



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
- ・兵庫県支部
- ・奈良県支部
- ・京都府支部
- ・滋賀県支部
- ・和歌山県支部



平成28年1月15日発行 Vol.15

(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る七観音町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

●2016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。

「日管協」の知名度は上昇。だが真の管理業組織としての本番はこれから。



日管協副会長 近畿ブロック長

### 長田 修氏に聞く

近畿ブロック6支部で共通するのはイベント時の人集めの上手さ。それについて日管協の知名度がぐいぐい上昇。各支部の企画面の成長がみられます。長田氏は「地域の特性を生かした個性的な企画構成が効果的」としつつ、新しい年、2016年はこれにつながる会員増が第一の目標です。一方で「民泊」制度について早期のルール整備の必要性を。

## 「民泊」に注目、早急にルール整備を



幹事会では各支部の活動を報告

「賃貸住宅管理業法が成立次第、活動の本番が始まります。近畿の6支部も管理業務のルールづくりが法に支えられてこそ自信を持って仕事が出来ると認識しています」。これは、借主、貸主、管理者が共に法制度を背景に安定した市場の実現を果たすためです。法施行を前にして「会員を増やすことが重要。本部の広報委員長としてPRの徹底、特に情報公開には積極的に取り組んでいます」。年6回以上開く近畿ブロック幹事会では各支部へ会員増の要請を行い、今回の入会キャンペーンも一定の成果に。

「新年に当たっては近畿ブロックで300社の会員到達へ努力の年をしたい。協会全体としては早期の2千社超えです。管理業法の成立以後は加速的に増える」と予測します。

いま、関心のあるのは「民泊」。大阪府議会にて可決された条例案の成立は外国人旅行者の増加による宿泊施設不足に伴った民泊解禁。「賃貸業界では日常的に国策である『空き家』の解消へ民間側として協力、今回の大阪などの条例化をきっかけに民泊の合法的展開の今後に期待したい」。「空き家」の有効利用「民泊」は実施への法的整備が後手で、旅館業法との絡みなど、実態の把握を急速に進めて早期にルールづくりが必要と強調。現行では空き家対策の「民泊」が法的に未整備な中、積極手法が法に触れるケースも出ています。



人であふれる「オーナーセミナー」

## 「日管協」の平成28年は

### 期待を受け実践・信頼へ 業務拡大、専門性上昇

賃貸住宅管理業界は法の整備や、ニーズの変化で、時代を追うごとに業務は複雑拡大していきま。日管協の目標を示す「日管協ビジョン」に沿い、専門的な賃貸管理業の確立質

の高いプロの管理業務の実施を追い、社会で起きる新しい問題へ対応。専門集団組織として立場を踏まえた主張や行動を起こして存在感を示しています。業界周辺では民泊条例の可決(大阪など)が直近の関心事です。これは賃貸管理業の空き家対策と密接だからです。また、不動産情報

報サイトの利用拡大とスマホの存在。空き家改修と補助金制度の情報徹底、賃貸住宅に特化した防犯モデル認定制度、国際化と留学生対策。これらの多くの問題発生へしなやかに対応し、積み重ねたスキルを生かして「さすが専門知識集団」との評価を高める新年へ。過日行われた日管協主催の「東京フォーラム」では、参加者による興味をひく新鮮なテーマが各ブースから発表

され、時代とともに動く日管協のPRに絶好の場となりました。

「オーナーセミナー」成功  
日管協主催の今年度の「オーナーセミナー」が昨秋、斉に行われ、近畿ブロック6支部の入場者数は前年比を上回りました。これはオーナーに限らず一般までを対象にしたからです。大阪府を除く各支部は100名内外の来場者を

記録。地域の特性を考慮し、来場者が何を求めているかを優先して企画したのが成功しました。テーマの選び方やそれにふさわしい講師の選定なども目に付きました。大阪府支部は前年度実績の527人を上回る664名でこれも4回連続トップという記録を達成。6支部共に企画力のアップが成功につながったと言えます。全国的には、500人を数えました。

### ニュース情報 ×ニュー拡大して活動

日管協近畿ブロック(長田修代表)は昨年の「入会キャンペーン」時に発表した「入会メソッド」のうち市場に適応する「専門性の高い研修」を今年も継続して入会促進への効果とする方針です。「相続支援のためのコンサルタント講習」「会員所属会社社員による業務の内容公開」「成果大会」「新人研修」「留学生インターンシップ」などのセミナーや講習。さらに「相続対策」など、年度を通じて6支部がそれぞれ担当します。

### 会員増加の方向へ

27年度末には会員256社を目指す日管協近畿ブロックは、11月17日現在の会員数を発表。大阪府支部は初の99社から105社。京都府支部59社から62社、兵庫県支部19社から20社、滋賀県支部14社から16社、奈良県支部5社、和歌山県支部5社。今初期の200社から212社となりました。

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。

# 知名度高めた日管協大阪府支部のブース

## 前回以上の来場者数記録

前回以上の来場者数は見込めると期待しつつの幕開けとなった大阪府支部主催の「オーナーセミナー2015」。目標数を大きく上回り、664名を記録。「明日につながる企画」は成功しました。新聞社主催のビッグイベントとされる「賃貸住宅フェア」会場の一部で開催する手法は各地から注目です。来場者の増加で知名度アップという好結果になりました。

## 効果あり、「オーナーセミナー2015」

「賃貸住宅フェア」会場内のブースを借り切って行われた「オーナーセミナー」。全体構成を新聞社が行うだけに業界の「今」を問うセミナーや講座が2日にわたって公開されました。同会場内で開催した日管協大阪府支部の「オーナーセミナー」にも好影響となり来場者3回連続してアップという結果になりました。新聞社による企画では大学によるま



来場者も幅広い  
「今回も幅広い来場者が」と山本肇  
大阪府支部長

### ブースの周辺 資料やデータに人気

ちづくりシンポジウム、目下話題の民泊制度の是非などが主体。それにプラス日管協的を得た企画のセミナーがつながって多くの情報が場内から発信されました。大阪府支部長の山本肇氏はブース内や、満員のセミナーや座談会会場へも足を運び反響の良さについて語りました。

大阪府支部のブースでは会員が来場者の質問に応じていました。本部からの資料や



前回より拡大された大阪府支部のブース



末永照雄日管協会長は会場内テレビで熱演

## 明日を予測のテーマに関心が

データを持ち帰る人、有料の資料なども売れ、ブースを訪れた人から日管協への信頼の手応えがありました。難しい問いには研修を終えた日管協総研の長井和夫氏が担当。セミナーの講師として本部から派遣の飯島繁樹課長、同、田口俊輔主任らも順次対応。

来場者にはこの会場でヒントを得て「明日に備えるための一日」となり、日管協は組織力と豊富なスキルを伝えて頼りになる存在と認識されること

が理想でした。セミナー終了後、大阪府支部事務局(竹中力事務局長)は2日間の参加者を664名と発表。前年の527名から大幅にアップしました。一日目の組織広報委員会の企画による「物件管理から資産管理へ」では97名が来場、飯島繁樹課長による明日の市場を予測し

たビジネスチャンスへの提言が注目されました。だが、最も入場者数が多かったのは2日目の組織広報委員会による「激変する賃貸住宅市場、専門的管理こそが成功の秘訣」と題した本部の田口俊輔主任による講演で151名が集まり超満員に。少子高齢化と管理業との関係をテーマにしたもので、明日の市場と管理会社のあり方を予測するのに十分な内容でした。なお、当日の資料配布は879セットでした。

### 住環境の向上へ「オーナーセミナー2015」

主催 (公財)日本賃貸住宅管理協会大阪府支部(山本肇支部長)2015年10月15日16日。後援 国土交通省、大阪府、協力 (株)全国賃貸住宅新聞社。会場、インテックス大阪

## 熱っぽい会場、わかりやすい座談会



いつも好評。判例や業務のセミナー



激変の市場を本部の田口俊輔主任が



「相続トラブル」に宅都の塚本純司氏が

## 「オーナーセミナー」フォトストーリー

—— 全体に真剣さ一色! ——

会場中央に交流の場を設定。見て知って、疲れてしまった人に好評でした。以下はフォトピックアップです。



座談会形式による業務解説「よくわかる」と人気



会場中央は休憩のコーナー。交流の場にも

「賃貸住宅フェア」終わる  
「民泊」関連で注目  
全国賃貸住宅新聞社が全国で展開する大規模なイベント。大阪での開催は例年秋で今回も「賃貸住宅フェア2015 in 大阪」として10月15、16日の両日「インテックス大阪」で開催、1万774人が来場しました。新聞社の主催らしく場内は現在と近未来を予測した興味ある企画が目立ちました。学生が参加する地域再生シンポジウム。また「民泊」への関心が強いことと合わせた「民泊の可能性とリスク」などの講演。オーナーや管理会社を中心にいずれの会場も人であふれました。

「賃貸管理業界からも注目  
名古屋の複合賃貸マンション  
賃貸業界から、規模・企画などの点で注目されている大和ハウス工業の「ロイヤルパークスERささしま」。JR名古屋駅に近い区画整理地内に建つ複合施設併設の大型賃貸マンション430戸です。各地から見学希望者も多く、このほど大阪府支部会員のタイセイシユアサービスも社員やオーナーが見学しました。



「賃貸住宅フェア」開催のインテックス大阪

年々変化する賃貸住宅経営の周辺や将来のために必要な問題点が場内から発信されました。

昨年3月に竣工、老人ホーム、保育所などを併設。賃貸住居エリアには天然温泉、フィットネスルーム、シェアハウスなどを含んだ複合建築。2世帯対応の住戸もあり、複合賃貸マンションとして参加者からは「見学の価値は十分」と聞きました。名称のERとはエマーシジョン・レスポンスで、安全安心の優先を表したものです。

### お知らせ

日管協の全国支部(47支部)の支部長が参加して12月3日(木)北海道札幌市内で支部長会議が行われました。賃貸管理業法の施行へ向けてなど、課題山積みの中で、多くの話し合いが行われました。大阪府支部から山本肇支部長が出席しました。

賃貸市場の乱世で勝ち残るリノベーション

# 勝つ!改修

win-renovAtion

プロの目で物件を徹底診断 **勝つ!改修レポート**

「勝つ!改修」は、「勝てる賃貸」を目指す皆様に、朝日リビングがご提案する、賃貸リノベーションの総合ブランドです。賃貸のお悩みは、「勝つ!改修」にお任せ下さい!

お申し込み、お問い合わせはこちら

**0120-61-5000**

一級建築士事務所  
**株式会社 朝日リビング**

勝つ改修

# 賃貸管理業界の「人材育成」へ

## 「業務の参考に」「アイデア頂き」

### 広がる「成果発表大会」効果

昨秋、大阪で開催の日管協近畿ブロック(長田修プロック長)主催の第3回「賃貸住宅管理業務・成果発表大会」。各社のトップが来場し、社員の「発表」を必死に見つめるという緊張の場面に、「社員の努力は素晴らしい」「なんとか1位に」と応援。このイベントが他支部から注目・刺激になっているのは発表アイデアへの関心と「人材育成」に直結しているからでしょう。若い社員らが考えた「わが社のノウハウ」の公開。熱心で優れた社員の登場だから満席、補助席が出たのもうなずけます。

### 各社のトップが重視、本気

外国人社員も登場した画期的な「成果発表大会」。受賞者はこの後、全国の賃貸管理業者が集まる中で開催された日管協主催の「東京フォーラム」会場で再発表となりました。



### 4回大会に期待

会社やマスコミ、国交省役員などが集まる中で開催された日管協主催の「東京フォーラム」会場で再発表となりました。近畿ブロックの所属会員会社の社員が登場した。成果発表はフォーラム会場でも注目され、早速わが社でも検討材料に加えて社員教育の参考にしようという声もありました。各社の社員による仕事を通じた創意工夫を公開する28年度の4回目がどのような内容になるかが楽しみです。

### 外国人社員も登場

3回目開催では京都のフラットエージェンシー社で働く朴蓮氏(写真)が登場。体験を通じたグローバル化への挑戦と題し、外国人として仕事へ前向きになることで社業に貢献できた日々の努力を発表。最優秀賞との差わずか一票という結果に終わったものの外国人の働く場所として、やる気を起こさせるに至る過程の話は聞き応えがありました。改めて外国人採用によるビジネス効果を考えるきっかけが楽しみです。



外国人社員も初登場して

大会は大阪府支部の横江三郎相談役の人材教育、業界の底上げなどの発想からスタート。それに応じて各社の社員が反応し、仕事への取り組みが業績向上へ発展したケースを公開。これが他社への刺激ともなり、業界に大小のショックを与えました。社員のやる気を起こさせモチベーションアップへの効果は大でしょう。

### 地味な日常から

これら一連の「成果発表」は地味な日常の業務から生まれたものですが確実に人材向上に役立っています。社員の努力を後押しするトップの考えも大きな存在です。大阪府支部は毎年、新人研修会を開いて管理業界で働くことを夢を描く若い社員へ「管理業」の仕事の説明、弁護士による関連法の説明、また、実務には日管協総研から担当者が説明に加わります。毎回満席が特徴でこれからも難しい賃貸管理業の仕事に携わりたいという高い人材を育てようという業界の強い意志が感じられます。

### お知らせ

急成長市場として各分野から注目の「民泊」。ルールづくりへ向って各界から意見表明が続いています。これらをまとめた「ルール整備」はどうか初夏頃になると予測。特に賃貸住宅業界からは積極参入の意志が強く、各組織から民泊ビジネスへの参加意欲を表明しています。

## 大阪府支部の活動報告

## 今年も全員参加型活動で

4委員会と2部会が役目通りに動いた1年間。まだ年度は残しているものの主要な活動は夏・秋にかけて大半は終了しました。



若手の研修会はいつも満席

行政側、特に大阪府・市とは協力関係を強くし、大阪府とは不動産関連団体と共に意見交換に参加。また、「あんしん住まい推進協議会」へは設立当初から参加、説明会へも出て協力を続けています。この会には設立当時から山本肇大阪府支部長や大美威之相談役、竹中力事務局長が民間側として参加してきました。行政側は賃貸住宅の経営者、賃貸住宅管理会社、リフォーム業者の協力を必要としており、大阪府支部も



ベンチマーク「色々教えられます」の声

協力持続を約束しています。会員増運動や「オーナーセミナー」時の座談会出席や司会で活躍したのが組織広報委員会(犬伏健次副支部長、宮西安広委員)です。長。大阪府支部が最も注力しているのが人材育成。業務研究・企画研修委員会(松尾充泰委員長)による「若手社員研修」はいつも超満員。日管協会員ならではの受講の機会が人気のセミナーです。また、本部から末永照雄会長も出席したテーマ別テーブル討論は業界で働く若手へプラスする企画でした。

レディーズ部会(田中志子部会長)は女性部会員の総意で立ち上げた講演会を実施。ベンチマーク委員会(太田卓利委員長)は金沢のクラスコ社を訪問、独自手法で業界注目の会社を見学。視野を広げるため、当分の企画は続きそう。

## 賃貸住宅経営のベストパートナー

- 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

「オーナーセミナー」などの大きなイベントは総務委員会(竹中力委員長)がコーディネートし、執行部会や幹事会を経て大阪府支部の中心的な催しへとリード。「全員参加型活動」が支部の基本で、みんなが主役。今年もこの路線で進みます。

大阪府支部会員、日住サービスの新社長に大原修氏が就任しました。(昨12月31日付け)11年3月から常務。58歳。なお、野村英雄社長は取締役相談役に就任しました。

### 日住サービス 社長に大原修氏就任

## (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、オーナーの皆様が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。

本制度は国の補助事業です

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入ります!

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。

### 日管協 預り金保証制度 加入会社一覧表(近畿) (平成27年10月1日現在)

滋賀 (株)エルアイシー (株)コンクウェスト (株)レック	大阪 (株)サンプロシード (株)住宅サービス (株)すまいる管理 生和不動産保証(株) 積和不動産関西(株) (株)タイセイシアサービス (株)宅部 (有)トラスティーサービス (株)トラストエージェン 平山住研(株) (株)ベストホーム (株)マツヤマスマイルホーム (株)ミヤビグループ (株)三島コーポレーション ユニヴ・ライフ(株) (株)レンタックス セーヨー産業(株)
京都 共同管理(株) (株)京都住宅センター-学生住宅 京都パナホーム(株) (株)京都ライフ (株)グッドハウジング (株)グッドライフ 高塚管理サービス(株) (株)長栄 ディランド山京リース(株) (株)フラットエージェンシー (株)都ハウジング	兵庫 (株)辰己ハウスサービス (株)ハウスプロメイン (株)マルサライフサービス
大阪 (株)アイ・ディ・コミュニティ (株)アズ・スタート アパートマン(株) (株)エステートワーク 大阪セキスイハイム不動産(株) (株)関西建設 近畿ハウジング(株) 近藤プロパティ(株)	和歌山 (株)ホームズ レンタルハウス(株)

町家再生 相談室開設 見学会

京都府は官民学が共同して京都の創生を目指して空き家対策をはじめ、町並み保存、京町家の有効利用について連日のようにイベントが行われています。これは日管協の京都府支部も協力し、講師としても登場しています。

京都 官民学一体で 空き家対策



京都の古い町家

空き家の再生は全国的にも無視出来ない住宅問題。その対策に最も熱心なのが京都市です。京都市都市計画局まち再生・創造推進室が補助金を伴った空き家再生を日常的に市民に呼び掛けています。担当部門の寺澤昌人課長は空き家の有効利用、活用に関するイベントに登壇し、オーナーや管理会社社員とはすつかりお馴染みの存在です。京都府支部のセミナー



民間住宅の活用を京都市が(オーナーセミナー)

進室が補助金を伴った空き家再生を日常的に市民に呼び掛けています。担当部門の寺澤昌人課長は空き家の有効利用、活用に関するイベントに登壇し、オーナーや管理会社社員とはすつかりお馴染みの存在です。京都府支部のセミナー

今年も国際都市へしっかり対策

管理会社・外国人の社員増加

留学生には住宅～就職～生活まで相談に

京ことばの「おいでやす」は全国区の「おもてなし」に通じるもの。銭湯でもうどん屋でも独特のイントネーションで「おいでやす」と言われると「京都や」と感じます。この気持ちを活かして外国人と交流し、仕事を共に学ぶ独自の国際都市。こんな文化の維持へ官民の協力が進んでいます。

留学生から一般外国人に至るまで「京都は学びやすい、生活しやすい、就職も地元で」と実感できるような官民で協力しているのが京都です。日管協でも研修として前号で取り上げたように留学生のインターンシップが今年も行われます。留学生は是非日本で仕事をして下さいと学生にインターンの機会を設けて仕事の体験をして判断してもらおうという企画。東京に次いで外国人留学生の多い京都でも日管協国際交流研究会(荻野政男会長)の催しは今年で3回目を迎えます。当日は外国人留学生の他に関西一円から受け入れ体制の出来ている企業も参加して情報を交換します。



外国語が飛び交うセミナー

仕事を、賃貸マンションに入居するだけでなく、大きく生活の場にまで枠を拡大して留学生が「京都で安心、安全に暮らせる」という場面の創造へ協力することが大切と関係者は見えています。行政側も支援施策を実施中で、国際都市京都へ今年も一歩前進です。

地元の自治体や管理会社も留学生の受け入れにはとても積極的です。京都の管理会社では外国人社員は珍しくなく、一社に2~5人程が重要な仕事に就いています。この人たちが講師となって仕事のやり甲斐を話す機会も目立ちます。

フラットエージェンシー社は昨年、「是非地元で就職を」と京都市や京都を代表する民間会社からの協力も得て、講演と交流会を実施して多くの留学生と接する場を設けました。留学生への情報提供不足面もあるが、やはり、外国人の日本語マスターが十分でないという現実も確かです。さらに交流を深める機会を多くして留学生の京都での就職にプラスとなるよう地元全体でさらに盛



2回目の「インターンシップ」会場

外国人へは「おこしやす」の気分で

大阪で行われた「成果発表大会」でグランプリを受賞した(株)長栄の奥野雅裕氏が受賞テーマをそのまま会場で公開しました。外国人入居者の専用窓口「グローバルデスク」での日々の奮闘内容の発表は場内で話題になりました。

実施されています。外国人が安心して暮らせるよう「なんでも相談OK」の体制です。奥野氏は自社内に「グローバルデスク」という窓口を設けることを企画し、京ことばでいう「おいでやす」の精神で外国人のさまざまな相談に応じたいです。これが入居ビジネスにつながるのには当然でしょう。管理業の枠外ともいえる「おもてなしサービス」は好評。相手は外国人なので日々思いがけぬ出来事やエピソードを紹介。奥野氏の独特の語りが爆笑を呼びました。

院大学が主催して空き家対策や民間まちづくり実践セミナーを行い、空き店舗、空きビルの所有者向けにリノベーションの実態を公開しました。

「京町家・空き家相談会」が行われました。これには講師として吉田光二氏(二社)京都府不動産コンサルティング協会会員、日管協京都府支部会員も登壇して「京町家・空き家の賢い活かし方」事例に学ぶなど

共同しての大掛かりなイベントは好評で、今年も引き続き続きます。「京都・空き家活用まちづくり」のイベントについては京都市都市計画局まち再生・創造推進室(075-1222-3503)。

活用したい耐震診断 古い家が多い京都市は地震対策が重要。京都市では平成27年度の耐震診断士派遣を今年の1月31日迄受け付けています。申込資格は建物の所有者で昭和56年5月31日以前に着工されたもの。京都市は1戸建の木造借家も多く、この機会を生かしたいものです。派遣に就いての間い合せは075-1744-1631(京安心すまいセンター)。

大和ハウス工業株式会社 京都支社 集合住宅事業部
共に創る。共に生きる。
大和ハウスグループは、グループシンボル「エンドレスハート」に お客様と私たちの永遠の絆と 私たちグループの連帯感を託しました。 人・街・暮らしの価値共創グループとして、 私たちは社会に新しい価値を築いてまいります。

関心は「相続」と「防犯」

・注目！やはり「家族信託」

・安心できる居住環境

・活性の主役は民間賃貸

いま、業界でのセミナーは、相続絡みを中心。次いで空き家問題と防犯対策などです。これらはオーナーから居住者に至るまで、最大の関心事だからです。京都府支部主催のオーナーセミナーでももちろん中心になりました。

新年は業界にとって変革の時、課題・問題は山積みです。京都府支部の「オーナーセミナー」では地元重視の身近なことを取り上げ、それが国の住宅政策、

安心・安全 住環境の向上  
オーナーセミナー2015in京都

10月31日(土)ハートピア京都で  
オーナー～入居者まで集まる

- 主催 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会京都府支部
- 後援 国土交通省、京都府・市など
- 国の「住宅月間」に合わせて毎年行われる全国規模のセミナー。次回平成28年度の来場を願います。



挨拶する櫻井啓孝  
京都府支部長

「安心・安全、住環境の向上」に結び付くという発想で3部構成になりました。櫻井啓孝支部長は「民法改正やIT取引の社会実験」近づく賃貸管理法施行など数々への対応があります。しかし、目下、京都における重要事項に着目、3部方式で企画しました。

本を守りつつ、相続における「家族信託」の制度や支部長が最も力を入れている「防犯」など身近な情報を提供するわかりやすい講演となりました。(各項目については別記の通り)。



オーナーから居住者までが参加



防犯モデル賃貸マンション認定の講演

京都府支部 二情報・ニュース

「東京フォーラム」に支部会員の顔々々



「成果大会」は他の会場でも存在感を。(株)長栄の「おいでやす」講演はユニークさで大好評。応援席には支部会員がズラリ。櫻井啓孝

支部長、その隣にはレディース部会の貝増美沙子さんが友人の(一社)次世代不動産業支援機構の代表理事・三津川真紀さんを伴って参加。長栄の田中直樹社長室長ら計9名も参加。それにしても奥野氏の話は何度聞いても面白かった。

青年部会長・杉村元嗣氏に期待

青年部会主催で行われた三好不動産への「ベンチマーク」。今年の計画を杉村氏に聞くと「僕はもう歳ですから」と。その後、櫻井啓孝支部長に次の「ベンチマーク」はどこを対象に考えていますかの問いに「杉村さんに任せていますから」の答え。歳は関係ありません、若々しい杉村さん今年も頑張ってください。

安心して賃貸マンション生活を

こわい事件の続発がニュースで流れる中、京都府の「防犯モデル賃貸マンション認定制度」は防犯に役立ちそう。一人暮らしの若い女性が住む集合住宅の性犯罪被害防止などを目的にNPO法人京都府防犯設備士協会が、防犯カメラ等の防犯機器の設置状況を総合審査し、適合した賃貸マンション・アパートを「京都府防犯モデル賃貸マンション」と認定。認定証及び認定プレートを交付します。京都府支部会員の管理物件の認定増加が期待されます。

法の  
視点 (61)



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

「民泊問題」急がれるルールづくり

最近において、賃貸物件等の空室を旅行者などに日貸しすること(いわゆる民泊問題)が、旅館業法に違反するかどうか問題とされています。旅館業法によると旅館業の定義は、ホテル営業・旅館営業・簡易宿所営業及び下宿営業をいうと規定されています。しかしながら、それ以上の定義規定はありません。他方、借地借家法では一日を単位とする定期借家も認められ、また一年未満の普通借家についても期間の定めのない賃貸借として認められています。賃貸業としての賃貸物件の日貸しは、旅館営業ではないとの考えもあり得るところであり、また旅館業法は社会の治安確保、衛生保持の観点からの規制であり、民泊がそれらに反するかどうかはまさにグレーゾーンの問題であり、今後の早急なルール化が国レベル・自治体レベルで必要と考えられます。

講演内容

(1部)「高齢化に向けて民間賃貸住宅の活用と制度」  
■京都市都市計画局まち再生・創造推進室、寺澤昌人課長(2部)「京都府防犯モデル賃貸マンション認定制度」■京都府警本部から3名が出席、制度や京都の性犯罪の実態、認定制度の有効性を。(3部)「家族信託による新しい相続と財産管理の形」■司法書士法人ソレイユ代表司法書士河合保弘氏。

女性の防犯テーマに講演  
レディース部会が開催

京都府支部レディース部会(岡嶋緑部会長)は27年度第2回の部会を11月24日(火)京染会館内の会議室で開催しました。

今回は「犯罪に遭わないための女性の防犯教室」として京都府警察本部生活安全企画課から塚原稔氏ら2名、また同教養課から田中百合香氏らが講師として防犯について具体例を上げて講演。また、出席者らとの質疑応答もありました。京都府学生が多く、特に女性を対象にした犯罪を防ぐと民間行政警察が一体となって防犯への関心を高めており、タイミングのよいセミナーとなりました。

支部分も、行政側から民間住宅活用への希望と制度の解説のほか、「防犯モデル賃貸マンション認定制度」についてなど、新情報を加え、講師も初登場の人選を行うなど、興味を呼ぶにふさわしい内容でした。

千振和雄社長  
黄綬褒章授章でパーティー  
(株)学生ハウジング(京都市北区)の千振和雄社長は先頃、国から長年にわたる業界活動に対して、「黄綬褒章」を授与されました。11月15日(日)市内のホテルで受賞を祝うパーティーが開かれ、日管協京都府支部から櫻井支部長らが出席。千振氏は京都宅建協会、日管協京都府支部の会員。学生ハウジングは創業が1982年。賃貸管理業を主体に歴史のある会社です。(一社)全国空き家相談士協会「空き家相談士」の認定(二社)全国空き家相談士協会(林直清会長)は、空き家の利用・活用管理及び除却に関し、幅広い知識を身につけ、空き家問題の解決に努め、相談業務にあたる専門家として、「空き家相談士」認定制度を創設しました。

空き家相談士認定講座(2日間)を受講し、試験に合格後認定されます。問い合わせは、全国空き家相談士協会(03-3331-8023)。

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 36周年



タイセイ  
Asset Management Professional

# 動員大幅アップ、4県支部

2015年度近畿4県の「賃貸住宅住環境向上セミナー」は、昨年10月17日の和歌山県支部を皮切りに、滋賀県、奈良県、兵庫県各支部が開催。各支部とも昨年を大きく上回る賃貸住宅オーナーを集めました。

## 熱心さ際立つ賃貸住宅オーナー

和歌山県支部のセミナーは和歌山県選出の鶴保庸介参議院議員と「プリンシプル住まい総研」の上野典行氏を講師に選び、目標の50人を超える55人を動員しました。鶴保議員は「国が推進する、地方都市における土地政策」をテーマに話題の「民泊」問題に言及

が推進する、地方都市における土地政策」をテーマに話題の「民泊」問題に言及



和歌山県支部では立ち見も



超満員の滋賀県支部セミナー



昨年を上回る動員、奈良県支部



熱気に溢れた兵庫県支部

につれ、参加者が増え、用意したセミナーの資料が足らなくなるほど。目標の110人を大きく超える126人を動員しました。河合隆史事務局長は「参加申し込みは期日が近づくと増えて増えた。会員みんなが頑張った結果」と話します。

奈良県支部は11月3日に「日航ホテル奈良」で開催。家族信託普及協会の芳屋昌治代表理事が「相続対策に新しい風！家族信託」と題して講演。参加者は目標の50人を超える55人に達しました。「認知症になる前に財産を家族に信託しておくことの必要性、重要さが具体的な例で示してもらって分かりやすい講演だった」と好評でした。

大トリとして11月7日に開催したのが兵庫県支部。この日は昨年の60人を大幅に上回る76人を動員しました。つばさ司法書士事務所司法書士谷口毅さんが「民事信託がもたらす可能性とは!?」と題して講演。相続問題の解決策に遺言や成年後見制度と比較して民事信託の利点を分かりやすく解説しました。

神戸市が「空き家活用コンペ」神戸市住宅都市局は空き家の再生や活用方法を公募する「空き家活用コンペ」を実施しています。対象の空き家は兵庫区に建つ敷地100㎡の木造二階建ての民家など市内の4物件。単なるリノベーションでなく、借主のライフスタイルに合わせた個性的な提案を求めています。募集はすでに終了、2月に審査結果を発表します。

**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/>

## 「民泊」法制化を急ぎたい

自民・鶴保参議院オーナーセミナーで講演

和歌山県支部主催の「賃貸住宅の住環境向上セミナー」で、和歌山県選出の鶴保庸介参議院議員が「民泊」に言及し、「空き家を活用するため民泊を必ず法制化する」と言明しました。鶴保議員は自民党中古住宅市場活性化小委員会委員長です。(以下、民泊に言及した部分の概要。)

賃貸住宅オーナーさんの中には入居者が勝手に自分の部屋を民泊用として使っているケースがあるかもしれません。日本を訪れる外国人

が急増し、東京、大阪、京都など大都市ではホテルなどの宿泊施設不足が深刻化しています。その中で人気を集めているのがインターネットで「民泊」を仲介する



講演する鶴保参議院議員

「Airbnb」(エアビーアンドビー)。  
しかし、民泊に利用されている部屋はほとんどが旅館業法上の認可を得ていない違法営業。マンションやアパートの入居者とのトラブルが絶えません。「不特定多数の外国人

が出入りして怖い」「深夜まで騒ぐ」「ゴミを分別せずに出す」などの苦情が大家さんに寄せられ、驚くという例が多いと聞きます。また火災などが発生した際の責任体制も問題です。

また「Airbnb」の本社は外国にあって、仲介料などの所得を把握して課税できません。また部屋を提供する側もその所得を把握することができません。また、普通に納税している

「Airbnb」(エアビーアンドビー)。  
しかし、民泊に利用されている部屋はほとんどが旅館業法上の認可を得ていない違法営業。マンションやアパートの入居者とのトラブルが絶えません。「不特定多数の外国人

が出入りして怖い」「深夜まで騒ぐ」「ゴミを分別せずに出す」などの苦情が大家さんに寄せられ、驚くという例が多いと聞きます。また火災などが発生した際の責任体制も問題です。

また「Airbnb」の本社は外国にあって、仲介料などの所得を把握して課税できません。また部屋を提供する側もその所得を把握することができません。また、普通に納税している

また「Airbnb」の本社は外国にあって、仲介料などの所得を把握して課税できません。また部屋を提供する側もその所得を把握することができません。また、普通に納税している

### 視点

## 「民泊」は管理業者に最適な空き家対策

昨年外国人旅行者が千九百万人に達する急増ぶり。深刻化するホテルなど宿泊施設不足に空き家を充てることであれば空き家問題への有力な対策になる可能性があります。

民泊をできるだけ早く、必ず法制化し、認可していきたいと考えています。和歌山県も空き家問題は深刻です。和歌山の特色を生かしたイベントを実施することによって世界中から集まる人々に空き家を提供することを考えて欲しい。

民泊をできるだけ早く、必ず法制化し、認可していきたいと考えています。和歌山県も空き家問題は深刻です。和歌山の特色を生かしたイベントを実施することによって世界中から集まる人々に空き家を提供することを考えて欲しい。

# 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

### ≪不動産管理会社の代理店専用システム≫

### ■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!

### ★コンプライアンス対応は万全ですか?

⇒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) 日本賃貸住宅管理業協会の会員様専用「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

# 4県支部長 新年の抱負

近畿ブロックの兵庫、滋賀、奈良、和歌山の4県支部長に、2016年にかける抱負を共通の質問で尋ねました。

質問は①支部にとって最大の課題は何？②課題を解決するための方策は？③2016年にかける抱負は？④今年、個人的に実現したいことは？の4問。

各支部長の関心に共通するのは、

会員の拡大と行政や業界の情報いち早く把握して会員に伝え、日管協の存在感を高めることです。

また研修会やイベントなどの充実を図り、会員企業のスキルアップなどを測ることや、行政とのかわりにも力点を入れたらと意欲を燃やしています。個人としてはゴルフのハンディアップから自己啓発、健康づくりと多彩で個性的です。

## 兵庫県支部 松本智支部長



- ①会員を増やし、もっと多くの会員にイベントへ参加してもらうこと。
- ②会員に加盟して良かったと思ってもらえるようなイベントの内容の充実。
- ③行政にもっと働きかけ、日管協の存在のアピールしたい。
- ④ゴルフのハンディを現在の17から15に上げたい。将来はシングル。

## 滋賀県支部 山口俊和支部長



- ①支部会員の管理業者としての質的向上が課題。
- ②管理業従業者を育成のために支部の研修会の内容を充実、向上する。
- ③会員の拡大目標の達成と支部会員の賃貸経営管理士資格取得者数を増加させたい。
- ④健康のために体力作りに励みたい。

## 奈良県支部 小西克美支部長



- ①賃貸住宅市場の変化をいち早く把握し、会員に伝え、今後に備える力を付けること。
- ②ブロック、他支部との連携を深め、情報の共有を密にしておく。
- ③支部のスムーズな運営と研修プログラムの充実。
- ④自分のためになる何事かを始めたい。

## 和歌山県支部 鈴木正典支部長



- ①支部会員を1社でも多く増やしたい。
- ②日管協の活動や資格制度、研修制度のほか、賃貸管理業の法制化などをPRして日管協の知名度を上げていく。
- ③会員に対し、利益ある還元をしたい。
- ④個人的な趣味の音楽活動で、CDを作成したい。

### 兵庫県支部「長栄」にベンチマーク 先進の管理体制を見学

兵庫県支部は昨年10月6日、第2回研修会として、京都の有力な賃貸住宅管理会社「長栄」に初めてのベンチマークを行い、その先進的な管理体制に参加者は「自社の管理業務にも取り入れたい」。



長栄の管理センターで説明を受ける兵庫県支部の一行

細かな管理体制を敷いていることを説明しました。同社では管理戸数千戸に「か所」を別途に、管理センターを開設しています。

この日は午後1時前に京都市下京区の長栄本社前に集合。参加者は計十八人でした。会議室で二行を迎えた長田修社長は京都市を中心に全部で18カ所の管理センターを置き、きめ

現在の2万戸余りを管理していますが、家賃集金率は99.9%に達しています。その秘訣を長田社長は「仕事は可能な限りアウトソーシングせず、社内化し、清掃業務も社員が行っている。それによって管理という仕事のノウハウがより理解できる」と話しました。

この後、同社を紹介するVTRを上映。各担当者か



長栄が企画、デザイン、リノベした物件を視察

らリノベーション事例、入居者やオーナーに対する手厚いサービス内容やイベントが紹介されました。また、社内には社員弁護士を3人抱えており、法務、税務相談、さらに相続支援まで社員が対応できる体制を作りあげています。

続いて管理センターの一つである京都市伏見区の「ベルヴィ向島」にタクシーで移動。管理センターの内部を視察し、センターのスタッフ

さらに、近くのセブンマンションに移動し、同社がリノベーションを手掛けた2室を視察しました。この後、二行は長栄本社で総括。参加者の一人は「徹底した社内化と入居者やオーナーへの手厚いサービスなど見習わなければならぬ」と話していました。

## 不動産特化型 No.1 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18回ソフトボール大会



熱戦を繰り広げたソフトボール大会 (舞洲運動広場で)

毎秋恒例の第18回日管協近畿ブロックソフトボール大会が11月11日早朝から大阪市此花区の舞洲運動広場で14社16チームが参加して開催されました。

## 15社16チームが熱戦

大会は長栄(京都府支部)の「キング・オブ・キングス」が優勝決定戦で宅都ホールディングス(大阪府支部)の「たくとんズ」を破って、昨年に続き連続優勝。3位はフラットエージェンシー(京都府支部)。

管工、住設の専門商社として彦根市、長浜市など滋賀県の湖東地域を中心に営業。経営の多角化の一環として「賃貸館」部門を設置し、賃貸住宅管理業にも進出。自社物件を含む約900戸を管理しています。

林秀光社長は日管協に加盟した理由を「諸先輩と交流し、最新情報に触れたい」と話します。

また、同社は自社施設への太陽光発電設備の設置を積極的に進め、現在発電

## 滋賀県支部 (株)ハヤシ

(株)ハヤシ

平成26年4月に創立したばかりのリフォームを専門とする企業。井間良次社長は業界での経験、実績が豊富。市場では築30年を迎える物件が増えるところから「リバース30」のブランド名でオーナーにリノベーションを提案営業しています。

井間社長は「工事あり

規模は2メガWに達しましたが、当初は取扱商品の一つでしたが、現在では受注残高が10億円に達するなど主力事業の一つになっています。太陽光発電事業は用地確保から、設計、工事まで手掛けています。

所在地 滋賀県彦根市高宮町1666-3

代表者 林秀光社長

☎0749-23-1110

01(賃貸館)0749-23-15151 FAX0749-23-2793

## 新会員インフォメーション

兵庫県支部 (株)ライズコーポレーション

平成26年4月に創立したばかりのリフォームを専門とする企業。井間良次社長は業界での経験、実績が豊富。市場では築30年を迎える物件が増えるところから「リバース30」のブランド名でオーナーにリノベーションを提案営業しています。

井間社長は「工事あり

きではなく、徹底的にコンサルティングを行って本当にオーナーに役に立つリフォーム、リノベーションをやりたい。

所在地 大阪市淀川区西中島6-7-3

☎06-6195-1100

05 FAX06-6195-11084

10年メンテナンスリース保証

10年間無料保証

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年メンテナンスリース保証

業界初

ガス給湯器・エアコン 10年間無料保証

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

F3-116WR

浴室寸法 1100×960×1920

浴槽寸法 600×960×500

トイレ寸法 1100×600×1920

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組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。

株式会社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町1-3 TEL.075-643-1188

神戸 神戸市中央区磯辺通1丁目20 TEL.078-291-5508

東京・横浜・名古屋・福岡 沖縄 札幌・仙台・福岡

FUJIYAMA

株式会社フジヤマ

0120-123-788

0120-248-448

0120-231-778

特選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 ポトル交換が楽5秒

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(原価別) 箱入小売価格9,345円 特別価格7,560円

名水と高い技術力が生んだ、話題の水素水

水素水

「日管協フォーラム2015」日管協主催

前回以上に専門的なテーマが

第3回開催を迎えた「日管協フォーラム2015」。回を追うごとに全国の支部会員から「参加したい」の声が上がり、今回も「明治記念館」内の会場は終日熱気に溢れていました。最新のノウハウの公開、業界の未来を知る機会として絶好の場と認識され、「自社の業務に生かしたい」が参加者の共通の思いでした。

全国から参加、会場はライブ感覚一色

開催地の「明治記念館」周辺は東京在住の女性が「住んでみたい」というラック上位の「信濃町」「青山」「目黒」界隈で、また、散歩しても楽しい場所です。アクセス的にも参加者に好評で

11月16日(月)明治記念館で開催



フォーラム会場にて記者発表

2回続けての会場となりました。まず、フォーラムの当日、主催の日管協がマスコミ関係者を集めて記者発表の席を設けました。そこで開催の主旨を末永照雄会長が「最先端の情報を伝える場所になりました。全国から会員や関係者が集まる唯一の機会を生かした内容です。最後はレディーズ部会のパーティーで盛り上げます」と発表。

盛り上がるセミナー会場

会場はライブ色に。知りたい項目を選択しつつ自分ものにも出来る機会だと、管理会社、関連会社、一般からも含めて幅広い分野から



どの会場も人でいっぱい

の来場者がありました。これは「オーナーセミナー」とは違った層といえます。近畿ブロックからも参加

業界では管理事業の業務拡大が進む傾向で、日管協所属の会員各社による専門的な発表に関心が寄せられどの教室も満員。5教室で午前11時から午後4時30分までびっしり詰まったセミナーや成果発表。次々と教室を移動する人で慌ただしい雰囲気は前回と同じ。

近畿ブロックからは昨秋行われた「成果大会」でグランプリを得た株長栄の奥野雅裕氏。また、「相続」について、ハウスプロメインの越野芳明氏が登場しました。その他、「マイナンバー制

**日管協 ニュース・news**

●本部は広報活動に熱心  
日管協総合研究所の長井和夫主任相談員のほか、本部の石河博史事務局次長、田口俊輔主任、飯島繁樹課長などの名は全国の各支部間で知られています。各種のイベントや研修に登場して、しっかり日管協の役割を伝えています。これは、日管協の方針である広報活動の重要性を認識した動きで今後も期待です。「ニュースレター」も発行し、業界の広報活動として一歩リード。今夏発行予定の新広報紙も楽しみ。

●女性の時代とレディーズ部会  
日管協のレディーズ委員会が発足して18年。これを祝って日管協フォーラムの後に大パーティーが開催されました。長年、レディーズ会を引っ張ってきた北澤艶子氏をはじめ、全国のレディーズ会員など400人以上が参加、講演や音楽、交流と記念すべき一刻で、近畿ブロック会からも参加しました。セミナーと一変して華やかさ一色。業界での女性の活躍が約束されました。

●空き家対策 327億円の予算要求  
空き家対策は全国的課題。賃貸管理業界も解決への重要組織として行政から協力を依頼され、すでに全国で動き出しています。「空き家対策の推進、既存住宅ストックの流通促進」へ昨年を上回る327億の予算要求です。

度への攻略講座で管理業に特化した講座は大人気。その他、●増加する外国人対象のビジネスの最新線。●空き室時代の管理会社の業務の方向性。●相続対策やコスト削減方法の収益改善についての事例紹介などは特に人が集まりました。各項目ともにも共通しているのは、今度、明日へ役立つ内容ばかり。国交省からも住宅局の担当者が賃貸住宅の流通促進に向けた考えを説明。また、

本部研修委員会の塩見昭氏が「会場内で発表する新賃貸管理マニュアルに注目して下さい」とPRした会場は超満員になり、管理会社の業務への関心が高いことを証明。

フォーラム終了後は同会場でレディーズ委員会全国大会が行われ、全てのプログラムを終了。次回は新年の同時期に新しいテーマで開催されます。また、フォーラム開催には協賛会社として多くの企業が参画して盛り上げました。次回も

- 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 セーフティジャパン・リスクマネジメント(株)内 TEL.06-6225-9055 FAX.06-6225-9056
  - 京都府支部 (烏丸通沿いのビジネス街) 〒604-8162 京都市中京区烏丸通六角下る七観音町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.kyoto@jpm.jp 「相続・相談コーナー」も同フロアに。
  - 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 (ハウスプロメイン内) TEL.078-222-0837 FAX.078-242-6656 E-mail.koshino@hpm.co.jp
  - 滋賀県支部 (JR瀬田駅から徒歩3分) 〒520-2153 滋賀県大津市一里山1丁目9-15 エミール瀬田2F TEL.077-547-3232 FAX.077-544-0945 E-mail.kawai@conq.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和歌山駅より車約10分) 〒640-8390 和歌山市有本827-6 (レンタルハウス内) TEL.073-424-1111 FAX.073-426-1081 E-mail.rh-info@rentalhouse.co.jp

**訃報**  
賃貸管理業界の発展へ尽力  
日管協元会長 井關清氏が死去

賃貸管理業界の発展に大きな役割を果たしたハウスメイトパートナーズの創業者、井關清氏(代表取締役最高顧問)が昨秋11月6日胆管がんのため死去、78歳でした。99年から05年まで日本賃貸住宅管理協会の会長を務め、業界の発展に尽力されました。特に財団法人化の実現に努力し、賃貸管理業の確立の基礎を築きました。

ハウスメイトパートナーズでは昨年末の12月16日、東京の「ホテルニューオータニ」で「お別れの会」が開かれ、日管協の末永照雄会長ら多数の会員が参列しました。

**編集後記**  
居住地芦屋の人気。ポータルサイトのアンケートによれば住んでみたい街のランキング関西で一位は芦屋でした。一言で言えば気持ちのいい街です。道は広く、緑も多い、建物もゆつたり、歩いていける人もどこか上品。走っているクルマも外車が断然。散歩中の犬も珍しい犬種ばかり。何もかもが気持ちいいエリア。海も山も近くて眺めもよく、歩いていても楽しい。関西の芦屋は日本の憧れの地。こんな所をもっと作りたいです。(広報委員会)

**全国賃貸管理ビジネス協会**

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

企業数 **1,589社** 管理戸数**250万戸**

[ 入会案内 ]

会員	入会金	年会費	補足
プレミアム会員	100,000円	48,000円	本会の取扱商品を積極的に導入していただける方(株式会社全管協共済会代理店として「安心保険プラスⅢ」の取り扱いが必要)
ナビ会員	140,000円	144,000円	全管協が推奨する賃貸管理ビジネスナビ掲載商品を積極的に導入して頂ける方
パートナー会員	100,000円	360,000円	事前に登録商品の審査・承認が必要

◆日本最大の少額短期保険会社を活用(新商品販売で更に魅力アップ)

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(116万件)を誇ります。

<b>高い代理店手数料 最高55%</b> ボーナス手数料を含む	<b>お勤めしやすい シンプルな商品</b> 1K、2LDK等の、間取りにより定型の6コースを選択	<b>事務効率を支援するWEB型代理店システム</b> 計上業務や事故受付等をペーパーレス化
<b>素早い事故対応</b> 賃貸住宅専門のプロの事故対応者が対応	<b>専任担当者が業務サポート</b> 代理店業務に精通した専任アドバイザーが訪問ご支援	<b>契約更新業務は申込書不要! 多様な保険料の払込方法</b> 満期案内を会社が直送。お客様の保険料払い込みにより契約成立。

全国賃貸管理ビジネス協会関西支部 〒533-0013 大阪市東淀川区豊里2-25-8 TEL:06-6326-3988

※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。