2回目の日管協の全国支部長会議が大阪で開催されます。全国各ブロックの支部長が集まり意見交換が行われます。さらに、成果発表大会への来場も予定されています。

予選会で3社3名が成果を発表 12月5日の本大会へ着々準備すすむ

興味・配信 NOW

「管理会社の差別化って？」

賃貸管理業者といってもさまざま。信頼が出来る管理会社として「口で説明は難しいですね。日管協ではオーナーや一般入居者へ管理会社の選び方について次のように示しています。これを見ると近畿ブロックの会員各社も

選ばれる資格十分です。

選ばれる資格十分です。選ばれる方は①経営基盤が確か②社員が礼儀正しく誠実③市場状況をしっかりと把握④正しい契約内容⑤物件の正確な伝達⑥物件への正確な評価⑦紛争への充実の対応策準備⑧管理報告書の定期提出。その他、「管理業者登録制度」も参加会社も信頼性にプラスします。

ニュース・短信

●空室家率、大阪平均上回る
全国の空室家率について820万戸に。総務省の最近の調べで判明したもので、総住宅戸数に占める割合も13.5%と過去最高。人

口減少や高齢者の移住が空室家率を上げています。大阪は14.8%、京都13.3%、兵庫13.0%、奈良13.8%、和歌山は18.1%、滋賀12.9%。大阪、奈良、和歌山が全国平均を上回っています。

九州の明和不動産を訪問 大阪府支部ベンチマーク委員会

大阪府支部が率先してスタートさせた「ベンチマーク」という名称の委員会活動。業界で注目される企業を訪ね、見たり聞いたり、学んだり、交流したり。この効果を自社でも生かそうと参加者は増えています。

今年の大阪府支部ベンチマーク委員会(太田卓利委員長)は7月22、23の両日、九州、熊本に本社を置く株式会社明和不動産(川口圭介社長)を訪問。独自の手法による経営で成功し、3万戸を管理し全国から注目されている同社の事業方針や内容を川口圭介社長と雄一郎会長から聞き、質問の時間も含めてまさに「ベンチマーク」。元気のあ

大阪府支部からは山本肇支部長、太田卓利ベンチマーク委員長、松尾泰充企画研修業務研究委員長ら15名が出席しました。参加した松尾泰充氏は「業界の視線はいま、地方へ注がれています。地方の厳しい市場の中で独自の工夫や制度改革が進み、この成果を上げていくのが大きいです。金沢や博多、熊本、福山など、地方都市が注目されているのは地方企業の厳しい環境を乗り越えようと、地元各社のやる気が革新を起こしているからでしょう。」

20TH ANNIVERSARY

おかげさまで20年、これからもあなたのそばにいつもフジヤマ

入居率UP

フジヤマシステム

空室の防止

業界初

10年メンテナン
リース保証

業界初

10年間無料保証
修理代は10年間無料です

目的を持って設備導入を行い、物件の競争力を高める

周辺物件に負けない設備を導入しよう **3点式ユニットバス問題点を今こそビックスで解決!**

13年の販売実績

追炊機能

エアコン

TVインターホン

IHコンロ

温水洗浄便座

浴室乾燥機

フジヤマリースシステム

低耐用年数設備(～10年)(給湯器・エアコンなど)の一括導入で、節税効果やメンテナンス費用細込みにより経費が固定化します。

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14年間。延べ、138,177件のメンテ保証をしています。また、8,846件のメーカー保証外修理を無料保証。2014年2月現在

相談・見積り無料 24時間365日受付

大阪 大阪市西区新町4丁目1-4 TEL.06-6539-0680

京都 京都市伏見区竹田中川原町1-3 TEL.075-643-1188

神戸 神戸市中央区磯辺通1丁目1-20 TEL.078-291-5508

東京・横浜・名古屋・福岡 かわくわ 札幌・仙台・福岡

FUJIYAMA
株式会社フジヤマ

特製のエアレスサーバー **ついに完成!**

タンク内エアレス構造なので清潔・安心 外気を完全遮断で衛生的 超省エネ設計 電気代が安い(従来比60%カット) 低床設計 ホット交換が楽らく

富士山のおいしい天然水を産地直送でお届け!

180ml 45パック入(送料別) 特別価格 **7,560円**



集合住宅への調査が中心

「平成26年全国消費実態調査」の実施について大阪府（総務部統計課）から、日管協大阪府支部へ調査の協力依頼がありました。統計法による基準統計調査で、国の政策の基礎資料になるもの。家計の構造を所得、

消費、資産の三側面から捉え、年金や高齢者対策の参考にするものです。管理する集合住宅が調査対象で、プライバシーはじめオートロック対応について調査員がスムーズな活動が出来るよう協力依頼となりました。期間は9月から11月までの3か月。都道府県知事が任命した調査員が居住者を訪れ、リフトなどを配布。これらの調査要請は法令に基づくもので、集められた個人情報厳格に保護されます。

集合住宅を対象に調査 総務省が全国の消費実態を

大阪府支部は調査協力を約束

大阪府支部主催

国交省後援 全国賃貸住宅新聞社協力

10月9、10日「インテックス大阪」で開催

「オーナーセミナー2014」の会場を前回のブース来場者増から判断して今回も大阪南港の「インテックス大阪」で開催の「賃貸住宅フェア2014 IN 大阪」内と決定。開催日は10月9日（木）と10日（金）の2日間。賃貸住宅経営の明日を予測した幅広い内容を予定しています。



2日間開催。セミナー会場はいつも人でいっぱい

「オーナーセミナー」へ 大阪府支部の事務局をはじめ、各委員会が加わり夏季の段階から企画を進めています。後援は国土交通省、さらに地元大阪府、日管協本部やそれに全国賃貸住宅新聞社らの協力。弁護士や専門の講師らの参加を得ての開催です。

従来から実施して好評な来場者として

住宅総合展「賃貸住宅フェア」会場内で

一体感を生み出すライブ感覚を今回も目指します。レディーズ部会では賃貸住宅の防犯対策をテーマに、入居者の防犯に対する意識調査の結果や、新しい形で賃貸住宅の「防犯」をとらえ、講師に京師美佳セキユア・アーキテクト代表を迎えて来場者へアピールします。その他、セミナーや研修会、座談会形式で相続、節税消費、高齢者住宅対策と事業化、リフォーム、リノベーションの現状、賃貸市場の将来など、多くのテーマで来場者の期待に応えられる内容を予定。また、新人研修には日管協総研から専門の講師を招くなど昨年以上に充実を図ろうという態勢。



「オーナーセミナー」ブース(前回)

本部からは末永照雄会長、事務局の飯島繁樹氏、日管総研の長井和夫氏。また、大阪府支部の顧問弁護士、弁護士法人淀屋橋・山上合同の上甲梯二氏が講師で登場。好評の座談会今回も

前回は好評の座談会形式の発表では管理会社が見た決定力のある物件、現状回復やリスクの対処などをとり上げ、パネラーには大阪府支部の幹事が出席します。当日の詳しい内容、進行については、セミナー会場に設けられた日管協のブースで用意しています。●会場への交通便は地下鉄「中ふとう駅」から5分

空き家流通の国の主要施策

大阪府支部も ビジネスでの有効性視野

対策へ前向きに

「空き家流通」は国の住宅政策です。日管協各支部へも国交省住宅局の住宅総合整備課の里見晋課長がまとめた「国土交通省からみた空き家流通に対する考え方」などが示され、全国的な取り組みが求められています。近畿の各支部も国の方針に従って、空き家対策を進行中。

大阪府支部でも各社に對策の実行・協力を求め、まずは大阪府の住宅まちづくり部がまとめた「大阪府における空き家の現状について」を提示。管理会社として空き家解消へ向けて、

実態を知り、ビジネスとしての有効性を取り入れつつ具体化していく方針です。大阪府の資料には空き家の状況から推移、発生要因、そこでの賃貸住宅経営、空き家の維持管理について細かく指摘されています。

中でも最も気になるのは発生理由です。ここでは共同住宅に限っては設備・内装・建物の老朽化や狭さ、バス・トイレの一体化、専用風呂不足、生活利便施設のなさや専用トイレ不足など、およそ現在の入居条件とはかけ離れている状況が空き家化要因です。

「あんしん住まい」推進協議会

来年1月に設立へ

「OSAKAあんしん住まい推進協議会(仮称)」の設立に向けて大阪の官と民間の組織が動いています。住環境の整備とそれに伴う新たなサービス構築が目的。構成は日管協大阪府支部など大阪5不動産組織。それに大阪府、各自治体、都市再生機構など。近く設立規約や

賃貸住宅経営のベストパートナー <豊かさを提案します>

- 土地有効活用 ●賃貸住宅管理
- 仲介全般 ●リフォーム事業

経営理念

- 一、私達はお客様を第一として、信頼・安心・喜びを与えます
- 一、私達はお客様の資産の有効活用と都市再生に貢献致します
- 一、私達は感謝と喜びを持って幸せと生きがいのある会社を作ります

株式会社 関西建設

大阪府知事(11)第14258号
〒541-0058 大阪市中央区南久宝寺町1丁目6番5号
Tel.06-6266-6060 Fax.06-6266-6002

全国賃貸住宅新聞社主催
「賃貸住宅フェア2014 in 大阪」

10月9、10日大阪南港で

全国で「賃貸住宅フェア」を開催している全国賃貸住宅新聞社(本社:東京)は今年も大阪で10月9日(木)10日(金)の両日、大阪市住之江区の南港にある「インテックス大阪」で同フェアを開催します。業界でも規模の大きな住宅イベントとして知られ、住宅関連のあらゆる分野からの出展がみられます。そのため、来場者は賃貸住宅経営者をはじめ、管理会社、設備会社など幅広い分野から来場。また、会場内での各種セミナーにも毎回人気が集まっています。日管協の大阪府支部もこのブースで「オーナーセミナー」を開催します。

マンション建設コンサルタント

資金相談から家賃管理、入居管理、清掃、機械警備、24時間建物管理

入居率 96%

家賃回収率 97%

相続対策・税務相談など

すべてご相談をお受けいたします。



フランチャイズ加盟店募集・マンション管理代行募集
株式会社タイセイシュアサービス

〒534-0021 大阪市都島区都島本通 1-4-20

代表 TEL: 06-6921-8111 FAX: 06-6927-2244



おかげ様で 35周年

外国人住生活アドバイザー会員登録制度

近畿ブロックが協力 関西圏で開催

日管協が京都で第3回登録講習会開講

外国人の住まいから生活まで対応 地元中心に40人以上が参加



萩野政男氏の熱のこもった講習

栄本社内で講習会を開きました。講師は本部から日管協の国際交流会研究会長の萩野政男氏が4時間にわたってカリキュラムに沿って

講師に国際交流研の萩野政男氏

留学生や外国人を対象とした「住生活アドバイザー」登録制度。その資格取得への講習会は当初、日管協の本部で開催して、いま

参加者は外国人への対応が多い京都からの企業が中心で残暑の厳しい中、アドバイザー会員の登録を目指して受講しました。当日のカリキュラムは、外国人賃貸市場の動向と将来性、外国人賃貸の実務(来店から契約、解約までの業務フロー、トラブル

ルを起さないポイント)、外国人賃貸の実例紹介、外国人アドバイザー会員として今後の活動内容などが中心。アドバイザーは住宅以外に住生活をスムーズにするアイデアの提供や外国人が日常を豊かに過ごせる助言や勉強の機会を設けます。同制度は、平成24年11月に設立。外国人入居の専門知識を持つ外国人住生活アドバイザー会員として登録

当日は外国人も含めて45名が来場。奈良、兵庫、鳥取から日管協会員も参加。近畿ブロックの吉田光一理事も出席しました。外国人が安心して暮らせるために管理会社が積極的に幅広い対応をしていきます。



アドバイザー目指して参加



櫻井啓孝支部長

国の「住宅月間」で全国各地に催される「オーナーセミナー」。共通のテーマは「快適な居住環境づくり」です。京都府支部ではメインとなる講演を今回も地元の人

オーナーセミナー2014
日管協・京都府支部主催

地域のみんなので居住環境保持へ協力

産・官・学が一体となって暮らしやすい京都を目指そうと京都府支部は日々活動を続けています。今回のセミナーも来場のオーナーへ住宅、街づくりへの努力を理解してもらい、さらに協力も期待したいという内容です。

会場は京都市商工会議所内の講堂



オーナーセミナーの会場

治体から担当者を招いて、オーナーへ直接、行政の取組みを伝え「一緒に協力して京都の街を活性化させましょう」と呼びかけます。市からは建物の安全を目的にした定期報告制度や空き家流通促進の補助金支援の説明。さらに高齢者住宅

への取組み、災害対策や検査サイトの有効利用なども。民間からはリクルート(SUUMOマガジン編集長)の池本洋一氏を講師に招き、市場で強い賃貸住宅の空間づくりについて講演を予定。活発に賃貸住宅に関する政策を進める行政。協力する京都府支部です。

今回の会場は「京都市商工会議所」の3階大講堂です。従来、イベント開催には交通便のよい、都市中心部の会場を選択。今回も烏丸通に面した丸太町駅すぐのアクセスに優れた場所です。

10月25日(土)開催 国交省 京都府 京都市後援

相談報告 担当者から聞く

京都府不動産コンサルティング協会

(社)京都府不動産コンサルティンク協会(井上誠二理事長)が今夏、例会を開き、京都大学名誉教授で、環境やエネルギーが専門の芦田謙氏を招いて「迫りくる巨大地震に備える地球環境の変化と枯渇する資源と再生可能資源の活用」をテーマにした研修を行いました。

同会は、日管協京都府支部の加入会社も多く、市民対象の「相談」や町家利用促進でも協力し合う組織。研修の後は各相談事項の報告や京町家等活用促進事業について井上理事長から報告が行われました。会員増や協会活動への積極化を目指しています。

レディース部会が研修会

「働く女性のライフワークバランスを考える」がテーマ

女性が職場で能力を発揮出来るには個人の努力、また、企業の協力、理解などがあります。京都府支部のレディース部会(岡嶋緑会長)ではこれまでも働く女性の環境向上について検討し、部会でも取り上げてきました。

8月26日(火)午後から京都駅近くの「キャンパスプラザ京都」内の会議場で今年度第1回レディース部会の研修が行われ、テーマは「働く女性のライフワークバランスを考える」でした。長田修近畿ブロック長、吉田光一事務局長、櫻井啓孝京都府支部長らが出席し、発表あり、報告ありの二部に行われた内容で行われました。

各社のトップもそれぞれに女性社員への期待、対応、方針などを発表。「女性の特性を生かして企業にプラス効果をもたらす仕事を…」など、全般に女性社員への期待度の高いことがわかりました。その後はシンポジウムで「経営者として、仕事人、家庭人としての女性を男性の立場から」をテーマに議論。業界で働く女性への様々な期待が多いことも判明しました。管理職経験者、子育て中の管理職、これらを採用する会社側からの発言もあり、参考になる盛り沢山の内容でした。最後に参加者がフリーで意見交換を行って終了しました。



レディース部会の会場

http://www.n-ssi.co.jp



みんなの部屋保険 G2

補償内容とサービスをさらにグレードアップして、賃貸住宅にお住まいの方の大切な暮らしや財産をさまざまな災害やトラブルからお守りします。

「安心をありがとう」あなたの笑顔が、私たちの誇りです。

日本少額短期保険株式会社
大阪本社 東京支店 中四国支店 九州支店
近畿財務局長(少額短期保険)第3号
本社所在地/〒530-0011 大阪市北区大深町3-1 グランフロント大阪タワーB 13F

お問い合わせ
Tel.0570-064-628

代理店募集中!
地震見舞保険もお取扱いいただけます

「定期報告制度」の徹底

京都市が建物の安全維持・保全で

建物を安全に維持管理するための「定期報告」の徹底を図ろうと京都市が建物の所有者や管理する側に協力を求めています。京都市支部へも都市計画局建築指導部から説明会開催の案内や説明書が到着しました。



各種の建物が並ぶ京都市内

多くの人が利用する建築物は不適切な日頃の維持管理が災害を拡大すると判断し、所有者や管理側が調査や検査をして特定行政庁に報告する制度で

す。対象となる建築物は、下宿共同住宅などが含まれ、京都市支部も京都市に協力して同制度の認知を図ります。

「定期報告」は建築基準法第12条の規定に基づき、市長の指定を受けた所有者や管理者は状況を定期的に調査して報告するもの。市では対象の建物や、報告書の提出について今夏に定期的説明会を開きました。項目別には①制度全般建築物に関しては、京都市都市計画局建築指導部建築安全推進課(安全推進係)Tel 075-2222-3613 ②建築設備については、京都市都市計画局建築指導部建築審査課(設備審査課)Tel 075-2222-3616へ。

空き家活用へ補助金

京都市、流通促進で最大90万円(京町家)を

「京都市空き家活用・流通支援等補助金」が6月10日から受け付けをはじめ、夏を越えて市の窓口である都市計画局まち再生・創造推進室へ空き家所有者などが問い合わせが急増中です。今年4月に「京都市空き家の活用・適性管理等に関する条例」がスタート。続いて補助金の交付と平行して京都市の空き家対策が積極化。その一報は「日管きんき」の6月号に掲載しましたが、今回は補助額についての情報です。

補助金の種類は①活用流通促進タイプと②特定目的活用支援タイプに分かれています。京町家の場合は最大90万円(京町家の場合)です。申請手続は予約制です。申請前に左記に予約申請窓口は、京都市都市計画局まち再生・創造推進室(空き家対策担当)電話075-2222-3503。* * *

二エース

株長栄の穴戸恒介氏

成果発表大会、京都から

「第2回賃貸住宅管理業務・成果発表大会」の京都府支部から(株)長栄の穴戸恒介氏が決まりました。夏季頃に早くもエントリーして本番に備えています。「失敗から学んだ教訓」がテーマですが日々の仕事の中で適合する事例は多く、さらに仕事上での経験も豊富で、この体験を発表することで参加者のやる気へつなげればと本番に備えています。

支部へ災害時の協力依頼

京都府災害対策本部

今夏、各地で雨などによる災害が多発しました。京都府建設交通部住宅課を通じて京都府支部へも「災害時における民間賃貸住宅等の被災者への提供等に関する協定」に基づく情報提供の依頼がありました。

京都市内での住宅損壊や床上浸水の被害で被災者から住宅あつせんの依頼があれば積極的な協力や情報提供をというもので、京都府支部も各会員各社

わが街、界隈の魅力づくり

北大路周辺の人、店が交流して

地域の人が気持よく暮らせ、訪れた人が好印象を持つ界隈づくり。今年、京都の北大路を中心に広がった人の輪、そこから生まれる魅力的な界隈の創造。いろんな職種の人が自分の得意な分野を生かして気持ちよく、美しい街をつくるネットワークづくり。そのベースとなったのはフラットエージェンシー(吉田光一社長)が今年早々に設立して



中心の場所「TAMARIBA」の玄関

「TAMARIBA」です。ここで運営会議を開きアイデアを出し次々と楽しい地域のイベントを企画します。集まった役員は会長の吉川忠男氏(サンケイデザイン)が今年早々に設立して

「北大路テラス」の名称で北大路通に行燈を並べ、遠くからも人が訪れ、いつもは静かな場所になりました。8月9日と「学びのテラス」で勉強の機会を催した後は、11月1日(土)、さらに来年1月10日に地域の歴史や文化を学ぶ場を設けます。通り過ぎる人、暮らす人が街の歴史や魅力を知ることによって界隈はさらに充実しようとしています。

総会、秋のイベント

京都府支部新役員で対応

総会から秋のイベントの準備とこれからも多忙な時期を過ごす京都府支部の役員・幹事。今年度から新人事がスタート。主な役員は次の通りです。

支部長 櫻井啓孝氏 ▶ 副支部長 若林基道氏、同右本 浩治氏 ▶ 事務局 野原正光氏 ▶ 会計 佐々木茂喜氏 ▶ 監事 大路博司氏らです。

「賃貸住宅トレンドセミナー」大阪ガスが空室対策テーマに

京都府支部会員の大阪ガス(リビング開発部)が主催して今夏、「賃貸住宅トレンドセミナー」が大阪駅近くの「グランフロント大阪」で行われました。二部は「管理物件における空室対策について」を(株)リクルート住まいカンパニーの伊藤龍平氏が講演。2部は大阪ガスから賃貸住宅向けメニューが紹介されました。空室対策を考えるオーナーや管理会社から大勢の人がセミナーに参加しました。

無料で建物診断 空室解消のアドバイス致します!

建物ごとにピッタリ合った



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 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-23)第17170号

株式会社 朝日リビング

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

新たな入居者を呼び込むポイント

最新のニーズ、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



「空室に効く」「空室を作らない」そんなヒントをしっかりとアドバイス

アドバイス致します!

日常業務から得た教訓を改善に

成果発表大会で貴重な体験語る

今年12月の成果発表大会には兵庫県支部は和田興産の安田正行氏、奈良県支部は丸和不動産の山名安晴氏がそれぞれ以下の内容で発表します。滋賀県支部はエルアイシーの社員が発表する予定です。いずれのテーマも日常業務の中で得られた教訓を業務改善に繋げたケースを取り上げており、貴重なケーススタディになる内容です。

兵庫県支部

和田興産賃貸事業部事業推進課

安田 正行氏

悪質家賃滞納者に明渡し訴訟勝利 記録残すことが最も重要

悪質な家賃滞納者に明渡し訴訟によって勝利した事例を報告します。

事の起りは昨年8月25日夜の「雨漏りがある」というクレーム。神戸市内の高級住宅地の賃貸マンションの一室、3LDK(66㎡余)、家賃12万円の物件です。

翌朝、防水施工業者らとともに駆けつけたところ、施工不良による雨漏りと判明。応急処置を行うとともに、本格的な防水工事を9月5日に終えました。

ところが、その後の大雨の日に再び「雨漏り」の連絡。駆けつけたものの、室内に入



発表する安田正行氏

奈良県支部

丸和不動産PM課 コンサルティングアドバイザー

山名 安晴氏

PDS手法を導入 空室解消に大きな威力

賃貸住宅は築年数の古い物件から空室が増える傾向があります。その結果、オーナーからリフォームの相談を受けることが多くなってきました。

従来は業者のリフォームプランをそのまま提案することが多かったのですが、工



丸和不動産の山名安晴氏

事が完成しても入居が決まらず、苦戦することもありました。

そこで、昨年末から社内

老朽アパート整理の実体験語る

行政書士の玉井健裕氏が講演



玉井健裕氏 支部は9月11日、神戸市中

兵庫県支部は9月11日、神戸市中

ち退きの経過報告とその後の課題」と題して自らの体験を講演しました。

玉井氏が手がけたのは、昭和8年建築の木造アパート(東大阪市)の整理事業。まず耐震、防火診断を行い、防災の観点から撤去理由を明確にしました。

そのうえで、玉井氏自身がアパートに住み込み、入居していた7世帯の住民と会話を重ねて信頼関係を



熱心に聞き入る参加者

も資金も失われていました。入居者と徹底的に話し合い、信頼感を持つてもらうことが最も重要でした。

また、老朽化した賃貸住宅では借家権者の関係が複雑になっており、借家権者を探し出すことにも苦労しました。「もう少し遅れていたら、借家権者を見つけ出すことが難しくなっただけです。できるだけ早く整理に着手することが重要と強調しました。

玉井氏の講演の後、支部の特別会員2社が自らの商材、商品などを参加者にアピールしました。

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

TEL 06-6949-1740 FAX 06-6949-1741

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

新会員インフォメーション

兵庫北部地域の初会員 (株)ライフィット

兵庫 豊岡 市周辺と京都府福知山市などで4店舗を展開する賃貸住宅管理会社。

兵庫県支部の会員は、これまで神戸市内、阪神間と播州地域の県南部に限られていました。初めて兵庫県北部地域の企業が加わり、これで名実ともに全国的な組織になりました。

同社が日管協に加入したのは相続支援コンサルタント講習の受講が動機。豊岡市周辺の賃貸住宅オーナーの高齢化が進み、相続問題が重要な課題になっています。管理だけでなく、資産を総合的にコンサルできる人材の養成が求められてきました。

稲垣慶人営業本部長は「相続問題をきっかけに、資産全体をコンサルできるようにオーナーとの繋がりを深めたい」と話しています。同社の賃貸住宅管理戸数は1700戸余り、2000戸が当面の目標です。

経営者 豊岡市加住所 兵庫県豊岡市加住町3-38

TEL 0796-24-2011

(公財)日管協 預り金保証制度は、賃貸住宅管理の健全経営をサポートします。

(公財)日管協 預り金保証制度は、オーナーの皆様の賃貸住宅を管理する管理会社が加入する制度です。預り金保証制度加入時のみならず、毎年第三者機関である保証制度審査会が決算書等を厳しく審査するため、当制度に加入していることは管理会社の「経営の健全性」を判断する指標となります。

管理業者登録制度開始! 賃貸住宅管理業者はさらに財務の健全性が求められる時代に突入します!

国土交通省「賃貸住宅管理業者登録制度」における敷金の保管に関し、「預り金保証制度」に加入する方法等が、指針の一つとして示されています。

滋賀	大阪
(株)エルアイシー	(株)すまいる管理
(株)レック	生和不動産保証(株)
(株)京都住宅センター学生住宅	積和不動産関西(株)
京都パナホーム(株)	(株)タイセイシアサービス
(株)京都ライフ	(株)宅都
共同管理(株)	(有)トラスティサービス
(株)長栄	(株)トラスティエージェント
ディラント山京リース(株)	平山住研(株)
(株)フラットエージェンシー	(株)ベストホーム
(株)都ハウジング	(株)マツヤマスマイルホーム
(株)アズ・スタート	(株)三島コーポレーション
アパルトマン(株)	ユニヴライフ(株)
(株)エステートワーク	(株)レンタックス
大阪セキスイハイム不動産(株)	兵庫 セーヨー産業(株)
(株)関西建設	(株)ハウスプロメイン
近畿ハウジング(株)	(株)マルサライフサービス
(株)サンプロシード	和歌山 (株)ホームズ
(株)住宅サービス	レンタルハウス(株)

相続対策、防犯、リノベ...多彩に

工夫凝らしてオーナーセミナー

近畿ブロックの各県支部は、オーナーセミナーを18日の兵庫県支部を皮切りに10月に開催。「資産を守る対策」の日管協の統一テーマのほか、防犯、リノベーションなど地域に合わせたテーマで講演が行われます。

兵庫県支部は上級相続支援コンサルタントで福岡相続サポートセンターの江頭寛社長による「後継者につなぐアパート・マンション(仮題)」。

「相続人に嫌がられない資産の残し方」をじっくりと伝授。先祖代々の土地などにこだわることなく、買い替えるなどして優良資産化し、相続者に喜ばれる相続の手法を語ってもらいます。

26日の奈良県支部も松本兵庫支部長が、日管協理事の立場で「管理業務の現状とこれから(仮題)」と題して講演。

和歌山県支部の会員ホームズ(本社・海南市)が、空家管理事業「いえばと」を8月1日からスタートさせました。

全国的に空家が820万戸にも達し、資産価値の低下はもろろん、景観の悪化、犯罪の温床化や火災の心配など社会問題化しています。都心の空家と同様、過疎地でも高齢化に伴う空家が猛烈な勢いで増加。和歌山県内でも大きな問題になっています。



放置すれば幽霊屋敷化

25日の滋賀県支部は上級相続支援コンサルタントでもある松本智兵庫支部長が「後継者に喜ばれる相続対策」をテーマに講演。実際に扱った事例を取り上げて、具体的に説明し、オーナーの参

考してもらおう狙いです。第2部では「社会変化に因應する賃貸経営」を、ことぶき法律事務所所長塚本友康氏が講演します。

日管協が取り組む賃貸住宅管理会社の登録制度や賃貸不動産経営管理士の国家資格化と管理業務の標準化、そして空家対策などについて解説します。

「いえばと」は同様の問題を抱える福井県小浜市の平田不動産(日管協会員)が始めたサービス。ホームズは平田不動産と提携して、ノウハウを導入しました。サービスは「基本コース」が1カ月1回の「外回り巡回、目視点検」、「郵便ポスト整理」と「報告書送付」。サービス料は1回2000円(税別)。「換気・通水コース」は基本コースに、室内の「換気」と「水道の通水」を加えて、料金は同3000円(同)。このほかオプションとして「まろことクリーニング」「草むしり」「庭木剪定」「ALSO Kロック設置」などが用意されています。

◆近畿ブロック4県支部オーナーセミナースケジュール◆

支部	日時	開催場所	テーマ	講師
兵庫県支部	10月18日 13時30分	神戸国際会館	後継者につなぐ アパート・マン ション その他	福岡相続サポ ートセンター 江頭寛社長 ほか
滋賀県支部	10月25日 13時30分	草津市立まち づくりセンター	後継者に喜ばれ る相続対策 その他	相続支援研究 会副会長 松本智氏 ほか
奈良県支部	10月26日 13時	ホテル日航奈良	管理業務の現況 とこれから その他	日管協理事 松本智氏 ほか
和歌山県支部	10月18日 予定	和歌山ビッグ愛	未定	未定

滋賀県居住支援協議会総会を開催

27団体参加 支部が事務局機能一部担う

6月26日、滋賀県大津市の滋賀県大津合同庁舎で平成26年度滋賀県居住支援協議会定期総会が開催されました。当日は日管協

市町村で組織され、民間団体と連携して、住宅セーフティネットの強化と安定を図っていききたい」と挨拶。西

滋賀県支部をはじめ県内の不動産関連業界、大津市など県下の地方自治体など27団体が出席(委任状含む)しました。



滋賀県居住支援協議会総会

協賛会会長で滋賀県土木交通住宅課の崎山薫課長が「協議会は県下30

村利寿課長補佐が、平成25年度事業を報告、26年度事業案、同予算案が提案され、全会一致で二括して採択されました。

26年度の事業では日管協滋賀県支部が事務局機能の一部を担うことになりました。27年度に公開する同協議会のホームページの作成や広報パンフレットや職(のほり)などの制作に協力します。

日管協の理事、相続支援研究会副会長でもあるとにも相続支援上級コンサルタントでもあつて、「相続問題の解説を」の講演依頼が殺到。分りやすくソフトな語り

不動産特化型 No.1
ポータルサイト連動数、全国拠点数で(自社調べ)
不動産賃貸管理システム
賃貸革命
お問合せはフリーコール 0120-965-458
日本情報クリエイト株式会社
日本情報クリエイトで検索

第2回近畿ブロック懇親ゴルフコンペ
近畿保証サービス平野社長が優勝
10月は25日に奈良県支部、26日に滋賀県支部のオーナーセミナーで講演するほか、宮城県、沖縄県支部からも声がかかり、その間には相続支援コンサルタント講習の講師も務めます。「社長をやる暇がありません」と、うれしい悲鳴をあげています。

AIUは管理会社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 ★事務コスト削減利益の獲得
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!
MERIT 3. 地震保険で大震災時の事前クレーム対策! 3.11 東日本大震災に学ぶ、管理会社様の事前クレーム対策として必要です (南海トラフ対策)

■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

■異動解約サポートセンター
⇒解約時はお客様と弊社サポートセンターが通話料無料ダイヤルで返戻金送金等の直接対応を致します

AIU損害保険株式会社 西日本地域事業本部 大阪第三支店
大阪市北区天満橋1-8-30 OAPタワー34F TEL.06-6242-6360 お問合せ先: 服部・吉川・吉田
(公財) 日本賃貸住宅管理協会の会員様専用「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 今年度の重点活動

近畿ブロック幹事会で説明

6月に行われた(公財)日本賃貸住宅管理協会(末永照雄会長)の会員総会で今年度の重点活動が発表されました。それを受けて近畿ブロックでは、各理事から内容が詳しく報告されました。

登録制度の法制化や管理士の国家資格化

26年度の重点事業は①賃貸住宅管理業者登録制度の法制化と賃貸不動産経営管理士の国家資格化の推進。②コンプライアンスの徹底。③空き家流通管理促進の研究。これは継続して行われている事業です。これらに加えて積極的



本部事務局幹部より大阪府支部総会で伝えられた重点活動

な情報発信や友好関係団体との連携の強化。国交省はもちろん、他の不動産組織と情報を交換、また共有して市場の安定化を図る。内部では全国支部長会議など、各種の会議を開催し、会の一本化を維持。その他、委員会、研究会活動をさらに積極化して賃貸住宅管理の専門性を高める努力を。研修や調査の対象は細かく分かれており、それぞれ特化して深く追求、会員各社のレベル向上に役立てる。



三好修前会長

可欠な存在。こうした時代

「ネットが普及していない時代の重要事項説明は対面が義務であり、必然の行為。時代は変化し、インターネットがコミュニケーションツールとして確立。入居者の中心である若年層

480万戸を管理する日管協の会員。このほど発足した国交省の「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」に対して前会長の三好修氏から次のような要望事項が送られました。

重説や契約をインターネットで

受け止め、支部会員へ徹底します。26年度の日管協新役員が次のように決定。▷会長・末永照雄氏▷副会長・塩見紀昭氏▷同・長田修氏、同・西田光孝氏、同・土岐勝

哉氏、同・富田稔氏、同・今野幸輝氏▷常務理事・宮代哲一氏、同・宮野純氏です。近畿ブロック関係では長田修氏(株式会社長栄)と宮野純氏(株式会社レントックス)が新就任しました。

背景から賃貸住宅の重要事項説明や賃貸借契約においてインターネットの活用は検討されるべきと考えられる。検討会においても十分に活用を前提に議論を進めてほしい」などと要望しました。この問題については業界全体で今後も慎重に議論していくことが重要とされています。

今年七月「日管協フォーラム」

11月19日(水)東京の明治記念館で開催。日管協の全国の会員各社が日頃から行っている研究活動を年に1回、一気に公開、各社の事業活動に役立ててほしいと今年も「日管協フォーラム2014」が11月19日(水)東京の明治記念館で開催されます。

昨年第1回が開かれ、近畿ブロックからも京都と大阪



全国から「フォーラム」に参加(前回)

近畿ブロックのソフトボール大会

11月12日(水)舞洲運動広場で毎年熱戦が繰り広げられる「近畿ブロックソフトボール大会」。第17回目を迎える今年も11月12日(水)大阪北港の舞洲運動広場で開催されます。仕事を忘れ、チーム一丸となつての試合は高校球児にも負けません。

現在、参加者を募集中で定員になり次第締め切ります。参加募集は16チームで、優勝・入賞には豪華賞品が予定されています。また、混成チームの編成出場も可能です。近く説明会が開かれるのでルールなど詳細が発表されます。

委員会が江口正夫弁護士を講師に招いて対策を。その他、日管協認定の上級相続支援コンサルタントによる事例発表など、セミナーの内容は見逃せないものばかりです。フォーラム参加については直接日管協本部fax06-6266511556へ。

編後記

都ハウジングの岡本秀巳社長がハイブリッド車に切り替えたそうです。理由は3.11以降の節電省エネ傾向への同調です。ガソリンの高騰は経済破綻を招くと暑中の挨拶で明言。そういえばフラットエーシエンシーの吉田光一社長も早くからハイブリッドカーに乗っていました。現実的で合理性が身の上とみられる吉田社長の生活で小さなエネルギーへの関心が高くなっていますね。(広報委員会)

日管協 近畿ブロック6支部の事務局

- 大阪府支部 (地下鉄肥後橋駅下車歩10分) 〒550-0002 大阪市西区江戸堀2丁目1番1号 江戸堀センタービル...
京都府支部 (丸亀通沿いのビジネス街) 〒604-8162 京都市中京区丸亀通六角下る七観音町637...
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 マスタビル5F...
滋賀県支部 (JR瀬田駅から徒歩8分) 〒520-2144 滋賀県大津市大萱1丁目4-15 LICビル3F...
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)...
和歌山県支部 (JR和歌山駅より車約10分) 〒640-8390 和歌山市有本827-6 (レンタルハウス内)...

日本最大のネットワークを活かし、地域社会への貢献と会員の発展を支援します

全国賃貸管理ビジネス協会

賃貸管理業界の一步先を行く

全国賃貸管理ビジネス協会の活動は、支部活動、新事業新商品開発、少額短期保険の促進を中心に、賃貸ビジネスの発展を目指す関連団体との協力体制によって構成されています。

日本最大の少額短期保険会社を活用

全管協にご入会いただくことで、(株)全管協共済会の家財保険のお取り扱いが可能となります。(株)全管協共済会は、少額短期保険としては日本最大のグループ保有件数(100万件)を誇ります。

High agent fees, simple services, web-based support, early accident response, dedicated support, no need for application forms.

会員数 1,353社

入会案内

Table with 4 columns: 会員, 入会金, 年会費, 補足. Rows include Premium, Navi, and Partner membership details.

※その他詳細はお問い合わせください。※ナビ会員、パートナー会員は別途消費税がかかります。