

日管協大阪府支部
2018年総会開く

ここはスタート地点です

大阪府支部幹事会



活発な意見が交わされる幹事会



大阪府からも出席が(都市居住課)



野村陽一 事務局長

新年度へ参加型体制を確認

大阪府支部(川中伸一支部長)は4~5月に幹事会を開き、新年度へ向かっての事業計画や新人事を決め、オーナーセミナー・や総会など、イベントの細部を確認しました。この機会がゴーサインとなり支部活動が走り出しました。

今年、早期から執行部会や幹事会を開き、新年度への人事や活動計画を練りました。

段階での各幹事会の後、総会での公表を経て、いよいよ本格活動に入ります。

始まりました。

「会員拡大が進む組織的にも大阪府支部

にあります。

り上げてきました。総会前

て新年度の幹事と役職、事

業計画、予算、事務局体制、

運営、各種セミナー・や総会

内容について報告が行われ

ました。幹事の多半が出席

の中、役職についてなど総会

を控えて大事な確認の場で

す。

この日は全幹事が新しい

方向性を知り、活動の基本

となる役職の動き、再任を

含めた新人事の発表、承認

です。年初から大小の会議

を開き、決定への最後の場

として懇親の場を設けつ、

笑顔で全員で明日の大坂府

支部を盛り上げていこうと

ありました。

☆大阪府支部の新人事の

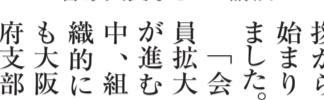
細部は10月号に掲載しま



総会で挨拶する川中支部長



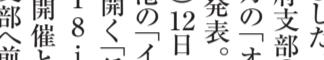
菅原久美子さんの講演



菅原久美子さんの講演



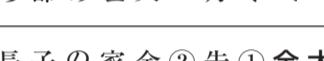
菅原久美子さんの講演



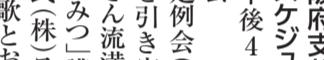
菅原久美子さんの講演



菅原久美子さんの講演



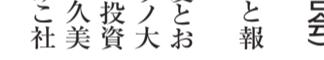
菅原久美子さんの講演



菅原久美子さんの講演



菅原久美子さんの講演



菅原久美子さんの講演



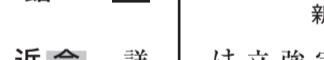
菅原久美子さんの講演



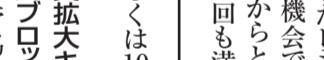
菅原久美子さんの講演



菅原久美子さんの講演



菅原久美子さんの講演



菅原久美子さんの講演



菅原久美子さんの講演



菅原久美子さんの講演



菅原久美子さんの講演



菅原久美子さんの講演



菅原久美子さんの講演



菅原久美子さんの講演



菅原久美子さんの講演



菅原久美子さんの講演



菅原久美子さんの講演



菅原久美子さんの講演

平成30年度の大坂府支部総会(報告会)は5月14日(月)午後4時から大阪市内の「ホテルモントレ大阪」で開催。講演、セミナーを含む内容で行われました。秋の発表もあり、前回以上の盛り上がりを見せました。今年度は川中伸一支部長の就任2年目を迎え、委員会活動の積極化やセミナーの充実へ手腕が期待されます。

日管協の重点事業を踏まえた上で独自企画を加えた事業を展開中の大阪府支部。総会は一部と一部に

分かれ、まず午前中「新人・若手研修セミナー」の実施。

その後は本番の総会へ。恒例通り川中伸一支部長の挨拶から

始まりました。

「会員拡大が進む組織的にも大阪府支部

にあります。

り上がりました。

大阪府支部の最大のイベント10月の「オーナーセミナー」の発表。今年も10月11日(木)12日(金)の両日、大阪南港の「インテックス大阪」内で開く「賃貸住宅フェア2018 in 大阪」のブースで開催と決定。本部から全支部へ前年よりさ

ら恒例の「新人・若手研修セミナー」の実施。

その後は本番の総会へ。恒

例通り川中伸一支部長の挨

拶から

始まりました。

「会員拡大が進む組織的にも大阪府支部

にあります。

り上がりました。

大阪府支部総会(報告会)が開催されました。

①午後4時から総会と報告会

②定例会(講演)「愛とお金」を引き寄せるソプロノ大家さん流満室アパート投資のひみつ講師・菅原久美子氏(株)スタジオくみこ社長の歌とお話し。

③午後6時から懇親会

総会前の幹事会には大阪府都市居住課から担当者が出席。「あんしん賃貸住宅」の協力を求めました。

また、日管協本部から田口俊輔主任が出席、本部事業の説明とイベント参加協力を述べました。そこで総会は終了。直後の定例会は別項目のテーマで菅原久美子氏の講演。最後は懇親会で盛り上がりました。

大阪府支部総会(報告会)が開催されました。

①午後4時から総会と報告会

②定例会(講演)「愛とお金」を引き寄せるソプロノ大家さん流満室アパート投資のひみつ講師・菅原久美子氏(株)スタジオくみこ社長の歌とお話し。

③午後6時から懇親会

総会前の幹事会には大阪府都市居住課から担当者が出席。「あんしん賃貸住宅」の協力を求めました。

法の
視点

(68)



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

請求ミスと家賃支払拒否

管理会社・賃貸人が家賃の請求を怠っていたとき又は、契約金額より少ない請求額で請求していた場合、賃借人から、「請求書がきていないので家賃は払わない」とか、「請求分しか家賃は払わない」とかの主張がなされることがあります。勿論、正しい金額の請求書を送ることはビジネスの基本であり、請求書を送付しなかったり、誤ったものを送ったりすることについては、仕事上のミスとして謝罪すべきです。しかし、正しい請求書が届いていないからといって契約金額での家賃の支払いを免れるものではありません。家賃の支払義務は、家賃支払の合意及び引渡しによって生じるのであり、正しい請求書の送付によって生じるものではありません。請求ミスを理由に家賃を拒むことは不当な支払拒否です。家主・管理会社としては、請求ミスがあったとしても、その後に訂正し、契約での合意金額を請求してしかるべきです。

京(みやこ)あんしん住まいセンター
の入居をサポートする京都
市居住支援協議会(京都市
すこやか住宅ネット)。



高齢者の民間賃貸住宅へ
の入居をサポートする京都
市居住支援協議会(京都市
すこやか住宅ネット)。

協力するのは日管協京都
府支部ほか京都市、不動産
関係団体、福祉関係団体、京
都市住宅供給公社。これら
各団体が連携し高齢者の住
まいと暮らしを応援中です。
同協議会は「住宅セーフティ
ネット」。

高齢者の民間賃貸住宅へ
の入居をサポートする京都
市居住支援協議会(京都市
すこやか住宅ネット)。

協力するのは日管協京都
府支部ほか京都市、不動産
関係団体、福祉関係団体、京
都市住宅供給公社。これら
各団体が連携し高齢者の住
まいと暮らしを応援中です。
同協議会は「住宅セーフティ
ネット」。

民間賃貸へ入居サポート、官民協力で
「すこやか住宅ネット」

「地域で頑張る不動産会社
応援セミナー」京都で
「地域密着・家族経営で
安心すまいセンター内。TEL
075-744-1670。



外国人旅行者の目立つ京都市内



健全な宿泊環境を。発足の民泊協会

施行を目前に不動産業界は圧倒的な需要を背景に「宿泊事業法」の解釈や運営方法、自治体への対処などのテーマで各地でセミナーを開催しています。昨年末に国が策定した健全な運営への「ガイドライン」は民泊新法の施行要領をまとめたもの。これを参考に自治体は業者へ適切な対応を求めていきます。民泊業についてはこれまで違法ケースも多く、各自治体とも規制色の強いのが伺えます。だが、同法の基本目的が「安全な民泊促進」であり、規制はそれらにブレーキがかかるのも現実。だが、需要増を背景に上昇する民泊を含めた宿泊施設の開設と開業申請。ビジネスチャンスとして、ホテルや民泊は増加の一途です。当分は混乱が続きそうです。新法の施行を控えて民泊に関する事業者の届け出がすでに3月15日から始まりました。届け出れば年間180日は営業できるとなつたものの、目前に自治体の厳しい条例への対応が待つ状況です。

民泊協会も前向きに対応

健全な民泊事業を目指す一般社団法人京都簡易宿所・民泊協会。その会長である長田修氏は今春、「運営、対応の強化、自治体との交渉なども含めて、民泊のスマートな流れへはまだ時間がかかる」と説明。組織化によって違法業者を排除し、

京都ならではの健全な民泊施設の運営をしていく方針です。情報提供のあり方も含めて関係者との話し合いが進行中です。

昨年末に民泊協会として発足以来、目的としている「違法民泊排除決議」として協会設立の意義などを自治

法」「民泊新法」で一定規制に基づけば事業を行うことが可能となりました。一方で、自治体の規制は厳しく、宿泊施設不足という背景の中、矛盾含みで「民泊新法」がスタートします。訪日外国人は増加の一途で、経済効果が期待されつつも「住環境を守りたい」という市民の声も強く、新法による民泊解禁も多くの規制の前ですんなりと進まない見通しです。盛り上がる宿泊需要を前にして説得力のある運営方法を生み出しつつ、健全な民泊を目指して自治体と協力した動きを示しています。

グレーベンのままでここまできた民泊業も6月15日から施行の「住宅宿泊事業法」で民泊新法で一定規制に基づけば事業を行うことが可能となりました。一方で、自治体の規制は厳しく、宿泊施設不足という背景の中、矛盾含みで「民泊新法」がスタートします。訪日外国人は増加の一途で、経済効果が期待されつつも「住環境を守りたい」という市民の声も強く、新法による民泊解禁も多くの規制の前ですんなりと進まない見通しです。盛り上がる宿泊需要を前にして説得力のある運営方法を生み出しつつ、健全な民泊を目指して自治体と協力した動きを示しています。

宿泊需要増

待たれる適正な運営方法

民泊の周辺。
増える外国人観光客。

- 訪日外国人もといらっしゃいの立場を取る日本政府観光局。観光客による消費額は上昇一途でまさに願い通りの状況ですが、その外国人向けの宿泊施設がホテル不足、民泊不足。こちらを解決すればもっと訪日客の消費は上がるはず。ちょっとチグハグな状況です。
- 民泊へ観光庁、国土交通省、厚生労働省によるガイドライン策定。自治体の営業制限、規制への考え方、届出方法、登録要件などが示され、各事業者への適切な対応をまとめたものです。社会が求める宿泊所増設に関して過度な規制への検証も必要でしょう。
- 大阪の道頓堀、京都の寺町筋や御池通を歩いていると日本人はほとんど見当たらない。聞こえてくるのは外国語ばかり。大阪の有名な黒門市場も外国人でいっぱい。阪急百貨店のアイスクリーム売場の無料コーナーも外国人に占められています。街の風景も変わってきました。

新任の谷正人課長らと懇談
近畿地方整備局・
日管協近畿プロジェクト



谷正人課長(中央)など3名の
近畿地方整備局担当者
の協力を確認しました。

おかげさまで40周年

40th 株式会社 朝日リビング

空室対策リノベーション事例はこちらから



0120-61-5000

大阪本社: 大阪市北区豊崎3-19-3ピアスター11F

充実の研修と会員交流

兵庫県支部総会は研修会も
会も同時開催

和歌山県支部は会社PRも

4県支部が総会、兵庫は研修会も

近畿4県支部の会員総会が5月に齊に開催されました。15日には兵庫県支部と奈良県支部が開催。兵庫県支部はANAクラウンプラザホテル神戸で事業計画などを報告。その後、午後2時から平成30年度事業計画などを報告。その後、午後4時からアズマハウス本社会議室で開催。総会の後、会員企業の事業紹介、商品PRを行い、席を移して懇親会を開催しました。

和歌山県支部は17日午後4時からアズマハウス本社会議室で開催。総会の後、会員企業の事業紹介、商品PRを行い、席を移して懇親会を開催しました。

今月15日に

日管協会員の受講料は一般、上級ともに10万8千円。受講申し込みは公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 <http://www.jpm.jp/app/seminar/he/>。

公社が管理する鶴甲(つるかぶと)団地
(神戸市灘区)

「神戸すまいまちづくり公社」(石井陽一理事長)が日管協兵庫県支部に入会しました。新会員インフォメーション参照。地方自治体の外郭団体が日管協に入会するのには神奈川県支部の「神奈川県住宅供給公社」に次いで全国でも2例目。

神戸すまいまちづくり公

社は、市開発管理事業団や市住宅供給公社、市土地開發公社などが統合して平成25年に一般財団法人とし

て発足しました。

現在、賃貸住宅団地や賃貸マンションなどを市内29団地、13カ所の賃貸オフィス、店舗などを管理運営しています。現公社の母体の「神戸市住宅供給公社」は、市民に良好な住宅を供給することが最大の任務でした。

ところが最近は住宅余り状況が顕著になり、賃貸住宅の維持管理に仕事の重点が移ってきました。

現在、公社が管理する賃

貸住宅は2530戸。その大半は自社物件。265人の全従業員のうち賃貸住宅の管理を担当しているのは約50人。管理する賃貸住宅の空室率は5~6%で推移しています。

公社住環境再生部管理課管理係の藤本晃一係長は「公社は住宅団地やマンションの開発と建築には豊富な経験を持っていますが、管理のノウハウは十分ではありません。入居者からのクレーム対応などのノウハウを学びたい」と打ち明けます。

公社が所有する賃貸住宅は築後50年を経過した住宅もあり、建物の老朽化とともに住民の高齢化も大

きな問題。公社では空室の内の大学に誘致するのも神戸市の重要な政策で、外国语に対応できるすまいを提供することも課題。日管協は外国语対応のツールも充実しており、公社が日管協に学びたいポイントの一つです。公社は賃貸住宅関連事業のほか、海外のインフラ整備、公益施設整備、管理、資産活用事業などを展開。

ポートアイランドのKIBC(神戸国際ビジネスセンター)などの運営、六甲有馬ロープウェーやケーブルカーの経営も手掛けています。

また現在は長田区役所が入居する新長田合同庁舎の整備も担当するなど幅広い事業を展開しています。

また現在は長田区役所が入居する新長田合同庁舎の整備も担当するなど幅広い事業を展開しています。

テレで総会。終了後、懇親会で会員間の親交を深めました。

また現在は長田区役所が入居する新長田合同庁舎の整備も担当するなど幅広い事業を展開しています。

平成30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20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27日	草津市立まちづくりセンター	JR草津駅から徒歩3分
奈良県支部	10月21日	ホテル日航奈良	近鉄奈良駅から徒歩2分
和歌山県支部	10月6日	ホテルグランヴィア和歌山	JR和歌山からすぐ

日程決まる 4県支部 住環境向上セミナー

住環境向上セミナーをトップを切って開催するのは昨年と同じ和歌山県支部。10月6日にJR和歌山駅前のホテルグランヴィア和歌山で開催。兵庫県支部は同20日、例年通り神戸国際会館で開催。90人の集客を目指します。奈良県は翌21日、恒例にならたホテル日航奈良で開催。集客3桁の回復を目指します。

昨年、台風の直撃を受け参加者が100人を割った滋賀県支部は27日に草津市立まちづくりセンターで開催。集客3

今年度の日管協活動功労賞に兵庫県支部の越野芳明事務局長が長田修近畿ブロック長の推薦で選ばれ、6月14日の会員総会で表彰されます。越野事務局長は松本智也が社長を務める(株)ハウスプロマインの社員で支部活動では支部長の右腕ともいえます。

功労賞を受賞する越野さん

兵庫県支部越野事務局長に功労賞

いえる存在。8年間にわたり事務局長を務めました。多忙な支部長の代理として、兵庫県が主催する会議にもたびたび出席。越野さんの存在がなければ支部が機能停止するほどです。

今回の表彰について越野事務局長は「長年やってきたことが評価されたと思います」と淡々。協会活動だけではなく賃貸不動産経営管理士や上級相続支援コンサルタントの資格を取得するなど社員としての有能さも折り紙付きです。

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
お問い合わせはフリーコール 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

近畿4県の民泊規制条例出揃う

住宅宿泊事業法の施行、一方で地方自治体が独自に民泊の営業を規制する条例が出そろいました。兵庫県は住居専用地域で2年を通じて禁じるなど「全国」厳しい規制をかける一方、滋賀県では草津市の一部地域の営業禁止以外ほとんど規制しないなど、各自治体の民泊対応はまだ模様になっています。



営業制限地域	制限期間	特記事項
兵庫県	全期間	神戸、尼崎、西宮、姫路各市は独自条例を採択する部局と保健
神戸市	全期間	周辺地域への説明会開催と、住民の要望に対する対応を市に報告
滋賀県	日曜正午～金曜正午など	
奈良県	月曜正午～金曜正午	家主共住型。管理事務所が2km以内で管理者が2名以上、または専用電話等あれば適用除外
奈良市	4～5月と10～11月	奈良県と同じ
和歌山県	地域制限なし	家主不在型民泊は徒歩10分以内、集合住宅内に管理者が駐在。向こう3軒両隣と集合住宅は両隣、上下階の同意必要

保健衛生部局は消極派と

色分けできそうです。



丸和不動産常務取締役 奈良県

象外としています。
丸和不動産では、とりあえず民泊管理業者の届け出は行いました。しかし小西支部長は「民泊に取り組むのは情況を見極めてから」と慎重な姿勢。

条例制定前に県の条例

制定を説明する会議で、小西支部長は専用通信装置の設置などに意見を述べました。

規制を設ける奈良市は

観光シーズンの平日の住居

専用地域の民泊営業を禁

止歴史的風土特別地域な

どでの規制などを条例で制

定。ただ家主居住型民泊と

民泊の管理事務所が2km以

内にあり、管理者を2人以

上置く場合と専用の通信

機器がある場合は規制の対

規制を設ける奈良市は

観光シーズンの平日の住居

専用地域の民泊営業を禁

止歴史的風土特別地域な

どでの規制などを条例で制

定。ただ家主居住型民泊と

民泊の管理事務所が2km以

内にあり、管理者を2人以

上置く場合と専用の通信

機器がある場合は規制の対

規制を設ける奈良市は

観光シーズンの平日の住居

専用地域の民泊営業を禁

止歴史的風土特別地域な

どでの規制などを条例で制

定。ただ家主居住型民泊と

民泊の管理事務所が2km以

内にあり、管理者を2人以

上置く場合と専用の通信

機器がある場合は規制の対

規制を設ける奈良市は

観光シーズンの平日の住居

専用地域の民泊営業を禁

止歴史的風土特別地域な

どでの規制などを条例で制

定。ただ家主居住型民泊と

民泊の管理事務所が2km以

内にあり、管理者を2人以

上置く場合と専用の通信

機器がある場合は規制の対

規制を設ける奈良市は

観光シーズンの平日の住居

専用地域の民泊営業を禁

止歴史的風土特別地域な

どでの規制などを条例で制

定。ただ家主居住型民泊と

民泊の管理事務所が2km以

内にあり、管理者を2人以

上置く場合と専用の通信

機器がある場合は規制の対

規制を設ける奈良市は

観光シーズンの平日の住居

専用地域の民泊営業を禁

止歴史的風土特別地域な

どでの規制などを条例で制

定。ただ家主居住型民泊と

民泊の管理事務所が2km以

内にあり、管理者を2人以

上置く場合と専用の通信

機器がある場合は規制の対

規制を設ける奈良市は

観光シーズンの平日の住居

専用地域の民泊営業を禁

止歴史的風土特別地域な

どでの規制などを条例で制

定。ただ家主居住型民泊と

民泊の管理事務所が2km以

内にあり、管理者を2人以

上置く場合と専用の通信

機器がある場合は規制の対

規制を設ける奈良市は

観光シーズンの平日の住居

専用地域の民泊営業を禁

止歴史的風土特別地域な

どでの規制などを条例で制

定。ただ家主居住型民泊と

民泊の管理事務所が2km以

内にあり、管理者を2人以

上置く場合と専用の通信

機器がある場合は規制の対

規制を設ける奈良市は

観光シーズンの平日の住居

専用地域の民泊営業を禁

止歴史的風土特別地域な

どでの規制などを条例で制

定。ただ家主居住型民泊と

民泊の管理事務所が2km以

内にあり、管理者を2人以

上置く場合と専用の通信

機器がある場合は規制の対

規制を設ける奈良市は

観光シーズンの平日の住居

専用地域の民泊営業を禁

止歴史的風土特別地域な

どでの規制などを条例で制

定。ただ家主居住型民泊と

民泊の管理事務所が2km以

内にあり、管理者を2人以

上置く場合と専用の通信

機器がある場合は規制の対

規制を設ける奈良市は

観光シーズンの平日の住居

専用地域の民泊営業を禁

止歴史的風土特別地域な

どでの規制などを条例で制

定。ただ家主居住型民泊と

民泊の管理事務所が2km以

内にあり、管理者を2人以

上置く場合と専用の通信

機器がある場合は規制の対

規制を設ける奈良市は

観光シーズンの平日の住居

専用地域の民泊営業を禁

止歴史的風土特別地域な

どでの規制などを条例で制

定。ただ家主居住型民泊と

民泊の管理事務所が2km以

内にあり、管理者を2人以

上置く場合と専用の通信

機器がある場合は規制の対

規制を設ける奈良市は

観光シーズンの平日の住居

