



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 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



(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

近畿の6支部一斉に「オーナーセミナー」
日管協主催 国交省後援で10月中心に開催

毎年9～11月にかけて全国的に行われる国の「住宅月間」に沿った「住環境向上セ
ミナー」(通称オーナーセミナー)。近畿ブロックの6支部でも一斉に下記日程で開催。
来場すれば悩み解決!と、賃貸オーナーや管理会社にとって必見の内容です。毎年工
夫が加えられ、多彩となり入場者数も増加、絶好の学びの場です。



オーナーセミナーの会場では
いつも入会受付中の目印が

全国統一の公開セミナーに期待

不動産業に関わる者に
とって全国規模で行われる
オーナーセミナーは、待っ
ていました。と期待のイベ
ントです。

日管協では開催に際して
全国共通のテーマを設けま
した。今回は業界と関連す
る国の施策、外国人や障が
い者、高齢者などに向けた

11月19日(日)いよいよ本番です
賃貸不動産経営管理士試験

賃貸不動産経営管理士の
資格者試験が11月19日(日)
午後1時から2時30分まで
全国の11主要都市で一斉に
行われます。6月から9月

にかけて
長い期間
の勉強を

経ていよいよ本番です。国家
資格になる日も近く、受験
者も年々増加中。賃貸不動
産業界にとって大事な専門
家育成への道です。近畿ブ

入居支援施策「改正住宅
セーフティネット法」、「民泊
新法」、「民法改正」など施策
が進行、施行中で、これに合
わせて変化する市場を生
き抜く術を会場毎に賃貸
住宅管理のプロや弁護士が
「解説」します。
官民一体での住環境の
向上に向けたテーマを軸に、
それに合わせた工夫の数々

「改正住宅
セーフティネット法」
10月25日施行

「改正住宅セーフティネッ
ト法」が10月25日施行され
ます。施行に先立ち今夏、
国交省による全国主要都市

の不動産団体向けの説明会
があり、大阪では7月5日
に実施されました。また、8
月に開かれた日管協の第1
回セーフティネット住宅研
究特別委員会で、同制度の
普及方法と自治体の取り
組みなどの紹介がありまし
た。日管協には同法が機能
するための役割が課せられ、
登録住宅の認知、増加。制
度の有効活用への書式作成
など国と協力して進めるた
めの改正法への取り組みを
進めます。

会員と共に諸問題へ正面突破で
日管協近畿ブロック長 長田修氏に聞く



長田修
近畿ブロック長

登録制度参入は時代の流れ
民泊新法は自治体と協力

国の住宅政策における賃貸管理分野
の裾野は拡大一方。新法律の施行や改正。日
管協もそれらを受け次々と役割を果たして
いきます。近畿ブロック6支部も各自自治体
と協力して前向きな対応を続行中。下半期
に向かうに際し近畿ブロック長の長田修氏
にその周辺を聞いてみました。

管理業は基
本的にサービ
ス産業といわれ
ています。だが

社会はそれ以上のことも求
めてきます。「そこを機に、
管理業に関連したビジネス
の機会と捉えて業界は新し
い仕事を次々と生み出して
います。でもその原点は、国
策に沿ってです」。今秋施
行の「改正住宅セーフティ
ネット法」でも賃貸分野の

役割へ期待は大です。「賃貸
住宅管理業者登録制度」は
入居環境向上へ優良業者
育成の制度です。「参入増へ
の必然性を近畿地方整備
局らと協力して浸透させて
います。また、民泊新法」の
可決・成立以後、近畿ブロッ
ク6支部会員もそれぞれに
新しいビジネスの対象として
「民泊」と向き合っています。
手法や考えは様々です。

民泊協会が発定

組織化した新しい取り組
みが京都でスタート。名称は
(一般社団法人)京都簡易宿
所民泊協会の設立です。
(詳細は8面)「行政とも協
力し住環境の維持を図りつ
つ適正な運営を確保すると

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

を各支部毎に公開。
全体を統括し、主導する
日管協と後援する国交省
はチラシなどを作成し、広い
分野からの来場を期待して
います。今開催では共通
テーマの中からさらに三つの
特徴をあげています。まず、
全国共通の公平で公正な
情報を学ぶ!とし、民法改
正、民泊新法、住宅セーフ
ティネット制度などへの説明
です。さらに地域ごとの最
新市場の動向を学ぶ場づく
り。また、新しい賃貸経営の
手法を広範囲に学ぶことに
特化した構成。つまり、①情
報入手の場所②相続対策
の相談③空き家対策④リ
フォーム関連⑤ニーズに合う

Table with 3 columns: 支部 (Branch), 日程 (Schedule), 開催場所 (Venue). Lists dates and locations for seminars in Osaka, Kyoto, Hyogo, Shiga, Nara, and Wakayama.

「民泊協会が発定
組織化した新しい取り組
みが京都でスタート。名称は
(一般社団法人)京都簡易宿
所民泊協会の設立です。
(詳細は8面)「行政とも協
力し住環境の維持を図りつ
つ適正な運営を確保すると
ある支部活動が必要で
す。6支部の開催細部内容
は支部のページで紹介しま
す。
た設備とは⑥紛争対処な
ど、悩み解決の場としてど
れも役立つものとしていま
す。
2007年に制定され、
今回「改正住宅セーフティ
ネット法」として施行。改正
の特徴は入居へ要配慮者の
対象を拡大、そのため、民間
賃貸住宅への入居を目的に、
賃貸住宅登録制度を設定。
民間住宅の賃貸活用が入
居問題対策に欠かせぬもの
という判断です。業界では
すでに自治体との協力で居
住支援協議会を設けていま
す。この「改正法」施行で、
登録住宅の増加など具体
的な動きが求められます。

Advertisement for Itohizumi Bank's 'Asset Utilization Loan' (資産活用ローン). Includes text about loan benefits, application process, and contact information for branches.

「オーナーセミナー2017」開催

講演会や座談会 業界へアピール 日管協大阪府支部主催 国土交通省後援

9月29日(金)〜30日(土)「インテックス大阪」

今回は日管協近畿ブロック6支部の先頭を切って9月29日(金)30日(土)の開催になりました。全国賃貸住宅新聞社主催、秋の恒例イベント「賃貸住宅フェア2017 in 大阪」開催に合わせた日程です。会場のブースを利用した「オーナーセミナー2017」は前回好評の座談会や講演、研修などで業界へのアピールは十分の企画。

暑さの残る9月末の開催です。内容は来場者のニーズを反映した講演やセミナーで、前回同様のパターンながら1年経過したところ



講師の塩見紀昭 日管協副会長



研修の講師 上甲悌二 弁護士

番となりました。今回の目玉の「レディース部会 田中志子部会長」が企画した「もう一つの空室対策」いまの入居者を退去させないためには注目で、確かなデータと情報を生かした入居継続への工夫やニーズに合った部屋づくりの提言は女性講師の仕事や実体験が生かされて好評。「日管協ブース」も前回以上に充実し、会員拡大へなる役目を果たしています。本部からも講師を兼ねて塩見紀昭副会長が来場。本部事務局員も日管協のPRに前回以上に熱心に臨み、各種の本部発行の刊行物販売

大阪府支部前支部長の竹田雅寿氏から引き継いだ川中伸一氏。若く、ルックスも良く、前向きで馬力もありそう。正式就任の前からすでに支部活動の助走をし、研修や会議にも出てやる気を漂わせていました。大阪府支部は執行部や幹事の新旧交代があり、川中体制は徐々に支部に新しさを加えていきそうです。

近畿ブロックでNo.1会員 大阪府支部のリード役

今年度から大阪府支部長に就任 株式会社「宅都」社長 川中 伸一 氏



川中伸一 大阪府支部長

「宅都グループ」は目下、業界の中で躍進が目立つ存在です。その中で(株)宅都の社長としてこれまで多くの経験を重ねてきたことが身上。一見して堅実さ真面目さと誠実さが伝わってくるナイスミドルです。大阪府支部を支え築いてきた歴代の支部長からのバトンをしっかり受け継ごうと就任早々から支部活動に意欲的。そのスピード感には「宅

支部活動はみんなんで楽しく充実して

都」という超前向き企業で鍛え上げられた影響があるのかも。見して表情は穏やかだが眼力は鋭い。「大阪府支部は会員が百人を超える日管協支部の中でも大所帯で近畿ブロック6支部ナンバーワン会員数です。それだけに本部始め、各プロジェクトや他支部から注目されています。やり甲斐がある一方で活動には慎重さも要求

なします。自分も含めて会員と共に勉強を積み重ねていく考えです。「社会が動くスピードは早く、AI(人工知能)やIT重視、民泊新法など時代に合った対象をどう捉えていくか大きな課題。難しいようだが、楽しさも十分予測できま

「今年度は二年生なので執行部や幹事、会員と一緒にオーナーセミナーなどイベントの充実へできる限りの努力をします」。

「支部長」川中伸一 (株)宅都 / 「副支部長」犬伏健次 (株)日住サービス / 「副支部長」濱部浩樹 積和不動産関西(株) / 企画研修業務研究委員会 / 「副支部長」宮野 純 (株)レントックス / ベンチマーク委員会 / 「副支部長」竹中 力 / セーフティジャパンリスクマネジメント(株) / 総務委員会 / 委員長 / 「事務

「支部長」川中伸一 (株)宅都 / 「副支部長」犬伏健次 (株)日住サービス / 「副支部長」濱部浩樹 積和不動産関西(株) / 企画研修業務研究委員会 / 「副支部長」宮野 純 (株)レントックス / ベンチマーク委員会 / 「副支部長」竹中 力 / セーフティジャパンリスクマネジメント(株) / 総務委員会 / 委員長 / 「事務

局長」野村陽一 (株)スマサポ / 「幹事」太田卓利 (株)宅都日 / ベンチマーク委員会 / 委員長 / 「幹事」松尾充泰 (株)リプロス / 企画研修業務研究委員会 / 「幹事」宮西安 / アーバンライフ住宅販売(株) / 組織・広報委員会 / 委員長 / 「監事」横江三郎 (有)横江総合管理 / 「監事」高宮令子 (株)関西ホームサービス / 「相談役」山本 肇 (株)関西建設 / 「相談役」大英威之 / ハートトリビュタサポート(株)。



大阪府支部の幹事会

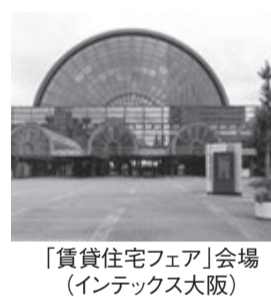


セミナーブースでの入会案内

も会員数が多く、現在11社が4社が入会。今回の

大阪府支部が限定企画

大阪府支部(川中伸一支部長)は昨年に続き、今年も会員拡大へ支部限定企画の入会キャンペーンを12月まで展開中。大阪府支部は日管協近畿ブロックの中で



「賃貸住宅フェア」会場 (インテックス大阪)

「賃貸住宅フェア」については、家主、地主、そして賃貸住宅市場に関わる全ての人対象のセミナーと展示ブース。業界の最新情報を集めたイベント。毎年、福岡、東京、大阪、名古屋の各会場を巡り4万人以上の業界関係者が来場しています。大阪での開催は今年で16回目。

入会無料キャンペーン 12月まで 大阪府支部が限定企画

全国賃貸住宅新聞社主催 全国賃貸住宅新聞社が全国主要都市で開催している「賃貸住宅フェア」は不動産のビッグな催しとして定着。今秋9月29日(金)30日(土)大阪市内の「インテックス大阪」で行われた「賃貸住宅フェア2017 in 大阪」も前回同様の来場者を集めました。時の動きを反映、出展業者のブースはも

新情報が多角的に発信されました。企画で注目されたのは賞金が付く「不動産ベンチャーコンテスト」で来場者から注目されました。また、空き家対策のヒント、民泊問題、ポータルサイトなど最新の関心事もテーマに。今回も幅広い研修、セミナーが場内で繰り広げられました。なお会場内では日管協の「オーナーセミナー」も開かれ、相乗効果として充実したイベントになりました。

キャンペーンでさらに増やそうという企画で目標は130社。大阪府支部は独自の内容で入会しやすい環境づくりをし、期間中一気に会員増を図ろうという企画。入

会金15万円を5万円とし、さらに本社所在地が大阪府にある事業者に限りその5万円も支部で負担、入会金無料です。管理レベルの向上には会員増が第一とされています。

39周年 おかげ様で 39周年

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。 株式会社タイセイシュアサービス フランチャイズ加盟店募集・マンション管理代行募集 〒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

日管協 末永会長迎えセミナー 近畿ブロック主催 大阪府支部主管



日管協末永会長の講演



近畿地方整備局の沖津洋一氏



レディース部会開催で講演する安達美由紀氏(レディース部会企画)

レディース部会開催で講演する安達美由紀氏(レディース部会企画) 安達美由紀氏が説明、南部英之氏がボードで仕

今回のセミナーには近畿の6支部から支部長を始め、多くの会員が集まり盛況でした。3部構成の企画は、いずれのテーマも見逃せないものだけに会場は超満員(100名超)に。特に日管協本部から末永照雄会長が出席し、重要課題で講演、その後、参加者と名刺交換するなどの時間も設けた企画が参加意欲に結びついて盛

近畿の6支部から会員集まる

況でした。レディース部会も開催 近畿ブロック事務局長の岡本秀巳氏の挨拶で始まったセミナー。各支部活動の積極性を評価。これが会員増加へと進み、日管協が目指す法制化や各種の国家資格制度へプラスになることを述べました。各支部長や代理が集まるといふ機会を生かして、それぞれが支部のPRや活動計画を報告するというセミナーは変化に富んだ企画。各支部長が①会員拡大への

登録制度の推進や人材テーマ

積極取り組み②ベンチマークの企画続行、会員拡大への努力③日管協フォーラムへの積極参加④フォーラムに参加、そこで2支部合同でのベンチマーク開催⑤会員拡大のスピードアップの現状⑥高いレベルでの情報交換実施と預り金保証制度の普及、文化学業の推進と企業イメージづくり⑦相続税対策の普及と相続支援コンサルタント資格者増への努力と効果などをそれぞれに発表しまし

た。日管協本部から末永照雄会長はじめ、石河博史事務局長ら3名が参加。ここで、齊に6支部の活動状況と目標が理解できる絶好のチャンスにもなりました。このように充実したセミナーの実現へは特に地元開催支部のリーダー幹事の役割が大きく、支部活動もここに至って組織、人材共に育っているのがわかります。セミナーは下記のようなテーマと講師で3部にわたって行われました。1部は参入にスピード感のない登録制度について国側からのアピール。配られた同制度の資料には参入のメリットが明白に示され、登録業者が使用するシンボルマークも紹介。近畿地方整備局の沖津洋一氏が説明、南部英之氏がボードで仕



講演する太田卓利委員長



「ベンチマーク」の会場 超満員でした



参加者はみんな熱心にメモを

大阪府支部のベンチマーク委員会(太田卓利委員長)は第5回を迎えた今年8月28日(月)地元大阪の(株)宅都ホールディングスをベンチマーク対象として開催。会場は大阪市内東中島の新大阪丸ビル別館で参加者は過去最大の60名を超えました。広い会場を使い午後2時から5時30分まで同社の事業方針から管理手法のノウハウまでを公開。成長す

る会社だけに注目度も高く、それに応えた内容充実のベンチマークでした。まず、最初は太田卓利委員長が現在に至る20年間の歩みを説明。時代に適応したアイデアラッシュの背景と成功の事実を公開。短期間で成長した会社の具体的な手法の開示は関心を集めました。その

後は各担当から管理獲得に向けての仕組みや顧客満足度向上への方法、入居者やオーナー対策の徹底など独自の方法を説明。その他、レベルの高い仕事を行える環境づくりへ各種の社内制度や福利厚生への紹介。また、取り組み中の事業についてもホテル、民泊などを中心に実例を示しつつ公開しました。宅都グループはそれぞれ不動産のあらゆるニーズに応えるリーディングカンパニーを目指しており、確かな戦略でダイナミックな企

業活動を進めています。不動産管理を軸にした事業拡大を見せており、その実態を知る機会としてベンチマークは期待されています。終了後は懇親会も開かれ、参加満足度は高かったようです。この日、宅都グループ主要メンバーが説明に当たりました。

●大阪府支部の「ベンチマーク」 ●事業拡大のスキル公開 今年(株)宅都が対象。満員の会場

暑い最中の講習が9月8日(日)で終わり、11月の試験に備えます。試験合格に向けた学習を講習でサポートし、全員合格してほしいというのが講習会の目的です。日管協など3団体による(二社)賃貸不動産経営管理士協議会が主催する全

長期の学習が終了 賃貸不動産経営管理士講習 6月～9月まで

来年へ準備が大切 今年の講習は6月6日の大阪に始まり、7月、8月、9月8日の東京まで全国(高松、静岡、京都、札幌、金沢、仙台、沖縄、岡山、福岡、名古屋、横浜、広島、山口、新潟、熊本、青森)で実施。年々受験者は増え、業界全体に受験促進の流れが進捗中です。なお、日管協単独主催の講習は大阪で7月11日と12日でした。来年度の受験を予定している場合はほぼ今年度と同時期に講習が行われるので今から準備が必要です。同講習に対する問い合わせは、賃貸不動産経営管理士協議会で検索。

国主要都市での講習。修了者には本試験を受験した場合、出題40問のうち4問が免除されます。

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

近畿ブロック主催 大阪府支部主管セミナー 《7月10日ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター》 1部「賃貸住宅管理業者登録制度について」 講師 国土交通省近畿地方整備局建設部 建設産業第2課課長補佐、沖津洋一氏。同賃貸住宅管理業係長、南所英之氏。 2部「人が離れるリーダーの条件 人が育つプロセス」 講師 心財有成株式会社代表取締役、安達美由紀氏。 3部「いま知っておくべき行政施策と日管協の平成29年度事業」 講師 日管協会長、末永照雄氏

お知らせ 11月に定例会 大阪府支部の企画研修 業務研究委員会松尾泰充委員長は11月に第4回定例会を開催。テーマは「第2回BPC管理会社が考える災害の対策」を予定しています。 ちよこせ 近畿の分譲マンション傾向 賃貸のライバル、気になる分譲マンションの市場動向は。長谷工総合研究所の調べによると、近畿内では1月～6月の新規供給は、8,815戸。前年同期比で14%減。平均価格は3,709万円、平均面積は59.66㎡。新規分譲の多いのは大阪府下、大阪市、兵庫県と続く。上半期はこれで2年連続で9千戸を下回った。

空室対策リノベーション Point ① 分析で無駄な投資を防ぐ Point ② 入居者目線のプランニング SWOT分析 強み 弱み 機会 脅威 女性プランナー 営業・建築士が入居者目線でご提案します。 株式会社 朝日リビング 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

京都府支部 高水準の管理会社集団へ

人材増加へ着々。積極的な活動が基本

京都府支部の各社は管理業務を社会の動きや賃料市場の状況に柔軟に反映。それには、管理会社の社員として専門性をより高めることが必要と支部として新しい部会を設け議論したり、資格者を増やすための日常活動を行っています。各部会の積極的な動きで組織がうまく機能して人材が次々と誕生しています。

上級相続コンサルタントなど育成

若い支部会員が部会のトップになり、次々と企画のアイデアを出し実行していく。これらを統率しているのが櫻井啓孝支部長です。具体的成功例を見ると実際の事実が見えてきます。これらの動きは最終的に会員拡大につながります。



講師は支部の上級相続コンサルタントが揃ってつとめました

例えば今年の総会。近畿ブロック共通の相続支援セミナーでのセミナー開催。京都府支部ではこの講師を全て自前で行いました。講師は日管協の相続支援研究会・上級相続支援コンサルタントの若林基道氏(株)和敬)石本浩治氏(株)学生ハウジング)町野剛氏(株)グッドハウジング)らで

近畿ブロック幹事 京都府支部相談役

吉田光一氏(株)フラットエージェンシー会長

支部発展の基礎築く
京都府支部発足当時から支部活動の中心となり、組織の発展に努力してきました。



アイデアが豊富。自主性も高く、誠実な仕事ぶり。プラスの光りがあります。

日管協相続支援研究会委員

櫻井啓孝氏(株)グッドライフ社長

管理を変えていく努力
相続支援は賃貸管理業の永遠のテーマです。業界内は「相続色」といって各社は



櫻井氏は若さと実行力でグイグイ引っ張る人。「プロの責任が」身上です。

取り組みに熱が入っています。日管協には「相続支援研究会」が設けられ、管理業における「相続」の重要性と、その仕事に関する専門的知識を有した人材育成に懸命です。平成27年度の税制改正で加速した「管理会社が相続を支援する」を目的に日管協が「相続

問題などに取り組みに至った吉田氏の功績は大きいでしょう。京都府支部が二歩進んだ支部組織として全国から注目され、今日に至っているのは初期の時代を支えた長田修近畿ブロック長や岡本秀巳同事務局長らで吉田氏はみんなの協力を得て役割を果たしてきたと云います。今回の受賞はその功績を知る長田修ブロック長

の推薦によるものです。国際交流への努力は公私共に実践してきました。一方で、町家保全と空家対策、京都府市の居住支援協議会への支部の全面参加と協力。いずれも社会との接点をもつ公的な意味をも含めた支部活動です。(株)フラットエージェンシー会長としての動きも活発で街の再生や外国人対策など常に地元から注目される存在です。

今年恒例の近畿ブロックソフトボール大会。今年は20回目で京都府支部が主管して11月22日(水)に京都市内、横大路運動公園で行なわれる。参加は16チームの予定。前回の優勝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。果たして今年はこのチームでしょう。

早期参入を 近畿地方整備局

京都府支部のセミナー会場で登録制度説明

賃貸住宅管理業者登録制度の認知と参入へ国も日管協も協力しています。近畿ブロックの各支部のセミナーやイベントではプログラムの中に登録制度をよく理解し、刻も早く参入してほしいと国土交通省・近畿地方整備局から担当者を迎えて説明の機会を設けてい

ます。京都府支部でも今夏納涼セミナーの会場で参入の意味と管理会社の役割について説明。昨年からは今年にかけて日管協近畿ブロック各支部との接点を増やし、機会あるごとに同制度の普及への努力中の近畿地方整備局ですが効果も出てきました。

支部長や若林基道副支部長、石本浩治副支部長、事務局長の野原正光氏らが中心になって動きます。あとは法務研修部会(杉村元嗣部会長)広報・会員拡大推進部会(井上大介部会長)らが会員拡大、情報発信の役目を担います。

加に貢献。今秋には「日管協フォーラム」へ滋賀県支部と合同でベンチマークするのも部会活動から生じたものです。これは青年部会安田英慈部会長)が主体で動きます。このように若い人が中心になっての部会活動は管理会社のスペシャリストを生む原点かも。バックには相談役として長田修氏、岡本秀巳氏、吉田光氏、大路博司氏などベテランがガ

正会員90社目標 京都府支部会員拡大へ

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

- 仲介営業時、お部屋と一緒にガレージを探せます (仲介営業が楽に！)
- 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。(ガレージ前の道の状況も)

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!! 掲載いただけるガレージの管理会社様・オーナー様を募集中です。

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/>

0

円!

掲載料 (ランニング費用)

初回のみ下記費用が必要となります

- 看板設置あり: 1か所25,000円(税別)
※初回Web登録作業込み
- 看板設置なし: システム利用料 5,000円(税別)
※初回Web登録作業を委託する場合は別途3,000円(税別)が必要となります。

法の視点 (66)



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 賃貸人の死亡後の賃料引渡し

管理会社として家賃の集金管理をしている場合に、賃貸人死亡後の賃料の引渡しをどうしたらよいのでしょうか。最高裁判所判例により、賃貸人死亡後の賃料は、賃貸人の相続人の法定相続分に応じて各相続人に当然帰属するとされています。したがって、法定相続分に応じた賃料額を各相続人に引渡すのが正しい扱いです。

一人の相続人が賃料全額を渡すように請求してきた場合に、その一人に渡してしまうと、他の相続人に二重払いしなければならない危険が生じます。もちろん、ある相続人が他の相続人に賃貸人死亡後の賃料の受領を委任することは可能です。その場合は、代理受領を委任する旨の委任状を出してもらうべきです。相続人が複数いることが分かっているのに、その一名に全部渡してしまってもはいけません。また、賃貸人の相続人が不明の場合は、債権者不確知として、法務局に供託するのがよいでしょう。

民法改正と民泊新法がテーマ 法の意図と居住環境の向上



会場の「キャンパスプラザ京都」の外観

京都府支部のセミナーや研修は、京都を意識した個性的なものが多い。だが、日管協と国の主導で全国開催される「オーナーセミナー」では、経営者も管理会社も共に勉強して明日に備えようという正統的なテーマになります。支部の法務研修部会(杉村元嗣部会長)を中心に開催内容の検討が進められてきました。この法律の意図を話し、民法改正については20年の施行ですが、もうすぐそこです。民泊新法は直近で、オーナーや業界にとってその対応準備は欠かせません。セミナーの集客目標を250名としており、このボリュームでの講演ではかなり反響があると思われています。専門誌は民法・民泊と

施行へ対応できるように

京都府支部が国や地元自治体の後援を得て催す「オーナーセミナー」。基本は国の示す「安心安全住環境の向上」でそれに基つき、支部が独自で最もみんなに知ってもらいたいテーマを選んだ開催です。法律の専門家講師を招いて「民法改正と民泊新法」についてたっぷり時間をとりま

10月21日(土)「オーナーセミナー2017 in 京都」

10月21日(土) 会場「キャンパスプラザ京都」

- 受付 13:30 開演 14:00。(無料)
●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・京都市など
●講師と講演内容 1部「民泊における市の取組みの方向性」=京都市。2部 田中伸弁護士「民法改正～賃貸借契約への影響」
●「キャンパスプラザ京都」はJR京都駅北西側、駅徒歩5分です。

も記事として大きく扱っていただきます。京都府支部もセミナーですが、来場者へ伝えておくという考えです。両法律とも経営に深く関わるものです。当日は地元自治体の京都市が講演のほか行政に関する報告や協力関係の案件の確認などが行われる予定です。今回は前回の「ウイングス京都」から京都駅に近い足場の良い「キャンパスプラザ京都」での開催です。

マンションへの安全確認「巡回連絡」で京都府警察から協力依頼
京都府支部本部プロジェクト行政・他団体推進部会 森広正幸部会長は行政や警察などと協力して地域社会の安全を目指しています。このほど、京都府警察本部地域課が行なっている「巡回連絡」について京都府支部へ協力の依頼がありました。

滋賀県支部と一緒に大勢で東京へ
京都府支部(担当) 安田栄 滋賀県支部(担当) 長谷川 長は昨年続いてベンチマークを実施。その対象は「日管協フォーラム2017」と決めました。今回は滋賀県支部(山口俊和支部長)の会員も参加、2支部で一緒に大勢で参加し、同行の井上大介京都府支部広報・会員拡

大推進部会長は「昨年の経験からもっと大勢の人に参加してほしいという思いを強くしました。会場での研究成果の発表はどれも新鮮で仕事に役立つと考えたからです。合同で出かけて参考になる情報や成果発表を持って帰ってさらに検討を加えたい。今後どうにか生かせるようにしたい。」

か」と気付きの場にもなりま。当日は見るのに目が回るほどですが、これには直前の番組チェックがくれぐれも重要。また、全国各社からの出展ブースでも新しい情報が得られます。たくさんチラシや解説書は各自、大きなバッグを持つか、現地から宅急便で送ると便利です。勉強して頭がクラクラになった翌日は何やら楽しいプランが予定されています。今回は安田栄滋賀県支部長が担当です。しっかりとベンチマークをして帰りましょう。

とや警察への意見、要望等を聴取して、警察活動に反映させるものです。
個人情報に対する関心の高まりやオートロック式マンションの増加等により「巡回連絡」の実施が年々困難化している現状での協力要請です。具体的には警察官が関係各社の管理するマンションを訪問した際に巡回連絡の円滑化です。
10月11日 瀬田コース
近畿ブロックと京都府支部合同でゴルフコンペ
日管協近畿ブロック(長田修会長)は今秋10月11日(水)に開催する京都府支

NEWS お知らせ

FUJIYAMA 株式会社フジヤマ 空室の防止 入居率UP 14年の販売実績
10年リースシステム (メンテナンス保証付)
10年保証システム (ガス給湯器・エアコン)
富士山の水 白山命水
フジヤマオリジナル 1116サイズ
お存知ですか?3点式ユニットバス問題の解決プラン



武知俊輔弁護士

奈良県支部は8月に弁護士法人「ALG&アソシエーツ」と顧問弁護士契約し、同法人に所属する武知俊輔氏が顧問弁護士に、補佐役として福田俊介弁護士が就任しました。

奈良県支部に顧問弁護士 ALG&アソシエーツの武知俊輔氏

支部会員企業のA・I・U損害保険の紹介で、小西支部長が武知弁護士に複数回面接して契約に至りました。「ALG&アソシエーツ」は東京本部のほか全国に8支部を持ち、弁護士約70人を擁しています。



研究会は「すぐ役立つ」と好評

滋賀県支部は9月14日午後5時半から草津市立まちづくりセンターで平成研究会を開催しました。

滋賀県支部が研修会 IT重説活用等をテーマに

第1部では日管協賃貸管理研究会委員の高須等さん(アミックスソリューション事業部長)が「管理会社」に求められる管理物件売却時における対応をテーマに講演しました。



昨年116人の観客を集めた滋賀県支部のセミナー

テーマは「賃貸不動産オーナーが抱える様々なトラブルと法律」。法律問題の事例を紹介しながら具体的に解説します。

「最近では不動産管理をめぐる外国人を巻き込んだトラブルが急増しています。日常的な法律問題はもちろん特殊な案件についても緻密、緑地指定」が解除されることになっており、宅地供給が急増、賃貸住宅の建築も増加することが予想されます。



エルアイシー(山口俊和社長)は、昨年、滋賀県を舞台にした映画「マザレイク」の制作に協賛しました。「マザレイク」は滋賀県を舞台にオールロケで撮影されました。

「地域貢献したい」と考えていました。そんな時に持ち込まれたのが「マザレイク」制作への資金協力の要請でした。

生活」の鬼頭史到営業推進本部部長が10月から解禁される「IT重説」の意義と今後の波及効果について「IT重説活用セミナー」と題して具体的な事例を紹介実践的に語りました。

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

(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!

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。

日管協 預り金保証制度 加入会社一覧表(近畿46社加入) 滋賀 (株)エルアイシー (株)コンクウェスト (株)レック 京都 共同管理(株) (株)京都住宅センター-学生住宅 京都/バナホーム(株) (株)京都ライフ (株)グッドハウジング (株)グッドライフ 三和プロパティマネジメント(株) 高塚管理サービス(株) (株)長栄 ディラント山京リース(株) 京都 (株)フラットエージェンシー (株)ハウジング (株)アイ・ディ・コミュニティ (株)アズ・スタット (株)京都住宅センター (株)エステートワフ (株)関西建設 近畿ハウジング(株) 近藤プロパティ(株) (株)サンブロード (株)住宅サービス (株)すまいる管理 大阪 生和不動産保証(株) (株)成都管理サービス 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)トラステージェント 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) 大阪 (株)レントックス 兵庫 セーヨー産業(株) (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 和歌山 (株)ホームズ レンタルハウス(株)

兵庫県支部が北海道研修

ユニーク経営2社にベンチマーク

兵庫県支部(松本智支部長)は8月28日から30日まで北海道札幌市の「スミタス(株)(旧・副都心住宅販売)」と「(株)三光不動産」の2社を訪問、特色ある経営を学び、参加者からは「うちにも取り入れなあかん」の声が聞こえました。今回は交通費を支部が負担するとあって、定員いっぱい10社20人が参加しました。



スミタスプラザで記念撮影



説明に聞き入る参加者(三光不動産で)

それぞれの立場から意見のパンチを応酬し合っている。浮き上がった課題に即対応するスピーディーな経営

29日は三光不動産(株)を訪問。同社は管理戸数が北海道第3位の1万1千戸余り。北海道では驚異的な入居率95%を誇っています。その入居率の原動力になっているのが毎月2回行われる管理部門と売買部門の「スパリーング会議」。ボクシングのスパリーングのように、それぞれの



東行男支部長

和歌山県支部が会員急拡大

支部長会社アズマハウスがリード

4月1日に日管協に加盟し、和歌山県支部長に就任したばかりのアズマハウス・東行男社長が支部の組織拡大に取り組んでいます。すでに正会員4社を含む9社が加入、さらに複数の加入申請中の企業もあります。

（新会員インフォメーション）参照、特別会員5社の計9社。和歌山支部では過去に例のない大量入会です。さらに正会員と特別会員の各1社が加入申請中です。すべて承認されれば4社だった会員数が一気に15社に

28日はスミタス(佐藤直樹社長)本社に併設された「スミタスプラザ」を訪問。最新のインテリアを提案するモデルルームや建築関係の書籍を集めた図書館のような雰囲気の商談スペースに感心しました。

同社は「住まいと暮らしに関する総合提案をワンストップで行う」ことを目標にグループ内に建築診断、建築リフォーム、建築デザインなどの専門企業を抱えています。またガーデニングや引越越し業者など関連20業種をネットワーク化して顧客のニーズに対応でき、不動産業の未来像を示しています。



セミナーで紹介された4県支部長

組織拡大に意欲満々

近畿Bセミナーで4県支部長が表明

日管協の末永照雄会長を迎えて7月10日開催された近畿ブロックのセミナー。冒頭で近畿各府県支部長がそれぞれ抱負を述べました。一般会員には他府県支部の活動や支部長の人物を知る

また本社が保有する賃貸物件のリノベーション案を社員から募集。社長や会長案と実際に市場でお客様に雌雄を決してもらおう試みも。「わが社でもやってみよう」との声も。松本支部長は「寝食を共にすること、会員同士の関係が深まり、組織の強化につながった」と研修旅行の成果を話しています。

（新会員インフォメーション）参照。特別会員は以下の通り。三共テック(株)関西和歌山支店(建材販売)、ナカザワ建設(建材販売)、日本プレカットシステム(株)建築資材販売、(株)ミニジューク関西(音響機器リース・販売、不動産賃貸)、ヤスキ水道工業(水道工事)。

それほど県内で同社の影響力は大きなものがあります。東支部長は当初、今年中に会員数を10社、来年には20社という目標を掲げていたが、すでに達成です。新会員の正会員は「新会員インフォメーション」参照。特別会員は以下の通り。

（有銀徳）岩出市を中心に不動産業建設業を展開。アズマハウスの宅地造成を数多く手掛けてきました。5年前に高齢者住宅の建設、経営にも進出。「日管協加入を機に高齢者住宅の拡大を考えています」。

（株）コア 県北部で宅地開発を手掛け「ランドデベロップ」を標榜。大家功司社長は今年3月までアズマハウスの役員。「日管協の加盟を機に県内外の管理会社などともネットワークを広げたい」。

（株）昭昭不動産 県北部地域で宅地分譲、造成事業を展開しています。日管協加入は賃貸管理分野への進出を考えていた矢先でした。太田恵示社長は「和歌山の場合は集合住宅より一戸建に可能性がある」と話しています。

（株）一が 奈良県を中心にWEBの制作、管理などを中心に活動。大西隆彦社長は「日管協には不動産専門のWEB制作専門企業も多く、協力体制を築くために有益と

（滋賀県・山口俊和支部長）組織拡大に力を入れていますが、勧誘対象の企業が少ないのが悩み。賃貸不動産業界は変化に直面する時代だけに情報を求めています。滋賀県内で組織活動をしている賃貸住宅関連の団体は日管協だけなので、その点を活用していきます。

（奈良県・小西克美支部長）組織拡大は管理会社だけ

新会員インフォメーション

和歌山県支部（正会員）

あかまつ不動産(株)

和歌山市など主に県北部で不動産売買、賃貸、仲介、宅地造成、宅地建物分譲などを手掛け、不動産トータルプランナーを目指しています。賃貸住宅管理分野にも進出、赤松義邦社長は「管理事業の拡大を目指しており、日管協への加入はタイムリーでした」。

所在地 和歌山市太田4丁目3-5 代表者 赤松義邦社長 創業 平成22年 従業員 12人
☎073-494-3658
FAX 073-494-3678

(株)昭昭不動産

県北部地域で宅地分譲、造成事業を展開しています。日管協加入は賃貸管理分野への進出を考えていた矢先でした。太田恵示社長は「和歌山の場合は集合住宅より一戸建に可能性がある」と話しています。

所在地 和歌山市太田1丁目12-26 代表者 太田恵示社長 創業 昭和59年 従業員 3人
☎073-473-1728
FAX 073-473-1777

奈良県支部（特別会員）

（株）一が 奈良県を中心にWEBの制作、管理などを中心に活動。大西隆彦社長は「日管協には不動産専門のWEB制作専門企業も多く、協力体制を築くために有益と

考えている」。所在地 奈良市神功4丁目10-15 代表者 大西隆彦 創業 平成18年 従業員 7人
☎0742-170-3005
FAX 0742-170-3006

和歌山県東行男支部長

賃貸住宅管理業界が当面する問題について勉強したい。近畿ブロックの他の支部会員にも教えていただきたい。組織拡大こそ私に求められることと考えています。

（和歌山県東行男支部長）賃貸住宅管理業界が当面する問題について勉強したい。近畿ブロックの他の支部会員にも教えていただきたい。組織拡大こそ私に求められることと考えています。

入居者の求める最新設備導入は

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薦めします

リースの時代

購入資金 **0** でOK!

<p>玄関テレビホンのリース(1ヶ月)</p> <p>アイホン</p> <p>標準タイプ ¥840/月 豪華タイプ ¥1,260/月</p>	<p>給湯専用タイプのリース(1ヶ月)</p> <p>NORITZ Rinnai Paloma</p> <p>16L</p> <p>¥1,680/月</p>
--	--

玄関テレビホン	ガス給湯器
IHクッキングヒーター	テレビインターホン付オートロックシステム
シャワートイレ	シャンブードレッサー
エアコン	監視カメラ

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徒歩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 (阪急烏丸・河原町駅から徒歩すぐ)
〒600-8007 京都市下京区四条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 マスダビル 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 (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 (近鉄大和西大寺駅から徒歩すぐ)
〒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 海南駅から徒歩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



「日管協フォーラム2017」 賃貸管理の英知集めて開催

日管協が主催する主要イベントとしてすっかり定着した「日管協フォーラム」。今年も11月14日(火)東京港区元赤坂の「明治記念館」で午前11時から開催されます。すでに7月から参加の申し込みが行われ、注目度は上昇中です。ここにくれば賃貸管理に関する全てがわかると認識されており、個人から団体参加まで、昨年以上の入場者増と活気が予想されます。

知名度は全国レベルに

日管協の各支部から参加者が開催毎に増えています。管理業と周辺企業にとって見逃せないプログラムが用意されているから、会場ではいつも「あれも聞きたい、これも知りたい」状態が起きて熱心な参加者ほど終了時はぐったりの状況です。

不動産管理業周辺は新しい問題が絶えず発生している。少しでも手を緩めると業界やユーザーから置き去りにされるほど厳しい状況の連続。「日管協フォーラム2017」では直近の問題をあらゆる方法でわかりやすく来場者に説明できる構成です。流通市場直近の民泊情報、クレーム対処の最新版、賃貸不動産経営管理士に関する情報、相続支援、民法改正、サブリースの問題点―それら知りたいテーマが各会場で公開されます。終了後は恒例のレディーズ委員会によるパーティーが開かれます。今回はデザイナーのコンシ・ジュンコ氏を招き、体験や女性の重要性、役目を語ってもらいます。

近畿ブロックは6支部の幹事会で積極的な参加を呼びかけています。京都府支部と滋賀県支部が合同で「ベンチマーク」の対象として参加を決めています。

最新の情報や将来展望まで
民泊く民法改正など

11月14日(火) 明治記念館



12月未まで5万円の入会のチャンス

入会の好機です。今すぐに日管協会員増キャンペーン(公財)日本賃貸住宅管理協会(本部東京末永照雄会長)は今年度も会員増を目的にした「入会キャンペーン」全国各支部と一体になり実施中です。入会費通常は15万円をキャンペーン中は5万円とし、さらに支部によって入会しやすい工夫がされています。入会後の年会費は12万円(1ヶ月1万円見当)です。入会のメリットは、賃貸住宅管理の近代化と居住環境の維持へ社会的役割を果たし、社会から信頼を得ます。

近畿ブロックニュース

一般の入場者の来場増を期待「日管協」オーナーセミナー
日管協(本部)は10月を中心に全国で開催するオーナーセミナー「住環境向上セミナー2017」に多くの来場者を迎えようという意気込みで、大阪府支部、兵庫県支部、和歌山県支部、奈良県支部、滋賀県支部の5支部が合同で「ベンチマーク」の対象として参加を決めています。

今秋にも設立総会開催

そこで設立・発足したのが(一般社団法人)京都簡易宿所・民泊協会です。政府の対応や法規制も進捗しているもののまだ現実に追いついていないのが実態です。劣悪な民泊運営で近隣住民への迷惑は連日のように報道され、「民泊」が優良業者から違法業者までの玉石混交状況が見られます。この度の設立は簡易宿所事業者及び住宅宿泊事業者らが会員となり、相互交流や情報交換、研修、地元自治体と協力。優良な民泊事業者づくりを目指し、地域住民の安心を目指すのが協会設立の目的です。今秋開催予定の設立総会は市内のホテルで正会員、京都市などが出席して開催。当日は2つの研修が行われる予定。講師は楽天LIFULL STAY(株)による「民泊新法」施行後の民泊動向と新法活用の長期運営のポイント」など。最後は懇親会となります。

協会設立主要メンバーは日管協京都府支部会員が占めています。代表理事・会長に(株)長栄・長田修社長、理事・副会長に(株)八清・西村孝平社長。同、ディラント山京・伊藤良之社長、専務理事に(株)都ハウジングの岡本秀巳氏。常務理事に(株)フラットエージェンシー吉田創一社長らが就任。入会金は2万円。会費は1万円です。(入会問い合わせは075-708-7311まで)

災害対策もう一度

これだけ災害が続くと誰もが「我が家の対策はこれでいいのか」と思ってしまう。災害では高齢者が主な被害の対象です。東日本大震災の後、業界では対策が多く議論されましたが、最近ではちよと下火に。災害は必ずやってくる。防災とリンクした入居者対策、コミュニティの有効活用など宿題は多くありそうです。防災対策、各支部とも再度注目しましょう。(広報紙担当)

編後記

災害対策もう一度
これだけ災害が続くと誰もが「我が家の対策はこれでいいのか」と思ってしまう。災害では高齢者が主な被害の対象です。東日本大震災の後、業界では対策が多く議論されましたが、最近ではちよと下火に。災害は必ずやってくる。防災とリンクした入居者対策、コミュニティの有効活用など宿題は多くありそうです。防災対策、各支部とも再度注目しましょう。(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

◆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。

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。