



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 29 年 1 月 15 日発行 Vol.18

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

### 広報紙2号の発行を前に

日管協 副会長 広報組織委員会委員長 長田 修氏



長田修広報組織委員長

前年の6月に創刊した「日管協トゥデイ」。日管協の事業計画から全国14ブロック、支部の活動を掲載。全国の活動状況を伝えることで日管協全体の動きが見えてきます。国の住宅政策も紹介され、それに伴う業界の動きも加わります。これらの「情報」によって組織全体を刺激。その効果について日管協広報組織委員会長の長田修氏に聞きました。



「日管協トゥデイ」創刊号

### 日管協の存在を全国区へ発信 広報紙はその貴重な役目

「情報の受発信が密になるにつれ賃貸住宅管理業界の近代化環境は前進し充実の方向へ進みます。一つの制度の徹底を図る時、情報の開示不足だと良い制度も効力を発揮するまでに時間がかかります。例えば「賃貸住宅管理業者登録制度」。5年前に発足した業界向上が果たす位置付けけなろうとしています。登録業者には1名以上の「管理士」の必置義務が決定。制度の普及と役割りがセットされました。国が説明会を開き、業界も大きな反応を見せました。優良な管理

「情報の受発信が密になるにつれ賃貸住宅管理業界の近代化環境は前進し充実の方向へ進みます。一つの制度の徹底を図る時、情報の開示不足だと良い制度も効力を発揮するまでに時間がかかります。例えば「賃貸住宅管理業者登録制度」。5年前に発足した業界向上が果たす位置付けけなろうとしています。登録業者には1名以上の「管理士」の必置義務が決定。制度の普及と役割りがセットされました。国が説明会を開き、業界も大きな反応を見せました。優良な管理

### 「伝え合ひ」この意味

### 社会に生きる「管理」の仕事を幅広く開示

に役立つ制度の認知度が低く登録へ加速がつかせません。そこで登録促進へつながる制度の一部改正が実施され、その説明会へ多くの人が参加。関心の高さを示しました。改正登録を結ぶ一因として「賃貸不動産経営管理士」の資格者が大きな役割



人でいっぱいセミナー会場(大阪府支部)

日管協近畿ブロック6支部が開催した「オーナーセミナー」正式には「住環境向上セミナー」が10月を中心に「オーナー」も勉強への意欲が強く、その結果が会場者増へつなりました。特に大阪府支部では過去最高の参加者となる935名を記録しました。市場予測や民泊問題は特に関心を持たれたようです。日管協本部からも末永照雄会長以下、石河博史事務局長次長らスタッフも参加し、特設された日管協のブースは終日人であふれました。「知っておかなければ」乗り遅れないように「など、セミナー会場は予定人員を

日管協近畿ブロック6支部が開催した「オーナーセミナー」正式には「住環境向上セミナー」が10月を中心に「オーナー」も勉強への意欲が強く、その結果が会場者増へつなりました。特に大阪府支部では過去最高の参加者となる935名を記録しました。市場予測や民泊問題は特に関心を持たれたようです。日管協本部からも末永照雄会長以下、石河博史事務局長次長らスタッフも参加し、特設された日管協のブースは終日人であふれました。「知っておかなければ」乗り遅れないように「など、セミナー会場は予定人員を

がみられ入場者の増加という結果になりました。激しく変動する不動産業界にあつてオーナーも勉強への意欲が強く、その結果が会場者増へつなりました。特に大阪府支部では過去最高の参加者となる935名を記録しました。市場予測や民泊問題は特に関心を持たれたようです。日管協本部からも末永照雄会長以下、石河博史事務局長次長らスタッフも参加し、特設された日管協のブースは終日人であふれました。「知っておかなければ」乗り遅れないように「など、セミナー会場は予定人員を

京都府支部の会場も満員に。民泊が重要テーマでした。また地元自治体の京都府市から幹部が出席。住宅政策での官民体の継続をオーナーに伝えました。6支部は全般的にセミナーに対するオーナーの関心が高く、これが入場者数上昇の要因とみられます。

ベンチマークなげ人気 企業の姿を現場で知る機会 「ベンチマーク」と称される会社訪問研修が各支部の催しとして実施され、その何れもが「参加して良かった」と評価されています。語源は「工用語らしいが、それはともかく、対象となる会社を訪ね、社長や幹部か

と、交流・公開によって刺激され、これが業界の向上につながる。これらに続き、業界のイベントへのベンチマークもありました。

震災対応マニュアル作成早急に 熊本に続いて鳥取でも大地震 地震列島。日管協の災害対応におけるマニュアル作成が急がれている時、今度は鳥取地方で震度6の地震。日管協会員の憐れい(菅原伸育社長)の本社がある倉吉市の被害が報じられました。大阪府支部でもリスク管理の観点から意見交換会を実施。今後も震災対応については議論が進められます。兵庫県支部ではオーナーセミナーで災害時のリスクマネージメントの方法を取り上げました。まさに急がれる震災対応です。

●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。

なが——い、おつきあい。

資産活用のお手伝い ニーズに合ったご提案

マンションローン 資産運用

京都銀行は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

オーナーセミナー2016 は盛況裡に終了。次は今年10月開催予定です。会場の「インテックス大阪」は近畿一円のオーナー～関連会社の人でいっぱい



社員が登場したパネルディスカッション。現場のことをよく知っている担当者ばかりで充実のやりとりが展開。



毎回超満員になる日管協会長の末永照雄氏の講演。テーマは「賃貸経営について」でした。



日管協のセミナー会場はどこも満席。入場者の行列ができるほど。会場内はムンムンの大盛況。



「日管協ブース」は資料を求める人や賃貸経営についての相談まで終日人で混雑しました。

セミナー風景・ピックアップ

「頭フラフラです」とオーナーさん セミナー会場から出てきたオーナーさんに「どうでしたか」と声を掛けると「このセミナーで今日は3会場目で頭の中はフラフラ。でも勉強になりました。知っておか

ないかね」と、頷きつつの退場。そういえば出口付近で見ていると、帰途につく人はみんな疲労困憊の様子でした。年齢層が高いというせいもあるのでしょうか。 日管協総合研究所から

講師として参加している長井和夫氏。時間が空けば「日管協ブース」で資料配布や販売のお手伝い。「ハイハイ、領収書切りますね」と、対応もすっきり板に付いていました。「Q&Aなどは人気です」と、販売の所作もスムーズになった頃2日目が終了。本場に「苦労様でした。」

竹田支部長、犬伏副支部長もブースで待機 「日管協ブース」は関係者で大賑わい。大阪府支部の竹田雅寿支部長と犬伏健次副支部長二人揃って不動産関係各方面からの訪問に対処。さらに本部の石河博司事務局次長も入って打ち合わせや進行チェック。そんな

な中で竹中力事務局長はパソコンに向って何やら忙しそうに仕事をしていました。本部事務局員はブースでの対応のほか、講演もきっちりこなし、行列の整理まで引き受けて終日体を動かさし詰めてました。 「今日は大入りですね」の声 会場では日頃からの取引

セミナーへの関心は急上昇中

会場に入りますと感じたのは「人の多さ」。それもセミナー会場を目指して早足で歩く人が目立ちました。新聞社が主催する「賃貸住宅フェア」の中で催された大阪府支部の「オーナーセミナー」。新聞社が行うセミナーと大阪府支部の開催するセミナーが重なって会場は、勉強する場一色に。前回からセミナーへの関心が高まっていたが、今開催でこれが決定的となり、各会場は予備席や立見まで出る状況へ。やはり賃貸住宅経営の周辺が厳しくなってきたのが要因と考えられます。

大阪府支部(竹田雅寿支部長)では終了後、竹中力事務局長らが中心に「疲れました」とオーナーの声 最終に近く、日管協会長の末永照雄氏の講演は声も枯れようかという熱演でした。会場は入場制限、予備席を設けるほどで89名が参加しました。ラストは109名の参加者で会場はぎんぎんのどろろ努力すれば満室になるか。それぞれの管理会社から選ばれたプロによるノウハウが公開されました。 全般的にテーマ選定の良さが効果的だろうと思われませんが、新聞社の主催セミナーとの並行が相乗効果になったようです。オーナーを主に次期セミナーへの期待が深まりました。

日管協大阪府支部主催「オーナーセミナー2016」 10月13～14日 2017年は新企画で開催。

セミナーは各会場で満席状況に。

- いま知っておきたいテーマ集中
●レジュメも充実「来てよかった」の声
13・14両日のセミナー内容とタイトル、講師

Table with seminar details for 13th and 14th days, including topics like 'Business Research & Planning' and 'Lease Management', and speakers from various organizations.



ソフトボール試合会場

午前9時から表彰式の午後5時まで各選手は白球を追いかけ、優勝候補の長栄は中心選手が海外出張で、ハワー不足で敗退。

先や管理会社の社員も来ていてあちこちで挨拶を交わす声が聞こえました。大阪府支部会員のタイセイシユアサービズでは営業部の社員が全員参加。フェア、セミナーの両方を見たレポーター提出などの宿題を各社員に出すなど熱心でした。

近畿ブロックソフトボール大会 日管協近畿ブロックソフトボール大会が11月9日(水)大阪市内の「セレスポススポーツパーク舞島」の舞島運動広場で行われました。開催に際し大阪府支部OBで大阪市此花区長の前田昌則氏が出席挨拶。 寒空の中、試合が行われ、優勝したのはアパルトマンチーム、優勝戦で宅都チームに勝ち初優勝、参加16チームの頂点に立ちました。

Large advertisement for FUJIYAMA featuring '空室の防止' (Vacancy Prevention), '入居率UP' (Increase Occupancy), and '14年の販売実績' (14 Years of Sales Record). It includes details about 10-year lease and warranty systems, water purifiers, and contact information for various branches.



東西のレディースが集まり、イベントに参加。左から田中与志子氏、村上美穂氏、上利みゆき氏

大阪府支部のレディース部会(田中与志子部会長)の活動が目立ちます。所属する会社でレディース部員それぞれが「良い仕事をしたい、認められたい、ずっと仕事を続けたい」という強い思いが日常的にあり、それを部活動の中で機会ごとに発信し続けています。

昨年部活で「働き続ける女性が育つ会社へ」をテーマに、昨秋、京都で、東京、京都を始め全国からレディース委員が集まるイベントに大阪府支部から田中与志子部会長や村上美穂氏、上利みゆき氏らが出席。全国から参加した女性社員と長時間にわたって交流し、会話できたのはプラスでした。刺

激を受け合うという意味でもこういう機会は望ましいでしょう。出席者の大半が「今後はもっと大勢で参加したい」と述べていました。また、11月の「日管協フォーラム」に参加した田中与志子レディース部会長は「最後のパーティーで国会議員の野田聖子氏の話には説得力もあり、さすがと思いました。全国から参加したワーキングウーマンの表彰式へ出席してみんな頑張っているの思いを強くしました。参加することで女性の働き方を知ることが出来ます。次回もぜひ参加したい。関西からは奈良県支部長の小西克美氏や京都府支部のレディース部会長の岡嶋緑氏の顔も見られました」と有効だったフォーラム参加につ

いての印象を語りました。昨秋の「オーナーセミナー」では地方のレディース委員で管理会社の社長、宮本達子氏を招き、女性目線からみた「良いオーナーさんになるには」で講演を依頼、来場者から「細部を指摘した女性ならではの参考になった」と好評。このブリスに162名が参加しました。そうは言っても女性の活躍には男性社員の協力、理解が必要で部員も「それが決め手」とまで言い切ります。パナホーム不動産の森山恭子氏などの活躍が目立っていますが、さらに多くの注目される人材の登場が望まれます。新年度はさらに女性陣の活躍が期待されます。

**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

**「賃貸住宅フェア2016 in 大阪」終わる**

（株）全国賃貸住宅新聞社主催の「賃貸住宅フェア2016 in 大阪」が10月13、14の両日、大阪市内南港の「インテックス大阪」2号館で行われ、大勢の来場者を集め、無事終了しました。

新聞社の主催らしく新鮮で充実した内容のセミナーが特徴。賃貸に関する最も新しい情報はもちろん将来の賃貸経営について市

場の方向性から法律、株式投資、動物共生システム、リノベーションなど。家主、地主、管理会社へ向けての催しは2日間の開催。

賃貸住宅新聞社は「賃貸住宅新聞」のほか、多くの媒体を発行し、これがセミナーの幅の広さにつながります。日管協大阪府支部はそのフェアの会場の一部で「オーナーセミナー」を開催しています。

会場入口付近

場内で新聞社の出版展開く

満員のフェア会場

# 今年も働く女性シリーズ連続展開 元気です レディース部会

## 大阪府支部 積極化する委員会活動

大阪府支部は地元自治体や不動産団体と協力しつつ社会の中での存在感を出そうと年間を通じて幅広い活動をしています。その中でエネルギー問題など委員会が中心になって行われた催しが注目されています。管理会社自らのプラスになることはもちろん一般へも公開され、今後はさらに工夫が加えられそうです。今何を知るべきかの問題意識が委員会活動の基本です。

総務委員会(竹中力委員長)が仕切る支部最大のイベントが「オーナーセミナー」です。各委員会の協力を得て開くビッグな催し。国や地元自治体や新聞社の協力を得て成功を続けています。近畿ブロックのソフトボール大会の仕切り、自治体との協力など活動は多彩です。

組織・広報委員会(宮西安広委員長)は「オーナーからの問い合せを予想してこれだけは知っておかなくては」という管理会社社員の声に応えた「電力自由化セミナー」が超満員。今後もみんなが必要と感じるテーマを生かしたセミナーを企画中です。また、会員増への入会キャンペーンも実施。支部独自のPR活動の推進です。

企画研修・業務研究委員会(松尾充泰委員長)が開いた

「震災リスクを考えるグループディスカッション」は参加者全部が考えを発表できる機会づくりです。ベンチマーク委員会(太田卓利委員長)は4回目を迎え、参加者は年々増加し、企画の内容に毎回工夫がみられます。定員超えも記録しました。

レディース部会(田中与志子部会長)の活動も注目。企画研修・業務研究委員会に属した部会で、女性の職場環境をテーマにしたセミナーは参加した女性社員のやる気のエネルギーを引き出した役割は



グループディスカッション(企画研修・業務研究委員会)



フェア会場でのPR

大きく、全国支部からも注目されました。このように各委員会活動がベースとなつて年間参加人員、成功率100%近い催しを続けています。

「あんしん賃貸検索システム」PR 推進グループがフェア会場での「賃貸住宅フェア」会場のブースが並ぶ一角にひっそりと「あんしん賃貸検索システム」をPRするコーナーを発見。大阪府の住宅まちづくり部の安心居住推進グループの担当者2名が2日間存在をアピールしました。

入居困難者向けのサイトを利用して下さいと資料を用意して待機。少しでも利用者が増えるように手渡しや呼び掛けをしていました。

官民一体で結成した協議会  
 官民一体で結成した「OSAKAあんしん住まい推進協議会」。昨年の設立で大阪府支部も参加し、山本肇相談役はこのほど副会長に就任。定期的な会合には大威之相談役も出席。民間不動産団体、公的組織、行政が定期的に協議を開き、高齢者、外国人、被災者など入居が難しい人々に対して同制度の利用を呼びかけました。

大勢の入場者が見込まれた新聞社主催の「賃貸住宅フェア」の会場で行われた検索システムの周知活動でした。

**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

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。

入居率 96%

家賃回収率 97%

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

どうなる・知りたい、「民泊」テーマの講演

日管協京都府支部主催「オーナーセミナー」

日管協京都府支部主催、秋恒例の「オーナーセミナー」は28日(土)「ウイングス京都」に大勢の参加者を迎え、資料提供や2部にわたる講演を中心に開催されました。オーナーが気になる「民泊」についての話には最後に多くの質問が出るなど関心が集まりました。

櫻井啓孝京都府支部長が国交大臣のメッセージを代読することから始まりました。今回のセミナーの目玉は「民泊」がテーマの講演。セミナー開催を前に櫻井啓孝支部長は「オーナーのニーズを吸収した情報提供をするための講演を用意して

来場者を増やしたい」と万全の用意。

講演のテーマは「民泊の現状とこれからの方向」でした。毎日のように状況の変化が伝えられる民泊関連の情報。参加したオーナーは今回の中島正晴氏の講演と最新の情報を合わせて民泊



会場の「ウイングス京都」



オーナーさんでいっぱい会場



中島氏の民泊関連の話は注目

「暮らしやすい京都への努力を表明。櫻井支部長が開催に際して「質の高い賃貸管理業の組織としてオーナーへ有用な情報の提供ができるセミナーを主にあらゆる方法で実施します」。

オーナーセミナー2016 京都

(公財)日本賃貸住宅管理協会 京都府支部主催。国の住生活月間協賛行事「安心・安全・住環境の向上」。国土交通省・京都府・京都市 協賛

日時 10月29日(土) 場所 ウイングス京都  
第1部 2016行政の最新の動向(京都市都市計画局)  
第2部 「民泊の現状とこれからの方向」  
(株)エクソン代表取締役 中島正晴氏  
(なお、このイベントは今年10月にも開催されます)



講演する京都市の関岡課長  
他都市のゲストをまじえた特別な研修になりました。

も質問をするなど熱心に聞いていました。  
来賓の京都府建設交通住宅課の椋平副課長の挨拶で始まり、続いて「2016年最新動向」を京都市都市計画局住宅室住宅政策課岡田圭司氏が講演。

とぎとぎ・お知らせ

町家の保全と空き家対策で講演  
京都市都市計画課、関岡課長  
京町家の保全と活用に取り組み京都市。その都市計画局まち再生創造推進室京町家保全活用課長の関岡孝繕氏が日管協レディーズ委員会が開いた研修会で講演しました。

と活用状況について他都市から参加した人にも参考になりました。  
創造推進室がまとめた「京町家の保全・活用と空き家対策の一律的な推進について」をレジュメにし、整備進行をさせる推進体制を紹介。京都の歴史、文化、まちなみの象徴である京町家の実態と保全手法と都市景観とのつながりをプロジェクトを使ってわかり易く説明しました。

この取り組みは京都市の総合的な空き家対策と結びつくもの。戦前に市街化された伝統的な木造住宅をいかに保存再生し、京都らしさを残しつつ安全に暮らせるようにするかを京都市が主導して計画を推進中です。  
すでに支援策は何重にも出来ており、全市民を巻き込んで京都市がリードし、二体となって進めている事業です。文化的価値のある京都独特の町家を現代的に生かすには市民の協力と体制が必要で長い時間と労力がかかることを痛感させられました。

京町家・空き家の相談  
京都市景観まちづくりセンター  
(公財)京都市景観・まちづくりセンターが京町家・空き家相談会を開催中。3回連続で第1回は28年の11月19日に「京都市景観・まちづくりセンター」で行われました。  
空き家に関したあらゆる相談を受けようというもので、専門と一般相談に分けて受け付け。計3回連続して開かれます。2回目は新年の1月14日(土)と15日(日)です。

講演～研修まで懇親の2日間 (10月6・7日)  
北澤艶子レディーズ委員長「女性の活躍期待と」  
賃貸管理業務ベンチマーキングin京都

交流の効果今後へ

高瀬川沿いにある築後100年に近い「FUNATSURU」が会場。日管協京都支部のレディーズ委員会(北澤艶子委員長)と京都府支部のレディーズ部会(岡嶋緑部会長)が共同で催した上記名称の研修会・親睦のパーティー。社長や幹部の肩書きのある女性の集まりだけにファッションが眩しく、おしゃべりや笑いとおしゃべりがりっぱなでした。「また会いましょう」と交流の効果は年末の全国大会のパーティーまで続きました。

九州～北海道まで

会場は京都市内でも特に風情のある木屋町通。その一帯は観光客が思わず見過ごしてしまう四條河原町から高瀬川沿いに下った場所で料亭などが並ぶレトロな界隈です。東京以外からも千葉から丸一土地の常務取締役・島崎京子氏、北九州から不動産中央情報センターの岸静香氏、同、執行役員の大松篤子氏。北海道千歳市から(株)駿河の統括部長・尾村則子氏、同、常務取締役の野口三恵子氏らのメンバーでした。さらに、大阪府支部のオーナーセミナーで講師を務めた青森の(株)ヴィナスフォートの宮本達子社長も出席。大阪府支部のレディーズ部会から(株)ベストホームの田中与志子氏、(株)朝日リビングの村上美穂氏、(株)宅都プロパティの上利みゆき氏の3名が出席しました。東京、京都以外からこれだけ集まると話題の切れる間もありません。日管協近畿ブロック長の長田修氏も女性軍に負けじとイタリアンスーツ姿で颯爽と登場、ニコニコ顔で歓迎の挨拶をしました。

の現況と将来を解説。他都市からの参加者は「京都独特の都市再生について勉強できました」と感想を。

疲れた後はワインで乾杯の後、フレンチのコース。長旅の体にワインは美味で、京都の夜はさらに更けたというわけです。このようにして親睦のパーティーは終了し、またこのような機会をつくりたいというのが出席者全員の声でした。京都ではみんなの憧れの都市。これも大勢の参加の決め手となったようです。人の交流についてはレディーズ委員会は積極的です。



講演する北澤艶子委員長



会場のFUNATSURU



各地からレディーズが集まりました



みんなニコニコ顔で

レディーズ委員会成り立ちを説明

プログラムは北澤艶子氏の講演「レディーズ委員会の成り立ち」で始まりました。次に地元京都の研修が行われ京都市都市計画局の関岡孝繕課長が空き家対策と町家の保全



株式会社清涼様とのコラボレーションで完成した「北山コートハウス」(京都市北区)  
部屋の間取りを全て異なる仕様にし、10年後も安定した賃料収入を得られる物件をつくる

新築の賃貸住宅の設計はもちろん、リノベーションも。  
京都で20年以上の実績と経験で、建築家が陥りがちな自己満足のアウトプットをしない設計チームとしてのスタイルが特徴。  
不動産会社も併設し、土地を探すところから売却まで、様々なニーズに対応します。

株式会社 一級建築士事務所  
設計組織 DNA

Kyoto Head Office  
〒604-8166 京都市中京区三条通烏丸西四角御倉町85-1  
KDX烏丸ビル4F  
tel.075-255-7120 fax.075-255-7125  
mail: info@den-nen.com  
http://www.den-nen.com

DNA  
Architects & Real Estate

株式会社 DNA不動産  
(設計組織DNA Kyoto Head Office)  
tel.075-254-8170 fax.075-255-7125  
mail:dna.realestate28@gmail.com

法の視点 (64)



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

「賃料増・減額請求権」

建物所有目的のための土地賃貸借において、賃貸人又は賃借人が賃料増・減額を希望するときは、賃料増・減額の意思表示をして、賃料増・減額請求権を行使することができます。これについては、契約期間中においても相手方の承諾なく行使でき、借地借家法11条の従前の賃料を不当とする事由があれば、増・減額請求が裁判所によって最終的に認められます。ところが、駐車場、テニスコート、資材置場などの建物所有目的以外の土地の賃料については、借地借家法11条の適用はなく、増額・減額請求はできません。これらの契約で賃料変更を希望する当事者は、相手方の承諾を得て合意により賃料を改訂するしかありません。一旦、契約上決定された賃料は、当事者を拘束するのが契約上の原則であり、借地借家法11条の賃料増・減額請求権はその例外であり、建物所有目的の土地賃貸借以外の契約には適用がありません。



熱く熱心な京都府支部会員。



お笑い研修会、辻さん一家が入り口でアメを販売。研修参加者はおぼちゃんのアメを食べました。



櫻井啓孝支部長 ました。これまで見られな

「全幹事が役割りを果たして支部活動を盛り上げて行こう」というのが櫻井啓孝支部長の就任以来の考え。これが成功してオーナーセミナーや各イベントの来場者が増加。また、自治体への協力もさらに積極化

京都府支部の28年度は5部会を中心に25の幹事を設けた全員参加型で活動。年度末までの期間をさらに盛り上げていこうという方針です。毎回イベントの現場では若手や女性も含めた多くの幹事の働きが目立ちます。

最後は東京で盛り上がり 京都府支部の活動 個性化へ

列に座って大笑い。企画は大成功です。当日は辻さんが経営する「みかんプロダクション」生産のアメをおぼちゃんの相方のご主人と娘さんが販売。笑った後はアメを買って帰るなど異例の研修。納涼会は全員涼しい気分になりました。

ニュース

相統対策で全6回のセミナー1月16日に第3回目を開講 京都グッドライフ相統サポートセンター(京都市)が催した相統対策セミナーの第1〜2回が満員となり、依然としてオーナーや関連会社との相統に関する情報期待意欲の高さが表れています。講師は相統のエキスパートとして業界でも

「日管協フォーラム」の見学 一方では地元自治体との一体的な動きも。京都府市、京都府警、不動産団体との連携などです。特に行政から情報提供や協力依頼の会合は近畿ブロックと共に貫して行ってきました。

目指してきた「行政との一体化」はすでに日常化。信頼関係が深まっているということ。日管協会員も自治体の重要な会議に出席もしています。これらの動きが新年へと続き、さらに新年度へと移行します。

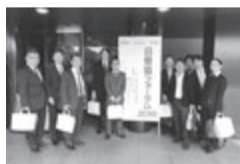
有名な江頭寛氏(福岡相統サポートセンター)社長。セミナーは市内のヤサカ四条烏丸ビルで開催。全6回。第1回は11月24日(木)「相統と遺言の基礎知識」2回は12月22日(木)で「財産把握とその評価」。新年に入っては1月26日(木)「賢い生前贈与のススメ」。2月16日(木)「生命保険を活用する方法」。3月16日(木)「公正証書遺言の作

ニュースSPOT ポートランド 視察ツアーに参加 都ハウジング 岡本秀巳氏 企業で生かして欲しい。「ウイラメットの両岸に拓ける街は静かで美しい環境先進都市。区画のバランスが保たれた街。古さを大切に保持するところは京都に似ています。」 「世界的な靴メーカー、ナイキがあり、散歩しているとナイキの靴をはいた社員が社内にある林の中をジョギングしている風景が印象的でした。管理会社訪問など街のすべてを地元の協力で見学、勉強できました。食事が美味だったことも好印象だったそうです。

日管協フォーラムでベンチマーキング

東京で昨年11月15日に開かれた「日管協フォーラム」をベンチマーキングしようとして、京都府支部の若手が集まり、勉強、見学、ゴルフと多彩な2日間を過ごしました。日程を見ると実にパワフルなメニューでした。

京都府支部では「日管協フォーラム2016」会場でベンチマーキングを実施しました。日管協が主催するフォーラムを支部会員が訪れ、セミナー会場を訪れ、



「日管協フォーラム」をベンチマーキング



ワーキングウーマンが勢揃い



表彰された園田純子氏

ス委員会の全国大会にも出席、楽しいパーティーにも参加しました。全国から参加の女性と楽しい交流で2日を終了。翌日は箱根のゴルフ場でプレーした後、帰京しました。勉強と楽しみの2本立でした。 なお、当日の最終プログラムの日管協レディース委員会の全国大会の席上、京都府支部のレディース委員会の園田純子氏が日管協から2016年ワーキングウーマンとして表彰されました。園田氏は日常から京都府支部のレディース委員会岡嶋緑委員長を助けながら社業(株)狩野コーポレーションでも活躍し、今回の表彰に至りました。

(公財)日管協預り金保証制度 加入会社(373社加入※)は、健全経営が証明された賃貸住宅管理業者です。 2017年1月より 新規申込開始! 申込は年2回(1月、7月)だけ! この機会をお見逃しなく!

Q (公財)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。 〇第三者機関である保証制度審査会による経営状態の厳正な審査により管理会社の「経営の健全性」を判断する指標となり、オーナーとの信頼関係構築や自社のPRに効果的です。 〇万一、加入者(管理会社)に倒産が発生した場合、管理会社1社につき一定限度で預り金の保証弁済を行います。 〇国土交通省「賃貸住宅管理業者登録制度」における敷金の保管に関し、本制度に加入する方法が、指標の一つになっています。 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 〒104-0028 東京都中央区八重洲2-1-5 東京駅前ビル8階 TEL 03-6265-1555 FAX 03-6265-1556 http://www.jpmm.jp/ E-mail info@jpmm.jp

近畿ブロック4県支部オーナーセミナー

特色あるテーマ選択

地域の課題解決を目指す

日管協近畿ブロック4県支部の住環境向上セミナー(オーナーセミナー)は各地域が抱える問題、課題を解決したいという切実な思いを表現した特色あふれるテーマが揃いました。

和歌山県支部

事業者も「街おこし」参加

近畿ブロックのトップを切った和歌山県支部は10月8日、和歌山市中心部の「ぶらくり丁商店街」にある「まちなか交流スペースみん



武内 淳さん

対岸には酒蔵も。竹内さんは「和歌山市民は水辺の景観を無視してきた。水辺座は水のある景観の価値を再発見し、街の活性化の核になるもの」と話しました。

和歌山県支部の小切康至副支部長は「和歌山は空き家や空室問題が深刻化しています。その解決を目

兵庫県支部

前日に地震、タイムリーな企画

兵庫県支部のオーナーセミナーは10月22日、恒例の神戸国際会館で開催。東南海大地震・津波が心配される兵庫県だけに選ばれたテーマは「地震保険」。

前日の21日に鳥取県で震度6弱の地震が発生。兵庫県内も震度3〜4の揺れに見舞われ、阪神大震災の恐怖を思い出した人も多かったです。

セミナーは(株)宿坊クリエティブ代表の武内淳さんが「空き家を活用したDIYリノベーションでまちなか再生」わかやま水辺の挑戦」と題して講演しました。

この日はAIU損害保険(株)近畿第二損害サービスセンターの金谷泰斗所長らが



和歌山県支部オーナーセミナー



兵庫県支部オーナーセミナー



滋賀県支部オーナーセミナー



奈良県支部オーナーセミナー

滋賀県支部 第2回支部研修会を開催

滋賀県支部は12月9日、草津市の草津市立まちづくりセンターで28年度第2回支部研修会を開催しました。

講師には全国実力薬局100選に選ばれている甲賀町の「甲賀薬局」を経営する(株)レクシアの西村雄一社長を招いて「お客とも



滋賀県支部第2回研修会

に歩む、地域N.O.1の接客を目指して」と題して講演。「おもてなし日本2」を目指す心意気を学びました。

日管協相統支援研究会と兵庫県支部は1月14日、神戸市中央区の神戸ハーバーランド万

葉倶楽部で元中日ドラゴンズ投手の小松辰雄さんを招いて

「相統支援コンサルタントフォローアップ研修会」を開催しました。

研修会は第1部で公認

相統支援研究会と兵庫県支部共催

元中日の小松辰雄氏招いて

相統支援コンサルタントフォローアップ研修会

制改正大綱を読み解く」と題して講演。税務署による「税務調査の実態」を分かりやすく解説します。

第2部は小松さんのトークショー。スポーツアナウンサーの司会でドラゴンズ選手時代の面白い裏話を暴露します。

研修会の参加資格は相統支援コンサルタント資格者・コンサルタント講習受講者、日管協会員(全支部可)と関係者(オーナー・取引先等)。

滋賀県支部

相続税対策5ポイント



稲垣友一さん

「地震保険について&建物火災保険の正しい契約方法」と題して講演。今年1月以降に改正された、地震

滋賀県支部は10月23日、草津市立まちづくりセンターで開催。今年に遺産相続をテーマに「土地を100%残すための5つの秘策」を、税理士でもあるイナギキ総合事務所の稲垣友一代表が講演しました。

稲垣さんは昨年4月の相続税の改正について解説。日本の相続税の厳しさを指摘。そのうえで資産を守るため

奈良県支部

外国人受け入れに活路



北川康弘さん

奈良県支部は11月3日に恒例の「日航ホテル奈良」で開催。第1部で稲垣友一さんが「勝ち組大家さんの賢い確定申告」と題して講演しました。

北川さんは外国人の雇用者数が急増している現状を解説。奈良県の在留外国人数は現在約1万1千人だが、今後増える可能性があり、住宅が求められている状況を説明しました。

外国人入居者を受け入れるメリットは「築年数の古い物件でも決まりやすい」、「駅から遠くても入居(賃料、間取り重視のため)」、「特別な改修の必要がない」などが挙げられます。

外国人を受け入れる際には「在留カードを確認することの重要性」を強調。また、同社の「外国人向け賃貸サービス」の内容を説明し、オーナーに負担をかけるないシステムをアピールしました。

**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
- 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/>

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≫

★コンプライアンス対応は万全ですか?

■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!

■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

大阪市北区大深町3-1 グランフロント大阪タワーB35F TEL.06-7223-2030 お問い合わせ先: 服部・池田・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



賃貸住宅管理業者登録制度の改正 狙いと効果

「賃貸不動産経営管理士」の役割くつきり

法制化へ着々 管理業の周辺

改正登録制度は28年9月から施行。ここに至るまで国は、加入しやすい環境づくりをと不動産業界側と話し合いを経て説明会も行い、その動きはスピーディーです。昨秋に制度改正が実現。遅れがちだった制度の認識が広がりました。業界ではこの改正を前向きにとらえ業界活性の方向へ内容の徹底周知に国と共に動き出しました。



制度の改正などを説明する会場は業界の人であふれていました。

平成23年創設の「賃貸住宅管理業者登録制度」の目的は賃貸管理業の健全な発展です。国の主導による同制度への登録は、ルールを守る良い業者と評価されるもの、登録に強制力はなく、従って当初予想より登録業者は少ないのが現状です。管理業界の質の均一化、メジャー化を図るには、入会しやすい環境づくりの整備が必要と判断して作られたのが改正登録制度です。平成28年6月末現在登録業者は3万8871社です。改正後、上昇中です。

改正は登録業者増を目指すため、制度を徹底周知させ、業務報告内容提出の簡素化などの見直しが行われています。特に管理に関する重要事項説明の中で賃貸不動産経営管理士の役割に注目です。登録業者は事務所に1名以上の賃貸不動産経営管理士の配置が必要になりました。従来、登録制度と、経営管理士は別々にとらえられていたが、改正登録制度の中に管理士の役割が加えられることで、体となり、資格の存在が目まぐるしく注目を集めています。経営管理士の国家資格化も目前。登録制度は、まだ任意の存在ですが法制化も見えています。

主な賃貸住宅管理業者登録制度の改正

改正のポイントは①一定の資格者の設置の義務化②サブリース借上家賃を含む貸主への重要事項説明の徹底③業務状況を国へ提出する際の報告の簡素化④です。賃貸不動産経営管理士とは、主に賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家、賃貸住宅管理に関するスペシャリスト、家主や入居者から信頼される資格者で、現在、約3

ニュース

末永会長の熱弁 オナーセミナーで好評

日管協主催の「オナーセミナー」が全国各地で実施され、この間、主要開催場所を訪れ、激励や講演に超多忙だったのが協会会長の末永照雄氏でした。大阪府支部主催の会場では超満員

万人が活躍しています。

注目度全国区「日管協フォーラム」終了

「日管協フォーラム2016」が去る11月15日(火)東京都内の「明治記念館」で開催され、前回のを超える来場者を迎え、充実の1日となりました。全国の各支部から参加者が増え、前回同様に場内ではお国こ



来賓の野田聖子衆議院議員

ばが飛び交いました。成功理由はなんとといっても管理業の現在の問題、課題、将来展望、事業推進の方向性などを事例を紹介しつつ構成した内容です。民泊の現状、民法改正、さらに日管協のセミナーや成果を一気に発表。これだけの内容を一日でこなすのは参加者にとって消化不良となり、2日間開催を望む声も聞かれました。

近畿ブロックからも参加者が増えましたが、特に京都府支部は「フォーラム」を「ベンチマーキング」。大勢の支部会員が参加しました。どの教室の発表が自社企業の役に立つのかを現地でもとらえ、今後の経営の参考にしようというものでした(関連記事5面)。この日、「社宅サミット2016in TOKYO」が開催され、存在をアピール。最後には恒例のレディース委員会全国大会・パーティーが開催されました。野田聖子国会議員もスピーチ。この席上でワーキングウーマンの表彰を実施、京都府支部の園田純子氏らが表彰台に上がりました。なお、フォーラムの会場はAからI教室まで9カ所でした。

の会場で「人口減少社会における資産対策」と題して「稼げる土地」「稼げない土地」をテーマに講演しました。オナーには刺激になった内容で、立ち見も出る会場もありました。末永会長の身振り手振りの熱っぽい話は好評でした。

「二方で「民泊」の国家戦略特区での民泊日数緩和が6泊7日から2泊3日に緩和する政令が閣議決定、施行へと動き出しました。大阪府も条例を改正して新年から導入となりそうです。大阪府内の35市町村が対象です。ホテル不足、空家の有効利用効果へつながることが期待されます。

新春に新ビルへ移転 日管協本部事務局

東京駅北口から直結

日管協(末永照雄会長)は現在の事務局が手狭になったため今春中に新しいビルに移転の予定です。東京駅の八重洲にある現在の事務所からも近い東京駅北口から直結の「朝日生命大手町ビル」へ。東京都千代田区大手町2-16-1でビルは地上29階、地下1階。新事務局は17階の予定です。

民泊日数の緩和へ動き 条例改正で二歩前進か

「民泊」民泊のセミナー会場でも必ず出てくるこのことは、しかし空室利用に頭を悩ますオナーや管理会社も法制定までは動けないと見送っている人

編後記

賃貸管理業界も歴史を重ねるに連れて全体に芯のようなものが入ってききました。日管協の活動を見ていくと、この業界が活躍できるフィールドの広さを実感。自信を持って「わが社はこの分野、方向で」という強い意志を主張しています。大阪府支部会員のA社は地域活性のプロジェクトを立ち上げ、地元の人と協力して魅力ある街の再生へスタート。すでに二歩を踏み出しました。街の活性化へ管理会社がリーダーシップを発揮しようというわけで注目されます。(広報紙担当)

# 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。

**高い代理店手数料 最高55%**

ボーナス手数料を含む

**お勤めしやすい シンプルな商品**

1K、2LDK等の、間取りにより定型の6コースを選択

**事務効率を支援するWEB型 代理店システム**

計上業務や事故受付等をペーパーレス化

**素早い事故対応**

賃貸住宅専門のプロの事故対応者が対応

**専任担当者が 業務サポート**

代理店業務に精通した専任アドバイザーが訪問ご支援

**契約更新業務は申込書不要! 多様な保険料の払込方法**

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

## 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