



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10月1日発行 Vol.17

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 岡本秀巳)
〒612-0025 京都市伏見区深草キト町30-12
E-mail : kink-b@jpm.jp

●熊本地震 被災地の一日も早い復旧を祈念します。近畿ブロックも支援活動中です。

平成28年度住環境向上セミナー(通称・オーナーセミナー)

支部	開催日	場所
大阪府支部	10月13日(木)	大阪市内「インテックス大阪」
	10月14日(金)	「賃貸住宅フェア」参画
京都府支部	10月29日(土)	京都市内「ウイングス京都」
兵庫県支部	10月22日(土)	神戸市内「神戸国際会館」
滋賀県支部	10月23日(日)	草津市内「草津まちづくりセンター」
和歌山県支部	10月8日(土)	和歌山市内「みんなの学校」
奈良県支部	11月3日(木・祝)	奈良市内「ホテル日航奈良」

日管協・近畿ブロック6支部で開催



日管協ブースへオーナーなど幅広い来場者が

近畿の6支部は地域の特色を反映して毎回独自性のある内容で開催しています。

「来てよかった」の実感第一に

国交省後援の平成28年度「住環境向上セミナー」通称「オーナーセミナー」が国が定めた「住宅月間」の10月を中心に全国各地で行われます。近畿ブロック(大阪、京都、兵庫、滋賀、和歌山、奈良各支部)は別表のスケジュールで開催します。

市場状況や行政の動向ここぞズバリ

プログラムのづくりが実施されます。

宅政策と密接に係し、注目を集める

今年背景に国の住宅政策として新「住宅基本計画」2016～2025年があり、この中で空き家の管理や建て替えなど、住環境向上施策がさらに明確化。フェアはこれらを参考にしながら

プログラムづくりが実施されます。来場者数の前年度アップ、行政から民間までの幅広い情報提供、日管協のPRブースの充実など国交省や本部から開催への注目は多い。これを受けて各支部では地元自治体や各不動産団体とも協力し、賃貸住宅の経営者から管理会社、設備関連業者、一般来場者に至る広い対象に十分納得できる情報の発信を行います。セミナー形式や研修など、あらゆる方法を駆使して来場者の期待に沿う予定です。

「不動産業関連制度の改正等に伴う説明会」が去る8月31日(水)午後から大阪合同庁舎第一別館の会議室で行われ、管理業界からも多数が出席しました。開催を担当したのは近畿地方整備局建設部建設産業第2課。宅建業法の改正や賃貸管理業者登録制度の改正点への説明が行われ、業界にとって重要な会となりました。登録業者の増加の足踏み状況を打破するための一部改正へ行政の積極

「日管きんき」が今年6月に紙面で予告発表した本部広報紙の「日管トゥデイ」が予定通り総会の当日、6月14日に創刊しました。それに関して(公財)日本賃貸住宅管理協会、広報組織委員長・長田修氏から広く業界の内外で読まれるよう発行の主旨と活用について発表がありました。

年3回、1回10万部。賃貸住宅行政の動向や日管協活動、公益性を発信。広報紙の具体的な活用としてオーナーや、従業員への配布で情報の共有効果を期待するといっています。

積極的な活用を日管協の新しい広報紙「日管協トゥデイ」の購読



関係業者で満員の会場

近畿地方整備局

登録制度の見直しなど不動産業関連制度の改正で説明会

「不動産業関連制度の改正等に伴う説明会」が去る8月31日(水)午後から大阪合同庁舎第一別館の会議室で行われ、管理業界からも多数が出席しました。開催を担当したのは近畿地方整備局建設部建設産業第2課。宅建業法の改正や賃貸管理業者登録制度の改正点への説明が行われ、業界にとって重要な会となりました。登録業者の増加の足踏み状況を打破するための一部改正へ行政の積極

法律に基づく資格へ

11月20日(日)いよいよ「賃貸不動産経営管理士試験」実施

で法制化へ向けて、資格者が大きく関わってくる見通しもあり、注目度は高まる一方です。

賃貸不動産経営管理士とは

賃貸アパートやマンションなど、重要な住居である賃貸住宅に関する知識・技能・倫理観を持った専門家であることを証する資格者。多様化・高度化する管理手法、適正な管理の重要性が問われるとき、賃貸不動産業従事者のスキルアップとして注目されています。年々資格者は増え、現在、約3万名が全国で活躍中

今年度の賃貸不動産経営管理士試験が11月20日(日)に全国11会場で行われます。平成7年に創設された試験制度。運営を日管協を含む賃貸不動産経営管理士協議会が行っています。前年度の合格者は2,679人。やがては国家資格化が見えており、関心が高まっています。また、賃貸管理業者登録制度の一部改正

新時代を迎える賃貸管理業を支えることになる「資格者」がさらに増えそうです。11月の本番に備えて7月13日と14日の両日に行われた日管協主催の「賃貸不動産経営管理士講習(大阪会場)」には207名が参加、予定の157名を大きく上回りました。同試験がいかに重要性を増してきたかを知る

数字となりました。重要な住居である賃貸住宅に関する知識・技能・倫理観を持った専門家であることを証する資格者。多様化・高度化する管理手法、適正な管理の重要性が問われるとき、賃貸不動産業従事者のスキルアップとして注目されています。年々資格者は増え、現在、約3万名が全国で活躍中



Facebook 配信中! 『しがぎん』の環境ボランティアや地域行事等のCSR活動を中心に、情報を配信しています。



LINE@shigagin 『しがぎん』お友だち募集中!



滋賀銀行

限定企画 会員募集キャンペーン

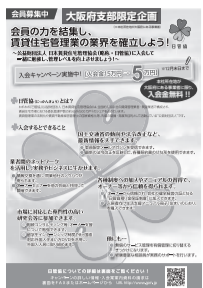
入会金無料の好機です

大阪府支部が12月末まで

今年度も全国規模で日管協会員の入会キャンペーンが行われています。各支部もそれぞれ独自の方法で入会促進に工夫をし、最終的には全国で1,300会員を目指しています。大阪府支部も従来から入会運動をすすめてきたが今回はさらにインパクトのある方法で、大阪府支部の限定企画として12月末までのキャンペーン期間中に大阪府内にある事業者に限り入会金無料を打ち出しました。

本部作成の会員募集パンフレットを下敷きに別刷りして入会金の15万円を限定条件に適合する事業者には無料にしようという企画で、目下実施中です。

近畿ブロックに属している大阪府支部は、128社(現在113社)へ向けて入会促進運動中です。この企画が成功し、入会増となればやがて近畿ブロックで300社も近いとみられます。入会へ一層に勉強して管理レベルを向上させましょう」と呼び掛けています。いま管理業をめぐる法制化、賃貸不動産経営管理士の国家資格化、民泊問題など市場の整備があります。このように賃貸住宅管理業界の確立へ向っての整備はスピードアップしています。入会への説得材料は十分です。



大阪府支部限定企画のパンフレット。会員募集の要約と入会金無料の条件が記載されている。

オーナーセミナー

10月13・14日

「インテックス大阪」大阪府支部主催

充実の研修、講演、座談会

今年も「賃貸住宅フェア」会場

多彩な企画と演出が毎回楽しめる大阪府支部が主催する「オーナーセミナー」正式名称「住環境向上セミナー」。今回は2016年の開催として前年よりさらに内容を充実させた研修講演、座談会を予定しています。支部別動員数でもトップを行くだけに今回も2日間開催の利点を生かして500人以上の動員を予定。来場者増につながる充実の企画と演出が毎回楽しめる大阪府支部が主催する「オーナーセミナー」正式名称「住環境向上セミナー」。今回は2016年の開催として前年よりさらに内容を充実させた研修講演、座談会を予定しています。支部別動員数でもトップを行くだけに今回も2日間開催の利点を生かして500人以上の動員を予定。来場者増につながる充実の企画と演出が毎回楽しめる大阪府支部が主催する「オーナーセミナー」正式名称「住環境向上セミナー」。



前回のセミナー会場 会場はいつも人でいっぱい

国賃貸住宅新聞社主催のビッグイベント「賃貸住宅フェア2016 in 大阪」会場で開催する手法は今回も注目です。フェアの来場者へも日管協の活動を知ってもらえることに期待です。開催を目前にした大阪府支部の幹事会席上でも来場者が期待する最新のテーマの選択や前回好評だった日管協のブースをさらに充実させることを決めました。同時に大阪府支部がこの期間中独自の入会キャンペーンを展開していることもあり、ブースでの会員増へのアピールも行います。本部からも事務局員が参加、日管協のPRや研修講師として幅広く対応します。

市場の現況は、賃貸経営の未来は、業務や判例、相続、民泊、新法律への対応など来場者の知りたいことは多く、研修を含めた各ブースで新しい切り口での企画で臨みます。来場者にとって明日に備える貴重な一日となるよう期待に沿いたいと言う考えです。昨年好評だった組織広報委員会が企画した「物件管理から資産管理へ」。また、「激変する賃貸住宅市場、専門的管理こそが成功の秘訣」などの路線を守る鮮度のある現実的テーマに民泊問題を含めた企画を進めています。日管協本部から末永照雄会長も来場。オーナーから管理会社を対象に具体的な賃貸経営の今後について講演します。

■住環境の向上へ「オーナーセミナー2016」主催(公財)日本賃貸住宅管理協会大阪府支部(竹田雅寿支部長)2016年10月13・14日

ニュース

月13日14日。後援 国土交通省、大阪府、協力 全国賃貸住宅新聞社。会場「インテックス大阪」。



イベントに向けての幹事会

●イベントの成功へ全員で大阪府支部幹事会で確認

夏から秋にかけてイベントが集中する大阪府支部。竹中力事務局長を中心に竹田雅寿支部長も協力、各幹事が行事のスムーズな進捗を図るため効率的で実効性と直結する活動をしています。また、この間に展開中の入会キャンペーンのPRも行い、セミナーの参加者には直接入会案内や日管協の資料を渡すなどの工夫も実施。今回の入会キャンペーンは支部挙げての普及活動です。

支部活動節目の8月と9月に大阪府支部幹事会を開き、支部長以下幹事らすべてが出席、気の後半へのイベント対策をまとめました。レイリス部会活動や「ベンチマーク」の報告。その後は組織広報委員会、企画研修業務研究委員会、ガイドとしての研修内容の確認。オーナーセミナーの全体像、人員手配、入会キャンペーンの現況と予測などをテーマに時間をかけて報告と意見交換を行いました。成功を期待される10月の「オーナーセミナー」には引き続き事務局を中心前回以上の内容を目指して幹事が意見交換して進めています。

京都の管理会社 (株)長栄を訪問

大阪府支部の代表的な委員会活動の一つ「ベンチマーク」。4回目を迎えた今回は7月20日(水)午後から京都の管理会社(株)長栄を訪れ、経営に関するあらゆる角度から同社の核心の部分を知る機会となりました。延べ5時間に及んだ催しは終始緊張続きで成果が見られました。



熱心に説明を聞く参加者



自分史と会社のあり方を語る長田修社長

挨拶に立った長田修社長は自らの仕事への熱い思いとやってきた長い歴史を語り、最後は「金儲けを先にしよう」と

ベンチマーク委員会の太田卓利委員長(株)宅都社長)が主になって企画した今回は、京都を代表する管理会社、(株)長栄への訪問と決定。堅実な一方、時代を先取りする挑戦的な経営を行う同社の仕事の全容について知る、聞く機会を設けました。前回は金沢のクラス

40名参加、定員オーバーの盛況に

コ社へのベンチマークも成功させています。リフォームを重視した管理会社として独自の展開を現地で知りたくて実施。太田卓利委員長の企画は好評に終了。次は業績が評価されみんなの期待もあつた(株)長栄と決定。その結果、関心が集まり予想通り当日は40名以上が参加して定員30名を超過しました。



出演した太田卓利委員長

うと考 えると 失敗し ます」 と自論

を。さらに「全ての社員は自分で考える力を持つこと」と結論付けました。会社としての仕事の幅は広がりが出来る限り社内でも自社解決力は社員のレベル向上につながる。自分でも考えて仕事の喜びを知る」という厳しい社員教育を知るところとなりました。管理業務のすべてを進行役の奥野雅裕マネージャーより個別に説明。その中で質疑応答も加わりました。オーナーへも入居者にも満足を与えるあらゆる独自のサービスを実施中でのキメの細かさや驚きの手法に接しました。参加

memo

者からの質問も多く、終日充実の時間になりました。なお当日は竹田雅寿大阪府支部長、山本肇同相談役などが出席しました。
●定員オーバーの40名
●トップ営業マン参加
●4回「ベンチマーク」7月20日
●長田修社長挨拶●会社紹介VTR●質疑応答●管理維持について①拠点展開について②人材育成システム③入居者向けサービスとは④外国人入居者対策⑤産学共同プロジェクト●オーナー向け顧客満足度につながるサービス●法務部税務課設置について●アンケート記載後懇親会。
なお、(株)長栄は管理戸数2万702戸。入居率は96.7%です。

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。



Asset Management Professional

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

東京都支部レディース委員会・京都府支部レディース部会・共催

「賃貸管理実務ベンチマーキングin京都」

28年10月6日(木)・7日(金)

東西都市圏で日管協の女性社員は日々の仕事への取り組みに厳しく対処しています。特に東京都支部のレディース委員会(北澤艶子委員長)は海外視察をはじめ、その動きは活発。それが今回の「京都を見たい、聞きたい、知りたい」になりました。10月6日(木)7日(金)の両日、京都府支部レディース部会と共催のベンチマークです。

日管協 2つのレディース委員会と部会が合同企画
町家保全や再生を勉強。留学生雇用の実態も

研修会と親睦会の会場は「FUNATSURU KYOTO KAMOGAWA RESORT」です。京都市内木屋町にある歴史を感じる京都らしい場所です。まずそこで京都レディース委員会の研修にみんなで参加します。1部は東京都支部レディース委員長の北澤艶子氏が「日管協・レディース委員会の成り立ちについて」の講演。2部は京都市都市計画局まち再生創造推進室京町家保全活用課長・関岡孝緒氏が「空き家対策～京町家保存の取り組み」について話します。

その後は東西のレディースが集まっての親睦パーティーです。交流をみんなとても楽しみにしています。詳細は新年号で紹介します。その他のスケジュールは見学・視察とかなりハードなプログラムで「ベンチマーク」の狙いです。見学対象のフラットエージェンシーは早くから地域の資産とされる京町家の再生を続けてきました。古い町家を地域の活性化に役立てようと若手起業家も参加して

吉田光一会長が早くからスタートさせている古民家の再生は、吉田創一社長に受け継がれ、長期間の創意工夫の全容を全レディース委員会の人々に知ってもらう機会に。京町家の再生への各種の新しい仕掛けが町を変えて行くのを実感できるチャンスです。1日目の到着後すぐに一部を見学します。

2日目の企業視察は(株)長栄を訪問。同社が積極的に外国人留学生を社員として雇用、その働きぶりや効果を担当者から聞きます。最後は、(株)長栄と(株)フラットエージェンシーの両社の経営の実態を知り学ぶ機会も作ります。

京都のレディース部会会長・岡嶋緑氏は「京都府支部会員の街づくり、住宅再生への努力、外国人留学生の支援などとレディース部会の活動をしっかり伝えます」。両会員が交流しての懇親会など、充実の2日間となります。下記は当日の主なプログラム。

1日目	14:00 リーガロイヤルホテル集合 16:00～18:00 京都市内の「FUNATSURU KYOTO KAMOGAWA RESORT」で京都府支部主催の研修会 18:00～20:00 上記場所で親睦パーティー
2日目	10:00～12:00 企業視察 (株)長栄と(株)フラットエージェンシー ①外国人留学生への取り組み②京町家活用再生事例など。 17:00頃 解散



留学生対象のイベントも多い。(フラットエージェンシー主催)

飲食店や宿泊施設に再生。その現地を見学し、宿泊もして実感してもらおうとの企画です。フラットエージェンシーの



留学生雇用への機会づくり(株)長栄



美しい京町家

安心安全 住環境の向上 オーナーセミナー2016 in 京都

伝統と存在感ある「京都」へ 官民学一体の街づくりを共感

10月29日(土)「ウイングス京都」で

京都府支部主催の「オーナーセミナー」は毎回、地元重視のテーマと徹底しています。国の後援の基に行われる全国規模のイベントですが、国の施策である「安心・安全・住環境の向上」と致していればその地域の特性が生かされてよい内容でという考えです。



満員のセミナー会場



櫻井啓孝 京都府支部長

櫻井啓孝京都府支部長は開催に際して、オーナーや賃貸経営に関心した人が今最も関心を示しているのは何かを第一に考えてきました。一方で行

10月29日(土)場所「ウイングス京都」

受付13:30 開演14:00。無料です。
■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
■「ウイングス京都」は京都市中京区東洞院通六角下御射山町。地下鉄四條駅か阪急烏丸駅20番出口。

今回は民泊をはじめ警察と協力した防犯対策など身近な情報の提供を予定。

政を動かす、新しい京都市の住宅政策を徹底周知するための場として、一体的なプログラムを用意しています。

暑い日はお笑いだと桜井支部長のアイデアで行われた夏の研修会は場内が笑いに包まれました。だんじりや有名岸和田のみかんづくりをしつつ「大阪のおばちゃん」を売りに吉本興業にも所属。舞台、テレビと活躍している辻イト子さんが研修の講師でした。

プログラムの1部は「2016行政の最新の動向」＝京都市。2部「民泊の現状とこれからの方向」を(株)エクソン代表取締役の中島正晴氏が講演します。主来場者はオーナー／入居者まで。

研修サイドミニ

大阪のおばちゃん登場
笑いが研修のテーマに

見聞・耳聞どき

多忙極める

長田修近畿ブロック長



「社員が日頃から自分で考えられる力を…」

東奔西走とはまさに近畿ブロック長、長田修氏(写真)の日常。「日管協トウデ」の創刊に当たり陣頭指揮の間にも熊本地震の災害現場訪問。これは岡本秀巳近畿ブロック事務局長も同行したそうです。さっそく熊本地震支援への呼び掛け。創刊号が出て読んでもらうための購読のすすめを。また

たすくに次号の打ち合わせです。終わりを知らない活動が連続中です。

そうこうしている間にも自社(株)長栄は「ベンチマーク」の対象に。ここでは創業の経緯から若き日から続く経営への理念の公開。「社員はまず自ら考える力を付けること」など、見平凡ながら強い会社の基礎となる人材づくりの価値を。

あちらこちらから「ベンチマーク」の対象に。他社からの知りたいというのにはどんな理由かと自問自答。大半の質問を一人の社員がモテモテなく全てスムーズに対応しているのは社長の厳しい社員教育のせいだと考えさせられました。

ニュース

相続 寺小家塾開講
相続相談センターが主催

京町家にはじまって相続対策までを学ぶ「相続寺小家塾」が開講しています。7回連続で最終は来年1月まで専門の講師による講座。第1回目が今夏7月23日(土)に「空き家の活用について」と題し、(株)全国空き家相談士協会の副会長 岡本秀巳氏(日管協理事、近畿ブロック事務局長)が講演しました。10月以降は家族信託や遺言書、争続↓相続へ、市民後見制度の利用と方法などのテーマで税理士や弁護士などが講師となって継続していきます。主催は(株)相続相談センター(京都市中京区烏丸通蛸薬師上七観音町637インタワープレイス2F。問い合わせは075-1251-1144)。

強固な鉄筋コンクリート造の建物を通じて 土地・資産を守り、収益の上がる賃貸事業をご提案します。

無料相談サービス実施中!

- ・土地診断
- ・相続税試算書
- ・事業相談
- ・設計プランニング

弁護士・税理士・一級建築士・ファイナンシャルプランナーが分かりやすくご説明いたします。



オーナー様の不安に
万全の体制で
お応えします



高松建設



0120-53-8101

法の視点 (63)



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

「放置自動車の措置」

駐車場契約をした自動車が駐車場に放置され、その所有者が行方不明になっている場合、土地所有者としては、自動車所有者に対して駐車場明渡しの裁判を提起し、その判決を得て、強制執行手続により自動車を撤去すべきです。自動車所有者が行方不明でも、裁判及び強制執行手続をすることは可能です。駐車場明渡しの強制執行をした後、自動車の価値があれば自動車差押えによる自動車競売の強制執行をすることになりますし、自動車が競売の価値なしと判断される場合は、土地所有者が執行官から低価格で買い受けて、自ら任意に処分することになります。土地所有者が法的手続によらず、自力で放置自動車を撤去・処分した場合は、後日、行方不明者から、器物損壊・窃盗等の告訴や、損害賠償請求を受ける等のおそれがあります。

日管協 あんしん居住研究会 国際交流部会 主催

第7回JPM留学生インターンシップ制度 今年も京都で研修会開く。就職へ前向き



留学生はみんな真剣です

第7回JPM留学生インターンシップ制度による全体研修会が今年も京都で行われました。日管協あんしん居住研究会 国際交流部会が主催したもので7月9日(土) 株長栄の会議室に留学生、誘致企業の幹部など計約30名が参加。全体をコーディネートしたのが前回と同じく宮崎計実氏、講師は日管協国際交流研究会会長の荻野政男氏。今回はミャンマー、インドネシア、ネパール、台湾、韓国など、アジア各地から広く留学生の参加が見られ、日本を知り、学び、就職したいと全参加者の積極性が強く感じられました。(株)宅都や(株)長栄(株)フラットエージェンシーなど、受入れ側企業の担当者も留学生と机を並べて意見を交換してよい雰囲気。すでに留学生を受け入れて成功させている企業も多く、そこはスムーズに進行できました。



IKEAのショールーム見学

「ベンチマーク」が流行している賃貸管理業界。京都府支部は日常の取り組みを京都支部の女性会員にしっかり見てもらおうと独自のアイデアを出しました。一方で、11月には「東京フォーラム」へ出掛けて逆の「ベンチマーク」をしようという動き。櫻井啓孝支部長が言う「支

支部活動のエリア広がる一方

京都府支部 後半の活動スケジュール

京都府支部の28年度後半のスケジュールは多種多様です。予定していた「成果発表大会」を取り止め「オーナーセミナー」を中心に大小のイベントが続きます。東京都支部レディーズ委員会と合同で企画の「ベンチマークin京都」は首都圏の中心支部との共催が注目され、支部活動が「一気に全国から注目されます。」



次々開かれる研修会も満員 (大阪のおばちゃんが講師)

後半も市民への賃貸に関する一般相談は続行です。また、京都市空き家等対策協議会には岡嶋緑レディーズ部会会長が出席を予定。企画のアイデア 会員から次々と また、「京都府防犯モデル賃貸マンション」への協力も継続です。今年度はレディーズ部会の活動が注目され、10月の「ベンチマーク」実施前の8月に今年第1回の研修としてマイクロバスを借り切って大阪大正区の「IKEA」を訪れ、現地で「最新家具によるコーディネート」も京都市の住宅政策を広くオーナーに知らせること、現在の賃貸住宅環境の問題点をテーマに掲げての開催です。今回はオーナー250名の来場を予定中。

二ユースお知らせ

暴走センターの研修会

京都府支部はもろろん暴力団追放に官民一体で臨んでいる京都。今夏、京都市内のホテルで研修会が行われました。当日は、京都府警本部刑事部理事官兼暴力団対策室室長、京都弁護士会 民暴非弁取締委員会委員長、京都府暴力追放運動推進センター専務理事らが挨拶。続いて講演を京都弁護士会 民暴非弁取締委員会の弁護士が担当。最後にパネルディスカッションが行われ、パネルとして京都弁護士会 民暴非弁取締委員会の弁護士、京都府警本部組織犯罪対策総括室、京都府暴力追放運動推進センターなどの代表が暴走への方法を話し合いました。

留学生への事前研修

最近、管理会社の社内で行われた勉強が流行っています。それは「マナー研修」です。インターンシップの事前研修でも「ビジネスマナーと基本姿勢」というテーマで外国人留学生へのマナー勉強会が行われました。日本で生活し、学び、就職するのに知っておきたい常識。お国柄、文化の違いはあっても日本で生活するにはその国のマナーの基本は信頼関係においても第一とされます。我々の業界でもこの「マナー」については永遠のテーマとして勉強が行われています。それほどに東洋の日本ではマナーが仕事の基本と位置付けられています。さて、留学生向けの「ビジネスマナーと基本姿勢」からは学ぶことは多々あります。身だしなみや気配りで、消臭剤をかけておくなどはユニークでした。「挨拶」では積極的に敬意を。相手の目を見ること。対人関係では約束を守る、時間厳守、5分前行動。仕事の進め方では、報連相、の重視。マナーの初期の基本とはいえ、文化の違う外国の方にはきっちり伝えることが相互信頼になるとの結論です。

「ビジネスマナー」は永遠のテーマ かくれた研修の定番

勝ち残る! 入居獲得リノベーション

入居者目線!

女性の専任プランナーが入居者目線でプランニング。



根拠あるプラン!

物件を調査・分析し、強みを活かしたリノベーションをご提案。無駄な費用をかけずに効果を求めるには根拠が大切。

賃貸市場の乱世で 勝ち残る リノベーション

勝つ! 改修

一級建築士事務所 株式会社 朝日リビング

0120-61-5000

TEL: 06-6374-1555 大阪市北区豊崎3-19-3 ピアスタワー



デザインの重要性を再確認 奈良県支部、サンワカンパニー・ショールーム見学

奈良県支部は7月29日、大阪市北区のグランフロント大阪内の「サンワカンパニー」大阪ショールームを見学しました。支部会員10社15人が参加しました。



奈良県支部の見学会

同社大阪ショールームは、1300㎡の5階。余りの広々としたスペースにキッチン、洗面台、バス、建具などの住宅設備やタイル、レンガ、床材、ガラスなど内、外装資材数千点を展示しています。一行は大阪ショールームの

ニーズに合わせたハイセンス



建築材料も豊富に揃えている

賃貸住宅のリニューアルの時でも役立つはず」と、今回の見学会を企画しました。

参加した会員は商品ごとに「格好良い」を連発。「値段は手頃で、デザインとセンスを加えれば安いくらい」と感心。「ショールームの入り居者は若い人が多く、デザイン性豊かな設備を入れなくては見向きもされなくなってしまう時代。先端を行くデザインを多く見ることで、デザインの変更が容易に感じました」と話していました。

この後、一行は懇親会を開き、会員間の親睦を図りました。

サンワカンパニー(本社大阪府山根太郎社長)は、インターネットを利用した住宅設備、資材の直接販売で急速に業績を拡大する注目企業。現在、大阪のほか、東京、名古屋、福岡にショールームを開設しています。住宅設備は販売する企業や販売先によって価格が

「値段は手頃で、デザインとセンスを加えれば安いくらい」と感心。「ショールームの入り居者は若い人が多く、デザイン性豊かな設備を入れなくては見向きもされなくなってしまう時代。先端を行くデザインを多く見ることで、デザインの変更が容易に感じました」と話していました。

この後、一行は懇親会を開き、会員間の親睦を図りました。

やる気と元気で支部運営 着々と組織拡大、小西奈良県支部長



大西支部長の小西美奈子

奈良県支部を体現する存在が小西美奈子支部長。支部長であると同時に事務局、広報部長も兼務、近畿ブロック発足以来、九年余りも支部運営を切り盛りしてきました。全国でも数少

ない女性支部長です。何より力を入れてきたのは支部の組織拡大。これまで苦戦続きでしたが、今年度、4社(新会員インフォメーション参照)が加わり、会員数は23社に拡大しました。

組織拡大の要因を小西支部長は「賃貸住宅管理業に関する国の制度が整備され、各社が最新情報を得ようと努力していること、それ

に強力な勧誘活動」と豪快に笑い飛ばしますが、長年にわたる地道な勧誘活動が実を結びました。

「奈良県の場合、オーナー自身による自主管理が多く、賃貸住宅管理会社が少ないのが悩み。大手賃貸管理会社2社で「管理を委託する民間賃貸住宅の90%近いシェアを占めている」とみられています。

そこでリノベーション工事や電気工事、引っ越し、清掃業者など「関連分野の企業を積極的に勧誘してきまし

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

日本情報クリエイティブ株式会社
日本情報クリエイティブ 検索

新会員インフォメーション

日管協奈良県支部に新しい仲間が4社加わりました。日常的な勧誘活動の成果が実りました。

SHIBUTANI エステート・パートナーズ(株)

日管協奈良県支部に新しい仲間が4社加わりました。日常的な勧誘活動の成果が実りました。

ジエイ・ネット(株)

天理市を中心に営業する引越専門業者。地元運輸会社原口運輸グループの二員です。日管協に加入したのは「小西支部長の強力な勧誘と、他業種との交流によって新しい取引先を獲得

(有)アルデコ希

二社長は「輸入もののクロスを扱うなど、インテリアに特化していきたい」と話しています。

(株)リバウンド・ダスキンのいかるが

「ダスキンのいかるが」支店を運営するチェーン店。清掃事業を通じて、賃貸住宅管理業とは縁の深い会社です。

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



相続税・地震保険・国際化・多彩化

4県支部が住環境向上セミナー開催

再活性へ和歌山県支部の独自企画

賃貸住宅住環境向上セミナー(オーナーセミナー)が、10、11月に二斉で開催されます。兵庫、滋賀、奈良、和歌山の4県支部もそれぞれ地域の特性を生かした独自の企画で開催します。

和歌山県支部

講師は和歌山県庁の元職員で現在は地酒「水辺座」を経営する武内淳さん。県庁時代は日管協との窓口を務めていただいた縁の深い人物です。



和歌山県支部の第1回セミナーの様子

兵庫県支部

関西は南海トラフを発生源とする巨大地震の発生が危惧されています。そこで今回のセミナーのテーマは「火災保険」「地震保険」。

火災保険と地震保険の基礎知識を学びます。保険金は来年、大きく変更される予定ですが、その内容を詳しく説明。

電力自由化、プラン選択が重要

滋賀県支部第1回研修会



滋賀県支部の第1回研修会

化されたものの、その意義や消費者のメリットについては、意外に知られていません。

賃貸管理会社にもオーナーから「どの電力会社と契約するのが得になるんや」という問い合わせが増えてきています。

老朽住宅改装で儲かる家主業

兵庫県支部第2回研修会

兵庫県支部は7月12日、尼崎市の尼崎商工会議所で28年度第2回研修会を開催しました。

丹市の不動産会社「ヒラク」の加藤薫社長が「古家物件

住環境向上セミナー(オーナーセミナー)開催予定

Table with 5 columns: Date, Branch, Venue, Speaker, Theme. It lists upcoming seminars for various branches including seminars on disaster insurance and real estate trends.

滋賀県支部

また第1部では松本智兵庫支部長が「大きく変わる賃貸市場と協会の最新トピックス」と題して講演。賃貸市場の環境変化や法令の変化を解説します。

奈良県支部

第1部では小西克美支部長が「賃貸施策の最前線」を解説。第2部は稲垣友二氏が「勝ち組大家さんの賢い確定申告」と題して、節税対策を解説します。

第4回近畿ブロック懇親ゴルフコンペを開催

第4回日管協近畿ブロック懇親ゴルフコンペは10月19日、大津市の瀬田ゴルフコース西コースで開催。滋賀県支部主管さんら10組40人が参加します。



兵庫県支部の第2回研修会

実際に超格安の老朽住宅や賃貸住宅を単独、または共同で購入。そのリフォームのノウハウも交換し合っています。

加藤社長は「倶楽部は確実に空き家問題の解決の助けになっています。やり方次第で家主が高収益を得られ、良好な住まい環境の維持にも貢献しています」と話していました。

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/

Large advertisement for FUJIYAMA featuring water purifiers (White Mountain Water), air conditioning units, and other home appliances. Includes contact information for various branches and a website link.



日管協 近畿ブロック6支部
事務局ご案内

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
E-mail.nikkankyo1020@aria.ocn.ne.jp

京都府支部 <烏丸通沿いのビジネス街>

〒604-8162 京都市中京区烏丸六角下七観音町 637
インターワンプレイス烏丸 2F
TEL.075-211-4774 FAX.075-254-1135
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
(株)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 瀬田駅下車歩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
(株)コンクウエスト内)
TEL.077-547-3232 FAX.077-544-0945
E-mail.kawai@conq.jp

奈良県支部 <近鉄大和西大寺駅歩すぐ>

〒631-0816 奈良市西大寺本町1番6号 (株)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 海南駅下車歩15分>

〒642-0001 和歌山県海南市船尾 241-8 木地由ビル 1F
(株)ホームズ内)
TEL.073-482-3739 FAX.073-482-9777
E-mail.kogire@homes-homes.jp



大阪府支部でも研究会を早速開催



熊本地震でボランティアを行う兵庫県支部の会員

災害時の賃貸管理会社の役割

阪神大震災、東日本大地震、熊本地震と短い期間に列島を揺らした災害。日管協では本部を中心に被災地へ会員による住宅提供や被災状況の伝達、義援金送付などを経験。熊本地震では地元の業者を中心に過去の経験を生かし、住宅提供を中心に迅速な支援が行われ、その行動が今後の災害への危機管理の大きな参考になりました。

災害時に管理業の役割の重要性が認識されています。「住宅」を扱う仕事だけに被災者へのようなかたちで住宅の提供が出来るのか、今回の震災で役割の大きさが判明しました。これを機に日管協全体で災害時の取組みが具

日管協全体に広がる危機意識
大阪府支部も具体的動き

体化しようとしています。地震列島を再認識させられた今回の熊本地震。熊本を含めた九州の主要都市には日管協の有力管理会社の本社があり、住を求め被災地へのスピード対応をしました。今野幸輝副会長をはじめ日管協本部各ブロック、支部から幹部が現地入り。近畿ブロックからも長田修ブロック長をはじめ幹部が現地で被災地における管理会社の役割を知る機会となりました。また、日管協会員の設備会社も関連管理会社を経由して住設機器や水などを提供。支援の輪は次々と広がりました。その結果は次に備えてのそれぞれに多くの教訓を得ました。6月に創刊された日管協の広報紙「日管協トウデイ」にも詳細が

伝えられています。「衣食住」のうち大事な「住」の部分の役割を占める日管協会員はまず「住」を提供出来る組織の一員として自己共に認識させられたい。「行つてみないとわからない」これはどの世界にも通じることです。熊本地震ではかつて東日本大震災を経験した今野幸輝副会長が地元の会員会社と協力し、行政と連携して民間賃貸住宅の空室を被災者へ提供する「みなし仮設住宅」に取り組みました。現地にコールセンターと受け付け窓口を設置、他地域の会員などが現地に赴き、電話受け付けや物件案内などの支援業務を実施。大阪府支部も今回、災害研究に取り組み、秋の研修で早速、震災リスクを考えるグループディスカッションを実施。今後の災害への準備をしていきます。日管協の地震など災害への関心が本格化してきました。

近畿ブロック新事務所
伏見区の都ハウジング内へ
近畿ブロック(長田修
ブロック長)事務局が次
の住所になりました。今
年度から岡本秀巳氏(日
管協理事、近畿ブロッ

「日管協トウデイ」
日管協が情報時代に欠
かせない媒体として広報
紙「日管協トウデイ」を
創刊しました。本部広報
委員会、本部担当者、そ
れに編集企画で加わった
(株)週刊住宅新聞社のス
タッフにご苦勞様と言
たいです。本部の活動計
画はもちろん、全国14ブ
ロックの活動状況を知る
ことで会員の一体化が生
まれることも創刊の目的
です。次号へさらに期待
がかかります。

お知らせ

「日管協フォーラム2016」(11月15日(火)東京 明治記念館)

前回の入場者数は503社、1733人が参加した日管協主催「日管協フォーラム2016」がいよいよ近づいてきました。関西からも「今年には出掛けてみたい」などの声も聞かれ、前回以上の来場者数になりそうです。すっかりお馴染みになった「ブルテリ、シロちゃんも今年も楽しみだワン」とお迎えのポーズです。

今年も楽しみだワン(22セミナー開講)

回を重ねるごとに来場者数が増えているのも傾向です。楽しみと期待に溢れるフォーラムです。近畿ブロックの京都府支部ではフォーラムを「ベンチマーク」として捉え参加を予定しています。会場へのアクセスは次の通り。



- 会場=明治記念館 東京都港区元赤坂2-2-23
- アクセス=JR中央線・総武線「信濃町駅」下車、徒歩3分 地下鉄銀座線・半蔵門線・大江戸線「青山一丁目駅」下車(1番出口)徒歩6分

当日は午前11時から午後8時までスケジュールはびっしりです。協会本部の主要委員会からの研修発表に期待です。

情報発表やセミナーを1日で受講できる機会。全てを完全に受講できない分、レジュメや資料を用意。持ち帰って再度社内で研修を開いてもよいように工夫がされているのも特徴。

編後記

天災や法律施行、経済状況に対応しつつ思考し、社会的役割りを着々とこなしているのが日管協の活動です。雑誌や専門紙にこのところ「日管協」の存在と役割りが報じられる機会が増えていくのがその表れです。入会キャンペーンの効果で会員が増え、組織のパワーはさらに上昇しそうです。入会促進で大阪府支部が独自の企画をスタートさせたのも注目です。(広報紙担当)

事務局長、(株)都ハウジング社長)が事務局長となり、それに伴う新事務所への移動です。
☆近畿ブロック事務所
〒612-0025 京都市伏見区深草キトリ町30-12(株)都ハウジング内

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 1,623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

※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。

全国賃貸管理ビジネス協会は、全国の各地域で最も力のある賃貸仲介・管理会社が集まっている団体です。各社の売上・利益はこの10年間で急速に伸びてきました。その秘密をお教えます。

◆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。

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

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