



〈発行〉  
公益財団法人 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

近畿ブロック 事務局  
〒604-8162 京都市中央区烏丸通六角下七番町637 第41長栄カーニブレイス四条烏丸2階  
TEL : 075-211-4774 FAX : 075-251-1144  
E-mail : kyoto@jpm.jp

- ・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

●2012年 公益財団としてスタートしました。みなさまと一緒に住まいの環境向上へ努めます。

**2012年度 日管協 近畿ブロック 各支部 新年度への方向性**

**大阪府支部 山本肇支部長 ●委員会活動中心に**

管理業の基盤となる登録制度参入の推進をはじめ、賃貸住宅標準契約書に関わる改善についても全支部で取り組んでいます。オーナーセミナーの開催も広く一般からの来場者を迎えられるようにします。委員会活動を積極化してそこからの意見の集積を生かしたい。

**京都府支部 吉田光一支部長 ●地元から信頼の存在へ**

地元京都の住宅環境の向上、発展へ支部活動は行動範囲を広げ、存在感を発揮。まず会員は登録制度への積極加入、一方、産・学・行政とさらに交流を密にして「京都の街づくり」へ協力の姿勢で臨みます。「住まいの相談」などプロの集団として市民から頼られる存在を目指します。レディース部会と青年部会が一体化して有効活動を。

**兵庫県支部 松本智支部長 ●一般社会との触れ合い**

従来から一般の来場を積極的に進めてきた支部のイベントですが、さらに一歩前進させて今年も存在を知ってもらうための努力をします。一般社会から頼られる存在になることが支部活動の重視点です。春には新聞社の「賃貸住宅フェア」にも参加してPRしました。支部会員には登録制度への加入をすすめます。

**滋賀県支部 山口俊和支部長 ●研修の充実を図る**

地元での存在感の確立こそが第一の目標です。役立つイベントを続けることが地域での信頼感を得ることにつながります。今年度はその実践の年度です。昨年に続いて定期的に行ってきた「研修」をさらに充実させたレベルの高い内容にしたいです。女性の感性を生かした間取りやリフォームの提案機会など新しい取り組みをすすめます。

**和歌山県支部 鈴木正典支部長 ●災害対策を**

入居者を守り、街の安全を図る一、いま和歌山県のすべての地域で災害対策に関心が集まっています。東日本大震災時に民間の借家が重任を果たしました。支部活動としては地元の行政や各組織と協力して災害時に機能できるように体制の確立を目指します。日管協会員、オーナー、行政、市民が連携することで安心して暮らせる街への活動です。

**奈良県支部 小西克美支部長 ●オーナーへの説得力を**

日管協の存在を知ってもらうには「オーナーセミナー」の充実、「参加したい・行ってみたい」と思わせる内容が必要で、まず今年度は内容の充実を目指したいです。会員増への努力も重要なテーマです。奈良県支部は地元行政との協力はもちろん、広い範囲を対象にした勉強、研修会を開催。当分はこの路線でいきたいと思います。

**公益財団法人として発足 4月1日**

**日管協**



日管協会長の三好修氏(写真)は移行について「公益財団として初の事業年度となる今年度は昨年十二月施行の賃貸住宅管理業者登録制度の普及を第一に、貸主・借主管理業者・地域環境等の利益増進を図り、旧法人時代からの住環境向上、市場の整備を続ける」とコメントしました。

今年度の日管協のスタートは「公益財団法人」としての再出発です。管理業界はこの日を待ち望んでいましたが、組織としても大きな意味で上昇の機会にもなるでしょう。わが国の住宅事情が民間賃貸住宅の存在役割が不可欠と東日本大震災時でも十分に認識されました。社会貢献、公益事業推進を使命とする公益財団法人として存在意義の幅が増していきます。公益化によって業務や組織の見直しなど効率的な運営が求められます。

日管協の長田修近畿ブロック長(写真)は「公益財団と認められたことに意義がある」とし、市場の整備、業務の再検討など、新たな出発を認識しました。会員にとって具体的にはまず登録制度への加入が第一でしょう(下記記事参照)。近畿の各支部では最近、地元行政と協力体制を築き、賃貸住宅の流通促進や街づくりへの協力など、住宅環境の好転に貢献しています。

日本賃貸住宅管理協会(三好修会長)が去る4月1日に公益財団法人として認定され新発足しました。移行に関して理事会を中心に準備を重ね、3月9日付け・内閣府公益認定等委員会よりの正式認定で、公益財団として民間による公益の増進に寄与する新しい役割が加わりました。近畿ブロックでもこれまで、長田ブロック長より会議ごとに認定への過程説明があり、これを機に業を通じて社会貢献の重要性を認識することになりました。

**社会から頼られる存在へ**



日管協会長の三好修氏(写真)は移行について「公益財団として初の事業年度となる今年度は昨年十二月施行の賃貸住宅管理業者登録制度の普及を第一に、貸主・借主管理業者・地域環境等の利益増進を図り、旧法人時代からの住環境向上、市場の整備を続ける」とコメントしました。

今年度の日管協のスタートは「公益財団法人」としての再出発です。管理業界はこの日を待ち望んでいましたが、組織としても大きな意味で上昇の機会にもなるでしょう。わが国の住宅事情が民間賃貸住宅の存在役割が不可欠と東日本大震災時でも十分に認識されました。社会貢献、公益事業推進を使命とする公益財団法人として存在意義の幅が増していきます。公益化によって業務や組織の見直しなど効率的な運営が求められます。

日管協の長田修近畿ブロック長(写真)は「公益財団と認められたことに意義がある」とし、市場の整備、業務の再検討など、新たな出発を認識しました。会員にとって具体的にはまず登録制度への加入が第一でしょう(下記記事参照)。近畿の各支部では最近、地元行政と協力体制を築き、賃貸住宅の流通促進や街づくりへの協力など、住宅環境の好転に貢献しています。

**賃貸業務の確立と運営 国交省と協力、市場整備**

も十分に認識されました。社会貢献、公益事業推進を使命とする公益財団法人として存在意義の幅が増していきます。公益化によって業務や組織の見直しなど効率的な運営が求められます。

日管協の長田修近畿ブロック長(写真)は「公益財団と認められたことに意義がある」とし、市場の整備、業務の再検討など、新たな出発を認識しました。会員にとって具体的にはまず登録制度への加入が第一でしょう(下記記事参照)。近畿の各支部では最近、地元行政と協力体制を築き、賃貸住宅の流通促進や街づくりへの協力など、住宅環境の好転に貢献しています。

**「賃貸住宅管理業者登録制度」 貸主、借主の利益保護**

賃貸住宅市場活性化への道筋ともいわれる賃貸住宅管理業者登録制度。国交省告示による任意の制度だが、登録の有無による差別化が生じ、消費者の物件選択の判断材料として活用されると思われる。国が課した各種の登録は343社です。

同制度の普及は最終的には国交省が求めるレベルの高い管理が行われることで貸主・借主の利益が保護されることに到達します。業務の標準化によって各地で起きている紛争、クレーム解消へも役割を果たすこととなります。国交省が主導して進行中の登録制度は業界の健全化ともなるわけで管理会社登録が急がれます。

**業界の健全化へ加入急ぐ**

ルールをクリアできている「事業者」という判断です。日管協の近畿ブロックに属する各支部でも「登録制度」への加入へ向つてい

同制度の普及は最終的には国交省が求めるレベルの高い管理が行われることで貸主・借主の利益が保護されることに到達します。業務の標準化によって各地で起きている紛争、クレーム解消へも役割を果たすこととなります。国交省が主導して進行中の登録制度は業界の健全化ともなるわけで管理会社登録が急がれます。



関西で行われた登録制度についての説明会

同制度の普及は最終的には国交省が求めるレベルの高い管理が行われることで貸主・借主の利益が保護されることに到達します。業務の標準化によって各地で起きている紛争、クレーム解消へも役割を果たすこととなります。国交省が主導して進行中の登録制度は業界の健全化ともなるわけで管理会社登録が急がれます。

**創業90周年記念キャンペーン実施中!!**

〈キャンペーン期間〉平成 24 年 6 月 1 日(金)～平成 24 年 9 月 28 日(金)

おかげさまで本年7月1日をもちまして「創業90周年」を迎えることとなりました。これからも地域のみなさまへの感謝の気持ちを込めて日々業務に邁進してまいります。

関西をもっと元気に!!



フリーダイヤル ミ ナ ニ イ ー ヨ  
**0120-372-140**  
FreeDial  
受付時間/平日9:00~17:00(銀行休業日を除きます)  
<http://www.kansaiurban.co.jp>  
平成 24 年 6 月 1 日現在



2012年度 日管協大阪府支部 総会開く

今年の大阪府支部は大きく飛躍を期す重大な年度になりそうです。組織を固め、委員会活動を活発化して内外に存在を知らせていこうという方針です。12年度の総会でその具体的なプログラムが見えてきました。

公益財団化を期に新しい動きで



挨拶する山本肇大阪府支部長

2012年度の大阪府支部の総会と定例会は5月25日(金)午後大阪市内の「ハートンホテル北梅田」で開催。近畿ブロックの各支部や不動産組織、政界関係など多くの来賓で賑わいました。



総会会場



議事が進行

最後は恒例の懇親会に移り、ゲストや、日管協の会員が楽しく交流しました。

社会が育ててくれる組織へ成長

2012年度の大阪府支部の総会と定例会は5月25日(金)午後大阪市内の「ハートンホテル北梅田」で開催。近畿ブロックの各支部や不動産組織、政界関係など多くの来賓で賑わいました。

で成果を上げています。それが会員増という結果になりました。総会後の定例会では事務局長や各委員長が紹介され、メンバーはそれぞれ委員長としての抱負を語りました。また、日管協本部より石河博史氏が出席、賃貸市場について最新の傾向を発表。支部は「オーナーセミナー」を中心

認知度アップへ

秋の「オーナーセミナー」 「賃貸住宅フェア」 会場で開催



満員のセミナー会場



長田近畿ブロック長の講演

もっと大勢の人に日管協の存在をアピールしたい。これが大阪府支部の活動基本です。そこで10月に開催する「オーナーセミナー」の会場をたくさんの方々が予測される「賃貸住宅フェア」内を中心に行うことを決めました。'知ってもらう、には絶好の場所です。

賃貸住宅にかかわる広い分野から人が集まる「賃貸住宅フェア」。賃貸住宅新聞社が主催で行う恒例のイベントです。2日間約2万人の来場が予定されています。出展は百社200ブース。10月11日(木)と12日(金)の両日南港の「インテックス大阪」での開催が決まっています。この会場の一部スペース内で大阪府支部が「オーナーセミナー」

誰もが興味を持てる場に

「安心・安全な住環境の向上」を踏まえた多様なイベントを予定中。もちろん進行中の「登録制度」の目的説明、また普及著しい「めやす賃料」についても資料を揃えて対応します。このイベントには各委員会が協力します。例えば座談会形式で紛争解決方法の紹介。また、適切な講師を招いての講演や新法律

への対処へプロの管理会社によるノウハウの公開。特にレディース部会(田中志子会長)が女性目線で追うりフォーラムリニューアルの提案を予定。期待が



来場者はみんな熱心

「管理会社」の今後のありべき姿と課題と現実」をテーマにパネリ

日管協大阪府支部

ストが加わった討論形式の解説。日管協本部から石河博史氏も加わって、登録制度の説明や資料提供も含め、より専門的な内容が好評でした。不動産関係者が知っておきたいことをプロが発表するといった企画でした。さて、今年は何が取り上げられるのか。認知度を上昇させるステップにもなるので期待されます。

レディース部会・講演会 空室解消へ「光」の説得力 ユニークな企画導入 テーマは「照明」

インテリア分野に入る「照明」。質の高い賃貸住宅空間の提供が求められている今、関係者にとっては興味のある新分野です。レディース部会では賃貸住宅におけるインテリアへの注目度が増す中で特に「光」を取り上げ、照明を専門とする「コイズミ照明」から二名の講師を迎えて照明の効果と電気代を安くするLEDについての講演会を開催しました。



熱心に聞く女性参加者



安井雄一郎氏が「光」の説明

賃貸住宅の「照明」に関する不満が入居者間から出てきました。そこでレディース部会が「光」に注目、明日の空間設計への参考にとというのが企画の原点です。

最初に人事・能力開発室室長の松田清孝氏が光のもたらす人間の生理への影響や効果、照度について話しました。次に経済効果について、LEDに詳しい照明インストラクターの安井雄一郎氏が省エネ効果と賃貸住宅での採用についてわかりやすく説明しました。

プロの入居促進提案と実行により



初月滞納徹底管理と迅速な処置により



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 タイセイシュアーサービス
〒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



大阪府支部

マンネリ打破し知名度アップへ積極的に

日管協は今年度から公益財団として再発足しました。これを期に会員を増やして二

気に認知度を上昇させようというのが考えです。大阪府

支部も日常活動の物足りなさを実感する中で会員から意見・提言を集め、今後の支部運営に生かす方針です。

会員増へはもともと目立った具体的な動きをすべきたと、先ごろの総務委員会(竹中力

委員長)で明日の組織の在り方について運営委員を中心に議論しました。山本肇支部長を中心に11名が参加、出席者から活性化へ向けての意見が

イキイキ躍動する支部活動へ意見交換

情報の受発信 ワイドに精度高く



運営委員による活発な意見交換



各委員より意見が続出。ユニークな活動テーマが次々と出ました

●積極的な情報交換 ●視察見学会の実施 ●活動目標の明確化 ●組織の認知度向上などが出てきました。組織の運営では、イベント時の集客力の増加を。事業面では優良管理会社の紹介や視察。他社のノウハウを知る機会を増やす。会員にとってプラスになる交流の場を持つ。講演なども同じ講師の繰り返しなどマンネリ化がみられるとし、他分野の人までが興味を持てる選定が望ましいーなどです。

公益事業のための

委員会設置も

公益財団になることで、社会貢献の場と会員の利益の両面からの活動が望ましく、公益事業に特化した委員会の設置も視野にとの提案。最も意見が集中したのは日管協の認知度の低さについてです。本部の広報活動も一部のマスコミ程度の掲載。広告PRも少ない。年3回発行の「日管きんき」では大阪府支部のPRとしては物足りなく、別の媒体を構築してタイムリーな情報発信が必要との意見も。

業界の内外へ効果的な情報伝達が好ましいが、話題づくり、ニュース性になる動きを作ることがまず大切。宅建やその他の不動産組織との差別化を図り、「賃貸管理」はやはり日管協がプロの仕事をしてくれるとの世評の形成につなげたいなど厳しい話となりました。

●「大阪のまちづくり」へ業界の協力を

大阪府が日管協などへ説明

大阪府が行う各種のまちづくり政策へ協力をと、今春、住宅まちづくり部が中心になって日管協大阪府支部をはじめ、各不動産組織へ協力を要請しました。大阪府は現在、「住宅まちづくりマスタープラン」(平成23~32年度)を設け、ストック、地域活動、政

策連携などを重視、それぞれ具体的なテーマをあげて実施していきます。これには民間の協力が必要と、各不動産組織へ細かな事業項目を示して説明、協力を求めました。特に、高齢者の居住安定へは民間の協力が重要としており、高齢者向け住宅事業に対してオーナーの協力が不可欠として

います。これには管理会社の蓄積しているノウハウを生かして事業主ともなるオーナーへ事業参加への提案を是非というわけです。施策としてサービス付高齢者向け住宅、高齢者向けの優良な賃貸住宅、良質な民間賃貸住宅のストック確保、府営住宅の再編、防災マシオン認定制度、リフォーム、リノベーションの促進などをあげています。この成功には民間を含めた施策の展開がカギを握るとい

かして事業主ともなるオーナーへ事業参加への提案を是非というわけです。施策としてサービス付高齢者向け住宅、高齢者向けの優良な賃貸住宅、良質な民間賃貸住宅のストック確保、府営住宅の再編、防災マシオン認定制度、リフォーム、リノベーションの促進などをあげています。この成功には民間を含めた施策の展開がカギを握るとい

わけて、今後も連携を密にという考えです。

賃貸経営管理士試験 全国統一

賃貸管理士協議会

賃貸不動産経営管理士の試験が平成25年度から全国統一試験になります。このほど実施団体の賃貸不動産管理士協議会が発表。それによると年2回複数地域で同日に実施。また、従来は宅建主任者または業務に3年以上従事となっていたが実務経験は2年になりました。

大阪府支部 会員10社増達成や業務の勉強会

組織委員会 石井委員長走る

日管協会へPRを徹底

「賃貸管理」を業とするなら専門的知識集団の公益財団法人「日管協」へ入会と、この1年間組織委員会(石井賀津彦委員長)が業界へ徹底したPR活動を繰り返してきました。委員が集まったの活動は月に1回、参加者はその都度、入会案内を行った会社との交渉結果を発表するなどを続けてきました。この間昨年末から今年3月末までの「入会金無料会員拡大キャンペーン」が実施され、目標の12社以上の14社からの申し込みに成功。「JPM大阪組織つうしん」を定期発行、未加入会社へ資料とFAXでPR。経営的管理を行う全国約1,200社が加盟する組織をPR。入会のメリットを説明。組織やマン・ツウ・マンでの入会勧誘は今年度も続きます。今後は組織・広報委員会の名称に。



業務研究委員会 人材育成の場

わかりやすいパネルディスカッション方式

勉強してスペシャリストを育てる日管協ですが大阪府支部の業務研究委員会(千々岩大輔委員長)はこの1年間、ほぼ毎月集まっては地道な勉強会を開いてきました。紛争における実務対応についての研修は出席者から人気で参加者は若手中心。時にはパネルディスカッション方式で各社の実例を聞く機会も設けました。担当が出てのナマの実例を聞けるのでこの方式も好評でした。今年度から企画研修・業務研究委員会(松尾充泰委員長)に。



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

当社のオンリーワン技術『クロス再生洗浄』(特許第3261499号)



軽い汚れやキズでクロスを貼替えるのはもったいない!

原状回復のコストダウンは急務です! クロス洗浄実績19年の当社がご提案いたします。

経費削減 COST DOWN 貼替えるよりも、コストをおさえることができます。(全国平均) 工期短縮 SPEED UP 施工時間に必要な時間を短縮できます。(1日140㎡施工可能) ゴミ量減少 ECOLOGY 廃クロスがほとんどでないので環境にやさしい。(エコ)

貼り替える前にご相談を クロス洗浄 420円/㎡ より

Sanrimix 原状回復の新しいカタチ 株式会社 サンリミックス 〒595-0803 大阪府泉北郡忠岡町北出3-3-5 ☎0120-729-510 http://www.sanrimix.com 公益法人日本賃貸住宅管理協会会員

# 市民とより密着の場へ賃貸住宅の「日曜相談」

**相談員研修開く**

4月26日、京都市の「すまいよろず相談」のうち、賃貸部門の相談を担当する日管協京都府支部と京都府不動産コンサルティング協会が市民のためにさらに充実した場となるよう「相談員研修会」を開きました。京都市側も出席、相談実績からの傾向と、京都市の住宅政策についても知る機会になりました。



相談員研修会の会場

向と、京都市が行う耐震化促進と支援策、リフォーム制度、地域連携、空き家



関岡孝繕企画係長



井上誠一氏が解説

不動態コンサルティング協会理事長の岡本秀巳氏、京都市側から都市計画局住宅室住宅政策課企画係長、関岡孝繕氏ら担当、両組織の相談員らが出席。中京区の「第41カーニープレイス四条烏丸ビル」4階の会場で開催されました。相談員研修会

はまず吉田光一日管協京都府支部長が挨拶。続いて京都市の関岡企画係長が国の住宅政策の動向を解説。最後に相談員の京都市支部の井上誠一氏が「すまいよろず相談における事例研究」と題して多くの相談の中から得た事例を紹介。今後の相談へ役立つ話で締めくくりました。研修会は岡本秀巳氏の閉会の挨拶でスケジュールを終了しました。

法の (50)

## 視点



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

## 敷引・更新料裁判を闘って

4年以上の期間、裁判で争われてきた敷引及び更新料について、平成23年7月に相次いで、いずれも特段の事情のない限り、消費者契約法10条に違反しないとの最高裁判決が出されました。その後の下級審判決においても、ごく一部の例外を除いて、敷引・更新料の全面有効判決が続いています。最高裁判決が出るまでは、敷引・更新料返還請求が多発していましたが、最高裁判決が出てからは、ほとんどなくなっています。

もし、敷引・更新料について最高裁判決で無効とされていたなら、今頃どうなっていたかと恐ろしいものがあります。敷引・更新料の返還請求がサラ金問題と同様に数多くなされていただけでなく、建物賃貸業界全体の混乱・地盤沈下・不況に見舞われていたと考えられます。

最高裁判決までは、更新料無効の判決が多かったために心配もしましたが、日管協会員の全面的な支援の下に、敷引・更新料裁判を闘ったことによる成果が得られたと思います。

## 「福岡で学びました」

リノベの成功例に注目  
役立つ情報源を求めて東へ西へ。京都府支部会員は行動派です。不動産関係の情報発信が盛んな地として知られる九州へ一行は地元の研究家や有力不動産会社や建築家、都市計画家。みんなでリノベーションの成功現場を見学。こんなメンバーと見学や懇談が出来る機会など滅多にないと吉田光二氏ら一行が出掛けた。先は福岡と小倉でした。関西の都市居住推進

研究会の研修ツアー「福岡で学ぶ不動産市場」への参加です。総勢16名のメンバーは大学教授や住宅関係関係会社、建築家など都市・住まいに関するプロばかりです。日管協京都府支部の会員も加わり、この街が育つ歴史と文化、人の心、変化への対応の難しさなどを知る機会を多く作っていたのもツアーの特徴。地元の研究家による路地の形成についての説明は京都との共通点もあって興味深かったようです。再開発の進まない風俗街も見学。一転して高齢者用住宅の現場や

## トピックス

「地域コミュニティ活性化推進条例」  
マンション入居者に  
連絡調整義務を  
京都市が4月1日から施行している「地域コミュニティ活性化推進条例」。これを円滑にすすめるため、日管協京都府支部の各会員へも協力を求めています。それによると住宅関連事業者は入居者への地域情報提供や周辺地域との交流を図る協力をし、これを徹底させるために共同住宅の建築主が、入居者へ「地域自治を担う住民組織」との交流を図るための「連絡調整担当者」を決めて今年7月1日から京都市へ提出することが義務付けられます。

## 京都府支部会員らが九州の不動産市場見学ツアーへ

ただ集まれば1泊2日の道中の私語でさえ勉強になるといふわけ。帰京後、吉田氏らは「勉強になりました。行ってみるものです。特にリノベーション物件の成功例はよく考えられていた。いへん参考になりました」と。なで学ぶ機会を得ました。

## KYOTO留学生ふれあい住宅フェア

次回から世界どこからでもアクセス  
ネットで不定期に自在に  
住まいを発見できる方式へ

2月に京都市国際交流会館で行われた「KYOTO留学生ふれあい住宅フェア」。京都市国際交流協会と日管協京都府支部が共催で催す恒例の留学生や若い人達向けの住まい探しの場です。多くの役割を果たして第7回を終え、今回も大勢の来場者を迎えました。いま流行のシェア住宅の紹介も加

今回を機に、イベント方式を変え人も地域も対象をワイドにしようという企画です。ネットを利用して世界の各地からいつでもどこからでも住宅を発見できるアクセスを完成させようというものです。これまでの展示方式からポータルサイトを利用して、日管協と交流協会が協力して秋頃にはシステム完成の見通しです。より便利により多くの物件を各国から即アクセスできるのも時代の要請で新しい仕組みの完成、発表に期待がかかります。(詳しくは次号で)。



住宅フェアの会場

at home

不動産業務に役立つツールがネットで買える!

# アットホームショップ

店内での図面展示に  
**展示ラックwoody160**  
ウッドイー

店頭での図面展示に  
**掲示ファイルIIセット**

店頭・物件でのアピールに  
**のぼり**

店頭での図面等の展示に  
**Pita-A2**  
ピタ・エースツ

掲載以外の商品も多数ご用意  
**アットホームショップ** | 検索

(公益財団)日管協京都府支部 第12回通常総会開く

公益財団法人化を機にさらに飛躍を

地元行政の「街づくり政策」との一体化、また、国交省が主導する「登録制度」への参加、社会貢献への協力など、これが今年度京都府支部に課せられたテーマです。5月17日(木)公益財団法人化して初に開催された第12回総会では参加者のすべてがこれら新年度における役割の重さを実感しました。

5月17日(木)「リーガロイヤルホテル京都」で

今年の4月1日に公益財団法人化した日本賃貸住宅管理協会。京都府支部も総会での第一声で吉田光一支部長が移行に沿い社会貢献を第一に組織の若返り方針を発表しました。午後から始まった総会には



吉田光一支部長の挨拶



暴追センター専務理事の竹下金男氏



研修会で講演する吉里裕也氏

二組織の総会と研修会、最後に懇親会というプログラム。最初に京都府賃貸管理業暴力排除対策協議会の第22期通常総会が行われました。吉田光一会長の挨拶の後、暴追センターの専務理事、竹下金男氏が最近の暴力団の動きについて講演しました。続いて京都府支部の通常総会です。当日のゲストは(財)京都府暴力追放運動推進センターの事務理事で事務局長の竹下金男氏、(社)京都府宅地建物取引業協会専務理事東勉氏、全日不動産協会京都府本部副本部長松尾洋一氏、吉川和明弁護士らです。それぞれが京都府支部への応援と協力を述べました。通常総会では新期の新役員の紹介、会計報告、新年度予算などすべての議事が了承へ。また、今春行われた会員拡大キャンペーンの成果が発表され、加入会社の紹介が行われました。

京都駅「八条口」から五分ほど南へ入ったところの路地(京都市南区九条中殿田町)で完成した「京都駅南口まちや絆プロジェクト」。京都の伝統ある町家の風情にプラス近代感覚を加えた建物「三戸」が完成。各地から駆け付けた建築家や街づくりプロデューサー、行政関係者などで賑わ

「京都駅南口まちや絆プロジェクト」の工事完成会が行われ、地元はもちろん東京などからも見学者が集まりました。不動産管理信託による「京町家の再生・活用事業」として注目されているものです。京都府不動産コンサルティング協会(岡本秀巳理事長)がアレンジしてきたもので昨年末に所有者と契約が交わされた後、改修工事を終了、見学会に至りました。

京都府不動産コンサルティング協会



再生された町家



外周りのデザイン



木が生かされている内部

「付近との調和と木と土のよさを意識させた」再生工事に自信たっぷりでした。同事業の仕組みは町家の所有者が管理信託会社と委託契約を結び、京都府不動産コンサルティング協会がプロデューサー。今後は賃貸され、その賃料で融資金は返済され、やがて京町家は所有者に返還されます。昨年末に調印式が行われ、今年3月に工事完了となりました。施工は「HABBITA 京匠」です。

り、従来通り開設しています。「相続相談センター」の受付や京都府不動産コンサルティング協会、近畿ブロックも同じフロアです。烏丸通り六角、京都のビジネス街の一等地といわれる便利な場所で、支部の事務局としてまた賃貸に関するあらゆる相談の場になっています。

所在地は☎604-8162京都市中京区烏丸通六角下る七観音町637第41長栄カーニープレイス四条烏丸2階。Tel.075-211-4774。FAX075-251-1144。EメールKYOTO@jpm.jp。

京都府支部 入会お知らせ

(株)チームクオリティなど3社が

- ▼株式会社チームクオリティ(代表取締役 田中善和氏)京都市伏見区。管理250戸。
▼株式会社京都賃貸スタイル(代表取締役 辻眞一氏)京都市右京区。仲介、管理。
▼株式会社ジェイ・エス・ピー(会長兼社長 岡正人氏)管理4万7千戸。
☆ 京都府支部は4月末現在会員74社(正会員54社・子会員20社)。

ニュース・お知らせ

京都府支部が新事務所に

京都府支部の事務所が変わりました。3月17日に下記の場所に移



京都府支部の新事務所(2F)

平成25年施行 建物安全へ報告制度 京都市

賃貸マンションなども対象に

今春、京都市が「建築基準法に基づく定期報告制度の対象建築物の拡大について」の説明会を開きました。日管協京都府支部にも協力の依頼があり行政と協力して既存建築物の安全のため建物や設備の報告をし、これを安全への制度として生かします。説明会は京都市都市計画局建築指導部建築安全推進課から舂井太計司課長らが出席、ひと・まち交流館京都で行われました。平成25年度の施行を予定している拡大「定期報告制度」に向けてみんなの意見を聞きつつ実施計画をすすめます。より安心して住める街への試みで新対象となるものには賃貸マンションなども入り、下宿、共同住宅または寄宿舎で昭和56年5月31日以前に着工したものなどが加わります。この件への問い合わせは075-222-3613建築安全推進課へ。



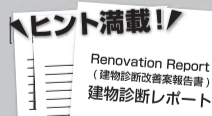
説明会会場

無料で建物診断 空室解消のアドバイス致します!

「空室に効く」「空室を作らない」そんなヒントをしっかりとアドバイス

- 新たな入居者を呼び込むポイント
最近のニーズ、エリア特性
近隣の入居状況
比較してのウィークポイント
長く住んでもらう秘訣
物件の強み、問題点のチェック

建物ごとにピッタリ合った



詳細レポート作成します

お申し込み、お問合せはこちら

0120-61-5000

大阪府大阪市北区豊崎 3-19-3 ピアスタワー 東京都千代田区丸の内 1-8-1 丸の内トラストタワー N 館

一級建築士事務所(口)第20405号 国土交通大臣許認可(般-23)第17170号

株式会社 朝日リビング

http://www.asahiliving.co.jp/

### 各県支部総会を開催



兵庫支部総会

兵庫支部は5月に神戸市中央区の神戸勤労会館で17日午

後2時から総会を開催。松本智支部長の挨拶に続いて業務研究会の立ち上げなどの活動方針案、予算案などを議決。休憩の後、三好不動産の伊瀬知見財務コンサルティング部長が「三好不動産の空室対策」と題して講演しました。



和歌山支部総会

奈良支部は、18日午後6時から近鉄西大寺駅前で開催。10月20日にオンラインセミナーを開催するなどの事業計画案、予算案を採択。この後、場所を変えて懇親会が開催されました。

### ホームズが仲介、管理

和歌山県支部の会員企業ホームズは、和歌山県印南(いなみ)町が過疎化対策の切り札として実施した賃貸住宅建築用地貸付事業に参画し、大きな成果を上げました。

印南町は和歌山県中部にあって、人口は9千人余り。過疎化と高齢化に悩む地方自治体です。若年人口を町内に呼び込むことが町の活力を維持するための緊急課題です。

その施策の一つが、賃貸住宅用地貸付事業。町が所有する宇杉が丘団地の土地を民間に無償で貸し、民間企業が賃貸住宅を建設して、若い人たちが住み出すという。この事業は、県内企業の箕島運輸がテラスハウス風の9戸の賃貸住宅を建設することが決まりました。



満室になった「イツツイナミ」

ホームズは完成した賃貸住宅の仲介と、賃貸管理を担当します。完成した住宅は「イツツイナミ」と名付けられ、専有面積76・65×88・5mの木造2階建ての2タ

### 土地無償貸付、民活で賃貸住宅

### 和歌山印南町の過疎化対策

に貸し出すという民活事業の一つです。

昨年8月から事業者を募集、県内企業の箕島運輸がテラスハウス風の9戸の賃貸住宅を建設することが決まりました。

ホームズは完成した賃貸住宅の仲介と、賃貸管理を担当します。

### 滋賀県支部が県警に協力



防犯チラシの「なでしこ通信」

滋賀県警は滋賀県内のマンションを管理する日管協滋賀支部や大学生協京都事業連合などに協力を求めて、警察とマンションを繋ぐネットワークが実現しました。県警本部が毎月、防犯

滋賀県は京都、大阪のベッドタウンとして発展する一方、多くの大学が立地しています。そのため一人住まいの若い女性が多いことから、性犯罪を防止し、犯罪被害に巻き込まれるのを防ぐと、情報ネットワークを立ち上げた。警察と女性マンションを繋ぐ情報ネットワークの構築は全国でも初



県警本部での設立総会

「なでしこ通信」を作成。メールやファックスで送付し、会員企業が管理するマンションの掲示板に掲出するほか、各戸の郵便受けにも配布します。

滋賀支部の中嶋敏雄前事務局長は「最近の入居者はセキュリティに対する関心が高い。それだけに県警との協力関係が強化されることは入居者の信頼感と安心感をもたらします」と話しています。

### 全国初の女性守る情報ネット

部で開催されたネットワークの開設総会には滋賀支部会員を中心に17社22人が出席、性犯罪防止、入居者の安全を誓い合いました。

滋賀支部の開設総会には滋賀支部会員を中心に17社22人が出席、性犯罪防止、入居者の安全を誓い合いました。

### ソフトボール大会 大津市で開催予定

毎秋恒例の日管協ソフトボール大会(近畿ブロック主催)は、今年は滋賀県支部の主管で開催されます。開催は11月7日を予定。場所は例年の大津市の舞洲運動広場に代わって、滋賀県大津市の皇子山総合運動公園を予定しています。

和歌山支部は22日午後、和歌山市のレンタルハウス本社会議室で総会を開催。10月14日のオンラインセミナーの開催など事業計画案、予算案などを決議しました。

滋賀支部は組織強化に向けて会員増強活動を強力に推し進めています。山口俊和支部長から「組織強化担当」に特命されたエルアイシーの内藤寿樹さんを中心に活動を展開してきました。2月16日の支部定例会で、出席者全員で賃貸住宅管理業務を行っている県内の不動産会社33社をピックアップ。担当者を決めて、対象会社を2月下旬から3月中旬にかけて訪問して勧誘するロー

滋賀支部は組織強化に向けて会員増強活動を強力に推し進めています。山口俊和支部長から「組織強化担当」に特命されたエルアイシーの内藤寿樹さんを中心に活動を展開してきました。2月16日の支部定例会で、出席者全員で賃貸住宅管理業務を行っている県内の不動産会社33社をピックアップ。担当者を決めて、対象会社を2月下旬から3月中旬にかけて訪問して勧誘するロー

ラー作戦を展開。その結果、1社が「加入したい」の意向を示したほか、8社が「前向きに検討」の回答を得ました。内藤さんは「今後とも検討すると答えた会社に対し、積極的に働きかけたい」と話しています。

その結果、1社が「加入したい」の意向を示したほか、8社が「前向きに検討」の回答を得ました。内藤さんは「今後とも検討すると答えた会社に対し、積極的に働きかけたい」と話しています。

滋賀支部は組織強化に向けて会員増強活動を強力に推し進めています。山口俊和支部長から「組織強化担当」に特命されたエルアイシーの内藤寿樹さんを中心に活動を展開してきました。2月16日の支部定例会で、出席者全員で賃貸住宅管理業務を行っている県内の不動産会社33社をピックアップ。担当者を決めて、対象会社を2月下旬から3月中旬にかけて訪問して勧誘するロー

## 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
- 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
- 異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さま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・服部・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

町家バンクネットワーク協議会に参加

奈良県支部は、昨年「大和・町家バンクネットワーク協議会」に加わり、県下各地に残る町家の活用に一役買っています。

奈良県内の伝統的な町家は、奈良市内のならまち、きたまちや橿原市の今井町、桜井市の三輪など県下の8市1町の11カ所に集積し、貴重な歴史的景観を伝えています。ところが、最近では建物の老朽化などによって、空き家が目立つようになり、空気が増えると、町の活力が失われ、建物の傷みが進み、景観の維持も難しくなります。また、防火の心配など治安上の心配もあります。



伝統の景観伝えるならまちな町家

市今井町、そして城下町の高取町など、町の成り立ちによって町家の形態も様々です。俗に「うなぎの寝床」と呼ばれる京町家のように、ひとくくりにできない多様な特徴。京町家が商店やレストラン、民宿などとして広く利用されているのに対し、知名度が低く、ならまちなど一部を除いては再利用も進んでいないのが実情です。

奈良県支部 奈良県下の町屋活用に一役

奈良県支部は、昨年「大和・町家バンクネットワーク協議会」に加わり、県下各地に残る町家の活用に一役買っています。

奈良県内の伝統的な町家は、奈良市内のならまち、きたまちや橿原市の今井町、桜井市の三輪など県下の8市1町の11カ所に集積し、貴重な歴史的景観を伝えています。ところが、最近では建物の老朽化などによって、空き家が目立つようになり、空気が増えると、町の活力が失われ、建物の傷みが進み、景観の維持も難しくなります。また、防火の心配など治安上の心配もあります。

奈良県下の町家は、ならまちや桜井市三輪地区のように門前町として発達した町や、伊勢参りの宿場町の桜井市初瀬、中世以来の環濠集落の橿原らにPRに努めました。早朝からオーナーや未加盟の賃貸住宅管理会社の担当者が訪れ、パンフレットなどを手に取って、支部長らに質問する姿もありました。

兵庫県支部が初出展

神戸で賃貸住宅ミニフェア

兵庫県支部は4月24日、神戸市中央区の神戸国際展示場コンベンションセンターで開催された全国賃貸住宅新聞社主催の「賃貸住宅ミニフェア2012イン神戸」に出展。日管協兵庫支部の存在を地域の賃貸住宅オーナーや住宅関連産業などにアピールしました。



神戸支部の出展ブース

この日は午前10時の開場時から松本智支部長と

借上住宅活用で県に提案

兵庫県支部は兵庫県借上営住宅活用検討協議会「写真」に越野芳明事務局長が毎月1回開催される協議会に参加し、賃貸住宅管理業者の立場から意見を述べています。兵庫県や神戸市など地方自治体が賃貸住宅オーナーや都市再生機構（UR）から借り上げた阪神大震災時の復興住宅が16年12月から順次返還期限を迎えます。協議会は、引越しを迫られる入



借上住宅の買い取りを検討する一方、入居者に引越し支援金を支給する方針です。借上げ住宅には、震災の被災者と被災者が自宅を再建するなど

居世帯の対策などを話し合うもの。県では一部の借上住宅の買い取りを検討する一方、入居者に引越し支援金を支給する方針です。借上げ住宅には、震災の被災者と被災者が自宅を再建するなど

新会員インフォメーション

兵庫県支部に4月から新たに正会員に、日本総管とオフィス24の2社と子会員としてAIUが加わりました。正会員の2社の横顔を紹介します。

|           |                                |
|-----------|--------------------------------|
| (株)日本総管   |                                |
| 所在地       | 兵庫県西宮市甲風園1丁目5番16号、甲風園ビル5階      |
| 電話        | 0798-65-2323                   |
| 代表者       | 山崎典之社長                         |
| 業種        | 建物総合管理、清掃、警備、損害保険代理業等          |
| (株)オフィス24 |                                |
| 所在地       | 兵庫県尼崎市南塚口町7丁目24-1 ティーグル24南塚口1F |
| 電話        | 06-6432-2411                   |
| 代表者       | 藤堂高光社長                         |
| 業種        | 建物総合管理、資産管理、リフォーム工事等           |

**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 住宅建業・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

…等、実践実務幅広く対応

〒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/>

**大栄が社名変更「リリーフ」に**

今年、兵庫県支部の正会員になった大栄（西宮市）が4月1日から「リリーフ」に社名を変更しました。同社は西宮市の委託を受けて、家庭ごみを収集する廃棄物処理会社としてスタート。行政などの依頼によって遺品整理や夜逃げの後片付けなどの業務を手掛けてきました。遺品整理の依頼が増えたため一昨年から遺品整理部門を「リリーフ」事業部」として正式に業務を開始し、昨年は年間300件もの遺品整理を手掛けてきました。「リリーフ」とは「心配や困ったことを除去する」などの意味。廃棄物処理だけでなく、社会の心配や困難な問題を解決していきたいという同社の目標を表す新社名です。遺品整理業は映画化、TVドラマ化された注目業種だけに、同社にも連日、新聞、雑誌、テレビの取材が殺到しています。

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・2012年後半の活動予定 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                               |
|-----|--|--|------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| 6月  | ●組織・広報委員会<br>●他各委員会活動                        | ●近畿ブロック会(6月29日) 京都開催<br>●各委員会活動            | ●業務研究立ち上げへ会合<br>●会員増活動             | ●会員増活動<br>●ソフトボール大会企画<br>●6月27日支部研修会 | ●行政と支部との各種連携 継続<br>●会員増活動 | ●会員増活動<br>●オーナーセミナー企画会議              |
| 7月  | ●組織広報委員会<br>●ベンチマーク委員会九州で研修会<br>●管理者登録への呼びかけ | ●各委員会活動<br>●会員拡大運動<br>●相談窓口活動              | ●会員コミュニケーション図る<br>●地元行政との交流        | ●女性会員の活動<br>●近畿ブロック会主催               | ●会員増活動                    | ●秋のセミナー準備<br>●会員増活動                  |
| 8月  | ●組織・広報委員会開く<br>テーマは会員増                       | ●各委員会活動<br>●秋のセミナー準備<br>●行政との項目別協力         | ●10月のセミナーへ準備<br>●地元各組織との交流         | ●会員交流<br>●会員増への活動                    | ●秋のセミナーへ内容検討              | ●地元各組織との交流<br>●会員増への活動               |
| 9月  | ●組織・広報委員会開く<br>●レディース部会<br>●管理者登録制度加入へ活動     | ●各委員会活動<br>●11月のオーナーセミナー準備<br>●府市行政と提携活動続く | ●オーナーセミナー構想具体化<br>●委員会活動           | ●オーナーセミナー準備・手配<br>●支部会議              | ●オーナーセミナー開催へ<br>●会員増へ活動   | ●オーナーセミナー準備<br>●支部会議                 |
| 10月 | ●オーナーセミナー<br>11日、12日<br>賃貸住宅フェア会場で開催         | ●オーナーセミナー 11月3日<br>(土・祝)開催へ<br>●各委員会活動     | ●10月13日(土)、オーナー<br>セミナー開催<br>●支部会合 | ●10月28日(日)、オーナー<br>セミナー開催<br>●会員拡大活動 | ●10月20日(土)<br>オーナーセミナー開催  | ●10月14日(日)、オーナー<br>セミナー開催<br>●会員拡大活動 |

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  
E-mail.nikkankyo1020@aria.ocn.ne.jp
- 京都府支部 (烏丸通沿いのビジネス街)  
〒604-8162  
京都市中京区烏丸通六角下る七観音町 637  
第41長栄カーニープレイス四條烏丸2階  
TEL.075-211-4774 FAX.075-251-1144  
E-mail.kyoto@jpm.jp  
「相続・相談コーナー」も同フロアに。
- 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  
(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10分)  
〒520-2144  
滋賀県大津市大萱1丁目4-15 LICビル3F  
TEL.077-543-2868 FAX.077-543-3968  
E-mail.soumu@g-lic.co.jp
- 奈良県支部 (近鉄西大寺駅歩すぐ)  
〒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海南駅よりバス10分)  
〒642-0001  
和歌山県海南市船尾241-8 木地由ビル1F  
TEL.073-482-3739 FAX.073-482-9777  
E-mail.kogire@hones-homes.jp



活気あふれるセミナー会場

- 大阪府支部 10月11日(日) 12日(木・金) (「インテックス大阪」賃貸住宅フェア内で開催)
- 京都府支部 11月3日(土) 「京都商工会議所」3階講堂
- 兵庫県支部 10月13日(土) 「神戸国際会館」
- 滋賀県支部 10月28日(日) 「草津市立市民交流プラザ」
- 和歌山県支部 10月14日(日) 「ダイワロイネット和歌山」
- 奈良県支部 10月20日(土) 「会場未定」



研修する大阪府支部会員

今秋開催の「オーナーセミナー」

国交省が主導して毎年、秋の住宅月間に全国規模で開く「オーナーセミナー」。国の住宅政策の徹底周知、健全な賃貸住宅居住環境達成について行政と民間が協力して実施する半ば公的なフェアで、その実施予定がほぼ決まりました。

近畿6支部の日程ほぼ決定

従来は管理会社と直結するオーナーの来場が目立ちましたが、ここ二三年は他分野、不特定数からの来場者が増えってきました。これも賃貸住宅が一般の住宅として位置付けされてきたからでしょう。そういう意味でも「オーナー」の役割は

大きく、各支部の認識も深まって、参加して役立つ楽しいイベントにしようという企画を進行させています。次は各支部ごとの実施予定。

近畿の各支部 専門化した研修進む

知的集約組織へ

公益財団へ移行した日管協はより社会的貢献を求められることになりました。従来から熱心に行ってきた「よい管理、信頼される業務」に向けての研修や勉強会はさらに熱心さが加わりそうです。今年度からは公益財団として研修やイベントに会員以外の不特定多数の参加も求めています。近畿の各支部でも、実務研修はもちろん、新人の育成、外国人入居者支援、高齢者入居運営対策、相続支援業務、一般入居者から

の相談、災害対策、地域行政との街づくり推進、他支部との交流など、多くのプログラムが用意されます。この間、賃貸住宅経営管理士の増加や賃貸に関する特別な資格を持つ従業員も増えています。賃貸業務に関するあらゆる分野での知的集約化が進んでおり、管理業のレベル向上がますますスピードアップしています。管理業の仕事は社会経済の動きと連動しており、法制度の充実、大小の組織が生まれ、それぞれが特化した動きをしているのも注目です。ニーズが顕在化する一歩手前で好リードできる体制。もうこれが可能な業界へ近づいています。

新分野の動きに注目

「競売不動産取扱主任者資格試験」を扱う不動産競売流通協会。一般財団法人サービスピ付高齢者向け住宅協会」などが誕生。近畿ブロック各支部のハイレベルな研修に期待しましょう。

編後記

制度の創設や改訂、継続。また、競売不動産取扱主任者資格試験の実施など、プロを育てる勉強の場が多く出てきました。いよいよ管理業を中心にした賃貸住宅業界が知の集積産業へと進化しています。今年度も早い社会の流れの中でしっかり存在を發揮できるように広報も頑張ります。(広報委員会)

# 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!**

11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

## 入居率UP

**フジヤマリースシステム**

低耐用年数設備(～10年)(給湯器・エアコンなど)の一括導入で、節税効果やメンテナンス費用組込により経費が固定化します。

**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

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 修理代は10年間無料です

給湯器

10年 (税込) **950円/月**～

追焚機能

10年 (税込) **2,050円/月**～

エアコン

10年 (税込) **1,240円/月**～

TVインターホン

10年 (税込) **500円/月**～

温水洗浄便座

10年 (税込) **500円/月**～

IHコンロ

10年 (税込) **400円/月**～

●リースは(7年)(8年)(10年)から選べます。

相談・見積無料 24時間365日受付

**FUJIYAMA**  
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 ネットワーク 札幌・仙台・福岡