



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 6 月 1 日発行 Vol.19

（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

「会員増加、組織拡大は当分のテーマです」



近畿ブロック長 長田 修氏

日管協 副会長 理事 近畿ブロック長 長田 修氏  
日管協本部へ、一方で近畿ブロックの幹事会や各支部訪問へと長田修氏の日々は超多忙。各自治体との協議やマスク対応。近畿ブロックの個別事業推進への判断も。行動の中から業界向上へのアイデアが生まれ、全てがポジティブです。やはり考えの中心は日管協会員が増えることのようにです。

●入会歓迎。新しい賃貸管理業の確立へ。入会へ割安キャンペーン実施中

入りやすい環境づくりが大事だと、入会金を安くすることを第一に各支部の役員にはノルマ的数字も課し

組織委員会を中心に3カ年計画で入会金を減額するキャンペーンを続けてきました。当初の1,198社から最終年度になる29年度には、1,500社以上になるよう全会員と努力したい。

●賃貸管理業のイメージ定着へ  
●じんわり 広報活動効果を実感

数は力なりと就任当初から会員の増加を第一に考えてきました。ようやくその効果も見え始め、会員数も上昇し、不動産業の組織として後発ながら社会からも注目される位置付けに。だが当人は「まだまだ」の連発です。スタート台に立ったという感覚。「27年度に広報



「出ました」日管協トウデイNo.2号  
賃貸管理業界の動きから法律の解説まで

必要性、法の整備などを発表する場も目立っています。一方で「二つの会社のトウデイが与えられ、求められているプロの仕事をしていく、これが簡単そうで難しい。賃貸住宅の時代へ管理業界は大きな責任があります。居住者のためにできること

号目が出ました。創刊号と比較して内容も充実、これを読めば業界の動き、住宅政策の進捗状況、各支部の活動や委員会の行動、設備関連の詳細など、盛り沢山で読み応え十分です。購読者募集中です。（発行には日管協本部・広報組織委員会を中心に協力）

29年度日管協 近畿ブロック事業計画



近畿ブロック幹事会



「ベンチマーク」も各支部で



若手の参加が目立つセミナー

幅広い活動を継続。存在感アップへ一直線  
本部の事業支援と行政との連携さらに  
日管協近畿ブロック（長田修氏）の29年度事業計画が発表されました。大別して事業と組織の活動で、中心は本部の活動方針に沿った動きと近畿ブロック6支部を統括した独自の企画が加わります。  
事業活動の中心は本部との人事交流を円りつつ事業連携支援の積極化、それにプラス近畿6支部の連携維持と独自の活動です。末永照雄会長とは機会を設けて日管協の現状と将来を聞き、また、親しく語り合う場を増やし、早速7月に実行されます。その状況は近畿ブロックの広報紙「日管きんき」などで発表されます。  
中心事業は本部の事業推進支援で国交省や地元自治体の後援や協力による通称「オーナーセミナー」

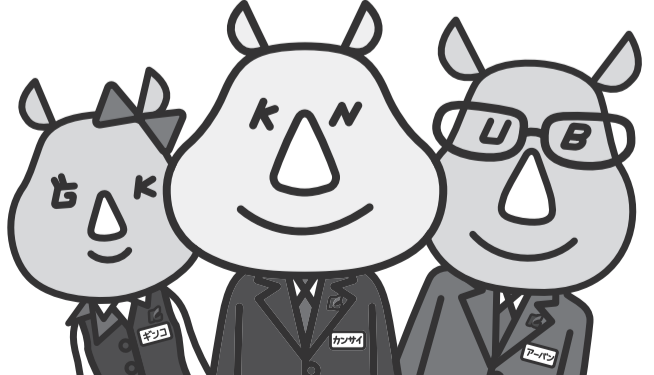
「住環境向上セミナー」です。近畿ブロック各支部の開催会場では支部独自の企画実施に加えて日管協のPRが行われます。大阪府支部では「日管協アース」まで設置し協会の目標である「管理業法」「国家資格化」についての必要性を資料を交えて訴えます。同時に賃貸不動産経営管理士試験の講習と募集協力。預り金保証制

意。29年度までに1,500社が目標。近畿ブロックも支部ごとに独自の方法を加えてキャンペーンを続けます。今年度も本部の事業推進支援と近畿ブロック独自の事業を進めていきます。  
ニュース・news  
賃貸不動産経営管理士試験11月19日全国主要都市で  
今年度の賃貸不動産経営管理士試験は11月19日午後1時から札幌、仙台、東京、横浜、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡、沖縄の12試験会場で一斉に行われます。  
資料請求は8月16日から。試験、講習に関する問い合わせは04-7170-5520。（講習日程については大阪府支部のページその他に掲載。同試験に向けての日管協主催の講習は2面に、全体については8面に掲載します）

なんでも相談してください。

三井住友銀行グループ  
関西アーバン銀行

http://www.kansaiurban.co.jp



### この人に聞く 大阪府支部 組織・広報委員長 宮西 安広氏 「交流の場を設けて生かしたい」



組織・広報委員長  
宮西安広氏

「会員が集まって話をすると何か生まれます。そういう場面を多く作りたい」それが当面の役目として第一に考えることだと。「人と会えば必ず何か得ることがあり、それはやがてビジネスとも繋がります」と確信を持って言いました。人が有効にしかも楽しく繋がる場面を作りたいのが日常的な思いのようです。

今年も支部活動は「オーナーセミナー」を中心にスケジュールがびっしり。役柄、その盛り上げの中心が幹事や事務局長と宮西氏です。「竹中副支部長が圧倒的パワーで引っ張ってきたのが大阪府支部。私はそのお手伝い」とはいうものの自らの企画で開いた「電力自由化セミナー」は満席でこれには自信を深めたようです。「その時期に求められているテーマを選択すれば日管協に加入している価値を実感して頂けると思います」。当日の参加者からは「こういうリアルティのある内容を期待していました」。企画する側、参加側の両方が盛り上がる場面に緊張が生まれます。

く、のワンパターンをもう少し複雑にし、例えばテーブル毎の議論とか人の集まりを立体化して幅広い仕掛け方を増やしたいなどと前向きです。

大阪府支部は組織構成として執行部会（支部長、副支部長、事務局長、各委員長）これに次いで幹事会、支部役員、会員という構成。組織・広報の立場としては全体の活動に関わるだけに役目は広範囲になります。「オーナーセミナー」で経験したパネルディスカッション形式の採用や顔が近くなり参加者の興味を引く話し合える場を主体にした企画を増やしたい。だが、その願望も実現へは物理的にもハードルは高そうです。委員会の人的補給として新年度は副委員長が加わる人事が発表され活躍が期待されます。思い描く理想の実現は遠いかもしれませんが。京阪神間を拠点とする有力会社で得た人脈、知脈が今後有効となりそうです。情報交換を主とした多くの会社との私的な集まりも行い、これがプラスになっているようです。

**宮西安広氏 memo**  
アーバンライフ住宅販売(株)ソリューション営業部・営業推進センター長。賃貸不動産経営管理士など所有資格多数。宮西氏への連絡は078-414-6255。不動産のワンストップサービスがモットー。企業コンセプトはより良い住まいの提供で地域社会に貢献。

#### 人との触れ合いが大切

「他の不動産組織にも入っていますが、ここではセミナーが間断なく開かれ、勉強会・懇親会など人と触れ合う機会も多い。毎回刺激され参考になります」。話す・聞

#### 躍動し、つながり行く組織へ

「創造へつながる企画増やしたい」

#### 中心は「オーナーセミナー」

#### 7月に末永会長招く 新人・若手社員研修今年も人気

（近畿ブロックと共催）

29年度  
大阪府支部の活動



「オーナーセミナー」で人気の  
パネルディスカッション

大阪府支部の活動もいよいよ本番です。トップを切つて4月17日(月)に行われた「新人・若手社員研修セミナー」は前回に次いで満席でした。担当したのは業務研究企画研修委員会の松尾充泰委員長。今回は近畿の他支部へもセミナー参加への声掛けをしたこともあり、管理業の基本とされる業務の全般と契約に関する基礎を学ぼうと、各地から来た若手の参加者が溢れました。講師は1部が日管協総合研究所主任相談員の長井和夫氏。2部は大阪府支部の顧問弁護士・上甲悌二氏（弁護士法人 淀屋橋・山上 合同）。

7月10日(月)に大阪府支部レディーズ部会の開催と近畿ブロックとの共催で本部から末永照雄会長を迎えたセミナーを実施。「日管協の活動と今後の賃貸管理業」のテーマで末永会長が講演します。

当日は近畿ブロックの岡本秀巳事務局長からブロックの活動報告の後、1部は大阪府支部主管のレディーズ部会（田中与志子部長）から始まります。企業の人材育成に関わる分野で人気の安達美由紀氏を迎え、優れた管理職、経営者へ導く人材育成がテーマの講演。2部の末永照雄会長の講演は日管協の活動の現状と方向性、社会の中で存在感を増す管理業の将来について語ります。その後は会長を中心に交流、「多くの会員と親しく話したい」という末永会長の考えです。同セミナーは大阪府支部と近畿ブロックの共催で開きます。会場は「ホテルマイスイデイズ新大阪カンファレンスセンター」（大阪市淀川区西中島6-2-19）午後3時開始。その後の中心事業は

#### 大阪府支部2017年総会(報告会)開く



大阪府支部の総会

#### 新支部長に川中伸一氏が就任

今年度の大阪府支部総会(報告会)が5月22日(月)午後3時から大阪市内の「ホテルモントレ大阪」で開催。例年通り盛大に行われました。

総会報告会では今年度から新支部長に就任の川中伸一氏（株）宅都取締役社長）が新任の挨拶。続いて今年度の事業計画を発表。さらに各役員や委員会の代表や新入会員の紹介は例年通り。各委員会の代表は前年以上の活動を約束しました。当日は東京の日管協本部から田口俊輔主任が出席、本部事業の説明と参加協力を求めました。「オーナーセミナー」など、今夏以後は大きなイベントが続く、会員全員で対応することを確認しました。活動の基本は新入会員拡大の通年キャンペーンを実施

9月末の「オーナーセミナー」で新企画で臨みます。夏は8月にベンチマーク委



講師の2人。右が平井氏、左が菊地氏

員会（太田卓利委員長）が企画したイベントが開催されます。その他、楽しみなのは近畿ブロック主催のゴルフコンペ、また、ソフトボール大会への参加です。

実施して前年以上の成果を上げることで。また、日管協の存在と大阪府支部をPRする「オーナーセミナー」は重要な役目となる位置付けで、今回も国交省と本部の協力を得て開催します。最後に退任する役員に感謝状が贈呈されました。

定例会は支部共通の、相続支援がテーマで二つの講演がありました。①「相続支援が会社と社員にもたらすものとは」講師・相続支援研究部会 平井克典氏 ②「管理会社が知っておくべき不動産に関する税務知識と留意点」講師・東京シテイ税理士事務所の菊地則夫氏。その後は懇親会で全てを終了しました。

**竹田雅寿支部長辞任**  
「管理の品質向上へ貢献」

竹田雅寿氏は大阪府支部の支部長を6月で辞任しました。前任支部長の山本肇氏を引き継いで支部長に就任。1年という短期でしたがしっかりと役割を終え新任の川中伸一支部長へバトンタッチしました。竹田氏は賃貸業務全般をよく知る勉強家で、常に「管理の品質向上」が大事だと考えてきた人。次の活躍が期待されます。

**宮西安広委員長も会議に参加**  
大阪府と協力し、住環境の向上を目指す大阪府支部は国の住宅政策を会員に知らせるなどの体制を整備しています。各行政や関係団体が参加の「OSAKA Aあんしん住まい推進協議会」に入会し、居住推進について関係者が集まる会議に出席、業界の現状などを報告しています。

竹中力副支部長、山本肇相談役、大美威之相談役などが出席。今年度からは宮西安広組織・広報委員長が加わります。

## 空室対策リノベーション

**Point ① 分析で無駄な投資を防ぐ**

SWOT分析をすることで、入居促進・退去抑制につながるリノベーションすべきポイントを明確にします。

強み 弱み  
SWOT 分析  
機会 脅威

**Point ② 入居者目線のプランニング**

女性の専任プランナーが入居者目線でプランニングします。

一級建築士事務所

**株式会社 朝日リビング** (株) 0120-61-5000

【大阪本社】大阪市北区豊崎3-19-3ピアスタワー

www.asahiliving.co.jp



柔軟に積極的に行政との連携は継続

29年度の日管協京都府支部の活動方針

日管協京都府支部(櫻井啓孝支部長)は早くから29年度の活動計画予定を出しこれを基本に5月19日(金)に行われた支部総会で正式発表しました。

会員拡大は基本的テーマです

昨年同様に地元自治体と一体となった住宅環境づくりが京都府支部の今年度の目標。続いては会員拡大で、これは本部の目標と同じです。その他は京都独自の企画を進めること①国際化への活動(外国人留学生対策)②京都府市へ支部の協力など地元自治体との連携拡大③

オーナーセミナーの実施④レディース部会活動⑤ベンチマーク活動⑥研修会、見学会、定例会⑦登録制度導入などです。この中で京都府支部特有の企画が部会活動の中から創出され期待大です。活動の基本は全員参加で柔軟に新しいことに積極的に挑戦が予測されます。



総会で挨拶する櫻井啓孝支部長



29年度京都府支部総会会場

京都府支部は幹事などが集まる機会に参加者が支部活動への提案を気軽にできる気風を作っ

ています。櫻井支部長は若手登用部会の活動強化をまた、住宅相談の充実などを通じて市民から行政までの信頼性を保持。さらに防犯、空き家、町家再生など諸問題についてキメ細かな活動によって解決を目指します。会員間の交流にも前向きです。

今夏も東京で開催(日管協)

留学生と企業が集まって...



インターンシップ会場

東京オリンピックを控え外国人の来日は増える一方です。日管協の「国際交流研究会」(荻野政男会長)は今夏東京で「第8回JPM留学生インターンシップ」を行います。不動産業界で働く意思のある外国人留学生を対象にした就業体験制度です。

雇用継続について報告があります。全体研修を終え、受け入れ企業でのインターンシップを経験して採用に至るまでをここでしっかり確認できる場です。外国人留学生を歓迎する企業と学生が顔を合わせ、インターンシップの主旨を理解して将来につながるという場です。今年も京都では行わず、東京だけの開催。外国人の採用が増える東京や京都の管理会社が注目。今回で8回目を迎えます。

会員増につながる広報の役割

研修会の盛り上げやベンチマーク

が井上氏にとって一番の願いのようで頭から離れません。近畿ブロック発行の広報紙「日管きんき」の広告協力では各社への連絡など、実は活動の幅は広いのです。「この人に頼んでおけば大丈夫」という信頼も集まっています。

情報をまとめて会員に伝えるのも役割。本部発行の「日管協トウデイ」や近畿ブロックの広報紙「日管きんき」などから関西エリアの各種の情報確認や国の賃貸住宅政策を知り伝えることも。

「今秋はベンチマークとして昨年に続いて『日管協フォーラム』へ出掛けます。大勢で見ること新しい事実が見えてきます。会場の研修で考えさせ、気付くことは多く、各支部の人とも会う機会は貴重です。京都府支部として今回で2度目の参加になります。一つ一つの機会を大切に。地元行政との協力や提案は視野を広くし、好奇心も地元への愛と連帯意識も強くなると。井上氏はこの役職にうってつけかも。実はこれまで旅行会社に長く勤め勉強の連続。接客という面では経験十分。良好な対人関係は自信があるそうです。教えられた同業他社で長年の修行。これが相手をゆったり受け止められることに通じているのかも。

「各方面から出てくる支部活動への提案や企画の意図を十分に理解できるよう毎日が勉強です」。

☆NOTE 井上大介氏は(株)清涼の常務取締役。滋賀県栗東市出身。旅行会社に12年間勤務。同業

広報・会員拡大部会 井上大介部会長に聞く

広報・会員拡大部会長として約2年、少し仕事振りが板に付いてきたようです。櫻井啓孝支部長に背中を押されつつ支部活動。情報や企画を詳細にまとめ発信する役割。さらに会員とのコミュニケーションをとる支部長の考えに沿い仕事は多忙さを増すばかりです。中心は会員拡大です。



井上大介部会長

支部の創立からの経緯。それを踏まえた京都府支部の活動は日管協各支部の中でも個性的です。地元は産官学が一体化し、自然に活動の幅は広がります。京都、という大きな枠組みの中で地元の市民から行政にまで信頼の存在として知られるに至ったのは全会員の努力と言えます。先人の努力の上でいよいよ2017年度を迎え、井上氏は「もっと努力しないと」という強い気持ちです。

「所属が広報・会員拡大部会だから当然第一に考えるのは入会しやすい環境づくり。新しい管理業の将来を示して入会の必要性を分厚く発信していくことです。29年3月14日現在、会員総数は103社となり、さらに増やす方向で支部長以下全員で動いています」。

「長田修本部組織・広報委員長から会員拡大で日管協全体で1,500社が目標と聞き、各支部も努力している実態を知り、京都もさら



レディース部会の活動

に頑張らないとこの思いを強く感じました。会員拡大への努力

他社でも修行。その間トラブル解決などへ役立っています。



セミナー開催時の広報の役割は広い

「HOUSE NAVI」。京都府支部が紹介する外国人に関して知っておくべきプラスになる話とは...つまり、入居を希望する外国人の住まい探しのポイント。日本人の若い人が求めるワンルームなどの条件とは少し違って古くて狭いは平気。パストイレ同居は入居決定に関係なし。毎日風呂に入る習慣がないことも。何より重視されるのが賃料が安いこと。この辺りを管理会社側がよく認識しておくことが入居促進では大事。その他、現在外国人向けのファミリー物件が少ないこと。特に大企業や大学研究室などで働く外国人が家族とともに来日するケースが増える傾向です。外国人が探しやすいという「HOUSE NAVI」。

「実質の安いことが決めの第一外国人が利用しやすい入居条件も」と大量に有効利用してもらいたいという外国人向けのサイト「HOUSE NAVI」。京都府支部が紹介する外国人に関して知っておくべきプラスになる話とは...つまり、入居を希望する外国人の住まい探しのポイント。日本人の若い人が求めるワンルームなどの条件とは少し違って古くて狭いは平気。パストイレ同居は入居決定に関係なし。毎日風呂に入る習慣がないことも。何より重視されるのが賃料が安いこと。この辺りを管理会社側がよく認識しておくことが入居促進では大事。その他、現在外国人向けのファミリー物件が少ないこと。特に大企業や大学研究室などで働く外国人が家族とともに来日するケースが増える傾向です。外国人が探しやすいという「HOUSE NAVI」。

月極ガレージの募集もネットで始めませんか?



e-garageの特徴
ネットに載せれば多くの方にガレージの情報が伝わります。
仲介営業時、お部屋と一緒にガレージを探せます
ガレージ写真以外に航空写真等でガレージの周辺情報も伝える事が出来ます。
ガレージオーナー様へ新しい募集方法の提案で管理獲得ツールに!

月極めガレージ検索サイト e-garage(イーガレージ)は、ガレージ掲載料無料!!
現在、掲載して戴く管理会社様を募集中です。

お問い合わせ・掲載希望は
株式会社 e ガレージシステム
〒612-0029 京都府京都市伏見区深草西浦町3丁目70
第5長栄アストロビル
TEL: 0120-863-935 (担当: 奥野)
http://www.e-garage.tv/



# 相続支援コンサルタント講習

今年度の第8期「相続支援コンサルタント講習(一般)」は仙台、東京など全国11都市で開催します。近畿地方では京都と大阪で開催(日程は表①参照)。開催場所は現在検討中です。講習時間は午後2時から6時までの時間帯で1日4時間。受講申し込みは6月11日午前11時から。認定試験は来年5月11日

## 6月1日から受講受付

と6月6日に実施します。一方、第7期「上級相続支援コンサルタント講習」は仙台、東京、大阪、福岡、沖縄の5都市で開催(日程は表②参照)。認定試験(プレゼンテーション)は来年5月7日から10日の間で調整する(会場によって変更)。

受講料は一般、上級とも10万8000円(日看協会員)。申し込みは公益法人日本賃貸住宅管理協会 <http://www.jpnm.jp/app/semi5/he>へ必要事項入力の上送信。

表① 平成29年度相続支援コンサルタント講習(一般)日程

	第1講	第2講	第3講	第4講	第5講	第6講	第7講	第8講	第9講
大阪	9/12	10/24	11/9	12/18	12/19	1/23	2/8	4/17	4/24
京都	9/21	10/19	11/16	12/14	12/15	1/17	2/15	4/12	4/19

(変更の可能性あり)

表② 平成29年度上級相続支援コンサルタント講習日程

	第1-2講	第3講	第4講	第5講	第6講	第7講	第8講
大阪	9/5	10/17	11/21	12/5	1/19	2/20	4/13

(変更の可能性あり)

# 4県支部が一斉に29年度総会開く



奈良県支部総会



満員になった兵庫県支部総会

平成29年度の近畿ブロック4県支部(兵庫、滋賀、奈良、和歌山)の総会が5月に行われ、目には付くのは一流ホテルでの開催、昨年に比べて参加者数が増えました。各県とも今年度の活動方針や新人事の発表の後、共通のテーマである「相続支援」の重要さを再認識させるセミナーを開催しました。

今年度の支部総会では相続支援コンサルタントの存在意義などを会員に説明。講習への参加を呼び掛けるプロモーションセミナー

(別項参照)が開催されました。設立10周年を迎える奈良県支部は近畿ブロックのトップを切って5月12日に「ホテル日航奈良」で開催。平成29年度活動方針、支部予算を承認した後、研修会に移り大阪の弁護士法人A

## 「相続支援」の重要性説くセミナー併催

## コンサルタント制度への意識向上を図る



「手水(ちようず)回し」の一席を演じた桂雀々さん

LG&Associatesの弁護士・武知俊輔さんが講演しました。

また、プロモーションセミナーの講師は上級相続コンサルタントの越野芳明さん(兵庫県支部事務局局長が務めました)。兵庫県支部は同16日に神戸市中央区「ANAクラウンプラザホテル」で開催。特別講演としてTV、ラジオで大人気の落語家桂雀々さんが少年時代の極貧暮らしのエピソードや住まいにまつわる裏話を披露し、会場を沸かせました。

続いて今年度第1回研修会として相続

支援コンサルタント研修のプロモーションセミナーを開催。講師は上級相続コンサルタント資格を持つ大野勲さん(エコホームズ社長)。

滋賀県支部は同25日に草津市の「クサツエストピアホテル」で開催。プロモーションセミナーは安村税理士事務所の安村幸雄さんが講演。和歌山県支部も同25日

日管協相続支援研究会は賃貸住宅オーナーの相続に役立つ取り組みを力を入れています。今年度の各支部総会で相続支援コンサルタント講習についてプロモーションセミナーを開催したのもその一環です。

2015年 相続税法が改正され、相続税の税負担が増額されたことをきっかけに相続支援への関心が高まっています。

日管協の相続支援コンサルタント認定登録制度は、全国で開催する講座を受講し、試験に合格すると「相続支援コンサルタント」

## 相続支援に注力する日管協

講座は遺産分割や遺言、後見人制度など幅広い内容になっています。相続には不動産が関係しているケースが多く、不動産のプロが対応する方が望ましいといわれます。

そのため相談やコンサルの資格を得ることができ、賃貸住宅所有者に対し相続に関する知識と技能を持ったコンサルタントがオーナーの相談に応じるため13年に設けられた日管協独自の資格制度です。

## コンサルタントの役割アピール

講師を務めることが出来ます。すでに1000人を超える資格者が生まれています。研究会では「賃貸住宅所有者の認知症に備えた管理業務委任状書式」「相続支援コンサルタント」「相続保持契約書」「同業務委託契約書」を16年に作成して相続問題に対応しています。

## ひょういじ住まいづくり協議会を新設

### 兵庫県「借上仮設」委を新設

兵庫県は県内の住生活に関して県や市町、住生活関連団体が総合的に協議する場として「(仮称)ひょういじ住まいづくり協議会」を5月末に設置しました。

これに伴って日管協兵庫県支部が参加してきた「兵庫県居住支援協議会」と「兵庫県地域住宅政策協議会」「兵庫県リフォーム協議会」の三つの協議会が新協議会に統合されました。

「兵庫安心賃貸支援事業」や「居住支援サービスの普及促進事業」などは新協議会の枠の中で実施されることとなります。

また大震災など大規模災害が発生した際に民間賃貸住宅の空き室を仮設住宅として活用する「借上げ仮設住宅制度」が新設され、そのルールを決めるための委員会が設置されます。

## 管理士講習テキスト代を補助

### 滋賀県・奈良県支部

滋賀県支部は7月11、12日に大阪市で開催される日管協主催の平成29年度「賃貸不動産経営管理士講習」を受講する滋賀県支部の会員を対象にテキスト代(3980円)を支部の予算から補助することを決めました。

また奈良県支部も同講習を受講する会員にテキスト代を補助します。

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

和歌山県支部

アズマハウスが新加入  
新支部長に東行男氏が就任

和歌山県のトップ不動産企業「アズマハウス」(和歌山市、東行男社長)が日管協和歌山県支部に新加入しました。加入と同時に東社長が県支部長に就任することになりました。同社の加盟によって和歌山県支部の組織や活動の一大飛躍が期待されます。



新支部長に就任した東行男社長

「賃貸管理の高度化を目指す」

新支部長にインタビュー

東社長が日管協加入を即断した理由には「管理の品質を向上して賃貸住宅の自社物件を、さらに強化していきたい」という経営方針があります。そのため



JR和歌山駅前のアズマハウス本社

昨年、長年にわたって支部活動の中核を担ってきたレンタルハウス社が退会。支部の賃貸住宅管理会社はホームズ(海南市)一社になりました。この事態に小切康

副支部長(ホームズ)が、長田修近蔵ブロック長にアズマハウスの勧誘を依頼。長田ブロック長は今年早々に同社を訪問、東社長に入会と支部長就任を交渉。東社長がその場で快諾し、4月1日に正式に加入することになりました。今後はアズマハウスが支部長企業として支部活動の中核を担うことにな

そのために「管理の質を見極める能力が重要」と強調します。

2月27日には長田ブロック長の「長栄」に賃貸部門の

アズマハウスは不動産分譲建設、賃貸経営・仲介、ホテル・飲食店経営、介護事業まで幅広く手掛ける総合不動産業。和歌山県では住宅供給数が首位のトップ企業です。

また、平成25年には東証ジャスダックに上場も果たした優良企業です。

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

欠かせないのが賃貸管理技術、ノウハウの高度化です。「和歌山県内だけでなく、全国で賃貸物件の所有数を増やす」と賃貸経営に意欲的です。これまでも大

阪、愛知、岐阜、福岡など他府県の物件の取得に努力してきました。「現在では賃料収入が総売上上の4分の1を占めるまでになった」。

賃貸管理は和歌山県や大阪府内は自社管理しますが、地方の物件は「各地域の管理会社に任せ、ウイン・ウインの関係構築したい」。

も多く、同社の管理ソフトを導入することに決めた。

一方、支部長としては「まだ十分に日管協の機能や役割に精通していないので当面は勉強に努めたい」。4月19日の全国支部長会議にも自ら出席しました。「今後、和歌山県支部の会員拡大を求められるが、加入のメリットを明快に説明できるようにすることが重要」と前を見据えています。

アズマハウス株式会社  
本社所在地 和歌山市黒田1丁目2-17 アズマハウスビル3階 ☎0734751018  
設立 昭和52年、資本金 5億9676万円  
従業員数 305人 (パート、アルバイト含む)  
事業内容 不動産売買、建設、不動産賃貸、ホテル・飲食店経営等。

新会員インフォメーション

セキスイハイム山陽(株)

セキスイハイム山陽(株)は積水化学グループの住宅「セキスイハイム」の兵庫県南西部地域の代理店として設立された企業。住宅販売、設計、施工、メンテ、アフターサービス、集合住宅の企画、不動産事業などを手掛ける総合住宅会社です。

現在、集合住宅のサブリース事業に注力しています。小林陽介不動産事業部取締役部長は「サブリースに力を入れるなら日管協に加盟してオーナーの信頼を高めることが大切と上部企業から示唆を受けたことが日

(株)コロナプロパティサービス

賃貸不動産管理専門会社としてすでに7年間の実績を持っています。現在は800戸の賃貸住宅を管理。本社から1時間以内で駆け付けられる物件の管理を引き受けています。当面は管理戸数を2千戸まで引き上げるのが目標です。

山本茂社長は「そろそろ日管協にも加入したいな」と考えていた矢先に、兵庫県支部長会長のハウスプロメインの社員に加入を勧められたのが加入のきっかけでした。

「他の管理会社とのネットワークを築きたい」、「業界団体が持つ情報に

住環境向上セミナー日程

平成29年度住環境向上セミナー日程(近畿ブロック4県支部)

支部	開催日時	開催場所	会場へのアクセス
兵庫県支部	10月21日	神戸国際会館	JR、阪急、阪神、地下鉄三宮駅から徒歩3分
滋賀県支部	10月22日	草津町づくりセンター	JR草津駅から徒歩5分
奈良県支部	11月4日	ホテル日航奈良	JR奈良駅から徒歩2分
和歌山県支部	10月14日	ルミエール華月殿	JR和歌山、南海和歌山市駅から徒歩17分

今年度の近畿4県支部の賃貸住宅住環境向上セミナー(オーナーセミナー)は「住生活月間」の10月から11月にかけて相次いで開催されます。

14日の和歌山県支部を皮切り開催。和歌山支部の会場は和歌山市中心部の「ルミエール華月殿」に変更。他の3県支部は従来通りの会場で開催します。

各支部の集客目標は滋賀県支部が昨年の動員数が昨年実績より6人少ない110人。兵庫県支部は昨年より10人多い90人、奈良県支部は昨年の93人に対し102人、和歌山県支部は昨年の35人から50人に拡大して目標を設定。各支部はテーマや講師の選定を精力的に進めています。

お父さん、  
ごめんなさい!  
車ぶつけちゃった…

こんな時、あなたなら  
どうしますか?

朝日火災の

自動車保険なら  
保険を使っても、  
保険料は上がりません。



「ASAP6」はご契約期間が6年の「個人用自動車保険」のベトナムームです。



くわしくは ASAP6 検索

おーい 20 とうきゅう よろしい

お問い合わせ 0120-109-464 受付時間/9:00~20:00(年末年始は除く)

朝日火災は野村ホールディングスの損害保険子会社です。

※保険期間6年の長期契約では、保険期間中において3等級ダウンとなる保険事故の発生が1件の場合、次契約においては事故有係数適用期間0年での引受となることを「保険を使っても保険料が上がらない」と表示しています。



### 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 〈阪急烏丸・河原町駅から徒歩〉

〒600-8007 京都市下京区四條通高倉西入立売西町82  
京都恒和ビル8F (株グッドライフ内)  
TEL.075-211-4774 FAX.075-254-1135  
E-mail.kyoto@jpm.jp http://www.jpm-kyoto.jp

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



ゲスト講師は櫻井よしこ氏

レビのキャスターとして活躍してきまされた。日本という国はどうかというのか櫻井よしこ氏の長期展望説が楽しみです。

行政や不動産関連団体  
全国の支部会員、招待者などを含め多くの出席者が予定されています。

良質な住環境の提供、賃貸住宅管理業者登録制度の普及、賃貸管理法の法制化と賃貸不動産経営管理士の国家資格などの中心事業目標を発表。また、日管協各研究委員会の日常活動の発表、女性社員の活躍への期待、今年度総会の記念講師としてジャーナリストの櫻井よしこ氏の「激動する世界と日本の進路」がテーマの講演を予定。櫻井氏は国家基本問題研究所理事長など幅広く活動しており、テレビのキャスターとして活躍してきまされた。日本という国はどうかというのか櫻井よしこ氏の長期展望説が楽しみです。

## 日管協 29年度会員総会(東京) ゲスト講師に櫻井よしこ氏

6月13日

(公益財団法人)日本賃貸住宅管理協会(永末照雄会長)の29年度会員総会が6月13日(火)午後3時から、行政から会員に至るまで多数が出席し、東京元赤坂の「明治記念会館」で行われます。

### 近畿ブロックニュース

#### 賃貸住宅管理業者登録制度 参入者増へ周知・官民で協力

「賃貸住宅管理業者登録制度」施行から今年で6年目。今春、近畿ブロック(長田修ブロック長)では長田氏や事務局長の岡本秀巳氏らが国土交通省・近畿地方整備局の建設産業第2課長安廣卓見氏らと同制度の参入者増へ協力していくための話し合いを行いました。日管協では全国規模での広報活動で制度の重要性を伝えてはいますが、さらに継続すると約束。また、近畿地方整備局側も日管協との接点を増やして参入への努力をして行く方針で一致しました。

#### 登録制度は入居環境向上への基本

近畿地方整備局は同制度の、現在・将来共に管理会社に課せられた重要性を再度訴えて参入者を増やす考えです。安廣建設産業第2課長は「登録事業者が規程・処理準則を遵守することにより、貸主・借主から信頼を得れば、登録制度の必要性が広く普及し、参入増につながるものと考え」と期待しています。昨年9月の一部改正では業務状況報告等が簡素化され参入増が期待されます。適正な管理業務の促進へは賃貸不動産経営管理士や実務経験者の事務所への配置義務化が行われました。まさに賃貸住宅における安心・信頼の環境づくりへ大切な制度です。日管協全会員が管理業者登録を行うことが求められています。

### ニュース

#### 住宅セーフティネット 制度研究会の委員募集

日管協では子育て世代、高齢者などの入居支援を国と協力して行なっています。それにとめない日管協として会員対象に「住宅セーフティネット研究会」への入会案内をしています。

「あの社長に会いたい」という目的もあつたり、「東京の風も年に何回か当たらない」となどと、それぞれの思いが毎回熱気となる会場です。知りたい、聞きたい、会いたいなど好奇心と、とにかく学びたい人が全国から集まる「日管協フォーラム」です。詳細は「日管きんき」10月号で掲載予定です。

末永照雄氏(日管協会長)管理業の重要性へ発信続く  
マスコミなど多くの場面で日管協会長の末永照雄氏をよく見かけます。また、日管協の各支部を訪ねての講演では日管協の未来や課題などを伝えていきます。今春には一般社団法人賃貸不動産経営協議会がリードして賃貸住宅の未来対談が行われ公開されました。「多様化する賃貸住宅のニーズと課題」がテーマで、ここで日管協会長として、管理業の適正化に向けて資格制度の国家資格化の主張。このように日管協が背負う賃貸住宅の居住環境向上への責任の重さと自信を機会ごとに切れ目なく発信しています。今夏7月10日には大阪府支部と近畿ブロックの共催するセミナーへも出席予定です。ここでは近畿ブロック6支部の会員との交流も図ります。


### 新刊紹介

#### 日管協が発売 「管理物件売却実務マニュアル」

「管理物件売却実務マニュアル」は「管理会社のための管理物件売却実務マニュアル」を販売しています。管理物件の「売却相談」から「価格査定」、「売買交渉」、「物件引渡」まで連綿の業務を解説。また、実務で使える売買契約書や重要事項説明書の雛形、基礎用語も掲載。物件管理の売却について知識や経験がなくても、すぐに業務に活用することができます。問い合わせは(03-6265-1155)。

### 編集後記

貸家の着工が増えていきます。首都、中部、近畿の各圏内が特に目立っていますが、地方でも傾向がみられます。相続税対策、マイナズ金利政策にあおられてたくさん貸家が着工。そういえば毎日のようにオーナーを対象にした「建てて下さい今がチャンス」5年先を見て今が好機のようなテーマのセミナーが連続してしましました。少子高齢化はすぐそこ、人口減少で市場は厳しい環境。オーナーも管理会社も真の競争がこれから展開されそう。頑張らなくては。(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

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。その秘密をお教えします。

◆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。

**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。

## 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関西支部 〒533-0013 大阪市東淀川区豊里2-25-8 TEL:06-6326-3988