



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
- ・和歌山県支部
- ・京都府支部
- ・滋賀県支部
- ・奈良県支部



平成31年1月15日発行 Vol.24

(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 佐野昭一)  
〒541-0043 大阪市中央区高麗橋3-2-7 オリックス高麗橋ビル2F  
E-mail: kink-b@jpm.jp http://www.jpm.jp/

●賃貸管理の法制化・管理士の国家資格化が目前。社会が期待 新しい賃貸管理業の確立へ。

# 2019年スタート 日管協 2,000社目指し環境整う



入場者へアピールする日管協ブース (大阪府支部のセミナー会場)

日管協はいま、会員増加が加速中です。日頃から協会活動が情報として業界に大量に流れるにつれて、これが入会へと結びついていきます。活動を「管理業」としてハード、ソフト共に乗り遅れないように」と新入会者は増え続けています。毎年、会員拡大キャンペーンが実施され、全国の各支部長や幹部は率先して会員増へ努力。将来の2千社組織へ向けて今年も前向きです。近畿ブロックの幹事会では毎回の入会の経過を確認しています。

## 原動力は各支部の日常活動



末永照雄日管協会長

平成の初期から始まった賃貸管理を業とする日管協の組織。会員の努力であつという間に1,500社を超す状況に。今日では国や自治体からも住宅行政に欠かせぬ存在と認識され



長田修近畿ブロック長

恒例の全国展開で実施される「オーナーセミナー」では国の住宅政策や関連する法改正を説明。それに連なる賃貸経営者への助言・対策など支部それぞれに会場と入会を誘うプログラムばかり。また、その後には東京で年

1回開催の日管協が催すフォーラムでは管理業の現状から将来までを委員会活動の当事者がセミナー方式で公開。参加者には管理業の今と明日を知る絶好の機会となり、入会促進への役目を果たしました。会場は知りたい情報の山と化し、二方人脈を得るチャンスにも。未加入社には入会へのきつかけになったことは確かです。さらに日管協として念願の賃貸管理の法制化と賃貸不動産経営管理士の国家資格化が現実のものになろうとしています。これらはさらに入会促進へ大きな刺激になりました。

## 組織。パワーの源泉は、会員増にあり

数は力なり。は真実です。日管協の存在は会員増加につれて一般社会への認知度が拡大。賃貸住宅による住環境の向上は国の政策で、それには民間との一体化こそが決め手とされ、日管協は重責を担う存在です。それにはより多くの会員が加わる組織が望ましく、まずは2千社加入へ今年のス



近畿ブロック幹事会では会員増加が議論に

## 「新たな住宅セーフティネット制度」

国土交通省は「新たな住宅セーフティネット」への登録住宅の増加と制度の理解を広めるため厚生労働省も同席して各地で説明会を開催しました。大阪では11月8日に大阪都心で実施され、管理会社を始め多くの関係者が参加しました。



説明会の会場には100人以上が参加

●「登録住宅」の増加へ  
●周知徹底目的に開く  
「新たな住宅セーフティネット制度」が創設されて約2年。予想していたより遅い「登録住宅」の届け出について同制度を中心に全国9都市10会場

で普及・促進への説明会を開きました。  
平成29年10月に施行された住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅供給の促進に関する法律「住宅セーフティネット法」。30年7月に登録申請など手続きを大幅に簡素化したものの普及へのスピードは伸びない状況。民間の協力が必須な官民一体での制度。そこで今回の説明会に至り、促進普及を「登録住宅」は昨秋10月1日現在で3,712戸と少ない。各自自治体居住支援協議会などと連携を強化して登録住宅の増加を目指しています。

大阪会場では近畿ブロック6支部から管理会社各社の参加がみられ、その他、賃貸経営者や宅建業者、自治体関係者、福祉関連など同制度に関係のある人が参加しました。同制度をさらに理解し、メリットやリスクについて確

認したいというのが参加者の声でした。オーナーや管理業者への周知徹底が不足と判断しての今回の説明会開催、効果が期待されます。  
象は不動産業、地方公共団体など。主なプログラムと講師は次の通り。参加は無料でテキストもあり。  
研修内容は、①「現状回復をめぐるトラブル」とガイドライン(再改訂版)の解説。②「賃貸住宅標準契約書」の解説。(改正民法の賃貸住宅への影響)③「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集(改訂版)」の解説。(スムーズな相談対応のポイント、トラブルの未然防止策)。研修会参加者によるグループ討議も。

MUFG  
Quality for You  
確かなクオリティを、明日へ。世界へ。

三菱UFJ銀行

### 活躍中の会員紹介

「経営者新書」に登場! 蓄積したノウハウ公開  
「IT化で勝ち抜く最強の賃貸管理」

著者は**松浦 宏司氏**  
(株)三島コーポレーション)

- 超アナログから一変して
- 効率化と収益アップ

あの有名な出版社発行の「経営者新書」から「IT化で勝ち抜く最強の賃貸管理」が発刊されました。その著者は(株)三島コーポレーション新事業開発準備室リーダーの松浦宏司さん。日管協大阪府支部で会員と共に勉強の機会を設けて管理の質を上げる努力をしてきた人です。

過日、大阪都心で催されたフェアの会場で松浦氏を見つけました。ブースで管理戸数が7,500戸という自社の賃貸業務のPRをしていました。そのテーブルに置かれていたのが松浦氏の著書で、新書の紹介によると「超アナログな会社を一変させる究極のノウハウを伝授」とあります。さすがに有名出版社は著書のPRは上手。賃貸管理の実務がIT化で変化していく過



程の中にいる者には「オヤっこんな本が出てるんや」と思うでしょう。

業界で長く仕事をしてきた者には手書きの契約書が飛び交うアナログの世界を見てきたはず。最近入社若いうちはIT化で仕事をどう効率化して収益アップにつながるかを勉強しています。長い経験を踏まえた上での著者の一冊です。

本の内容は空室管理、クレーム対応、収益率向上、IT化のポイントと管理体制の今後の課題などが詰まっています。一見に値します。松浦氏は独自の賃貸管理アプリを次々開発中です。

#### ☆ひとこと

日管協会員の中から次々と人材が育っていますが、松浦氏もその一人です。宅建取引士、公認不動産コンサルティングマスター、ファイナンシャルプランナーなど、多くの資格を持っています。

## 中堅社員が集まってグループディスカッション 「若手研究グループ」空室、紛争、管理拡大 テーマ

### 問題、課題をテーブル上に



会場はパワーと熱気が



自分の考えを述べる参加者



女性社員も堂々と意見を

大阪府支部の企画研修業務研究委員会(宮西安広委員長)が昨秋11月19日(月)中堅社員を対象に業務の改善や新手法提案などを主テーマにした「グループディスカッション」を開きました。同委員会が主導し発足したばかりの「若手研究グループ」による開催で、活発な意見が飛び交いました。

日常業務の向上へ効果期待  
中堅社員のパワーを支部活動に生かすことで発足した「若手研究グループ」。その第1回目の企画としてグループディスカッションが昨秋11月19日(月)20社・50名が参加して大

## 公開された鮮度の高い提案 解決へのヒント得る場に

阪市内のホテルで行われました。この日設けられたテーマは①空室対策②住民トラブル(騒音、煙草、ペット)③管理戸数の拡大方法。これらに沿ってテーブルに7人ぐらいいに分かれてそれぞれ討議。体験を

語ったり、課題や解決手段を発表したり約2時間。日常業務や業界の将来展望、IT化への対処と進捗度なども含めて意義のあるディスカッションでした。

この日集まったのは、将来会社の中心となり活躍が期待される若手から中堅の社員ばかり。仕事の最前線にいて日頃から各種の問題解決・経験を重ねています。そこでの実態や解決方法について集まった人からの話は参考になったようです。

今回のテーマは管理業にとっても普遍的なものばかり。従事

している者にとって基本的なことで、それだけに中堅社員がそれぞれどのように対処すればより良い結果や向上を図れるか、新鮮な意見がテーブル上に出現。業務改善など今後に生かしたいというのが出席者の共通の感想でした。

終了後は懇親会となり、再度相互で意見を聞くなど、情報交換も含めて今後に発展する楽しみな会となりました。

参加する楽しさみづくり  
昨秋頃から進められてきた「若手研究グループ」の発足。

早くも昨年内に第1回のイベント開催となり、スピードに乗りました。名称もきちんと決まり、次の時代を担う人材に絶好の場づくりの提供。まずは具体的活動の第1歩として「ディスカッション」の場を企画。参加した当事者が必ず発言の機会を持つという設定です。勉強にもなるし楽しみもありません。宮西委員長は「準備期間を経て一気にこの日を迎えました。この盛り上がりから次回につなげたい」と。ここから発生することに期待大で、次回が楽しみみです。

## 「絶好の勉強の機会でした」 好評! 新人・若手社員研修



会場は勉強する会員で一杯

すっかり定番化した大阪府支部の「新人・若手社員研修セミナー」。昨年11月19日(月)午後から大阪市内淀川区のホテルで行われました。

賃貸管理業界へ入社した若い社員へ向けて基礎をしっかりと勉強して新人材として企業や業界全体の向上に役立って欲しいと毎年開いています。

各回好評で「確かな学びの場」として参加した企業も「人材教育の機会。一社ではできない

内容で貴重なセミナーです」と期待しています。

今回は2部形式で2名の講師が午後1時から夕刻までみっちり講義しました。

1部は「賃貸管理業務」を日管協総合研究所の主任相談員、長井和夫氏。2部は「契約に関する基礎知識」で、日管協大阪府支部の顧問弁護士上甲悌二氏が担当。

管理業務にかかわる者が知っておきたいテーマで実務の基本となるもの。セミナーを企画した大阪府支部(企画研修業務研究委員会)が毎年定期的に開いているセミナーです。会場は前回同様に満室でした。

### 幹事会ニュース

#### セミナーの結果報告 1月18日に賀詞交歓会



大阪府支部幹事会

大阪府支部では昨秋、11月19日(月)に会員各社のトップから好評の新人・若

手研修セミナーや定例会(別項参照)を実施。同時に執行部会、幹事会、懇親会を開きました。

幹事会は30名近い幹事が集まって「オーナーセミナー」の結果報告、支部委員会活動の現況などを説明。その他、当日行われた研修やセミナーの内容について担当幹事から実施目的

### 大阪府支部親睦コンペ 吉川カントリーで 優勝は森本君保氏

平成30年度大阪府支部の親睦ゴルフが12月5日(水)兵庫県三木市の「吉川カントリー倶楽部」で行われ全保連(株)の森本君保氏が優勝しました。ゴルフを通じて会員間で交流を図るためのコンペです。ルールはダブルベリア、6インチプレ。終了後はコンペルームで表彰式が行われました。

近畿ブロック幹事会が1月25日(金)大阪府支部の主管で行われます。平成31年初の幹事会で各支部から新年への支部活動方針が発表されます。

## エコバスリフォーム® って何?

今ある浴室を壊さずリフォームする、全く新しい工法です。  
壊さないから、低価格かつ短工期。補修も行います。  
変形した間取りの浴室にも施工可能です。  
主に3つのオリジナル工法が「エコバスリフォーム®」を支えています。

**ヌリ**  
ヌリフォーム®  
既存の浴室に直接塗装を行う、弊社独自の塗装によるリフォーム工法です。  
UR都市機構指定工法となります。

**ハリ**  
ハリリフォーム®  
今ある壁や天井に直接化粧シートを張り付けたり、床に発泡複層ビニル床シートを張り付けるリフォーム工法です。

**パネ**  
パネリフォーム®  
既存の壁や天井を壊さず、化粧パネルを上から張り付ける工法で、劣化した壁面やタイル等の凹凸がある壁面にも施工することができます。



【HP】  
<https://www.ecobath.com/>



【Facebook】  
<https://www.facebook.com/ecobath1/>

年間 3,000 室以上の施工実績

【大阪本社】〒556-0022 [TEL] 06-4392-8626  
大阪市浪速区桜川 3-2-14

**株式会社バスシステムデザイン研究所**

## 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

狙われやすいマンション大切な我が家を守るために...

### 狙われやすい死角を補完し、抑止する セパレート型SDカード録画システム!!

- 動作確認ランプ付! 一目でレコーダーの死活確認が可能です!
- 独立したシステムゆえ、既存のカメラシステムに制約されることはありません!
- SDカード一体型カメラではないため、カメラを壊されても録画映像は保持されます!



直近に100V電源があれば、この間の配線工事にてシステムアップ

■大阪営業所 TEL06-4707-7380  
■京都本社 TEL075-221-3900  
■神戸営業所 TEL078-381-5001  
■名古屋営業所 TEL052-589-1601  
■東京出張所 03-3355-2302

✉ info@videosensing.co.jp

大阪府支部

# 今回も熱い会場でした！

安心・安全 住環境の向上

「オーナーセミナー2018」10/11

大阪府支部主催

会場は1～2日とも「見たい・知りたい聞きたい」という人で熱っぽい雰囲気。新聞社主催の「賃貸住宅フェア」会場と一体となつての開催。何より人気だったのが研修・セミナーの種類が豊富なことでした。

### 来場者に満足感与える

不特定多数の来場者に期待、が今年の狙い。それが当たりとなりました。また、開催場所が賃貸住宅フェア内だけに出席企業のブースも豊富。それにプラスして企画された目を引く各研修、セミナーが混然一体となって見る側にとって分厚い内容になりました。

見せて知らせて聞かせてというバランスのいい会場構成は入場者からも「情報が一度にこれだけ集まるのは貴重です」という声。それに今回は連続のスペースで高齢者を対象にした「住まい×介護×医療展」、さらに「リフォーム産業フェア」も開催されるなど来場者の「いっぺんに見ておこう」状況にもなりました。会場滞在時間が長かったのも特徴です。最終日の「現場レポート 最新の賃貸クレーム事情」と題した管理会社社員が登場のパネルディスカッションも関心を集めて満員でした。人口減少見通した新ビジネスは…

大阪府支部が企画した各セミナーのうち、1日目の「暴力団等反社会的勢力の現状の対応」について初登場の公財・大阪府暴力追放推進センター専務理事・小竹斎氏の講演に注目が。また、地元の住文化と不動産産業のかかわりを主に話した山根エンタープライズ(株)社長の山根秀宣氏へは終了後にオーナーから街の再活性への協力方法などで質問がありました。

今回も最後に登場した日管協会長の末永照雄氏の講演会場は満員でした。最新の住宅行政を中心に人口減傾向における業界の方向性。それと関連した海外投資の話は興味をひきました。

大阪府支部は今後もベンチマーク委員会を中心となり、独自の手法で管理業を行う各社を精力的にベンチマークする予定です。

## 「賃貸フェア」と一体の効果



末永会長の講演は今年も満席



人気集めたパネルディスカッション(上下)



### 「オーナーセミナー」

「安心・安全・賃貸住宅の住環境向上セミナー」は日管協大阪府支部(川中伸一支部長=写真=)主催で毎年秋に国土交通省後援・地元自治体の協力で実施。セミナーなど内容は大阪府支部の各委員会を中心に企画。住宅イベントとして定着。31年度も継続予定です。



### ニュースの周辺

近畿ブロック各支部は「ベンチマーク」が盛んです。京都府、滋賀県、兵庫県は「日管協フォーラム」をマークの対象にして全国の管理会社の情報をたくさん得て参考にしようという考え。

大阪府支部はこれまで独自の「ベンチマーク」を企画してきました。金沢や静岡など他都市でユニークな事業を展開する会社を訪ねてじっくり勉強、人材交流も。泊になると費用や日程からどうしても参加者が減ります。その中でずつと参加を続けている大阪府支部の松尾充泰氏(組織・広報委員長)はこの点について「連続して参加して見聞を広められた。地方企業の独自の発想に触れられます。機会をもっと生かしましょう」と、参加者が増えるようにと発言しました。

また、全日本不動産協会大阪府本部やOSAKA あんしん住まい推進協議会からの出展もあり、前回より多彩さが目立ちました。

- 相談するオーナーが目立つ
- 「参考になりました」「資料が豊富」と



日管協のPRに超効果的場所。オーナーセミナー会場の一角。人の出入りが激しいのが日管協ブースです。管理に関する資料が山と積まれ、本部事務局のスタッフが終日

本部事務局員も対応に汗かく

横江三郎相談役も、川中伸一支部長も、レディーズ委員会の田中志子会長ら3美女も勢揃い。講演を控えてなにやら真剣な顔の末永照雄会長が中央にどしどし、その向こうに大阪府支

## 「日管協ブース」から 発信・受信

対応に大忙し。講演した日管協総合研究所の長井和夫氏も相談に応じるなど大活躍。日管協のPR資料や発行書籍が次々と渡され、販売もされ、全員が対応に当たりました。入会受付コーナーも設け、その効果に期待です。

部副支部長の犬伏健次氏がパネルディスカッション出演を前に打ち合わせをするなどみんな忙しそう。進行の総指揮をする副支部長の竹中力氏はいつも通り座る暇もない状況。みんなが懸命にイベントを盛り上げていました。何かを伝えようとするブースでした。次回は会員の皆様もぜひ参加を。



日管協のブースはいつも人でいっぱい

### 賃貸住宅フェア2018in大阪



人で賑わうフェア会場

明日への課題多彩に全国賃貸住宅新聞社主催の「賃貸住宅フェア2018 in 大阪」が10月11日(木)12日(金)の両日、大阪南港の「インテックス大阪」で開催され2日間にわたって多くの来場者で賑わいました。新聞社の主催らしく賃貸市場の現状や明日を見極めた参考になるセミナーが多

## 外国人専用 保証プラン 販売開始！



スではIT関連や民泊事情、賃料アップの成功術などハウスタイルの出展が目立ちました。トレンドとそれにつながる市場予測など来場者へ情報を提供、満足一杯のイベントになりました。今回は主催側系列の2社が設備関係と高齢者を対象

にしたフェアを同時開催。それが相乗効果となって2日間を通じて多くの人で賑わいました。また、全日本不動産協会大阪府本部やOSAKA あんしん住まい推進協議会からの出展もあり、前回より多彩さが目立ちました。

お問合せ先 大阪支店  
**06-4705-1181**  
登録番号:国土交通大臣(1)第51号

## 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。

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 40周年



Asset Management Professional

# 「民法改正」の影響に注目 行政との協力くつきり

京都府支部主催の「オーナーセミナー2018」は昨秋の10月20日（土）午後からJR京都駅近くの「新都ホテル」で260人が参加して開催。オーナーや一般からの来場で盛況でした。櫻井啓孝支部長の挨拶に始まり研修や懇親会までイベントは好評裡に終了しました。

## 京都府支部「オーナーセミナー」開く

### 櫻井啓孝氏が研修で講演

（日管協理事、京都府支部 支部長）

昨年、日管協の理事に就任した櫻井支部長。若手理事として注目されているが、地元京都府支部長としても強いリーダーシップで支部の活性化へ多忙です。就任以来、若手、中堅会員を中心メンバーに据え、委員会活動を任せ、躍動する京都府支部を実現させています。今回のオーナーセミナーでも幹事会、定例会を通じて全員参加で企画をすすめてきました。その結果、難解なテーマでも来場者にわかりやすい工夫が各所に見られました。また、お笑いで空間を設けるなどで企画は成功。以前も研修会に吉本興業から芸人を招き、好結果となりその企画も支部長のアイデアからでした。

## 進化続ける賃貸経営の周辺



研修のトップバッターとして登場の櫻井啓孝支部長

今回のオーナーセミナー。研修では積極的な日管協活動の実態とそれにつれての社会的認知の上昇を説明。「目前に迫る賃貸管理の法制化、賃貸不動産経営管理士の国家資格化、これらの実現はさらに高度化した賃貸管理に結びつく」と強調しました。オンラインピックイヤーに施行される「民法改正」へも、理解へ向けて勉強の機会を増加。また、入居困難者に対しては行政と一体となり住宅供給を実施していきたいなど、幅広い方向性を述べました。

国や地元自治体の住宅政策とリンクする重要なイベント。伝え報告する一方で、お笑いで肩の力を抜いてという企画をしたのが京都府支部でした。国交省の方針を伝えつつ始まった「オーナーセミナー」。来賓は京都府建設交通部住宅課の内藤良辰



260席の会場は満席に

氏と京都市都市計画局住宅室長の上田千喜氏。民間との協力体制維持の重視を基本に入居困難者へのセーフティネットの拡充について述べました。行政側が強調

したのは登録住宅の推進で、入居が困難な人への住宅提供への協力依頼です。オーナーなど提供側へ、各制度や補助について資料と重ねて説明しました。来場者の第一の関心は講演の「直前、民法改正」。たちまち賃貸経営に影響するとあつて会場は緊張。登場したことぶき法律事務所、弁護士・塚本智康氏がレジュメに沿って解説。わかりやすさもあつてあつという間に終



来賓の方が前列にズラリ

了。ほつとしたところでこの日の目玉、落語家の桂雀々氏の「相続落語」で会場はワッハハの渦に。その後は懇親会と続き無事終了しました。住環境向上をテーマにした全国展開の国と管理業界が力を合わせてのイベント。京都府支部はこのテーマにシンプルに応じ法律改正の影響への解説と方で地元自治体との協力体制の維持この2点を正面から受け止めたセミナーでした。



桂雀々さんの落語

## 京都府支部 関連ニュース

### 空き家相談員応募締切る

京都市まち再生創造推進室は空き家相談員を新規に5名増やすことを昨秋発表。空き家所有者が気軽に声を掛けられるまちの不動産屋による「空き家相談員」の増員です。すでに250名が従事。さらに15名程度増加への募集をした結果、予定枠を超え締め切りました。街の景観や犯罪とも結びつく「空き家」。この再生にはこの街をよく知る人が必要です。

### 町家ニュース

#### 京町家路地再生の現地

京町家居住支援者会議が主催、京都市や（公財）京都市景観まちづくりセンターが後援して「京町家路地再生見学説明会」がこのほど現地で行われました。当日は施工を担当した京都府支部会員のフラット



京町家の再生です

### 町家保全で市民の意見を

京都市が進める「京都市京町家保全・継承推進計画」。昨秋、みんなの声として市民から意見募集を行いました。その結果は近く発表されます。市はこれまで京町家保全へ向けてさまざまな取り組みをしてきました。この計画には市民の協力が不可欠で官民一体で今後も事業が継承されます。



文化発信のエリアに変化

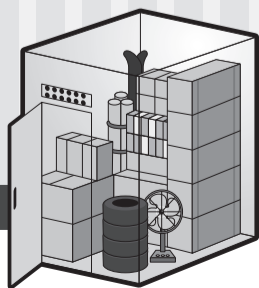
平成29年の条例制定に始まり、30年には「京都市京町家保全・継承審議会」を設置。日管協京都府支部も協力を継続しています。京町家を次の世代に引き継ぐ市民からの意見を計画に盛り込むためです。

ビルオーナーのお悩みは  
グッドライフのトランクルーム事業で解決!

グッドライフのトランクルーム

Good Box. なら多彩なメリットで安心!

- 近畿圏での運用拡大中
- 空テナントを有効活用
- 低投資で高利回りなビジネスモデル
- 安心の保証プラン



初期費用を抑えてビル活用したい方は是非ご相談ください



http://www.goodlife-box.jp/  
京都市下京区四条通新町東入月鉾町47-4  
四条廣田ビル2F

お気軽にお問合せください 0120-899-622

「ホッ」と安心の  
家賃債務保証  
といえば。



家賃債務保証業者 登録番号 国土交通大臣 (1) 第16号

あなたにホッ  
Zenhoren 全保連株式会社

住宅宿泊事業に関する意見交換会

京都市の民泊事業実態を報告も

民泊新法2年目、適正な運営は

「民泊新法」が昨年施行。しかしその後、民泊を巡る問題が多発しています。多様な宿泊サービスの提供、地域の活性化など、期待された効果には遠く、問題点を残したまま進行中です。今後の対応策を巡って昨年東京で「住宅宿泊事業に関する意見交換会」が行われ、関係する官民合同で議論が行われました。その会議で日管協副会長の長田修氏がまとめた観光庁向けの「京都市における民泊について」と題した意見書が提出されました。これは地元、京都における民泊事業の実状をまとめたもので注目されました。

視。その中で必要限度の範囲での規制にするべきと。厳しい規制で事業の断念化には住宅宿泊事業は絵に描いた餅と懸念。京都市における民泊事業者を困難に追

「コレクティブハウス」見学

京都府支部 青年とレディース両部会が共催



共用部分での説明会

京都府支部では会員の(株)八清(西村孝平社長)が企画、公開したコレクティブハウスの見学と親睦・クリスマスパーティーを開きました。青年部会(株)エリツツ建物管理社長、田中健敏氏とレディース部会(デイランド山京リース)取締役岡島緑氏が共催して勉強と親睦の楽しい会になりました。最後はクリスマスパーティーで盛り上がりました。見学する「コレクティブハ

い込むものと意見書で主張しています。どのような方向性を歩むのか京都における民泊新法施行2年目が問われています。日管協京都府支部の会員からも定例会などの席上で「民泊へは真剣に取り組んでほしいが①宿泊業は厳しい②ホテルの増加で民泊は厳しい状況。安易に参入して本業を苦しめないように」などの声が出ています。



レディースのみなさんは熱心



居室を見学する青年部会長の田中健敏氏と案内する八清の土堀内氏

「コレクティブハウス」は北欧を発祥とした各室にバストイレなどプライベート居室と別の共用部分が設けられた住居。「参考になります」と参加者の興味を引きました。場所は京都市下京区東洞院通六条下ル橋詰町143の「ハイツ白鷺」。当日は八清の西村社長と土堀内祐介氏が解説。見学後は夕刻からミッシュラングلمانから選ばれた「ピッツェリアダナギーノ」へ。

東山区七軒町にある有名なイタリアンのお店です。午後4時から始まった見学会と親睦クリスマスパーティーは満足一杯のイベントでした。お知らせ おすすめのマガジン 賃貸管理業界では賃貸経営や管理の参考になる情報があふれています。少し他の分野のことも知りたいと思う人へ金融や街づくり、住宅着工などの情報も参考になります。そこで今号ではそのつを紹介いたします。 「住宅金融」住宅金融支援機構(独立行政法人)が発行する季報。セーフティネット制度の特集や建築家の空き家再生の記事など、賃貸経営に関する特集を掲載するなど参考となる内容ばかり。もちろん住宅金融に関する幅広い情報が主です。同誌への問い合わせは同機構まで。

法の視点 (70)



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

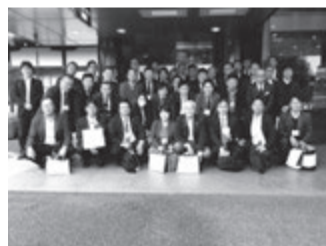
自然災害と修繕義務

台風で借家の一部が破損し、そこから雨漏りが生じていますが、賃貸人は自然災害なので修理義務はないと言っています。正しいでしょうか。民法606条では賃貸人の賃貸物件修理義務を定めています。この修繕義務は賃貸人が賃料を得ていることから、その原因について賃貸人の過失の有無を問わず、不可抗力でも負う義務と解されています。しかも、建物の躯体部分は特約で借借人の負担とする修繕義務を定めてもその定めは無効と解されています。したがって屋根も建物の躯体の一部であり、台風で生じた損傷といえども賃貸人は屋根の修理義務があり、自らの費用で修繕しなければなりません。もし、賃貸人が修繕せずに放置した結果、雨漏りによって賃借人の物品等に損傷が生じた場合は、賃貸人の修繕義務の債務不履行責任により、その物品等の賃借人の損害も賠償しなければなりません。



「フォーラム」の受付

大勢で参加。「刺激になりました」の声 京滋で合同の「ベンチマーク」 日管協京都府支部 櫻井啓孝支部長は昨秋、東京で行われた「日管協フォーラム2018」に滋賀県支部と共に「ベンチマーク」しました。総勢45人の会員それぞれがあらかじめチェックしていた「聞きたい」セミナーに参加。 「管理業の未来が具体的に」に広い角度から表現できていて刺激にもなり今後役に立てたい「AI関連のセミナーが目立ち、どれもヒントになりました」など、管理業にとつて参考ポイントが多くあったとの感想です。ベンチマークの良さは各セミナーの内容について同業者がその場で感想を述べることができ、同業者の生の声に刺激を受けました。余談ながら会場の明治記念館内にある地下レストランは昼食時、近畿ブロック京都府支部会員始め、各支部からの参加者65名が一斉に食事。長田修近畿ブロック長も参加して関西二色の状況になりました。



日管協フォーラム2018全員集合



人で一杯の会場

おかげさまで40周年

素晴らしい人生は、快適な住まいから。

40th 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11F

空室対策リノベーション事例はこちらから ▶ www.asahiliving.co.jp

# 集客努力実る

## 2018年 オーナーセミナー

### 3県支部で集客目標上回る

日管協近畿ブロックの4県支部は10月一斉に住環境向上セミナー(オーナーセミナー)を開催しました。各支部とも観客動員に力を入れ、3支部が目標を上回る集客を達成しました。

和歌山県支部(東行男支部長)は近畿ブロックのトップを切って10月6日にJR和歌山駅前ホテルグランドヴィア和歌山で開催。昨年からのオーナーの「時間を有効にしたい」という要望に応えて午前10時からとしました。

9月早々に関係するオーナーにダイレク

トメールを送送。さらに電話で勧誘し、目標50人の2倍近い95人の集客を達成しました。

(株)リクルートSUUMOの池本洋一編集長の講演は「SUUMOデータにみる和歌山の賃貸市場、入居者ニーズから探る価値ある部屋の作り方」。

参加したオーナーは「水回りのリニューアルなどコストの高いやり方がよく分かった」と好評。

また、会場にあふれる活気に「地域のナンバーワン企業(アズマハウス)がリーダーになると、やはり違う」と感じしきりでした。



目標の倍近い集客の和歌山県支部



がんばる家主の会の松浦昭会長(兵庫県支部)



滋賀県支部では桂雀々さんが爆笑を



奈良県支部は講演①、展示会場を分けたのが好評



奈良県支部は講演①、展示会場を分けたのが好評

1部では日管協総合研究所の長井和夫主任相談員が「賃貸を取り巻く近況と相談事例について」と題して主に民法改正による変化を解説。第2部では落語家の桂雀々さんが「相続落語」閻魔の沙汰」で観客の爆笑を誘いました。

昨年は台風の直撃で涙をのんだ集客も、今年は113人と目標を突破。その立役者が4度目の事務局長就任という中村孝浩氏。実は9月末に社内転勤。右上腕を骨折、腕を吊り下げた痛々しい姿で、この日も陣頭指揮。

10月に入ると負傷にもめげず連日、セミナー参加申し込み者数の推移を全会員にメールで報告。会員に集客努力の発破をかけ続け、みごとに昨年の雪辱を果たしました。

## 預り金保証制度 ステッカー更新

### 「加入増へメリット伝える」 山口運営委員長

日管協は預り金保証制度に加入している管理会社を公示ステッカーを一新し、このほど加入会社に新ステッカーを配布しました。これなどを機に加入増の加速化と制度の意義について同制度運営委員会の委員長の山口俊和滋賀県支部長に聞きました。

ステッカーを更新したのは「ショーウィンドウに貼って



山口委員長(滋賀県支部長)

店内外から見える両面刷りの格好良いものに更新。加入増のきっかけになればと思います。

#### 見舞金制度を設定

同保証制度は加入した管理会社が倒産した場合、借主から預かった賃料などをオーナーに保証弁済する



日管協預り金保証制度 加入会社 預り金保証制度の新ステッカー

制度。山口委員長は制度の最大の意義を「加入時と毎年の更新時に第三者機関である保証制度審査会の厳

正な審査を受け、健全な管理会社であることを証明すること」と強調します。

「中小規模の管理会社にとって健全経営をオーナーの皆様へアピールでき、メリットは大きい。しかし、日管協に加盟する約1200の賃貸管理会社のうち同制度に加入しているのは403社に留まっています。

加入の伸び悩みの原因を「加入時や更新時に経営状況を示す過去三ヶ月分の財務諸表を提出しなければならず、煩わしいと感じる会社が多いが原因」。

「煩わしさ以上にメリットを感じてもらうことが必

奈良県支部(小西克美支部長)は27日、ホテル日航奈良で開催。3部構成で行政施策、相続関連、入居者ニーズについて3人の講師が自身の濃いレジュメを用意。参加者の期待に応える講演を行いました。

講演会場のほかに展示会場を設け、危機管理や居住環境向上に向けた企業の展示や商品紹介が注目されました。会場を講演と展示に分けて来場者の満足度を向上させた企画です。

講師は小西支部長、村島弘章(丸和不動産・相続支援コンサルタント)、田辺貴久(株)リクルートSUUMO副編集長。

## 近畿ブロックソフトボール大会開催

### 11月21日、晴天の大阪舞洲で

近畿ブロックソフトボール大会(奈良県支部主管)は、11月21日、大阪市此花区舞洲の総合運動広場で16チームが参加して開催。

好天に恵まれて気温も



好天に恵まれて好プレー、珍プレーが続出

要です。そこで昨年、施設所有者賠償責任保険を付与する制度を開始。事故等によつて生じた損害に対して300万円(50万円以下は免責)を限度に補償。

さらに「今後は賃貸住宅内で起きた孤独死などについてオーナーにお見舞金を出す制度を作りたい」。

今後は「二人以上の相続支援コンサルタントを擁する会社を重点的に加入促進したい。トータルな資産管理を目指す管理会社は自身の経営の健全性を証明することがより重要になるからです」。

上がり、絶好のソフトボール日和、好プレー珍プレーが続出する熱戦が繰り広げられました。昨年までは1社で2チームが参加するケースもありましたが、今年には参加希望が増え、1社1チームの出場になりました。

大会は全保連チームが優勝。準優勝は宅都ホールディングスチーム、3位には成都チームが食い込みました。昨年優勝した長栄の「キングオブキングス」チームは4位。

**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・古アパート
- 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/>

**日管協預り金保証制度 加入会社(403社加入※)は、健全経営が証明された賃貸住宅管理業者です。**

2019年1月より新規申込開始!  
申込は年2回(1~2月、7~8月)だけ!  
この機会をお見逃しなく!

Q. 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。

○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。

○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。

○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 〒100-0004 東京都千代田区大手町2-6-1 朝日生命大手町ビル17階 TEL 03-6265-1555 FAX 03-6265-1556 <http://www.jpmm.jp/>

滋賀	大阪	大阪	兵庫
(株)エム・ジェイホーム	(株)アイ・ディ・コミュニティー	(株)成都管理サービス	セーヨー産業(株)
(株)エルアイシー	(株)アズ・スタット	積和不動産関西(株)	セキスイハイム山陽(株)
(株)コンクウェスト	アパルトマン(株)	(株)タイセイシユアサービス	(株)ニッショーエステート
(株)レック	(株)エコホームズ	(株)宅都	(株)ハウスプロメイン
共同管理(株)	(株)エステートワーク	(有)トラスティーサービス	(株)マルサライフサービス
(株)京都住宅センター学生住宅	(株)関西建設	(株)トラステージェント	(株)リアルトラスト
京都パナホーム(株)	(株)近畿建物管理	平山住研(株)	和歌山 アズマハウス(株)
(株)グッドハウジング	近畿ハウジング(株)	(株)ベストホーム	(株)ホームズ
(株)グッドライフ	(株)サンエース	(株)マツヤマスマイルホーム	
三和プロパティマネジメント(株)	近藤プロパティ(株)	(株)ミヤビグループ	
(株)長栄	(株)サンプロシード	(株)三島コーポレーション	
ディランド山京リース(株)	(株)住宅サービス	ユニゴ・ライフ(株)	
(株)フラットエージェンシー	(株)すまいる管理	リースビル管理(株)	
(株)都ハウジング	生和不動産保証(株)	(株)レンタックス	

※平成30年10月1日現在

# 「日管協は情熱家の集まり」

## 就任1年半 和歌山県 東支部長に聞く



東支部長(右)と久保副支部長

アズマハウスの東行男社長が和歌山県支部の支部長に就任して1年半。2度目の住環境向上セミナー(オーナーセミナー)を主催した機会に日管協の活動の印象や今後の活動方針を聞きしました。

「日管協の活動の印象は…」の問いに「真面目、率直、熱心な人たちの集まりという印象。長栄や宅都など特徴ある企業の社長と知り合えた」。

「アズマハウスは和歌山県では不動産ビジネスの総合商社ともいえる存在ですが、賃貸住宅管理分野は後発。『正直言って賃貸住宅管理がビジネスになる』とは考えがたい。しかし日管協の会員企業を見て、ビジネスモデルとして成り立つんだと認識を新たにしました」。

# 災害対策マニュアル作りを

同社が入会する前には会員企業が2社という状況だった和歌山県支部でしたが、東支部長の就任後、瞬く間に15社まで会員数を拡大。

## 兵庫・滋賀・奈良県支部が日管協フォーラムにベンチマーク



兵庫県支部のベンチマーク(10月14日、ユーミーClass本社で)

近畿ブロックの兵庫、滋賀、奈良の3県支部は11月13日に東京の明治記念館で開催された日管協フォーラムにベンチマークしました。

兵庫県支部は7社11人が参加。フォーラムの多彩なセミナーで最新の賃貸管理の技術、手法に触れ、自社に取り入れられるものはないかを考えました。

## 不動産特化型 No.1 賃貸革命

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

## 和歌山県支部が京都2社にベンチマーク 街づくりへの貢献に感嘆

和歌山県支部は12月11日、京都府支部の(株)長栄と(株)フラットエージェンシーにベンチマーク。3社5人が参加しました。

「賃貸管理業は入居者ファーストが最も重要」と持論を展開。その後、同社の管理システムの説明を受けました。



長栄本社で長田社長の挨拶を受ける和歌山県支部の一行

「昼食後、北区のフラットエージェンシーを訪問。街づくりにかける意気込みを吉田創一社長が披露。その後、15日に開業した『京都西陣ろうじ』を見学する和歌山県支部一行

11月26日、JR和歌山駅前のホテルグランヴィア和歌山で近畿ブロック幹事会が開催されました。

近畿ブロック幹事会和歌山で開催 一般会員6社もオブザーバー参加

西陣ろうじに移動。かつての西陣織工房兼住居を路地ごと再生、旅館や西陣織体験などができる施設に蘇りました。参加者からは「素晴らしい仕事。和歌山でもできないか」とつぶやきも。

滋賀県支部 「売買、仲介から管理まで住居に関する百貨店を目指しています」と橋本啓貨貸部長。賃貸住宅管理は後発ですが、近い将来、賃貸管理業が法制化されると見て「賃貸管理技術の高度化とトラブル対応を学ぶ目的で入会しました」。

新会員インフォメーション 滋賀県支部 (株)ラップルティ 「ラップルティ」はイタリア語で「絆」の意味。昨年5月に誕生したばかりの新鋭企業です。小西輝社長は「地域の人々との関係をより緊密にして、地域になくてもない存在と言ってもらえない企業を目指したい」と話します。

FUJIYAMA 株式会社フジヤマ 空室の防止 入居率UP 18年の販売実績

10年リースシステム (メンテナンス保証付) 累計契約実績 49,441台 4,638件

ご存知ですか?3点式ユニットバス問題の解決プラン 浴室・トイレ分離型 1116サイズ

富士山の水 12L/9.3L PETタイプ 12L BIBタイプ

**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

**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8分)  
〒520-2144 大津市大萱1丁目4-15 LICビル3F  
TEL.077-543-2868 FAX.077-543-3968  
E-mail.nakamura@g-lic.co.jp

**和歌山県支部** (JR海南駅下車歩5分)  
〒642-0002 和歌山県海南市日方1272-93 (株)ホームズ内)  
TEL.073-482-3739 FAX.073-482-9777  
E-mail.kogire@homes-homes.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

# 30年 秋、東京「明治記念館」で開く



IT関連のセミナーは今年の目玉



この一角は人材交流の場に

「日管協フォーラム2018」が昨秋の11月13日(火)東京港区の「明治記念館」で行われ、前回は上回る3千500人以上が来場しました。テーマを「賃貸管理の英知の宝庫、新たな発展と出会う日」として開幕。業界の現実と将来を広い手法で伝えることに成功。全国からの来場者に満足のいくフォーラムとなりました。

## 近畿ブロックからも大勢参加

今回のフォーラムの特徴は日管協の成熟を表す緻密に企画されたセミナーでした。業界の将来と未来を見つめ、分野ごとに整理して発表。来場者が選択しやす

「日管協フォーラム2018」が昨秋の11月13日(火)東京港区の「明治記念館」で行われ、前回は上回る3千500人以上が来場しました。テーマを「賃貸管理の英知の宝庫、新たな発展と出会う日」として開幕。業界の現実と将来を広い手法で伝えることに成功。全国からの来場者に満足のいくフォーラムとなりました。

「日管協フォーラム2018」が昨秋の11月13日(火)東京港区の「明治記念館」で行われ、前回は上回る3千500人以上が来場しました。テーマを「賃貸管理の英知の宝庫、新たな発展と出会う日」として開幕。業界の現実と将来を広い手法で伝えることに成功。全国からの来場者に満足のいくフォーラムとなりました。

「日管協フォーラム2018」が昨秋の11月13日(火)東京港区の「明治記念館」で行われ、前回は上回る3千500人以上が来場しました。テーマを「賃貸管理の英知の宝庫、新たな発展と出会う日」として開幕。業界の現実と将来を広い手法で伝えることに成功。全国からの来場者に満足のいくフォーラムとなりました。

「日管協フォーラム2018」が昨秋の11月13日(火)東京港区の「明治記念館」で行われ、前回は上回る3千500人以上が来場しました。テーマを「賃貸管理の英知の宝庫、新たな発展と出会う日」として開幕。業界の現実と将来を広い手法で伝えることに成功。全国からの来場者に満足のいくフォーラムとなりました。

# 盛況の日管協フォーラム2018 賃貸管理業の現状と未来が



近畿ブロックの総会で長年関西の管理業界で尽くされた人へ感謝の意を込めた表彰が行われました。横江三郎氏(横江総合管理社長)右と岡本秀巳氏(都ハウジング社長)で当日、長田修近畿ブロック長より感謝状が贈られました。(写真)

近畿ブロックの総会で長年関西の管理業界で尽くされた人へ感謝の意を込めた表彰が行われました。横江三郎氏(横江総合管理社長)右と岡本秀巳氏(都ハウジング社長)で当日、長田修近畿ブロック長より感謝状が贈られました。(写真)

## 近畿ブロックが表彰 横江三郎氏と岡本秀巳氏

始まり、横江三郎氏は大阪府支部のリーダーとして活躍。中でも近畿ブロックの主催として平成25年8月に行われた「賃貸住宅管理業務成果発表大会」の発案者として知られます。岡本秀巳氏は発足以来長年にわたって京都府支部のリーダーとして数々の功績を残してきました。当時、珍しかった業界の広報紙を発刊するなど情報伝達の重要性を早くから認識した先見性。その後、関西の6支部で結成した近畿ブロックの事務局長として長年、ブロック長を支えました。一方で本部の評議員・理事の役目もこなし、数々の提案をして来しました。両氏とも現在は相談役として支部や近畿ブロックで経験上からの助言を行うなど貴重な存在です。今後も日管協の活動に助言を期待します。

フリー参加の大阪府支部会員から感想も。総合すると、新しい価値観を示すこれからの賃貸管理業の方向性について参考になる講演に人が集中しました。各セミナーの講師も若手が多く、業界の中で活躍している人が中心でした。来場者の年齢が若く、講師とのギャップがなくより良く理解できたという声を聞きました。

壁掛けパネル「会員登録普及」店頭のアクセサリーにもなるし、会員企業をアピールすることにもつながる日管協の壁掛け式会員証の普及が急ピッチです。毎回紙面で取り上げて来ましたが新年号で再発表です。デザインは四葉のクローバーが中心に据えられています。仕様は壁掛けパネル式、素材はアクリル。印刷はシルク、サイズは「A3」。価格は1万円。(送料込消費税込)

## 業界最大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** 会員数 1,606 社

**◆他団体との強力な連携**  
全国賃貸管理ビジネス協会の活動は、支部活動、新事業新商品開発、少額短期保険の促進を中心に、業界最大のネットワークで賃貸ビジネスの発展を目指す関連団体との協力体制によって構成されます。

**◆日本最大の少額短期保険会社を活用**  
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。全管協共済会は、少額短期保険としては日本最大の保有件数(120万件超)を誇ります。

会員	入会金	年会費	補足	コース	保険金額
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「入居者総合安心保険プラス」の取り扱いが必要)	被保険者の死亡を原因とする入居物件の汚損損害	50万円
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	遺品整理費用	50万円
				借家人賠償責任保険	3,000万円

※入居者の過失による入居物件への損害は免責1万円

※その他詳細はお問い合わせください。※パートナー会員は別途消費税がかかります。

**業界最大保証額!**