



- ・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

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/

「管理業の確立」へ全力で

日管協 理事、近畿ブロック長 長田 修 氏に聞く



長田修氏（おさだ・おさむ）。日管協の理事。同、近畿ブロック長。株式会社社長兼の代表取締役。その他、公私にわたり役職多し。

近畿ブロック長としての最近では公私共に、賃貸住宅管理業の向上に一筋で、機会があればどこへでも精神的に出掛けます。よい管理をしてきちんと管理費を頂いてこそ管理業の確立はある—の主張。意識の変化と変革への意欲は衰えていません。

貸主、借主の安心環境づくり

（財）日本賃貸住宅管理協会の二代目近畿ブロック長に就任以来ずっと「賃貸住宅管理業の確立」を強く主張してきました。今年もそれには変わりはありません。

「賃貸業は管理会社为核心であるというのは持論で、高レベルな仕事をし、客観的評価を十分得られ、プロフェッショナルであることを自認し、それに合った管理費を得ること。これが業界に普遍化してはじめて健全な賃貸住宅市場が実現します」。この信念は今年へ継続されます。

「賃貸住宅管理業者登録制度」の受け付けが始まり、ここに参加することで、国が認めた「管理会社」という認識にもなります。オーナーや入居者には安心の目安であり、遠くない時期に施行されるはずの「賃貸住宅管理業法制定」にもつながる可能性も。現状では参加は任意だが私からはルールを守る優良会社としてのステップだと重視。管理業の確立とも大きく関係するものでしょう。

長田氏の今年も昨年から継続の「管理業の確立」にあります。6支部からなる近畿ブロックは独自に地域に合った活動を続行中。そのイベントには出来る限り出席して各地の実態を把握することにも熱心で、機会ごとに自分の信念を伝えます。また、本部の理事として上京の機会も多く、まさに東奔西走の日々。また、地元でのラジオ番組をこなすなど、業界の発展への力の入る毎日です。

公益財団化へ前進 日管協へ今春にも認可へ

公益財団化を目指している（財）日本賃貸住宅管理協会（三好修会長）は、昨年9月に内閣府への申請を終了し、今年早期での認定を待つに至りました。

近畿ブロック長の長田修氏は申請以前から認定待ちに至る間、6支部の代表に進捗状況を報告してきました。公益財団として正式に認定を受けると、組織として高い公益性が求められ、活動にも反映され、社会的責任は重くなります。

「改訂ガイドライン」 契約時の双方合意を鮮明化

究極は紛争防止へさらなる徹底です。賃貸人、借借人が双方で予め理解しておく為の「原状回復を巡るトラブルとガイドライン」。国交省による再々度の改

訂です。原状回復条件様式を追加して一目で双方が同意への理解が出来るようにしたことです。この補足で紛争防止への効果が期待されます。

契約時の合意は重要で、これは裁判にも影響、敷引契約が認められたように明確な書面合意が大きく（関連記事4面）。

●2012年 今年もどうぞよろしく。みなさまとの紙面「コミュニティづくり」を続けます。

まず「登録制度」参入から

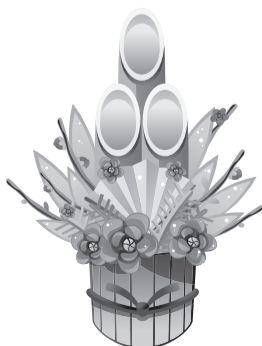
であり、その基盤となる紛争なきルールには登録制度の効果に期待がかかります。

「近畿ブロックでもまず独自の賃貸住宅管理における契約のルールづくりを作成して「管理」の概念を共通認識できる方向を目指す考えです。つまり、価値ある管理をしてフィーもそれに見合せて頂く—というわけです」。



旧年中は格別のご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます
本年も倍旧のお引き立てのほどよろしくお願い申し上げます

Quality for You





オーナーセミナー

日管協 大阪府支部 主催

国交省後援の「オーナーセミナー」が昨秋の10月22日(土)大阪市内のホテルで開催されました。

テーマは全国共通の「安心・安全・住環境の向上」です。



池本洋一氏の講演

オーナーの目下の関心は入居率アップと経済の動向です。大阪府支部の企画はここに焦点を当てた内容でした。国の「住宅月間」という行事への参加でもあり、基本テーマである「安心・安全・住環境の向上」を踏まえたものでした。



興味尽きない高野孟氏の話

10月22日(土)大阪市中央区の「ハートンホール」で開かれたセミナーは3部構成でそれぞれ個性的なテーマでした。特別参加として大阪市環境局の担当者から、アパート・マンション管理者へゴミの出し方への協力依頼の講演がありました。

山本肇支部長が日管協の取組みと登録制度の進捗状況などを伝えました。はじめに大阪府支部の山本肇支部長が日管協の取組みと登録制度の進捗状況などを伝えました。また、敷引や更新料裁判が勝利し、自信を持って業務を進めようという管理業の方向性を述べました。来場者の一番の関心は「入居促進」の具体性を知りたいこと。これに対してリクルート・S・U・M・Oの池本洋一編集長が最新のデータを示しつつ解説。充実のレジュメも喜ばれました。最後にインサイダー編集長の高野孟氏が登場。テレビ出演でも知られる人気ジャーナリストです。文化から経済、取材現場での出来事まで広く深い知識から出てくる話題の数々にオーナーは熱心に聞き入っていました。

「23年度オーナー向けセミナー」開く



山本肇大阪府支部長

第一目標 まず「会員増」

業界内外へ情報発信

日管協 理事
大阪府支部 支部長

山本 肇 氏

今年で支部長就任3年目を迎えました。昨年からは特に委員会活動を積極化してそれが機能してきました。各委員会の責任者が企画を立てて動いています。

活動通じて確かな手応え

「近畿で最も会員数の多い組織だから動き出すことで業界からも注目をされます。昨年に引き続き今年も運営委員会を中心に積極的に組織からの情報発信・各種イベントの企画をします。行政とも問題を共有して出来る限り協力し、管理会社の組織として存在感をアピールしていきたいですね。特に生活保護世帯への家賃助成方法の改善を強く訴えたい。その他は「賃貸住宅管理業者登録制度」への参加促進、「めやす賃料」の普及。

定例会の内容充実など、課題は多いです。頻繁なアンケート実施による情報キャッチ、エネルギー供給会社や行政とも節電やゴミ処理での協力関係も昨年から実績を積み、幅広い支部活動を実現。「業者のレベル向上の基本はやはり人材育成で、これは支部活動の中でも重要と共通認識です。定例会でのテーマ選定やセミナー企画でもそこを踏まえて、講師の人選も慎重です」。今年を支部飛躍の時としています。

イベントや研修の質向上

大阪府支部 会員増へ具体的活動を展開中です

共通テーマは活性と向上

業務研究委員会

最前線担当者の工夫を公開
テーマは「督促業務の実情」

2回目の実務研究会が松浦宏司氏(三島コーポレーション)の主導で10月28日(金)大阪府支部の事務局(写真)で行われました。



今回の狙いは各社の担当者から生の話を聞くことでした。「担当者の役割分担は?」「驚いた事例の紹介」「それにはこんな方法が有効でした」「クレームにおける注意すべき点!」「各事例の方策は」等々...事例を基にした生の声を次々と発表。他社のノウハウには興味があり研究会はあっという間に終了しました。「業務に役立てて下さい」とは松浦氏の弁です。開催は毎月の予定です。

組織委員会

委員長、京都府支部のセミナーへ
震災のリスクヘッジで講演

大阪府支部組織委員会の代表石井賀津彦氏(AIU保険・リアルター関西支店支店長)は日頃から大阪府支部の会員増を目指して広報活動をしています。昨秋は京都府支部の「オーナーセミナー2011」にも登場して「東日本大震災を受けて、賃貸経営のリスクヘッジ」について熱演しました。石井氏は震災時に長期にわたって現地に行くなど、積極的に動いてきました。その経験から今後の対応を説明しました。

レディース部会

リフォームテクニックを紹介
田中、村上の両氏が賃貸フェア会場で

昨年、10月に大阪南港で開かれた「賃貸住宅フェア2011IN大阪」に大阪府支部が参加、その会場内ブースで開かれた「満室経営セミナー」に登場した田中と志子氏と村上美穂氏。共にレディース部会で勉強してきたメンバーです。「女性が喜ぶリフォームテクニックと魅せ方の重要性」のテーマで話しました。室内や照明の効果的な魅せ方など、女性独自の視点から入居の決め手となるポイントを紹介しました。



オーナーセミナーで活躍

『クロス洗淨を唯一学べる学校』で特許技術を身につけてみませんか!

クロス洗淨 特許 第 3261499 号

クロス洗淨 3つの利点

- 経費削減
- 工期短縮
- ゴミ量減少

Ecological mind
ReA
Reface Academy

クロス洗淨職人育成学校 代理店 120 店舗突破!

リフェイスアカデミー

クロス洗淨は

- リフォーム市場で勝ち残れる
- 差別化できる特殊技術
- 見積りでは他社に圧勝

〒595-0803 大阪府泉北郡忠岡町北出3-3-5 財団法人日本賃貸住宅管理協会会員

Sanrimix 株式会社 **サンリミックス**
TOTAL CLEANING & REFORM

資料請求・お問い合わせは ☎ 0120-729-510
<http://www.sanrimix.com>

「賃貸住宅フェア 2011IN 大阪」に参加 会場内でセミナーや座談会催して好評

大阪府支部、日管協の存在PRに効果

後半は雨になったとはいえ2日間で約1万8千人が入場した「賃貸住宅フェア2011IN大阪」。賃貸住宅新聞社が毎年催す賃貸住宅業界ではメジャーな催しに大阪府支部が参加。このフェア参加で日管協の存在と大阪府支部の活動を知ってもらおうと2日間にわたって会場内で講演会、座談会などを行いました。10月13日(木)14日(金)の両日、開催地の大阪市住之江区にある「インテックス大阪」は多くの人で賑わいました。

広報資料も配信

大規模イベント会場利用
ハウスメーカーから設備・管理など関連会社に至るまで多くの企業が出展するフェア。ここで役立つ情報を得ようと、オーナーや業者などが来場しました。



賑わう「賃貸住宅フェア」入口



レディース部会がリフォーム提案



契約の重要性を長田近畿ブロック長が



情報と知識を座談会形式で

らの不特定な来場者に向けて各ブースで座談会やセミナーを実施。また、各種の広報資料などを用意して「知ってもらったための企画」を集めることに成功し、当初の目的を果たしました。

「女性が好きリフォームテクニクと魅せ方の重要性」について田中志子氏(ベスト)

「空き室で悩んでいたので参考になりました」の声が聞こえ、会場は立見が出るほどの盛況でした。

ホーム」と村上美穂氏(朝日リビング)が、リフォームの成功事例紹介や入居促進へ女性特有の感性を生かした魅力物件へ変えるテクニクについて発表。「女性の発想、具体的でわかりやすかった」「空き室で悩んでいたので参考になりました」の声が聞こえ、会場は立見が出るほどの盛況でした。



大阪府支部のスペシャリストが出演

初日、満席になったのは日管協の理事で近畿ブロック長でもある長田修氏(長栄)による講演「敷引き更新料最高裁判決」。賃貸住宅における契約の重要性を更なる裁判の勝利までの経緯をエピソードを交えて語ったのが好評でした。2日間わたって開いた「不動産ソリューションセミナー」は初日が「募集条件と管理会社の空室対策と家賃滞納」。いま賃貸経営者と業者が悩んでいる問題に大阪府支部

の会員が座談会形式で臨み、専門知識を披露しました。2日目の「管理会社の今後のあるべき姿と課題と現実」をテーマに「目安賃料」や「賃貸業者登録制度」「仲介会社との連携」など、新しいパネリストも加えて討論。これには日管協本部から石河博史氏も加わって、資料提供も含め、より専門的な内容になりました。2日目の午後一番は「不動産法務セミナー」として国交省の「賃貸住宅管理業者登録制度」について日管協本部の石河博史氏が講演しました。

国交省が主催

「登録制度」説明会は超満員
賃貸業界関心示す

国交省が全国規模で実施している「賃貸住宅管理業者登録制度」に関する説明会が昨秋11月17日(木)大阪市内で開かれ、管理業者を含む賃貸住宅業者が大勢集まりました。

国交省からは土地・建設産業局不動産課不動産業指導室、同不動産業課経営指導係の担当者が出席、施行時期から登録手続きなどを説明。国交省の告示による制度であることを踏まえて仕組みを詳しく解説。担当者によると昨年九月の公示から12月1日の施行、そうして初年度にはまず1万社の加入を予定しているとのこと。

貸す人と借りる人を結び登録制度で、受託管理

国交省が主催
「登録制度」説明会は超満員
賃貸業界関心示す

国交省が全国規模で実施している「賃貸住宅管理業者登録制度」に関する説明会が昨秋11月17日(木)大阪市内で開かれ、管理業者を含む賃貸住宅業者が大勢集まりました。

国交省からは土地・建設産業局不動産課不動産業指導室、同不動産業課経営指導係の担当者が出席、施行時期から登録手続きなどを説明。国交省の告示による制度であることを踏まえて仕組みを詳しく解説。担当者によると昨年九月の公示から12月1日の施行、そうして初年度にはまず1万社の加入を予定しているとのこと。

貸す人と借りる人を結び登録制度で、受託管理

貸す人と借りる人を結び登録制度で、受託管理

貸す人と借りる人を結び登録制度で、受託管理

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

の「上甲第二弁護士が属している事務所がメルマガジン」を発行しています。3月には「入居者クレーム」。3月には「入居者クレーム」。3月には「入居者クレーム」。

●重要な最新の法令、通達、裁判例等の紹介。●法分野に関するコラム(例、契約書ライティングに関するコラム、豆知識)●その他セミナーの開催等、同法人及び所属弁護士からの講演会等の案内。

フジヤマシステム

目的を持って設備導入を行い、物件の競争力を高める

3点式ユニットバス問題点を今こそラビックスで解決!

10年の販売実績

F3-1116WR
浴室寸法 1100×960×1920
浴槽寸法 600×960×500
トイレ寸法 1100×600×1920

空室の防止

周辺物件に負けない設備を導入しよう

給湯器	追焚機能	エアコン
10年 950円/月~	10年 2,050円/月~	10年 1,240円/月~
TVインターホン	温水洗浄便座	IHコンロ
10年 500円/月~	10年 500円/月~	10年 400円/月~

●リースは 7年 8年 10年 から選べます。

入居率UP

業界初 10年メンテナンスリース保証

業界初 10年間無料保証

ガス給湯器・エアコンの無料保証制度

フジヤマでは、お客様の故障に対するリスクを緩和する為、フジヤマ独自の長期無料保証制度をご用意いたしました。

※フジヤマが無料保証制度を開始して10年間。延べ、95,000件のメンテ保証をしています。また、4,659件のメーカー保証外修理を無料保証。2010年4月現在

相談・見積無料 24時間365日受付

株式会社 フジヤマ

大阪 大阪市西区新町4丁目1-4 TEL.06-6539-0680
京都 京都市伏見区竹田中川原町1-3 TEL.075-643-1188
神戸 神戸市中央区磯辺通1丁目1-20 TEL.078-291-5508

0120-123-788
0120-248-448
0120-231-778

東京・横浜・名古屋・福岡 札幌・仙台・福岡

23年度第3回レディース部会開催

- 講演・ワークショップ・討論etc
- 東京から北澤艶子委員長招いて



あいさつする
田原陽子部会長

昨年発足したばかりの日管協京都府支部のレディース部会(田原陽子部会長)が早くも第3回目の部会をイベント形式で昨秋の10月7日(金)市内の京野菜料理「接方来」で開きました。

女性限定の50人。会場は支部会社田原陽子部会長の女性社員がズラリ。出欠締切り時には定員オーバーで今回は女性のみと限定。会場も京野菜を食べながらという女性の企画ならではの構成でした。

当日のメインは、田原部会長が東京まで出掛けて講演を依頼した日管協本部・レディース委員長の北澤艶子氏の「全ての始まりは『ご縁』から」という題の講演でした。前日管協の会長で社業の他、不動産業界で働く女性の地位向上を図るために精力的に動いている人です。自らの55年にわたる仕事を語りつつ、「不動産の仕事が好きになって下さい」「女性に適した仕事です」と熱を込めてエールを送りました。人との出会いを大切に「好きだから疲れない」の言葉は説得力のあるものでした。

面白くて参考になったのは、社員トレーニングの先生という経歴を生かした盛永有季さん(アングルホーム社員)による電話対応の大切さを身振り手振りでの話でした。最後に参加者全員が食事をしながらテーブル単位で仕事への取り組み方、人間関係の構築、気配り、仕事への意欲・対処方法などを話し合いました。楽しみながら、よい雰囲気での勉強・研修となりました。田原部会長はあいさつで「新年も全員で精力的に活動を展開します」と大張り切りでした。



支部長も参加してあいさつ



北澤艶子レディース委員長が講演



役に立つ話ばかりと集中して



「声」の重要性を盛永有季さんがレクチャー



ごちそうを前に笑顔



女性の参加者でいっぱい

新年を迎えて

日管協京都府支部、支部長

吉田 光一さん



更新料裁判も一段落して京都府支部の2012年は賃貸住宅の入居環境の向上へ本腰を入れて取り組みます。課題は多いが短長期と期間を定めつつ支部全体ですすめます。支部長の吉田光一氏(フラットエージェンシー社長)にその方向性を聞きました。

古都再生へ民間の役割大きい

「京都市など地元の行政との協力は前年と変わりません。官民学一体での空き家流通促進事業へ参加。ここでは管理会社や賃貸経営者の役割の大きさを実感。連携体制の構築へ本格参入し、その仕事の重大さを感じています。京都の街づくり、活性化へ管理業界の占める分野の広いことと責任を認識しています」。

住宅流通促進への役割、つまり、社会のニーズに答える分野を担っているわけです。一般市民対象の各種住宅相談も市民間ですっかり認知されています。「希望や課題は山積みです」。

私たちの業界は女性がよい仕事を可能にする場だと、今年も人材づくりをすすめます。「一方で京都ならではの外国人留学生の積極受け入れも強化。京都府支部も留学生を対象にしたフェアを主催していますが、人口だけでなく、歩み込んで生活支援まで至る受入れを普及させたい。地道にしっかりとした展望で今年も歩んでいきたいです」。

が、京都における入居環境の向上が他都市から注目されるほどの独自性を出したい。賃貸管理の優良会社の組織として自他ともにプロ集団へ。国交省主導の「管理業者登録制度」への参加も重要です」。

町家の再生はすでに軌道に乗っているし、古都を意識したユニークな賃貸住宅や新しいリフォーム手法も地域周辺から出ています。

「女性が担当したりリフォーム、リノベーションは成功例が多い。それによると、持ち家偏重の政策は行き詰まりで賃貸住宅対策に力を」という話です。国の住宅政策が賃貸へシフトすることへの提言をデフレ崩壊を柱に財政・金融・高齢者税制など、細かい面から指摘したもので参考になります。

阪神・東北と二つの大地震を経験して、確かに住宅に対しての一般の考えは変化しています。賃貸住宅を供給・管理している我々も少し緊張して読んでまいりました。

情報・クリップ

「貸家が日本を救う」の記事にどきり

昨秋、朝日新聞紙上の「オレ・ニオン インタビュー」で神戸大学大学院教授の平山洋介氏による「貸家が日本を救う」の記事を読み、賃貸住宅を供給している側にとって注目の内容でした。

更新料有効最高裁判決の勝利報告会

弁護団代表らが喜びのあいさつ

昨夏、オーナーを含む業界は更新料の最高裁判決に注目しました。その結果は「更新料有効」。近畿で京都や滋賀など同制度の慣行が多い地域の管理会社やオーナーの不安が一転しての有効判決でやっと落ち着きを取り戻しました。

昨秋の10月21日(金)夕刻から京都市内の「京都ホテルオークラ」で「更新料有効最高裁判決の全面勝利報告会」が開かれました。



田中弁護士のあいさつ(長田修代表)と貸主更新料弁護団の代表田中伸弁護士が主催。長く苦しい裁判の間、応援を続けた。考える会や日管協の京都府支部の会員。またこの弁護を続けました。

「今後、前向きに、入居者環境の良化へ向け」とあいさつしました。11人の弁護士頑張りました。



11人の弁護士頑張りました。

物件情報の入手から
管理機能・ネットへの公開まで

ATBB (不動産業務総合支援サイト)

- 常時60万件以上の物件情報を地図検索等で入手できます。
- アットホームウェブほか30以上の提携・公開先へも公開できます。
- 二次広告・集客ツールの自動生成などの新機能をご利用になれます。

詳しくは <http://atbb.athome.jp/>

New オプション 問合せ(反響)のあったユーザーを
貴店でより多く成約へ

「顧客管理」

成約にいたるまでの過程をネット上で一元管理できます。

顧客情報の一元管理

営業の効率アップ

社内で情報共有

詳しくは下記の営業担当まで

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

京都市国際交流会館で開催

「KYOTO留学生ふれあい住宅フェア2012」

今流行のシェア方式も含めてマイルームを探する若い人の来場が期待される「KYOTO留学生ふれあい住宅フェア2012」が今年も2月4日(土)午後から京都市国際交流会館で行われます。外国人留学生や日本の学生、一般の若い人に至るまで、展示される数多い物件は、自分の住まいを求めめる絶好の場です。年々変化する居住者ニーズにリフォーム対応済みの物件が展示されているので毎回多くの来場者で賑わいます。主催は日管協京都府支部、(財)京都市国際交流会館、京都市周辺の大学や

専門学校、一般学生や若い層への住宅情報提供が目的です。会場では日管協京都府支部会員各社から二千件以上の物件紹介。会場内には「相談」ブースや紹介デスク、ふれあいコーナーも設けられ、和やかな雰囲気です。

寺澤昌人氏。それぞれ京都府支部への期待として住宅の安全性、空き家流通促進についての協力を述べました。

二一、地下鉄東西線蹴上駅下車歩六分



外国人も日本人も揃って住まい探しの場

リアルタイムな企画構成が好評

日管協 京都府支部 オーナーセミナー2011

(財)日本賃貸住宅管理協会京都府支部(吉田光二支部長)は10月15日(土)午後1時30分から京都商工会議所3階の大講堂で「賃貸住宅オーナーセミナー2011」を開催しました。前回と同じく国土交通省の住宅月間協賛行事で、国土交通省、地元各行政の協力下、大勢のオーナーを迎えて盛大に行われました。

当日は雨。出足が心配されたが、始まる前にはほぼ満席で、来場者の知りたがり、聞きたいへの関心の高さが

伺えました。吉田光二支部長は「施行された『管理業者登録制度』へ加入して管理会社として業界でのリーダースhipを発揮したい。女性社員の人材育成を図り、支部の『レディース部会』の活躍に期待したい」などとあいさつしました。

この件への問い合わせは、京都市すまい耐震支援窓口 千601-8041 京都市南区東九条南烏丸町35-6 南烏丸市営住宅1階 TEL 075-644-5874 FAX 075-644-9588 受付時間 月曜日(金曜日)年末年始・祝日除く 午前10時~午後5時



あいさつする吉田光二支部長



国交省の西川実氏が講演



レディース部会会員が揃って

当日の来賓は京都府建設交通部長 野村彰氏、京都市都市計画局長 住宅室住宅政策課担当課長の

ニュース・解説

地震に関する情報と耐震改修助成

マスコミ報道によると、大阪の上町台地の活断層が微妙な動きを繰り返しているとか怖い話です。京都府支部の「オーナーセミナー」でA I U 保険から提供された地震保険に関連した資料「京都の地

震とは「京都一帯でも活動期に入ったとか」。「花折断層」「椋原断層」「黄檗断層」、といった紹介されてきました。怖がつてばかりでなく、きちんと意識しておかないと。つまり、備えあれば...が大切です。セミナー当日、京都市都市計画局が耐震改修助成額を最大30万円にするなどのパンフレットを来場者に配りました。

この件への問い合わせは、京都市すまい耐震支援窓口 千601-8041 京都市南区東九条南烏丸町35-6 南烏丸市営住宅1階 TEL 075-644-5874 FAX 075-644-9588 受付時間 月曜日(金曜日)年末年始・祝日除く 午前10時~午後5時

対策を語りました。

支部活動 ワイド情報

イベントや研修、見学会

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」再改訂について



大路博司氏

大路博司氏の一言「消費者にわかりやすくシンプルな契約で」昨秋のオーナーセミナー当日、国交省の西川実氏が「全国の消費生活センターを中心に年間1万を大きく超す相談がある」というように、「ガイドライン」の有効性はともかく、問題解決へは時間がかかりそうです。オーナーさんから「こんな分厚い再改訂版を読むのは大変です。管理会社を信じています。我々だけの理解よりも借主も十分にわかってはじめて紛争は少なくなるのでは」という話を聞きました。そういう意味では今回の改訂版は、ルールや様式をわかりやすくしています。業務に詳しい京都府支部の大路博司氏(日管協副支部長、大宝住建社長)によると、「消費者側に理解しやすく、シンプル・明解な契約書づくりにつきます。契約時の合意が大切で、これは裁判にも影響します。敷引き特約の最高裁判決でもそこがポイントになりました」。再改訂版によると原状回復を「借借人が借りた当時の状態に戻すことではない」とし、「通常の使用、について具体例をあげて負担を明確化しています。

第14回近畿ブロックソフトボール大会 優勝は「LIC」

14チームが参加。高レベルの試合

「第14回近畿ブロックソフトボール大会」が昨年11月9日、大阪の舞洲運動広場で行われ、滋賀県支部の(株)エルアイシーの「LIC」が優勝しました。絶好のソフトボール日和といわれる好天気に恵まれ、各支部から14チームが参加、予選・決勝と進み、みごと「LIC」が優勝しました。昨年優勝の「キングオブキングス」は5位に終わりました。毎回、各支部の持ち回りで開かれる大会、今回は京都府支部が幹事役でした。長田修近畿ブロック長も応援に駆けつけ、終了時にはトロフィーを勝者に渡しました。優勝チームは好球必打、守備もよく、例年の大会の中では高レベル。戦評によると、優勝チームと下位チームの実力差は一軍と二軍くらいの開きがあったそうです。今年もまた11月に予定しています。5位までのチームと企業名は次の通り。優勝「LIC」エルアイシー。準優勝「N・S球技部」日本セーフティー。3位「オールエリッツ」エリッツ、同、「TKT-ジャイアンツ」宅都プラス。5位「キングオブキングス」長栄、アルティム、アングルホーム。



Advertisement for Heart Gas System featuring 'リースの時代' (Lease Era) and '購入資金0でOK!' (Purchase funds 0 OK!). It lists various appliances like air conditioners, water heaters, and gas stoves available for lease.

Advertisement for Nihon Safety Co., Ltd. (日本セーフティー株式会社) featuring a map of Japan with branch locations and the slogan '賃貸住宅市場に貸しやすく、借りやすく!' (Easy to rent and borrow in the rental housing market!).

管理会社の格差が明確に

今年には賃貸住宅管理会社の優劣が分かれる1年になる可能性があります。その背景には昨年スタートした賃貸住宅管理会社の「登録制度」があります。

登録は任意ですが、登録できる管理の質を持つ会社とそうでない会社の間には、はっきりとした格差が明確になる制度です。その重要さを支部会員企業に認識してもらうことが重要です。

今年にかける 支部長の抱負



兵庫県支部
松本 智 支部長
(ハウスプロメイン社長)

誠実さと細心の仕事ぶり、県下、地域での信頼は厚い。来年度は日管協本部理事に就任予定。

登録を進めるために、私自身が各社に向向いて説明しようと考えています。これを契機として、支部の学習会や意見交換会などのイベントへの会員の参加を増やし、交流することを通じて組織力を高めたいと考えています。

松本智支部長は、昨年11月29日、東日本大震災の被災地の宮城県仙台市で「震災復興した神戸市」の体験を講演。被災した賃貸住宅関係者に「行政と民間が協力すれば絶対に復興できる。頑張ってください」と励ましました。

松本兵庫支部長が講演 仙台市で震災復興を

松本智支部長は、昨年11月29日、東日本大震災の被災地の宮城県仙台市で「震災復興した神戸市」の体験を講演。被災した賃貸住宅関係者に「行政と民間が協力すれば絶対に復興できる。頑張ってください」と励ましました。

2011オーナーセミナー盛況

兵庫・滋賀

10月9日、10月20日個性的なテーマで開催・詳報

滋賀県支部のオーナーセミナーは、近畿ブロックのトップを切って10月9日、兵庫県支部は平日の10月20日に開催。滋賀は「女性視点リフォーム」。兵庫は「敷引裁判勝利の意味」などをテーマに開催。いずれも満員の盛況でした。



満員になった滋賀県支部オーナーセミナー



京都府支部レディーズ部会のメンバー



満員の兵庫県支部オーナーセミナー

「敷引特約有効判決の影響」をテーマに講演。休憩をは

滋賀県支部

滋賀県支部はJR南草津駅前の草津市立市民交流プラザで開催。96人の賃貸住宅オーナーらが参加しました。

先ず山口俊和支部長が「賃貸住宅管理業者登録制度」について報告。当日のメインは京都府支部レディーズ部会のメンバー5人による「リフォーム事例」の紹介。一部のクロスだけを個性的なものに変える。見学する物件にソファ、テーブルなどの家具を置いて生活感を演出するなど、コストパフォーマンスを考えたリフォームの

成功例を次々に発表

その中で全員が強調したのが「女性目線によるポイントを絞ったリフォーム」でした。続いて山口俊和支部長が「賃貸住宅管理業者登録制度」の意義を解説しました。

参加したオーナーは「リフォームをするうえで女性の感性の重要さが良く分かった」と話し、終了後に会員企業の担当者らとリフォームについて話し合う姿も。

兵庫支部

兵庫支部は、神戸市三宮の神戸国際会館で開催。賃貸住宅オーナーら50人余りが参加しました。

松本智支部長が「賃貸住宅管理業者登録制度」の意義と制度の内容を説明。ゲストの上甲悌二弁護士が「敷引特約有効判決の影響」をテーマに講演。休憩をは

今年にかける 支部長の抱負



滋賀県支部
山口俊和 支部長
(エアアイシー社長)

「若い信念の人」と定評の経営者。昨年日管協理事に就任、その行動力と発信力に期待。

全員で取り組む充実した「研修会」を

管理業者登録制度が始まり、従来の不動産業者と建物管理業界の区別が明確になるのではないかと考えます。これによって、日管協の存在感をアピールでき、賃貸住宅管理業界も良い方向を向くと思えます。

滋賀県は交通の中継地点的な市場で、大手企業の工場が多く、リーマンショック以来の景気低迷で厳しい状況です。その結果、賃貸住宅も大きな影響を受けています。



レディーズ部会について話し合う中嶋事務局長(右)と望月社長

滋賀県支部のオーナーセミナーに京都府支部から「レディーズ部会」のメンバーを招いて開催すること企画したのが中嶋敏雄事務局長(日建総合管理室社長)。「昨年度の京都府支部レディーズ部会に出席して女性の視点が管理業に生かされていることの重要さに気付かされた。滋賀県支部にもレディーズ部会の活動が必要だ」と話している。

富士コーポレーションの望月三樹子社長は「女性に積極的に参加してもらえようと呼びかけたいと考えています」と設立に意欲的です。

当支部は社員の資質を向上するために全会員で取り組む研修会を機会あるごとに開いていく予定です。経済環境が厳しいだけに、会員の質を向上することが必要です。新規会員の獲得も目標です。

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

- 各種の法人設立、起業支援 宅建業・建設業許可
- 社団法人、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・帰化
- 公正証書全般、及び遺言証書
- セミナー、講演、講座企画
- 家主地主の会構築、運営支援 及び関連するSNS構築



〒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!

《不動産管理会社の代理店専用システム》
★コンプライアンス対応は万全ですか?

- 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
- 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
- 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



AIU保険会社 リアルター関西支店

〒530-6035 大阪市北区天満橋 1-8-30 OAPタワー 35F
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

奈良県支部オーナーセミナー

入居促進へカリスマ社長が講演



講演する大村浩次アパマンホールディングス社長

アパマンショッピングホールディングス 大村 浩次 氏

奈良県支部のオーナーセミナーは、10月22日、「ホテル日航奈良」で開催。奈良県支部としては6月に続いて今年2度のセミナーです。参加者は約70人。その4分の3が賃貸住宅オーナーです。

この日のお目当ては賃貸住宅業界のカリスマ的存在であるアパマンショッピングホールディングスの大村浩次社長の講演。

登壇した大村社長はまず東日本大震災の際のアパマンショッピングの活動を報告。地震発生直後に対策本部を設置し、社員を動員して入居者の人命救助活動を展開。被災地のアパマン入居者の安否を1軒ずつ訪ねて確認しました。

その後、日管協、全住協など賃貸住宅関連団体と協力して救援物資を被災地に贈ったほか、救援金の



ホテル日航奈良で行われた奈良県支部オーナーセミナー

募金活動を展開。

また、豊富なデータで、賃貸住宅市場の現状と将来像を解説。急激な少子高齢化によって今後人口が急激に減少する中で、「奈良県は全国平均より賃料の下落など厳しい状況が続くだろう」と分析。

そのうえで「当社はテレビCM、大手企業700社と提携する集客力や全国ネットの情報システムを組み合わせてオーナーを強力にサポート。入居者を確保します」と話しました。

参加したオーナーらは「やっぱり説得力あるなあ」と感心しきりでした。

今年にかける 支部長の抱負



奈良県支部 小西克美 支部長
(丸和不動産常務取締役)

奈良県は少子化に加えて、企業の流出に伴う人口減少などで、賃貸住宅業界は厳しい環境にあります。現状がこの1年で大きく良化することは難しいと思われています。

日管協奈良県支部は設立から4年目になりましたが、まだまだ県内での知名度が低く、会員も少ないので1社でも多く加盟していただけるような活動を展開していきたいと考えています。

オーナーの賃貸住宅経営は、管理会社のアドバイスによって大きく左右されます。時代と状況に対応した適切なアドバイスができるよう管理業界として知恵をつけ、公正なルール作り而努力していきます。

奈良県支部を1人で切り回すパワフルさが売りもの。近畿ブロックでも積極的な仕事ぶりに定評。

日管協の存在感高める活動

れます。

大阪府支部は、10月14日、大阪市住之江区の「インテックス大阪」で開催された「2011賃貸住宅フェア」を支部活動の一貫として小



賃貸住宅フェア会場で大阪府支部役員らと奈良県支部会員

奈良県支部 賃貸住宅フェアを見学

西克美支部長以下会員7人が一緒に見学しました。大阪府支部が出席した日管協のブースを訪れて、大阪府支部の役員らと交流、記念撮影・写真。この

謹賀新年

2012年を成功に導く不動産システム 賃貸革命 ver.7

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 検索

のあと住宅設備機器メーカーなどの展示を約2時間に渡って見学。最新のリフォーム設備などに関心を寄せていました。

兵庫県 「あんしん賃貸」継続

兵庫県は国土交通省が昨年3月で終了した「あんしん賃貸支援事業」を独自に継続しています。同事業は高齢者、身体障害者、子育て世代、外国人ら住宅弱者に、安心して住むことができる賃貸住宅を紹介、提供する事業です。

和歌山ビッグ愛で 「地震には備えが第二」

「地震には備えが第二」 今野東北ブロック長の講演



被災体験を語る 今野東北ブロック長

和歌山県支部のオーナーセミナーは10月15日、和歌山市の「和歌山ビッグ愛」で開催されました。日管協東北ブロック長で今野東北産の今野幸輝専務が「3・11私が体験した東日本大震災」と題して講演しました。

や自分が遭遇したJR仙台駅前での激震の映像を紹介。「目の前にガラスやビルの壁面が落下、高層ビル

が大揺れし、隣のビルとぶつかり合っていた」と、生々しい体験を語りました。この日は賃貸住宅オーナーを中心に約80人が参加。和歌山県は東海、東南海、南海地震の複合同時発生によって巨大津波に襲われることが心配されています。そのうえ「台風12号による大水害を経験したばかり。他人ごとやない」(中村晃三事務局長)が参加者の実感でした。

安全に住める街へ後押し

昨年は東日本大震災と福島第一原発事故、そして和歌山県も台風12号による水害と、大災害に見舞われた1年でした。和歌山県は近い将来に東海、東南海、南海

大地震の複合による巨大津波が襲来して、大きな被害が出るのではないかと心配されています。大災害時には民間賃貸住宅の空室を被災者用住宅として活用することが考えられます。イザという時に備えて、事前に日管

協やオーナー団体と行政との間で賃貸住宅を活用する協定を結ぶ必要があると思います。従来からの行政とのパイプを活用して、住宅危機管理体制を確立していきたいと考えています。

今年にかける 支部長の抱負



和歌山県支部 鈴木正典 支部長 (ホームズ社長)

和歌山県の賃貸住宅関係の組織で幹部を務め、「賃貸住宅業界」の顔として八面六臂の活躍。

保証だけでなく「収納代行」まで。安心できる家賃債務保証サービス

収納代行により家賃収納の手間を軽減 ※

前月末一括送金により迅速な滞納家賃保証

延滞時の報告は一切不要

コンプライアンス重視の入居者対応

※入居者様からの支払がない場合でも、3ヶ月は弊社より管理会社様に家賃をお支払いいたしますが、明渡し訴訟の必要要件を満たすために、4ヶ月目以降は弊社からの家賃支払いを一時的に3ヶ月間停止させていただきます。停止した3ヶ月分の支払いは解約退去の完了後又は滞納分が完全に解消された時となります。

日管協 近畿ブロック6支部・後半の活動予定

Kinki block Information

	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
15日「日管きんき」発行・24日近畿ブロック会議・近畿ブロック新年賀詞交歓会						
1月	●業務研究委員会 ●新年会 ●組織委員会	●定例会 ●青年部会活動 ●新年会	●新年賀詞交歓会		●新年会	
2月	●レディース部会開催 ●業務研究委員会	●「KYOTO 留学生ふれあい住宅フェア2012」 ●青年部会活動	●組織拡大活動	●委員会活動進める。情報発信へ	●行政などと交流。会員増へ	●組織拡大へ努力
12日近畿ブロック会議						
3月	●業務研究委員会	●部会活動 ●会員増活動	●部会活動 ●会員増活動	●組織拡大と支部活動活性化	●他組織との交流	●会員拡大運動

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〉
〒542-0012
大阪市中央区谷町7丁目5-22 南納税協会2F
(全国賃貸住宅経営協会大阪本部事務所に併設)
TEL.06-6761-1152 FAX.06-6764-0132
E-mail.nikkankyo1020@aria.ocn.ne.jp
- 京都府支部 〈烏丸通沿いのビジネス街〉
〒604-8172
京都市中京区烏丸通三条上場之町599 CUBE OIKE 4F
TEL.075-211-4774 FAX.075-251-1144
E-mail.kyoto@jpm.jp
「相続・相談コーナー」も同居。
- 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
(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 栗東駅徒歩すぐ〉
〒520-3031
滋賀県栗東市糺1丁目11-18 (日建総合管理室内)
TEL.077-552-8101 FAX.077-552-2044
E-mail.nikken@ymail.plala.or.jp
- 奈良県支部 〈近鉄西大寺駅徒歩すぐ〉
〒631-0816
奈良市西大寺本町1番6号 (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 和歌山駅よりバス〉
〒640-8390
和歌山市有本 827-6 (レンタルハウス内)
TEL.073-426-1163 FAX.073-431-9990
E-mail.dora0729af@yahoo.co.jp

入会のメリット多く、会員増加



日管協は重要な節目の年へ。優良管理会社への判断ともなる国交省主導の「賃貸住宅管理業者登録制度」への参入をはじめ、国策に沿った賃貸住宅の供給のために、多くのハードルがあります。社会が認める組織として充実の一途で「管理会社」は「日管協の会員」という世間からの位置付けにもなりつつある現状です。

今年には公益法人として認可される予定でコンプライアンスを守り、入居環境を向上させる存在としてさらに進化の年になろうとしています。

キャンペーンの目的は管理会社や関連企業が「社でも多く入会出来るよう近畿の6支部も大阪府をはじめ、入会へ向けて運動中です。

入会のメリットは、研修、勉強、提案などを含んだ数々の活動です。大きくは、国地方自治体からの情報入手に始まり、賃貸住宅経営や管理方法、オーナー対策などと細部にわたる研

優良業者へ認定の道

賃貸住宅管理業者の登録制度スタート

国土交通省が制度を所管する「賃貸住宅管理業者登録制度」が昨年12月1日に施行されました。管理業やサブリース業者が対象です。日管協近畿ブロック

日管協が「入金金無料キャンペーン」を実施中

(財)日本賃貸住宅管理協会(三好修会長)が今年3月10日までに手続すれば入金金が無料となるキャンペーンを展開しています。今年中に公益法人化するのを機会に会員増を図るため、日頃から入会の意思がある管理会社にとっては絶好のチャンスです。

修や人的交流です。管理業の業務の向上に必要なことが入会によって知り得ます。例えば、契約書や実務文書等の改善方法、原状回復や日常のクレーム対応策、最新の法改正への対応や特に会員の交流による情報交換。その他、人材活用方法、サブリースの研究、高齢者、外国人など今後の主要顧客層の予測などです。

イメージマーク知ってますか

先だって日管協のレディーズ委員長の北澤艶子氏が京都で「このマークは私が考えたのです」と言われました。日管協の新しいイメージマーク四ツ葉のクローバーです。何気なく見ていたのですが、その一枚一枚に深い思いが込められているのです。四ツ葉はそれぞれ賃貸住宅市場に関わりの深い「借主」「貸主」「管理業者(会員)」「国(社会)」を表しています。



編後記

昨年は歴史的に激動激変の年だったと思います。3月11日、国交省の担当者が来阪して登録制度の説明をしている最中に大地震発生。参加者の不安な顔が忘れられません。近畿ブロックの会合はその直後。緊張と落ち着かぬ日になりました。業界は東日本大震災4団体合同対策本部を作り、救援活動を行い、それはまだ続いています。今年も心機転の明るい年にしたいものです。更新料裁判も勝利で終了し、登録制度も実施へ。昨年からの反転していい年にしなければと願うばかりです。(広報委員会)

今冬の節電にご協力をお願いいたします。

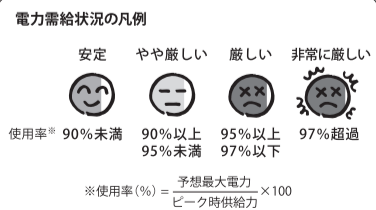
この度は節電のお願いにより、ご不便とご迷惑をおかけしまして誠に申し訳ございません。節電にご協力いただき厚く御礼申し上げます。引き続き、3月23日(金)までの平日、9時～21時の間、10%以上の節電にご協力をお願いいたします。ご家庭のお客さまには、特にご家庭でのご使用が増える夕方以降の時間帯(18時～21時)のご協力をお願いいたします。また、オーナー様、管理会社様におかれましては、所有・管理されている賃貸住宅の共用部などの節電やご入居者への呼びかけなどにもご協力を賜りますようお願い申し上げます。 ※節電にあたっては、健康や安全に影響のない範囲でご協力をお願いいたします。

節電の目安に「でんき予報」をご活用ください

当日や翌日の予想最大電力や供給力などをお知らせする「でんき予報」を関西電力ホームページに掲載しております。(翌日予報を毎日18時頃に、当日予報を8時頃に公表しております。)

「でんき予報」はパソコン・携帯電話でご覧ください

関西電力 検索



「需給逼迫のお知らせメール」でお知らせいたします

「でんき予報」で需給状況が非常に厳しい見込み(97%超過)となった際、電子メールでその時間帯をお知らせいたします。ぜひメールアドレスをご登録いただけますようお願いいたします。

配信のイメージ

関西電力ホームページ「でんき予報」

携帯電話

非常に厳しい 97%超過

※電気の需給予想をもとにメールを配信いたします

お知らせメールのご登録はこちら

携帯電話から
http://kanden.jp/s-onegai/

パソコンから
http://www.kepco.co.jp/s-onegai/

節電に関するお問い合わせにつきましては、関西電力ホームページをご覧ください。下記の電話番号までお問い合わせください。

- 関西電力ホームページ <http://www.kepco.co.jp/>
- 節電お問い合わせ専用ダイヤル(通話料無料) 0120-911-777
- 【受付時間】平日(月～金)9:00～20:00/土日祝 9:00～17:30

※お電話が繋がりにくい場合がございますので、あらかじめご了承ください。
※一部のIP電話からは、ご利用いただけない場合がございます。
※お問い合わせの際は、番号をよくお確かめのうえ、おかけ間違いのないようお願いいたします。
※耳やことがご不自由なお客さまにつきましては、FAXによるお問い合わせも承っております。
FAX 0120-911-011 <受付時間 平日(月～金)9:00～17:30>

