



〈発行〉
財団法人 日本賃貸住宅管理協会 近畿ブロック
長田 修 理事、近畿ブロック長

- ・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

近畿ブロック 事務局
〒532-0011 大阪市淀川区西中島4-7-18
TEL : 06-6306-6680 FAX : 06-6306-6681
URL : http://www.e-jpm.com/

●オーナーさまから入居者までを対象。紙面コミュニケーションづくりを展開します。

国土交通省後援 平成23年度「オーナーセミナー」9～11月開催 (都道府県・市町村、友好団体・報道機関後援)

●オーナーさまから入居者までを対象。紙面コミュニケーションづくりを展開します。

テーマは「安心・安全・住環境の向上」

今年も「オーナーセミナー」実施の季節がやってきました。毎年10月は国土交通省が主導する「住宅月間」。賃貸住宅を供給する側は国の住宅施策に沿ってセミナーを開催します。今年も昨年同様、共通テーマは「安心・安全・住環境の向上」です。オーナー間でも秋の行事としてすっかり知られたイベント。開催期間は全国で9月から11月とされていますが、近畿では10月に集中開催です。支部ごとに独自のテーマが盛り込まれており、内容については別表を参考にして参加して下さい。日管協の近畿ブロック6支部ごとに、国土交通省の共通テーマにプラス地域に合ったプログラムを用意。各支部の開催の特徴については各面で紹介。毎年、各会場では新しい法律や経営に欠かせない最新の情報を知る機会になっています。

支部	10月開催「オーナーセミナー」開催日時	開催場所/アクセス	名称と内容	備考
大阪府支部	10月22日(土曜日) 午後2時30分～午後5時35分 受付 午後2時 定員 110名 (無料)	ハートンホール ・大阪市中央区南船場 4-2-4 ・地下鉄御堂筋線 心斎橋駅すぐ TEL.06-6258-1141	「23年度オーナー向けセミナー」 ・大阪府支部山本肇支部長が「行政の動向と協会の取り組み」 ・「トレンドから見る入居率アップ施策」リクルートSUUMO編集長 池本洋一氏 ・インサイダー編集長 高野孟氏の講演(事前申し込み制)	講演の目玉は TV でお馴染みの高野孟氏。厳しい目線で社会～経済～不動産業界の展望を。 (お問い合わせはTEL.06-6761-1152 まで)
京都府支部	10月15日(土曜日) 午後1時30分～午後4時45分 受付 午後1時 定員 300名 (無料)	京都商工会議所 3階大講堂 ・京都市中京区烏丸通夷川上ル ・地下鉄烏丸線丸太町駅直結	「賃貸住宅オーナーセミナー 2011」 ・京都府支部吉田光一支部長が「行政から京都府支部の取り組み」を ・「女性から提案する空室対策」レディース部会の女性目 ・原状回復ガイドライン再改訂版のポイント解説-国土交通省 ・「東日本大震災を受けて賃貸経営のリスクヘッジ」AIU 保険 石井加津彦支店長	レディース部会会員が入居促進へのポイントを公開。 (お問い合わせはTEL.075-211-4774 まで)
兵庫県支部	10月20日(木曜日) 午後2時～午後4時45分 受付 午後1時30分 80人定員 (無料)	神戸国際会館 402号室 ・神戸市中央区御幸通 8 丁目 1 番 6 号 ・JR・阪急・阪神・地下鉄三宮駅 徒歩 5 分	「賃貸住宅の住環境向上-平成23年度オーナー向けセミナー」 ・松本智支部長の「財団法人日本賃貸住宅管理協会の活動報告」 ・「敷引特約有効判決」 ・「原状回復トラブル対処法」 講師 淀屋橋・山上合同 上甲梯二弁護士	最高裁の敷引特約有効判決、原状回復を巡るトラブルへの現実的な対処法がテーマ。 (お問い合わせはTEL.078-222-0868 まで)
滋賀県支部	10月9日(日曜日) 午後1時30分～午後4時 受付 午後1時 (無料)	草津市立市民交流プラザ 5階大会議室 ・草津市野路 1 丁目 15 番 5 号 ・JR 南草津駅すぐ	「オーナーセミナー 2011」 ・山口俊和支部長の「最近の行政等の動向と協会の取り組み」 ・「リノベーションで中古賃貸再生事例」(京都府支部レディース部会のメンバー4人)	女性の視点でリノベーションした成功例を紹介。 (お問い合わせはTEL.077-543-2868 まで)
奈良県支部	10月22日(土曜日) 午後1時30分～午後4時 受付 午後1時 70人定員 (無料)	ホテル日航奈良「飛天」 ・奈良市二条本町 8 番 1 号 ・JR 奈良駅西口直結	「第3回賃貸住宅オーナーセミナー」 ・「行政等の動向と協会の取り組み」(日管協) ・「満足度の高い賃貸住宅経営と安定経営を目指して」 講師 アパマンショップホールディングス 大村浩次 代表取締役社長	講師に日管協本部の石河博史氏を。行政と日管協の取り組みを。 (お問い合わせはTEL.0742-35-5252 まで)
和歌山県支部	10月15日(土曜日) 午後1時30分～午後4時 受付 午後1時 80人定員 (無料)	和歌山ビッグ愛 603号室 ・和歌山市手平 2 丁目 1-2 ・JR 和歌山駅から徒歩 15 分 ・JR 和歌山駅から和歌山バスで北出島へ	「賃貸住宅オーナーセミナー」 ・「私が体験した東日本大震災」 講師 日管協東北ブロック会 今野幸弘ブロック長 ・「地震だけではない-損害保険で補償できる賃貸建物におけるリスク」 ・エース損害保険	東日本大震災の生々しい体験を聞く。 (お問い合わせはTEL.073-426-1163 まで)



田中伸賢弁護士 団長

猛暑の7月15日、最高裁は更新料裁判の3件について何れも消費者契約法10条に違反せず有効であるとの判決を下しました。更新料条項が消費者契約法10条に違反するかどうかについて日本初の高裁判決となりました。

判決後すぐの7月23日に開いた「更新料最高裁判決」の報告会は会場となった京都商工会議所に

最高裁「更新料は有効」の判決

透明性のある契約の確立へ動き

家主、弁護士、管理会社、オーナーやマスコミが詰めた。超満席で立見もめかけ、超満席で立見も勝訴へ導いた貸主弁護士(田中伸賢弁護士)、更新料問題を考える会(長田修代表)らが勝訴に至った経過と今後について詳しく説明しました。敗訴となればオーナーにとつて返還が重くのしかかるだけに、会場は安堵の空気に包まれていました。(詳しくは5面参照)

スローガンは掲げるものではなく、実行するものだ。

世の中の人や企業が何か相談したいとき、まず真っ先に思い浮かぶ金融機関になるために。そんな「頼りがいのある集団」になるために。私たちは、業界の既成概念にとらわれることなく、お客さまの役に立つイコトはどんどん採用していく。

そんな行動力あふれる集団にならなくては。金融機関はどこもいっしょ、ではありません。それをこれからの仕事ぶりを通して証明していく。

いまこそ私たちの強みである「先進性」「スピード」「提案・解決力」を存分に発揮して、新しい価値を生み出していきます。LEAD THE VALUE それは、私たちの旗印。そして決意。

LEAD THE VALUE



新料裁判とにも原告側の敗訴となりました。

「居住安定化法案」の行方が定まらないが、賃貸住宅事業関連の裁判結果やガイドラインの改正、登録制度、高齢者向け住宅の法律などは驚きです。最終的には入居者の方々に安心して契約して頂き、よい環境で暮らせ、退去もまたスムーズにとというのが私たちの仕事です。

「関西特有の敷引制度。消費者保護の強まる中で貸主側を認める最高裁の判決あたりから流れは変わったように思えます。退去時、保証金から一定の額を控除する敷引は長い期間、大阪にあった商習慣で、関東の人から『大阪はいね、簡単にOKなのだから』と言われ続けていたのです。それが施行された消費者契約法第10条により、家主を訴訟するケースが目立ち始めました。でも、今回の判決に見る限り、常識の「透明性」説得力があれば特約の有効性も認められます。大阪弁でいう「こんなもんでしょ」は予想以上の的を射ているのでは。紛争を少なくする方が経営的にもよいはずですよ。

「改訂ガイドライン」発表 紛争減少への効果 国土交通省は「原状回復をめぐるトラブルとガイドラ

点的節電を要望。また、管理会社への「節電ツール」のFAX注文も受けています。(06-6448-2326)です。



家電製品の重

「節電ツール」に基づいて協力を求めました。電力の供給状況の説明の後、平日の午後、日中における家中における家電製品の重

インの改定版を発表しました。紛争相談が減少しないことからの改定版の発表です。改定のポイントは契約書に原状回復のルールや修繕分負担を添付し、合意を明確にして紛争を少なくしようというもの。貸す側、借りる側共に十分に理解できるように様式が加わったものです。

働く女性へアンケート 日管協 レディース委員会 賃貸住宅業界(日管協会)で働く女性に向けたアンケート調査が実施されました。

日管協本部レディース委員会(北澤艶子委員長)が8月に行ったもので、女性を対象にした意識調査です。24の設問から回答を得、この結果を今年12月のレディース委員会全国大会で報告します。どのような結果が出るか楽しみです。

TVで活躍のジャーナリスト 高野 孟氏をゲストに 10月22日(土)午後2時~5時35分 心齋橋「ハートンホール」



●「住宅月間」関連行事 ●国土交通省後援

恒例の「オーナーセミナー」が今年も全国各地で開催されます。国土交通省後援、各地方自治体や住宅関連組織が協力するイベント。大阪府支部では支部内の企画研修委員会を中心に計画し、大勢のオーナーさんを迎えようとしてテレビ出演でも知られるジャーナリストの高野孟氏を迎え、経済や社会の動きをじっくり聞こうというプログラムを作りました。

「講師から経済と社会の動きを聞く」 TV「サンデープロジェクト」での論客で知られる国の住宅月間のテーマである「安心・安全」のジャーナリストの高野孟氏を講師に招きます。経済から社会評論に至るまで、厳しく社説を追う眼光の鋭さは有名で、ファンも多いです。ここで思い切った話「日本は本当に不況か? 関西経済の見直し」を話してもらいます。

高野 孟(はじめ)氏プロフィール ジャーナリスト。TV番組出演多数。特に「サンデープロジェクト」のコメンテーターとして有名。「インサイダー」編集長。1944年生まれ。早稲田大学文学部西洋哲学科卒。(写真上)

大阪府支部 「賃貸住宅フェア2011in大阪」に参加 10月13日(木)14日(金)インテックス大阪

各委員会が企画 オーナー・管理会社さん向けにブースで展開

全国賃貸住宅新聞社の主催で行われる毎年恒例のフェア。日管協のブースも設けられ、ここでは日管協の組織活動がPRされます。大阪府支部はそれとは別に会場に設けられたセミナーブースで、来場者が知りたいこと、また、知ってほしいことを、講演や座談会などの各形式で発表します。「もっと日管協のことを知ってほしい」が目的で、この参加によって入場者へ協会の存在をアピールし、また、管理関係の各社へは「入会」のきっかけづくりが狙いです。

注目は第1日目の「敷引き・更新料」など最高裁判決を踏まえた話を日管協理事で近畿ブロック長の長田修氏が講演します。今後の更新料の行方など、新しい契約について常に業界の明日を展望している長田氏の話は期待大で、オーナー・業界も聞き逃さない講演と期待されます。2日目は国の管理会社登録制度について日管協本部から石河博史氏が進捗状況を中心に話します。(いずれも14時から)

長田修 近畿ブロック長

石河博史 日管協本部課長

レディース部会はリフォーム成功例紹介

レディース部会は、初日の12時30分から「女性に喜ばれるリフォームテクニックと魅せ方の重要性」をテーマにセミナーを実施。講師はレディース部会の2名が担当します。

また開催2日間の後半3時40分から組織委員会主催による「不動産ソリューションセミナー」を開催。座談会形式で空室対策や滞納、管理会社の課題と現実について大阪府支部の有力会員がパネラーとなって活発に討論します。なお、大阪府支部関連ブースでは近畿ブロック各支部の16日以後のオーナーセミナーの案内パンフを用意しています。なおセミナーについては新年号でくわしく掲載します。「インテックス大阪」の会場へは地下鉄中央線、ニュートラム線利用、中ふ頭駅下車。

萩原弓子部会長

防犯カメラの開発・販売・施工・保守まで 株式会社ビデオセンシング

大手警備会社 OEM商品 国産・3年保証

防犯設備士有資格者によるシステム設計・御提案から 施工・保守点検・アフターサービスまでお任せ下さい。

デザイン設計 基盤・回路設計 設置工事

【ビデオセンシングのフルサポートプラン】 フルサポートで基本的に修理等は発生いたしません。

システムの核となる録画装置の消耗品を定期的に交換！ 又、不慣れな方にはわずらわしい画像検索も無料です。

お問い合わせ ☎075-221-3900 info@videosensing.co.jp

株式会社ビデオセンシング 本社 京都市中京区烏丸通二条上ル蔭絵屋町280 マニュアルプレイス京都 3F TEL075-221-3900 FAX075-221-3980

大阪営業所 大阪市中央区北浜1-3-14 西川三井ビルディング 2F TEL06-4707-7380 FAX06-4707-7390

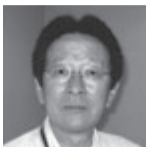
大阪府支部定例会・講演会

知りたいテーマにどんぴしゃり。今夏行われた大阪府支部主催・定例会での二つの講演。内容・レジュメともに充実。アンケート回答に示されたように参加者には「マンゾク」度の高い結果となりました。



定例会会場

高専賃制度と滞納者対策がテーマ



古田英敦氏



大田垣章子氏

「滞納」は賃貸住宅業界の永遠のテーマ。その解決へまずは法の充実。業者が考える近代的手法と対策の数々で、紛争は次第に縮小へ向かっています。一方、高齢化社会における住宅供給。これも4月27日に「サービスピ付き高齢者向け住宅」が国会を通過し、その後、業界では関連する情報提供が加速気味です。「滞納」高齢者住宅。この2件を知り尽くした講師による講演で会場はほぼ満席状態でした。特に高齢者住宅供給に

「高専賃」をテーマに話したのはパナホーム(株)資金活用事業企画部チーフマネージャーの古田英敦氏。同社の医療介護施設の建築実績は約1千棟。これを通じて学んだ高齢者住宅供給の実態と新法を踏まえた新しい供給のあり方を多角的に捉え発表しました。主に

「高専賃」については章あや司法書士法人の代表、大田垣章子氏が、年間相談解決230件という実績から、居住安定化法案の実施時への対応についての警告に始まり、滞納者の傾向、督促の手順など、現実味のある話で、会場は緊張に包まれました。

「滞納」については章あや司法書士法人の代表、大田垣章子氏が、年間相談解決230件という実績から、居住安定化法案の実施時への対応についての警告に始まり、滞納者の傾向、督促の手順など、現実味のある話で、会場は緊張に包まれました。

「滞納」については章あや司法書士法人の代表、大田垣章子氏が、年間相談解決230件という実績から、居住安定化法案の実施時への対応についての警告に始まり、滞納者の傾向、督促の手順など、現実味のある話で、会場は緊張に包まれました。

「滞納」については章あや司法書士法人の代表、大田垣章子氏が、年間相談解決230件という実績から、居住安定化法案の実施時への対応についての警告に始まり、滞納者の傾向、督促の手順など、現実味のある話で、会場は緊張に包まれました。

「滞納」については章あや司法書士法人の代表、大田垣章子氏が、年間相談解決230件という実績から、居住安定化法案の実施時への対応についての警告に始まり、滞納者の傾向、督促の手順など、現実味のある話で、会場は緊張に包まれました。

フォーカスNOW

関西で最大の会員を擁する大阪府支部。今年度内に現在の129社から15社増へと「会員1社が新規入会1社を」をスローガンに組織委員会新任の石井賀津彦委員長を中心に実現を目指して活動中です。まずは日管協を、知ってもらい、入会メリットを感じてもらい、入会が一番で委員会目標達成へ毎回厳しい意見を交換中です。



石井委員長

山本肇支部長や竹中力事務局長

日管協入会へ強力プレゼン

石井委員長は「この会は、開く度に参加者から具体例が示されずぐに議論へと発展します。提案については全員で検討。私も新人のつもりで真剣に会員増へ努力しています。」

長も出席、独自の意見も出てきます。時に脱線気味の話にもなりますがそこは老練沈着な大威威之氏がすぐに調整してことなきを得ます。石井氏は「この会は、時間は短く内容は濃く」という路線です。積和不動産関西の濱部浩樹氏や日住サービスの犬伏健次氏、西村秀美氏ら新鮮な新入会員の提言を聞くのも楽しみです。」

入会のメリットを充実のツールで

4月に始まった委員会活動。その都度、具体例、実行が回ります。参加者は毎回手ぶらでとはいかないので宿題を抱えた学生のようです。すでに会員増へのツールも出来あがり。カラーの表紙も鮮やかな、

JPM大阪「日管協大阪府支部のご案内」は、副題に「賃貸住宅の経営的な管理を一緒に実践しましょう」です。目で支部活動とそれにつながる近畿ブロックの存在が明白。「会員募集中」のパンフは加入のメリットが見出しになっています。組織委員会の入会を誘う「JPM大阪「組織つうしん」も新規入会のツールです。石井委員長は「賃貸住宅フェア」期間中に来場者に大阪府支部の存在をアピールする機会もつくりまし



開催中の組織委員会

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

大阪府支部 業界内外へ発信(オーナー～入居者まで) — 活発な委員会活動

総務委員会



竹中力事務局長

活動をフィードバックして再活用 竹中力事務局長

せっかくためになる会員活動をして、その場限りで終わりはもったいない。と言う総務委員会の竹中力事務局長。さっそく定例会場でアンケート調査(右)を実施。この結果を検討して今後の支部活動に生かそうというものです。

講演会のテーマごとに意見を収集、来場者が考えていること、求めていることを知る機会になりました。返答の内容には具体的なことまで書いてあり、会員や一般の人にも役立つ次の講演会のテーマづくりの参考になると同時に、参加者がいま何を大切に考えているかのポイントを知るのによい機会です。

6月1日に発行の6支部合同の広報紙「日管きんき」についても、アンケートによると、「一般社会への発信も」などの回答がありました。総務委員会はこれらのアンケート結果をまとめ、グラフで表し、近畿ブロック会でも紹介するなど情報ネットワークへ積極的です。要は広く認知され、会員増が目的です。

プロの入居促進提案と実行により

入居率 97.2% (平成22年6月現在)

初月滞納徹底管理と迅速な処置により

家賃回収率 98.1% (平成22年6月現在)

利用者が安心して暮らせるマンション管理
オーナー様が安心して任せられるマンション管理
すべては「ありがとう」の言葉をいただくために。

不動産全般管理・不動産有効活用・建築設計・建物補修・リフォーム・清掃業務のお問合せ・ご相談は

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丁目4番20号
大代表 TEL.06-6921-8111 FAX.06-6927-2244
■営業部 ■清掃部 ■メンテナンス部 ■企画開発部



賃貸住宅オーナーセミナー2011

- 日管協京都府支部 主催 「住宅月間」協賛行事(国交省後援)
- 女性が提案する空室対策など

10月15日(土) 京都商工会議所3階

「安心・安全・住環境の向上」が国交省の示すテーマです。京都府支部はこれを踏まえて一人でも多くのオーナーや市民が参加できるように独自の企画で臨みます。女性の目でとらえた「賃貸住宅の安定経営」の追求が中心です。



前回の満員のセミナー会場

年中行事となり、オーナーも楽しみにしているセミナーです。京都府支部も情報部会を中心に早くから企画を進めてきました。一般市民やオーナー間で今、何が知りたく、求められ、それにどう応えていくのか。その結果が次のようなプログラムとなりました。①京都府支部のレディース部会による女性の目で体験し得た入居者ニーズを見越した上での「女性から提案する空室対策」です。最新の情報を女性が次々と発表します。②国交省による「原状回復ガイドライン再改訂版のポイント解説」。最後に東日本大震災を経験し、災害に備える為の「地震保険」についてAIU保険の石井賀津彦支店長が講演します。

Memo

開催場所=京都商工会議所講堂3階(地下鉄丸太町駅直結)
 受付=午後1時、開始=午後1時30分~午後4時45分迄。
 主催=財団法人賃貸住宅管理協会京都府支部。
 後援=国土交通省 京都府 京都市
 協賛=(株)全国賃貸住宅経営協会京都中央支部

日管協 石河博史氏が講演



講演する石河博史氏

日管協は、今年度のメイン事業である「管理業者登録制度」の内容とその目的を知っていただくため、各支部を回って普及に努めています。この日は、更新料が有効の報告会が行われ、オーナーさんが大勢集まり、同制度を管理会社、オーナーが共に開ける機会になりました。講師の

石河氏は、説明には慣れていたが、国交省不動産課が制作した「目でわかるルールづくりのパンフ」を示しつつ話しました。

貸す人と借りる人を結ぶ業界初の賃貸住宅管理業の登録制度です。登録は貸主の利益を保護するために申請登録するわけ、消費者にとって安心出来る業者の目安にもなります。登録が約束されている京都府支部会員にとって、会場でも適切な管理を行っている業者として家主にアピールも出来たわけですね。

「登録制度」の普及へ効果を説明 オーナーさんと共に聞く機会に

(財)日管協京都府支部(吉田光一支部長)は7月23日(土)に行われた更新料最高裁判決報告会の後、本部事務局の石河博史氏が「管理業者登録制度の内容と目的」をテーマに講演しました。当日、オーナーの来場も多く、同制度を理解するにはよい機会になりました。

ニュースNOW

「改正高齢者住まい法」 賃貸住宅業界も注目

4月に「改正高齢者住まい法」が可決。施行を前に不動産業界は商機を見付けるべく、各地で勉強会やセミナーを開いています。大阪府支部でも定例会で取り上げました。少子高齢化が進む中で避けて通れない分野です。国交省と厚労省にまたがる複雑さもあり、参画する

には相当の勉強が必要でしょう。

国が本格参入し、予算も付け、レベルの高い高齢者用住宅の供給が目的です。この基本にはソフト分野に当たるサービスの供給が重要で、これに住宅と、さらに運営に当たる高度な仕組みが求められます。大手を中心に早くも大小の意欲的な会社が参画を表明し前へ進んでいます。今後も各地で勉強会が開催されます。

暴力団排除で新条例制定 京都暴追センター

今年4月1日施行になった「京都府暴力団排除条例」。罰則もさらに強化され、学校などから200メートル以内で組事務所を設置が禁止となりました。京都府支部は暴力団排除について

センターと協力しています。その専務理事・井手輝喜氏の後任で今年度から就任しているのが専務理事で事務局長の竹下金男氏(写真)です。府民の安全な暮らしへの新条例制度を機に無料相談も行っています。問い合わせ(京都市上京区下立売通衣棚西入東立売町一九九の六。TEL075-451-8930)。

京都府支部 年間通じ活発な部会活動

相談~見学会~報告会

法務 相談部会

セミナーやよろず相談の企画
佐々木茂喜氏ら中心に活動

京都府支部の代表的なイベントや市民との接点、また、行政や法務関連に関わる重要な役割どころです。(株)エリッツの佐々木茂喜氏が部長で積極的にリード。一般市民やオーナーさんと接する機会が多いのであらゆるニーズを収集、これをセミナーにも生かしています。一方、京都市と協力して行っている「すまいよろず相談」からも紛争の実態や入居者の契約問題などを知らることが出来ます。



オーナーセミナー

事業企画・業務支援部会

官公庁と積極対話
大路博司部会長



大路博司部会長は法律に詳しく、岡本秀巳相談役と共に京都府支部にとって頼りになる存在です。高齢者住宅、外国人入居、公営住宅管理、経営管理士資格認定研修など、重要な場所では必ず姿を見掛けます。あの更新料裁判の長い経過中、会員へ、また、一般の人にも、よくわかる解説で知られています。冷静で広い視野を持ち、若い人の育成にも熱心で、京都府支部での貢献ぶりが目立ち部会活動に期待がかかります。(大宝住建社長)

全体を把握する「総務」

支部活動の流れを作る
野原正光事務局長



京都府支部歴代の事務局長は有能な人が続きました。野原氏もその系列にぴったり。人脈を駆使した他支部の情報収集力も支部運営には重要です。会議・組織の運営、議事録の作成、外部との接渉、支部役員とのコミュニケーション、支部活動への積極参加。各種の問い合わせに対する確かな返答ぶり。京都府支部活動が一般市民へ認知されるまでに至った功績は支部長など役員と共に大きな存在でしょう。(アンクルホーム社長)

新入会員紹介

賃貸住宅管理業中心
株式会社ジェイ・テック

京都府支部新会員。賃貸住宅管理主体。本社〒604-0986 京都市中京区麩屋町通丸太町西入昆布屋町394。Tel.075-255-7000。代表取締役・實桐孝氏。平成13年7月に設立。管理戸数上昇中です。1社減の1社増で9月6日現在、会員数は73社です。新入会員募集中です。問い合わせは8面掲載の事務局まで。

早期ご成約なら アットホーム

検索



不動産総合情報サイト

at home web

http://www.athome.co.jp/



at home ケータイ版

▼スマートデバイス

iPhone
iPad
Androidに
対応



●30以上の提携・公開先へ連動公開します。

●ケータイ版は携帯各社公式サイトです。(ドコモ公式メニュー順位NO.1!)

●スマートデバイスでも公開します。

※2011年8月現在。表示順位は利用者数順で決まります。

お問合せは
近畿センター TEL.06(7711)1312

アットホーム株式会社 <http://athome-inc.jp/>

コーポレートサイト



貸主更新料弁護団代表
田中伸弁護士が
意義と総括示す

- ①最高裁更新料判決の意義
- 更新料条項が消費者契約法10条に違反しないことを明示。
 - 2年1カ月、2年2カ月、1年2カ月、1年2.2カ月の更新料も適法と判示。
 - 更新料不払いに対して支払を命じた。更新料返還請求を否定しただけでなく、更新料支払請求を肯定。
 - 更新料について経済的合理性を認め、消費者の利益を書さないことを明示。
 - 京都地裁・大阪高裁で更新料無効とする判決の数が、更新料有効とする判決の数よりも多かったにもかかわらず、今回の判決は更新料を全面有効とする判決をくだし、最高裁の見識を示した。
- ②更新料裁判の総括
- 力を集結して更新料裁判に全面勝利。
 - 更新料裁判は戦ったからこそ成果が得られた。
 - 私達の行ってきた更新料条項の正当性・適法性が明らかにされ、正々堂々と更新料の条項を用いることができるようになった。
 - 更新料返還請求または不払行為自体が正当性のないものであると明らかに。
 - 消費者契約法10条の適用は限定されるべきことが明示。最高裁敷引判決をあわせて一層明らかである。
 - 消費者保護といっても絶対ではない。時として誤りもあり、行き過ぎもある。それを是正することが必要である。
 - 公正な賃貸借関係の確立に向けて、更なる継続的努力が必要である。



熱気にあふれる会場



田中弁護士を中心に
弁護団が頑張りました

家主や関係者の安堵した表情で満ちた「更新料最高裁判決」の報告会の会場。あの「有効」判決が出たすぐ後の7月23日に更新料問題を考える会と貸主更新料弁護団らが主催。京都商工会議所3階大講堂は熱気に包まれていました。

家主や関係者の安堵した表情で満ちた「更新料最高裁判決」の報告会の会場。あの「有効」判決が出たすぐ後の7月23日に更新料問題を考える会と貸主更新料弁護団らが主催。京都商工会議所3階大講堂は熱気に包まれていました。

「更新料最高裁判決報告会」

7・15最高裁判決「更新料は有効」に業界安堵
弁護団、公正で良識的な判断と

賃貸借契約上の更新料について最高裁の判決は「有効」と判断。弁護団らがすぐに行ったオーナーなどへの報告会の後、家主、弁護団や管理会社が、勝訴の事実を胸を撫で下ろしてから約3か月が過ぎました。その間、関係者は判決までの経緯を再確認し有効性を確認しつつも今後の賃貸契約における透明性の確保や、時代に合った契約のあり方に業界全体で厳しく前向きに取り組んで行くという流れをつくりました。

会場のオーナーからは「負けた場合、返還金をどう工面しようかと不安でした」との声ばかり。それだけにこの判決は更新料制度の多い京都や滋賀の賃貸経営者にとって改めて契約の正しい履行を考える機会にもなりました。

最高裁の7月15日の3つの訴訟事件に対する判決はすべて更新料は消費者契約法第10条に違反せず有効となりました。貸主更新料弁護団代表の田中伸弁護士らにとってこの日は生涯で一番長い日であったと推察されます。

報告会の席上、応援した日管協京都府支部の会員や更新料問題を考える会（長田修会長）は、オーナーに対して「勝訴を確信、最高裁を信じていた。オーナーが安心して頂けてうれしい。常識、良識が認められた」とそれぞれ感謝を述べました。

判決直前には2件の「敷引特約有効」の最高裁判決が出ており、流れが来ていたのも事実。どうやら賃貸住宅の契約において消費者契約法違反の壁は少し超えたようです。しかし、田中弁護士が別項で示すように、公正で常識的判断を下した最高裁判決を真摯に受け止め、全面勝訴に慢心せず公正な賃貸借関係の確立を目指して努力したいと締めくくりました。（弁護団が示す意義と総括は別項通りです。なお、最後に行われた日管協本部の石河博史氏の「登録制度についての報告」は4面をご覧ください。）

有効性についての「理由」

「本件上告を棄却する。上告費用は上告人の負担とする」という主文で始まり、理由について「更新料は賃料と共に賃借人の事業の収益の一部を構成するのが通常であり、その支払により賃借人は円満に物件の使用を継続することからすると、更新料は、一般に賃料の補充ないし前払い、賃貸借契約を継続する為の対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するものと解するのが相当である」。更新料の有効性が「理由」としてはつきり示されたのです。

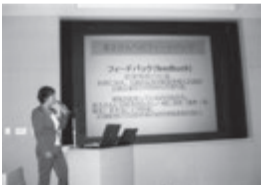
支部活動 ワイド情報

イベントや研修、見学会

第2回レディース部会開催。事務担当から最前線の営業ウーマンまでが体験から得た新しい管理の方向性を一。



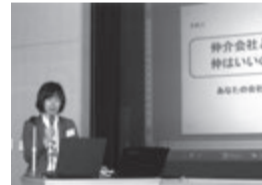
さあ、これから発表と順番待ち



家主さんへのフィードバックこそ大切と(アングルホーム・盛永有季さん)

改装事例から空室対策まで

今夏、京都府支部の第2回レディース部会（田原陽子部会長）が京都駅近くの「キャンパスプラザ京都」で開かれました。参加者は62名で会場はほぼ満員。総合テーマは「改装事例と空室対策相談会」で女性ならではの問題投げかけと参加者からの質問という形式で、あっという間に時間が過ぎました。各自得意の分野から発表、参加者からの反応を読み取り、業務にも生かそうという企画。「物件はイメージで売ろう」「セパレート改装術」「仲介営業から管理会社へ望むこと」。事務系から前線の仲介担当までの思い切った提案に会場は「なるほど、そやそや女性の目は鋭い」などの反響がありました。



仲介会社と管理会社の間柄(エリツ角田京子さん)



改装例について(京都住宅センター学生住宅奥村姫奈さんと野口佳代さん)

10月7日 北澤委員長迎え研修会

吉田光一京都府支部長や野原正光事務局長も盛り上がりの中이었습니다。田原陽子レディース部会長は「発足したての企画にはみんなが努力、集中出来ました。もっと進化させて他支部のセミナーにも生かしたい」と。「愛情を注いだ自社物件」の紹介「独身店長のこだわり」「100人100色改装事例」と、参加者が日頃の仕事から感じ、将来に役立つノウハウを一気に公開。参加してナマの意見から知り得る管理業のとおきのヒントが詰まった部会でした。10月7日（金）には第3回レディース部会の研修として本部のレディース委員会委員長北澤艶子氏を招き、講演や研修を行います。

入居者の求める最新設備導入は

リースの時代

Heart Gas System

購入資金 0 でOK!

トータルサポートリースのご案内

業界の一步進んだシステムをお勧めします。

玄関テレビホンのリース(1ヶ月)	ガス給湯器
アイホン	IHクッキングヒーター
浴室テレビホンのリース(1ヶ月)	シャワートイレ
NORITZ Rinnai Paloma	エアコン
シャワートイレ	監視カメラ

株式会社ハートガスシステム お問い合わせは

〒577-0012 大阪府東大阪市長田東1-6-7
http://www.hgs20020501.co.jp

0120-8419-41

お客様に、もっと深い安心を。

日本セーフティー株式会社

という安心があります。

日本セーフティー

直近5期の売上高・営業利益

期	売上高(百万円)	営業利益(百万円)
平成18年12月期	295	1,828
平成19年12月期	335	2,254
平成20年12月期	444	2,656
平成21年12月期	1,113	3,960
平成22年12月期	1,110	4,945

◎WEB サイト

www.nihon-safety.co.jp

◎お問い合わせは、フリーダイヤル【全国共通コールセンター】へ

0120-34-6225

会議で支部格差の大きさを知る

日管協理事会に初出席

山口俊和滋賀県支部長の感想
本部理事会の動きを近畿ブロック会へ伝える役目もある山口俊和滋賀県支部長。早速6月20日に開催された日管協理事会に初出席。その感想をたずねてみました。



ある雰囲気でした。ただ私は全管協や全住協などの全国組織の役員もしているの、顔見知りが多くリラックスできました。理事会の議論内容を近畿ブロック会議に伝達する役割に期待。
「今回は新しい議題は出ず、従来からの路線を確認しやすめるといふことです。常時、活発な意見

を聞かせるには、理事会が3月と6月の年2回というのは少ないと感じました。大目標に加盟社数の拡大があります。理事会の翌日に支部長会議が開かれ、そのグループディスカッションで中国地方の支部長らと話す機会がありました。それらの支部は会員も、加入対象企業も少なく支部運営に苦勞されていることを知り、全国の統一方針を立てることは非常に難しいと感じました。特に、組織拡大のために入会金をどうするか、相当のパワーで対応しないと、まとめられないと思います。

今後、全国の状況を理解したうえで、私も積極的に発言していきたいと考えています。理事間でも話題の更新料最高裁判決に対する感想は…。
「正直言ってホッとしています。当社（エルアイシー）は、サブリース物件を数多く持つことで、更新料をいただいてきましたので、もし、返還請求になれば、社会的混乱が起きていたと思います。オーナーの立場から言えばリニューアル費など一時的な出費も必要で、賃貸マンション経営には更新料は必要不可欠なものだと考えています」。

会員企業紹介

安否確認装置を開発

兵庫県支部に新加入した鈍渡技研電子工業(本社・兵庫県加古郡稲美町、



鈍渡技研電子工業本社工場社屋



鈍渡社長
鈍渡技研電子工業の正月に神戸市西

鈍渡喜一郎社長)は電子機器メーカー。
昭和46年の創業以来、電力会社や水道事業者等に集中監視盤を製造販売。今年6月には高齢者用安否確認装置「anScene(アンシーン)」を自主開発し新発売しました。独り暮らしの老人が誰にもみとられずに亡くなる「孤独死」を防止する装置です。



アンシーン

「質の高い賃貸住宅や高齢者住宅の供給は社会の責任になってきました。同社が日管協に加入したのも、開発した「アンシーン」を普及させ、付加価値の高い住宅の供給に役立てたいのが意図です。社会で起きる入居者の

「質の高い賃貸住宅や高齢者住宅の供給は社会の責任になってきました。同社が日管協に加入したのも、開発した「アンシーン」を普及させ、付加価値の高い住宅の供給に役立てたいのが意図です。社会で起きる入居者の

「質の高い賃貸住宅や高齢者住宅の供給は社会の責任になってきました。同社が日管協に加入したのも、開発した「アンシーン」を普及させ、付加価値の高い住宅の供給に役立てたいのが意図です。社会で起きる入居者の

フェニックス共済の給付金

あらゆる自然災害による家屋の被害に対し、再建、補修資金を給付する兵庫県のフェニックス共済制度は、平成21年8月に発生した台風9号の水害に対して制度創設以来初めての給付金が支払われました。

給付は宍粟市、佐用町など3市2町の215戸に対し、総額3億4070万円。内訳は補修給付金が168戸、再建給付金が35戸、居住確保給付金が2戸になっています。また、新たに補修前でも給付を受けられる「補

修前払制度」が設けられ被災者に喜ばれています。住宅再建共済制度への加入率は8・3%。昨年から始まった家財再建共済制度は1・8%になっています。

兵庫県支部

敷引有効判決後の対処

オーナーセミナー 見どころ聞きどころ

今年のオーナーセミナーは3月と7月に最高裁判所の「敷引特約有効」の判決を受けて、弁護士法人淀屋橋・山上合同の上甲梯二弁護士が解説します。これまで、各

地の地方裁判所、高等裁判所では「通常損耗の原状回復のための敷引は無効」の判決が続く、敷引はしないことが普通になっていました。
「消費者保護」の流れの中で、ようやく貸主側の主張が認められる判決

が出されたのです。貸主側は「これで流れが変わる」という確かな手ごたえを感じています。しかし、賃貸住宅の供給過剰が続く現状で「思いのままに」というわけにはいきません。その現実的な方法や敷引の契約など現実的な対処方法を上甲先生から聞けることが今回のセミナーの最大の目玉です。1面参照

滋賀県支部

女性視点のリフォーム例

オーナーセミナー 見どころ聞きどころ

滋賀県支部のオーナーセミナーはリフォームがテーマです。滋賀県の賃貸住宅の多くが築後15〜20年を迎えています。一方で新築の賃貸住宅の供給も活発で、既存の賃貸

住宅が競争力を保つためにはリフォームが急務です。そこで入居率アップに繋がる効果的なリフォームとは何か、そしてコストパフォーマンスに優れたリフォームの成功例を京都府支部から派遣されたレディース部会のメンバーが紹介します。オーナーに

自らの物件の参考にしてもらおうというのが狙いです。特にファミリー向け賃貸住宅を選ぶ場合、女性が主導権を持つケースが多いことから、女性がプランニングしたりリフォームを集めました。オーナー様には、ぜひリフォームする時には、細かなポイントに気配りの効いた女性の視点を生かしてほしいという企画です。1面参照

新会員インフォメーション

兵庫県支部に9月から新たに2社が加わりました。新会員の横顔を紹介します。

(兵庫県支部)

(株)エスコア

所在地 兵庫県明石市魚住町中尾337 ノーリツ明石工場内
代表者 高木一佳社長
業種 人材派遣・不動産仲介・マンション管理
電話 078-946-5533

(株)大栄

所在地 兵庫県西宮市西宮浜4丁目1-27
代表者 赤澤健一社長
業種 遺品整理・廃棄物の処理、運搬
電話 0798-26-6980

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

- 改正高専賃・高円賃
- 有料老人ホーム
- 認可・認証保育所
- 新公益法人 公益認定・移行認可
- 入管・在留資格
- 公正証書遺言・生前贈与
- セミナー・講演・講座企画

…等、実戦実務広く対応

〒540-0005 大阪市中央区上町1-20-1
上町和広ビル5F
TEL.06-6764-1945
FAX.06-6764-1947
http://www.tamai-office.com/

AIUは不動産代理店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
- 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! ※契約時間を大幅に短縮!

- 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!
⇒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
- ★コンプライアンス対応は万全ですか?
- 移動解約サポートセンター
⇒解約時は弊社サポートセンターがお客様とフリーダイヤルで返戻金送金等の直接対応を致します



〒530-6035 大阪市北区天満橋 1-8-30 OAPタワー 35F
AIU保険会社 リアルター関西支店 TEL.06-6242-6360 石井・三好・吉川

日管協の会員様専用「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 東日本大震災の教訓

和歌山県支部のオーナーセミナーは、日管協東北ブロック長で、今野不動産専務の今野幸弘さんに、東日本大震災の被災体験を語っていただきます。
「東日本大震災の被災体験を語っていただきます。マグニチュード9という巨大地震と想像を絶する巨大津波の恐怖とその被害、そして災害から立ち直るために、どのように自分を奮い立たせたのか、生々しい体験を開けるとしています。和歌山県も南海、東南海、そして東海地震が複合して大地震が起きることが心配されています。」

今野さんの経験をお聞きして、私たちが「その時」に備える心構えを保持したいものです。また、第2部として和歌山県支部の会員でもあるエース損害保険に、万が一に備える保険の重要性を再認識する講演を行います。会場は80人が定員で、定員に達し次第締め切りです。1面参照

奈良県支部 アパマン大村社長招く

奈良県支部のオーナーセミナーは、6月に続く今年2度目の開催です。今回は日管協と全国賃貸住宅経営協会の共同開催です。会場もJR奈良駅前ホテル

をテーマに話します。賃貸経営の神髄に触れる内容が期待できます。また、第1部では日管協本部の石河博史課長が賃貸住宅に関する行政の動きや日管協の取り組みについて説明します。会場の関係で定員は70人、定員に達し次第締め切りしますので早めにお申し込みください。1面参照

敷引有効判決、うれしい驚き

3月と7月に相次いで出された「敷引有効」の最高裁判決。貸主側にとって「うれしい驚き」でしたが、この判決を受けて、オーナーや管理会社はどのように対応すべきか、松本智兵庫県支部長にたずねました。

需給バランスを図る政策要望

松本 智 兵庫県支部長



松本智支部長

「消費者保護の流れが定着し、敷引に関しても貸主側に厳しい判決が出るものと、覚悟していましたが、意外さと、喜ばしさの両面です。家賃の3.5カ月分の敷金は有効という判決で、一つの目安ができたことに意

義があります。「私どもも敷金から礼金制度へ切り替えつつあります。オーナー様へは、裁判の結果、もし敷金の全額返還を要求されたら、返してください」と伝えました。敗訴して返還請求の嵐が起れば、破産するオーナーも多かったのではないかとゾッとします。今後の見通しは、「賃貸住宅の供給過剰が続いている限り、敷引きは

支部短信

和歌山県支部 地元でブロック会議

9月6日、日管協近畿ブロック会議が、和歌山市のJR和歌山駅前新橋ビル8階会議室で開催されました。会議は各府県支部の所在地で、持ち回り開催されていますが、和歌山市では久々の開催。会議終了後、懇親会が開かれ、長田ブロック長をはじめ各府県支部長と和歌山県支部の役員、会員らが交流。支部の活動の悩みなどの相談も。和歌山県支部の活動の活性化に向けて良い刺激になりました。

滋賀県支部

7月26日午後5時から大津市のエルアイシー本社別館大会議室で研修会を開催。第1部ではCFP認定者1級FP技能士の上敷憲明さんが「相続税の常識が変わる」と題して講演。第2部では山口俊和支部長が最高裁判決について解説。研修会には16社31人が参加しました。

Hot Spot

奈良県の新高級住宅地

大阪都心に直結 学研奈良登美ヶ丘 奈良市の高級住宅地といえは「学研前」が通る場所。その学研前の人気が迫る勢いで、注目されているのが、奈良市と生駒市にまたがる近鉄けいはんな線「学研登美ヶ丘駅」周辺の地域です。

学研奈良登美ヶ丘

06年3月に近鉄けいはんな線が、生駒駅から延伸。学研北生駒駅、白庭台駅とともに学研登美ヶ丘駅が開業。大阪市営地下鉄との相互乗り入れによって、大阪の中心ビジネス街「本町」と約40分で直結



近鉄けいはんな線 登美ヶ丘駅



造成が進む駅西側

登美ヶ丘は約3.5km²の学研前駅周辺の住宅開発が拡大して宅地化された地域。しかし、学研前駅からバスに乗らなければ、学研前駅周辺に比べて薄く



今西強志社長

た。ところが、鉄道の延伸によって、交通利便性が飛躍的に高まったため、一躍注目を集めることになりました。

06年7月には登美ヶ丘駅前にイオン奈良登美ヶ丘ショッピングセンター(売り場面積3万8800m²)が出店。さらに07年3月には複合商業施設「コラス登美ヶ丘」4棟が開業し、生活利便性も飛躍的に向上。近鉄学研前駅前で「賃貸IBANKAN」を営業する今西不動産仲介の今西強志社長は「登美ヶ丘は、ブランド力でまだ学研前には及ばないが、徐々に人気が高まっています。ただ小型

不動産特化型 No.1 賃貸革命 日本情報クリエイト株式会社

賃貸も有望、供給が問題 一方、駅西側の奈良市と生駒市に跨る約27畝の土地画整理事業が、平成12年度完了を目指して進

こんなお悩みありませんか? ①緊急対応サービス*の品質に満足出来ない ②緊急対応サービス*のコストダウンをしたい ③リーズナブルで安心感のある家賃保証商品の情報が欲しい ④オーナーや入居者向けのサービスを拡大したい ⑤保険代理店業務の収益性をアップしたい ⑥保険代理店業務の事務処理を簡単にしたい

ひとつでも気になる課題があればまずはご相談を! ZURICH 安心 サービス 収益性

不動産会社様の課題解決を、お手伝いします。チューリッヒにご相談ください。電話 06-4863-3402 Eメール jpziyo@zurich.co.jp

日管協 近畿ブロック6支部・後半の活動予定

Kinki block Information

Table with 6 columns: 大阪府支部, 京都府支部, 兵庫県支部, 滋賀県支部, 奈良県支部, 和歌山県支部. Rows show activities for months 10, 11, 12, 1, 2, 3.

日管協 近畿ブロック6支部の事務局

- 大阪府支部 (地下鉄谷町6丁目駅下車歩5分)
京都府支部 (烏丸通沿いのビジネス街)
兵庫県支部 (阪急、阪神、JR三宮駅から徒歩10分)
滋賀県支部 (JR 栗東駅歩すぐ)
奈良県支部 (近鉄西大寺駅歩すぐ)
和歌山県支部 (JR 和歌山駅よりバス)

企画力競う オナーセミナー
近畿ブロック(京都・大阪・兵庫・滋賀・奈良・和歌山)の6支部が10月に「斉開催する「オナーセミナー」。

日管協本部 23年度の会員総会とそれ以後の動き

第1部の会員総会で今後の重点研究テーマが発表されました。①相続支援業務に係る専門家の育成...



三好修会長 (三好修会長)
日管協本部
は、6月に東京のホテルで平成23年度会員総会と交流会を開催しました。当日は、近畿ブロック会から長田修理理事、山口俊...

お知らせ
東京駅前に移転
日管協・本部事務所
6月28日(火)より本部事務所は左記で業務を行っております。
〒104-0028 東京都中央区八重洲2丁目1番5号...

フジヤマシステム 空室の防止 入居率UP 10年の販売実績

Advertisement for Fujiyama System featuring a 3-point unit bathroom system. Includes images of the unit and text: '3点式ユニットバス問題点を今こそラビックスで解決!'.

Advertisement for Fujiyama Rinsis System featuring a 10-year warranty. Includes text: 'ガス給湯器・エアコンの無料保証制度' and '10年間 無料保証'.

フジヤマは賃貸住宅フェア2011 IN 大阪 10月13日(木)・14日(金) インテックス大阪に出展致します