



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
- ・和歌山県支部
- ・奈良県支部



平成 25 年 6 月 1 日発行 Vol.7

（発行）
公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 近畿ブロック
ブロック長・理事 長田 修

近畿ブロック 事務局（事務局長・理事 岡本秀巳）
〒604-8162 京都市中京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：kink-b@jpm.jp

●2013年 公益財団として今年度もみなさまと一緒に住まいの環境向上へ努めます。

「選ばれる住宅」へ日常の努力

（公財法人）日本賃貸住宅管理協会
近畿ブロック ブロック長 長田修氏



賃貸住宅は入居者の求めるレベルが一段と高度化。国交省を主に有識者が集まったの会議に我々も加わって賃貸住宅の供給環境の向上を目指しています。その中でも賃貸管理業の役割は大きく、今回の大会の実施を通じて「管理業」に携わる者の日常の地道な努力を知ってもらう機会になると思います。高度化する賃貸管理業務の実態を理解して頂きたいです。

業務担当者の自信へ効果

近畿ブロック 相談役 横江三郎氏



社会が求めている「進化する賃貸住宅管理業」を目指し、日々努力する管理業務に携わる社員の実態と仕事の成果を公表。大会を通じて管理業務がいかに緻密さを要し幅広い知識が必要かを認識。従事する者の仕事への自信に繋がることでしょう。

8月21日(水)午後1～5時
京都テルサ
セミナールーム
後援に国交省や自治体

（公財法人）日管協 近畿ブロック主催

第1回「賃貸住宅管理業務・成果発表大会」

日頃から「勉強熱心な日管協、として知られていますが、今回のイベントは会員企業各社で働く優秀な業務担当者を選出。業界はもちろん、国や自治体へもいかに真剣に賃貸管理業務に取り組んでいるかを知ってもらう機会となる催しです。

優秀な管理業務従事者を表彰

「管理業務」実践の後押しをしようとする本部の方針、人材育成を活動の中心にしてきました。そこで「区切りつける好機として近畿ブ

3年前に日管協の関西6支部が加わって発足した近畿ブロックは、各支部の研修を通じてさらに高度な「管理業務」実践の後押しをしようとする本部の方針、人材育成を活動の中心にしてきました。そこで「区切りつける好機として近畿ブ

ストックの時代、国は賃貸住宅の流通活性化へ官民協力のネットワークで施策を進めています。日管協は発足当時から国の賃貸住宅政策と共に歩んできました。この間、管理業務に携わる人材も育ち、需要者が求める住み心地の良い賃貸住宅提供へ、企業・従事者共に努力をしています。



大会の成功へ向けて議論する近畿ブロックの幹事会

6支部から選ばれ、登場

ロクが主催、官産学各界の協力を得て、第1回「賃貸住宅管理業務・成果発表大会」の開催を決めました。管理業務は貸主から委託を受け、物件の収益性を高めるために幅広い方法を駆使して「選ばれる物件」へ努力します。その手法が入居者に注目され、好成績を上げた人を表彰しようという企画です。すでに会員企業から応募があり、6月

ニュース・news

「大阪府版ガイドライン」完成
冊子と概要の二種

「大阪府版ガイドライン」賃貸住宅の原状回復トラブルを防止するために、が出来上がりしました。紛争防止へ役立てようと昨年から大阪府が作成を進めてきたものです。4月に開かれた日管協の近畿ブロック幹事会へ大阪府住宅まち

「京都テルサ」セミナールーム

会場はJR京都駅から徒歩15分

京都市内の南区で開催される今回の発表大会。会場設定や当日のスケジュールをコントロールするのは主幹となる京都府支部（吉田光一支部長）です。会場は「京都府民交流プラザ」と



会場の「京都テルサ」JR京都駅から南へ徒歩。地下、バス便も利用可。

- ・も言われる本格的な施設。鉄筋4階建。会議室やセミナー室が配されています。現地への交通便は次の通り。
- 京都市南区東九条下殿田町70番地
- ・JR京都駅（八条口西口）より南へ徒歩15分
- ・地下鉄九条駅4番出口より西へ徒歩約5分
- ・名神京都南インターより国道1号北行き市内方面へ
- ・有料駐車場は地下に180台可能

確実にやるのはどこでもできる。
確実に速くやるからこそ「価値」になる。

社会との運動と人材育成、今年度も継続して

大阪府支部が総会で確認



総会であいさつする大阪府支部長 山本肇氏

2013年度の日管協大阪府支部(山本肇支部長)の総会が5月24日(金)午後3時から大阪市淀川区の「大阪ガーデンパレス」で開催されました。同時に定例会も催され、日管協近畿ブロックに属した各支部のトップや関係不動産組織な

「賃貸住宅フェア」会場でのオーナーセミナーの連続開催、ベンチマーク活動などオリジナル性に富んだ委員会活動の実施を発表。この間、昨年から続いている賃貸住宅管理業者登録制度の普及への努力。定例会における関係不動産組織との協力など今年度も各委員会活動を中心にフル稼働になります。

「この物件に決めた!」と言われるために「レディース部会が講演会」(田中志子会長)は6月13日(木)午後1時30分から新大阪丸ビル別館(新大阪駅近く)内で右記テーマで講演会を開催。

講演は(株)色彩舎の代表取締役、河野万里子氏でカラービジネスコンサルタントから見たマンションのカラー効果や色彩心理学面から客の好みのカラーを読み取るなど、新築やリフォーム時にも参考になる

大阪府支部NEWS

講演です。委員会活動を中心にヒット続く定例会の演出大阪府支部の委員会活動は積極的です。参加型をテーマにして話題性を盛り対外的にも知名度の高い講師を招いたりし、努力しています。業務研究・企画

memo ●原田武夫氏。1971年生まれ。東大時代に外交官試験合格。外務省入省。アジア大洋州局北東アジア課に勤務後独立。国内外情勢の調査、分析レポート、著書も多い。週2回のメルマガジンも発行。

来場誘う講師選びも慎重に

催しの知名度アップ、会員増へ効果に

大阪府支部は昨年より支部が催す定例会の来場者をいかに増やすかを考えてきました。その効果がこのところ参加者の増加となり、会場内の活性へとつながっています。時代の先を読む、この時期、業界人が知りたいこと、学びたいことをテーマに選択、講師選びにも慎重です。今春の定例会は大阪府支部と全管協関西支部が初の共同開催を実現。講師に国際戦略情報研究所の原田武夫氏を招き、百五十人近くが来場しました。人が集まることで組織の存在が知られ、会員増へつながら、という期待のもとに企画された催し。業界から「定例会」への注目度が最近急上昇中

大阪府支部 まず、「人が集まる定例会、を企画



原田武夫氏の講演



講演に耳を傾ける人々

150人近くが新大阪ワシントンホテルプラザに集まった大阪府支部の定例会。開催前に今回は全管協と共催して「どれだけ人が集まるか」を念頭に企画。記念講演の内容

「聞いた、知りたいテーマを選択」を検討し、講師には不特定多数の人に知られ国際情勢から内外経済に強い原田武夫

ンからのマネーが世界を変えるのですよ。折しもヴァチカンではこの期に法王を決める選挙があり煙が白か黒かで日本でも騒いでいました。この話を発端に原田氏の著書にもある「バブルへの誘導意図」「円高問題」「国際金融資本と日本」など、自らの体験を交え国内外事情を分かり易く解説。最後は日本と世界はこのように連動していくと締めくくりました。二度目の仕組みられたような平成バブルとは、不動産業界はどう動き、影響されて行くのか、聞く側に興味と課題を与えて終了しました。参加者に聞くと「難しかったけど視野が広がった」「円高の意図、世界各国の思惑の重なりが少し理解できた」など、聞いて良かったの感想が目立ちました。

な変化をするのか、興味のある内容で終始。従来、業界の内外の話が中心だった定例会の講演。今回は大きく幅を広げました。知名度の高い講師を選び、業界人が経営的側面からも気になる金融の今後をズバリ聞く機会を得て会場は盛り上がりました。バブル到来の予測を十分な経験と広い視野で原田氏の話は具体的に分かり易いものでした。

初の共催となり、定例会の冒頭で挨拶した全管協関西支部長の宮野純氏、日管協大阪府支部の山本肇支部長らも共催する意義を述べ、今後も協力して多くの人が注目し、参加する定例会をそれぞれの立場から積極的に動いていくと挨拶しました。会場は管理業を取り巻く関連会社のコーナー出展もあり、立体的効果も出ています。

アパートマンションのオーナーの皆様へ (公財)日管協 預り金保証制度(322社加入*)は、賃貸住宅管理の健全経営をサポートします。本制度は国の補助事業です。管理業者登録制度開始! 賃貸住宅管理業者はさらに財務の健全性が求められる時代に突入します!

「大阪府版ガイドライン」が完成、普及へ

原状回復トラブル紛争防止が目的

大阪府(住宅まちづくり部)はこのほど「賃貸住宅の原状回復トラブルを防止するために」と題した「大阪府版ガイドライン」を作成。こ



大阪府版のガイドライン

の利用、普及へ日管協大阪府支部などを通じて賃貸業務を行う地元業者へ配布などの協力を求めました。減少気配を見せない賃貸住宅を巡る紛争相談。大阪府は昨年からの対策として大阪府支部ら各組織とワーキンググループを編成して議論を重ね、早急に完成させました。作成には国の「原状回復を巡るトラブルとガイドラ

イン」や東京都が実施している「東京ルール」などを参考に大阪府独自のものに仕上げました。家主や事業者向けに「冊子版」、借主にはわかりやすさを強調した「概要版」の二種。発行の大阪府はホームページにもちらん、出先機関に配布。各不動産組織(後記)へも普及啓発に協力を求めています。大阪府支部は早速各会員に送付すると同時に、

セミナーや定例会議で活用する方向です。

大阪府支部も

積極的に参加

「相談窓口」の場所など、同「ガイドライン」については次号でも詳しくとりあげます。なお、作成に協力したワーキンググループの二員として大阪府支部から竹中力事務局長や大示威之相談役が参加しました。ガイドライン作成に当

たつて設けられたワーキンググループのメンバーは、大阪府(社)大阪府宅地建物取引業協会、(社)全日本不動産協会大阪府本部、(公財)日本賃貸住宅管理協会大阪府支部、(社)大阪府賃貸住宅経営協会、大阪府消費者生活センターなど。

貸主・借主の両側で分かり易く、使いやすいようなものにまとめています。配布は大阪府や民間の各組織毎に行います。

CPMのスキルで仕事を

IREM・JAPANのセミナー I R M : J A P A N 関西支部が今春、資産の入れ替え提案をテーマにCPMスキルを活かしたビジネスの方法についてセミナーを開催しました。CPM(不動産経営管理士)は同協会本部がプロの管理士と認められたもので近畿ブロック各支部会員会社にも資格者がいます。その資格を活かした提案力、コンサルティング力で企業の収益を図ろうというセミナー。なお、後援は大阪府支部と全国賃貸ビジネス協会関西支部。

市場の現状や契約を勉強

大阪府支部 新人・若手社員 研修セミナー

大阪府支部 4月18日(木)、会場の北梅田研修センターの研修ルームは若い人でいっぱい。午前10時30分から夕方近くまでの長丁場。1部は「賃貸市場の現状と将来性、賃貸管理業務」を日管協総合研究所の主任相談員、長井和夫氏が講演。不動産という大枠に占める賃貸管理業務の存在を一般論と業務編にわけて話しました。各種のデータを示しつつ管理業務の占める重要性を長井氏は豊かな経験からわかりやすく説明し

不動産の基本を知る 日管総研の長井和夫氏が講演

新人や若い社員を対象にしたセミナーの開催。業務研究企画研修委員会(松尾充泰委員長)が昨年から支部の主要活動として続けているもので、社員の質の向上と企業の業績向上プラス繁栄にもつなげようとするものです。



日管協総研の長井和夫氏が講演

今回はその流れに沿うもので、まずは基本をしっかり学ぼうからスタートです。

この研修で、大阪府支部は参加した社員へは1・2部とも、上司へ報告するための感想文を求め、一方、それを上司に示し、判断してもらい、自社社員の参加の意義を問う回答を提出してもらう工夫をしました。貴重な一日を使つての研修の成果の有無を明確にしようという試みです。結果は10月号で取り上げます。

参加者も経営者も一体になって

今年も賃貸フェア会場

10月3〜4日に「オーナーセミナー」

今秋、大阪府支部が開催する「オーナーセミナー」は2年連続して南港の「賃貸住宅フェア」会場で行われることに決まりました。全国賃貸住宅新聞社が主催して全国展開で実施している同フェアは不動産業界から注目されるメジャーな催しです。2日間で1万人以上が会場を訪れ、貴重な情報が飛び交います。大阪府支部も場内で定例会の実施や各委員会が参加して、独自の企画で講師を招いてセ

ミナーを開き日管協や支部の存在をアピール



「インテックス大阪」

ミニナーを開き日管協や支部の存在をアピール

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

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・高齢者住宅斡旋・託児への取り組み・農園の取り組み

お問合せは 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



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



京都府支部
今年度の方向性

居住環境の向上へ全力

官・産・学が協力

(公財)日管協京都府支部は先頃、平成25年度の通常総会・報告会を開き、若手も参加して活発な活動



来賓として出席する自治体の方々

を行うと発表しました。今年度の支部はどう動いて行くのか。基本的には日管協本部の中期ビジョンに沿い、これに京都府独自の企画を加え、賃貸管理業が確かな手応えを持って地域で受け入れられることを支部全体で実感出来ることを目指しています。

前年から続く登録制度の推進や相続支援コンサルタント資格制度進捗への協力、普及など組織をあげての日常活動はやがて施行される「賃貸住宅管理業法」(仮称)制定への道です。京

都府支部は法制定に至るまで地域の居住環境向上へ幅広い活動を続けます。例えば、昨年の「京都市居住支援協議会」発足もその一つです。すでに入居をサポートする「すこやか住宅ネット」も稼働しています。京都府、京都市などの地

元自治体、交流のある各不動産組織、地元大学、賃貸住宅経営者などが一体となつて研修会やセミナーなどを間断なく開き、行政から市民までが一体になって住みやすい環境をつくらうというのが活動の大きな柱

です。目指しているのは地域で多くの分野からも信頼出来る組織として認知されることです。特に注目されるのは府や市の住宅政策に密着していることです。府、市など自治体からの信頼をベースにした受託事業あり、地域連携型空家流通事業への参加、コミュニケーション条例審議会への参画、留学生対策への提言、京都市すまいよろず相談における相談員派遣と数えきれぬほどです。その他、国際交流協会と協力しての留学生サイトの立ち上げ。また、京都府不動産コンサルティング協会(岡本

秀巳理事長)と協力した一般住宅相談やセミナーの共同開催などがあります。10月には国交省後援の大型イベント「オーナーセミナー」が行われます。アベノミクスによる経済環境の変化、ここではオーナーニーズを受け止めた講演内容が期待されます。

【ニュース】
成果発表大会へ
レディース・青年部会が中心に予選会を
今夏、京都で行われる第1回「賃貸住宅管理業務・成果発表大会」に応募するための京都府支部の代表選が6月21日(金)午後3時から「キャンパスプラザ京都」で行われます。
近畿ブロック主催の同発表大会には日管協の近畿ブロックに属する6支部が参加します。京都府支部はレディース部会と青年部会が中心になり、最終的に2名を選んで8月の大会当日に備えます。

京都府支部が25年度通常総会・報告会

5月21日(火)京都ロイヤルホテルで

まず第1部は(公財)日本賃貸住宅管理協会京都府支部(吉田光二支部長)の

25年度報告会が行われまし。吉田支部長より「前年度以上に幅広い活動の

年になる」と期待に応えると同時に今後の活動の方向性を述べました。2部の京都府賃貸管理業暴力排除対策協議会の第23期通常総会も無事終了。

第3部は2名の講師による二つの講演。最初は「最近の暴力団事情」を京都府暴力追放運動推進センターの専務理事、竹下金男氏が暴力の実態と怖さを語り

ました。最後に「賃貸消費者ニーズ最新動向2013」をテーマに(株)リクルートのスーモ編集長池本洋二氏から最新のユーザーニーズや満室経営実現へ入居者の判断ポイントのつかみ方など、役立つ講演がありました。

「ホームインスペクション」の重要性がいま不動産業界で注目されています。賃貸、分譲を問わず住宅の流通活性促進へは建物の状況診断の役割の重要性です。(社)京都府不動産コンサルティング協会(岡本秀巳理事長)は取引における建物診断が重要視される現状から定例会で勉強の機会を設けました。

3月に京都市内で開いた「インスペクションについて」をテーマに行われた研修。講師にNPO法人日本ホームインスペクターズ協会理事の妹尾和江氏を迎え、「ホームインスペクションの重要性」について話を聞きました。住宅市場では住宅診断を担う専門の診断士が加わって納得出来る住宅売買を実現させる方向で動いています。住宅診断の専門家である妹尾氏は正しい住宅診断が普通に行われる環境づくりへの期待と賃貸市場や住宅リフォームの市場の現状にも触れ診断制度普及の重要性を述べました。

研修を企画した同協会は京都市地域連携空家流通事業の進捗にも加わっており、今回の研修も流通の促進へ各社が高いスキルを身につけるための一端となる機会でした。

法の視点 (53)



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

不動産取引と成年後見人の選任

成人している本人が、物事の判断能力がなくなった場合には、意思能力を喪失しているため、法律上の効果を生じる不動産取引、銀行取引、登記等を行うことはできません。そのような場合に、4親等内の親族等は、家庭裁判所に申立をして、成年後見人を選任してもらい、成年後見人が本人の財産を管理し、本人を代理して、不動産取引、銀行取引等を行うことになります。

成年後見人が選任されると、成年後見人が本人に代わって財産管理・法律行為をするのであり、成年後見人以外の方が本人を代理することはできません。成年後見人と本人との利益相反行為の場合は、成年後見監督人が本人を代理します。不動産の所有者が物事の判断能力を失った場合には、すぐに後見人選任を申立て、成年後見人を選任してもらうべきです。そうでないと、不動産の売買、賃貸借契約の締結・解除、担保設定、登記移転等の行為を有効にできないこととなります。成年後見人の選任には2~4ヶ月かかるので、できるだけ早く選任申立手続をする必要があります。



京都府支部の報告会での吉田支部長



妹尾和江氏の話聞く

「ホームインスペクション」の重要性がいま不動産業界で注目されています。賃貸、分譲を問わず住宅の流通活性促進へは建物の状況診断の役割の重要性です。(社)京都府不動産コンサルティング協会(岡本秀巳理事長)は取引における建物診断が重要視される現状から定例会で勉強の機会を設けました。

3月に京都市内で開いた「インスペクションについて」をテーマに行われた研修。講師にNPO法人日本ホームインスペクターズ協会理事の妹尾和江氏を迎え、「ホームインスペクションの重要性」について話を聞きました。住宅市場では住宅診断を担う専門の診断士が加わって納得出来る住宅売買を実現させる方向で動いています。住宅診断の専門家である妹尾氏は正しい住宅診断が普通に行われる環境づくりへの期待と賃貸市場や住宅リフォームの市場の現状にも触れ診断制度普及の重要性を述べました。

研修を企画した同協会は京都市地域連携空家流通事業の進捗にも加わっており、今回の研修も流通の促進へ各社が高いスキルを身につけるための一端となる機会でした。

物件情報の入手から
管理機能・ネットへの
公開まで

不動産業務総合支援サイト

ATBB

at home Business Base

- 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。
- アットホームサイトほか充実した提携・公開先へも公開できます。
- 2次広告・集客ツールの自動生成などの機能をご利用になれます。

詳しくは <http://atbb.athome.jp/>

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

京都府支部会員からも提言

着々と進む幅広い国際化



外国人留学生が目立つ大学街

京都府支部長の吉田光二氏は留学生への対応には早くから積極的です。本部の国際交流委員会にも度々出席して外国人の快適な住生活ができる

大学の街京都で留学生への居住支援は、オール京都体制でと本格的プロジェクトが始動しました。業者にとつて外国人向けの賃貸住宅仲介業務は重要な役割です。長い歴史を経て今では仲介業務と併行して生活助言にはじまり、留学生の就職アドバイス、社員登用など、人材面でも期待するなど貸すから共存へと周辺は変化。そこには京都府支部の役割が存在感を増しています。

ような仕組みづくりへの意見交換にも参加。また、自社の業務にも生かし、外国人女性2人を社員として迎えています。営業の仇曉敏子さん(29歳)は中国出身で龍谷大学卒業生。中国語に加えて英語も流暢。もちろん日本語はほぼ完璧で営業として活躍中です。吉田社長も「日中友好の役割を将来の中国とのビジネスを見据え、また、本社での営業としても戦力になっていきます」と。

京都の外国人留学生は多く、京都府支部も早くから入居斡旋には学校や他の組織と協力して信頼のコミュニケーションを形成しています。家を探すためのフェア開催やサイトを立ち上げ、生活相談から住居の紹介にまで及んでいます。地元の京都府や市では留学生支援体制を確立しようと、産学・公・民が連携した「オール京都体制」で臨んでいます。留学生が将来にまで大きな希望を持つて暮らせ、やがて地域で就職し、地域の活性化にまで至る良好な環境づくり、つまり人材育成型就職支援というものです。

目下、これらの構想をまとめ具体的な行動へつなげようとしているのが一般社団法人「京都府同友会」の「大学のまち京都」を考える特別委員会です。参加する各分野からの提

言がこのほど2年がかりでまとまりました。この中に日管協の国際交流研究会も部長のほか、同支部会員の佐々木茂喜氏(株エリツ)、戸田孝行氏(株長栄)、平田晃二氏(株リビングネットワーク)らが委員としての提言をしています。

国際交流研も動く
留学生を始め外国人全般を積極的に受け入れようと日管協の国際交流研究会も「外国人住生活アドバイザー」の登録制度を発足させました。少子高齢化社会で今後、外国人の増加は十分に考えられます。外国人の就労を助言出来るよう会員登録しノウハウを得て外国人受け入れに前向きな企業へ向けて組織をあげてバックアップしていく構えです。国際化への対応が進んでいる業界です。

- 京都府支部の目標会員は正会員65社。現在(4月末)正会員51社、子会員20社。部会活動は次のとおり。
- ①組織・研修部会 ②法務・相談部会 ③制度・保証部会 ④広報・情報部会 ⑤事業企画・業務支援部会 ⑥青年部会 ⑦レディース部会。

オール京都体制で留学生支援を



この日集まった相談員

いす
まろ
すよ
相
談

ワンストップの効果目指して

今回は「京安心 すまいセンター」として新発足したことや、新しい相談方法などについて関係省からの報告や確認が行われました。それに先立って、この日参加した「相談員」に向けて「相談力を高めるためのコミュニケーショ」と題した話を京都府立大学教授の中村佐織氏から聞きました。相談員へ向けて中村氏

が行ういろいろなテスト質問と回答で場内は緊張と笑いに包まれ、相手を和ませ、ゆっくりと話を聞き出す気配りなどを教えられ、時間を忘れるほどでした。京都市民が安心して相談できるよう対応の仕方の細部まで勉強しました。その後は、京都市都市計画局住宅室、住宅政策課企画係長の関岡孝繕氏が新年度の国の住宅政策に絡み住宅流通の活性化を中心にした京都市の施策は民間組織との協力が重要と伝えました。

「京安心すまいセンター」の新センター長となる高谷基彦氏がすまいのワンストップ窓口として引き続き二つの組織の協力を得て市民の期待に応えたいと抱負を述べました。
充実の相談の場へ
リニューアルオープン
4月8日にオープン、その後、内部の改修を続けて今夏にはすっかり新しいセンターとして本格再スタートします。2組織が受け持つ日曜相談も一日3件。市と一体化して協力、市民の期待に応えます。場所は以前と同じ通り京都市南区東九条南烏丸町35の6で、地下鉄九条駅下車すぐ。



株長栄で行われた研究会

高度な管理業へ報酬制を明確に
賃貸管理研究会が業務実態調査
賃貸住宅管理業務の実態を業界の内外に正確に伝えるため、日管協がこのほど発足させた「賃貸管理研究会」は長田修会長は全国各ブロックの担当者を交え、活動をはじめました。国交省が一般に示す「管理業務」は賃貸住宅管理業者登録制度にも記載されている賃料徴収、契約更新、解約業などです。だが、それ以外の業務、運営調整、清掃、設備管理などの業務項目は示されていません。特に「管理報酬」については細部の記載や参考事例がなく、研究会では登録制度参入の業者から業務実態を収集。各ブロックからの意見を聞きつつ報告書をまとめます。これによって健全な市場の整備や従業者の社会的地位向上へもつながるという考えです。
今年3月に京都で第4回目の研究会が開かれ、日管協各ブロックから担当者が集まりました。各支部各社の業務実態の報告と意見交換後、京都市内の営業中の店舗を見学しました。フィーを生じる高度な賃貸管理の業務内容を内外に知らせ報酬の正当性を認識、これを機にさらに高度な管理業務を目指すという動きです。近畿ブロックの各支部会員各社へも実態調査への協力を求めています。

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。

居住支援協議会が次々に発足

滋賀、和歌山県が設立総会

滋賀県は3月8日、滋賀県大津合同庁舎で滋賀県居住支援協議会設立総会を開催。総会には日管協な



和歌山県居住支援協議会の設立総会

ど不動産関連4団体の代表者のほか、滋賀県庁の関係部局、大津市など県下市町の担当者ら35人が出席しました。

管協和歌山県支部の鈴木正典支部長、小切康至広報委員長のほか、不動産関連4団体や福祉協議会の代表者、国土交通省、県の関係部局、和歌山市の担当者ら29人が出席。

総会では会則が承認され、山口俊和滋賀県支部長が監事に選任されました。協議会の中に情報提供支援部会と連携方策検討部会の二部会を設置。

総会では会則を採択し、役員を選出。この後、国土交通省安心居住推進課の堀洋一郎課長補佐が「居住支援協議会の取り組みについて」と題して講演。「協議会の活動を通じて、住宅の



国土交通省 安心居住推進課 堀洋一郎課長補佐

質を向上し、空室を有効活用して住宅困窮者の住環境が向上することを期待している」と話しました。奈良県では昨年12月に居住支援協議会準備会が発足、体制作りが進められています。居住支援団体の募集、審査などが行われ、奈良県支部も積極的に協力しています。また、兵庫県は昨年11月に結成済み。

海南市の菜園付き賃貸

地層暮らしのゆとり提案

和歌山県支部のホームズが入居募集を手掛けたのは地域の特性を生かしたゆとりある菜園付きの賃貸住宅「カリノ」。

海南市重根の農業・森脇雅彦澄江さん夫婦は「都会では考えられないゆとりある物件」を建てたいと希望。

その結果生まれたのが、1戸当たり84〜88㎡の2階建てのテラスハウス3戸です。



ゆとり住宅「カリノ」とオーナーの森脇夫婦

1階にLDKとウッドデッキ、2階に洋間3室。敷地にはドッグランと1戸に2台分の駐車場、別に来客用駐車場3台分を用意。さらに森脇さんの農地を菜園として利用でき、栽培指導もしてもらえます。家賃は月9万円。3月に募集開始、すぐに満室になり、入居者はいずれも幼い子供を持つ家族。森脇さんは「自分の子供が帰ってきたように接したい」と話しています。

ホームズの小切専務は「これからの賃貸住宅は地域特性を生かした付加価値とコミュニティの形成が重要。その条件にピッタリの物件です」と話します。

滋賀、奈良、和歌山県支部長新年度への抱負

山口俊和 滋賀県支部長



滋賀県支部は平成17年に

京都支部から独立し、会員14社でスタートしました。今年で9年目を迎え、現在の会員数は20社(支部会員含む)です。

支部では定例会または研修会を、繁忙期を除いて毎月開催。定

入会メリットの鮮明化

例会では本部報告、審議事項のほかフリートークタイムを設けて、会員間の情報共有と業務改善を図っています。

また平成24年度の研修会では司法書士、不動産鑑定士などの講師を招き、会員企業のスキルアップを図りました。

今後は実務に直結し会員間のメリットを生み出せ

小西克美 奈良県支部長



災害時の役割重視 南海トラフ

るような事業を展開しているかと思えます。また、賃貸住宅管理業者登録制度や賃貸住宅経営管理士制度の国家資格化をアピールし、当協会の価値を高めた。

4県支部総会を開催

日管協近畿ブロック4県支部の25年度総会は、5月21日に兵庫、和歌山、奈良県の3支部が開催。滋賀県支部は5月28日に開催しました。

兵庫県支部は同日午後2時、神戸市勤労会館で、和歌山県支部は午後2時

にレンタルハウス本社で、奈良県支部は、午後5時から丸和不動産会議室でそれぞれ開催しました。

滋賀県支部は5月28日午後6時からホテルポストプラザ草津で開催。

不動産特化型 No.1 賃貸革命

お問合せはフリーコール 0120-965-458

日本情報クリエイティブ株式会社

日本情報クリエイティブで検索

を軸に、会員の拡大につなげたいと考えています。

鈴木正典 和歌山県支部長



居住支援協議会で地道に活動

昨年近畿ブロック幹事会にて他府県の協議会の進捗情報を持ち帰り、和歌山県住宅局の担当者情報提供して、他の関係団体より早く行動を起こすことができました。

セーフティネット法の目的である「安心して住める、安心して貸せる」のテーマは日管協の会員が日々の業務で実践しているところです。

高齢者、障害者、子育て家庭、低所得者、被災世帯の住宅確保要配慮者への状況と事情に配慮した住宅

ソフトボール大会

11月13日開催

恒例の日管協近畿ブロックソフトボール大会は、11月13日(水)、大阪市此花区の舞洲運動公園で開催されることになりました。大会は奈良県支部の主管で開催されます。

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



〒530-6034 大阪市北区天満橋 1-8-30 OAPタワー 34F
AIU損害保険株式会社 大阪第三支店 TEL.06-6242-6360 服部・吉川・吉田

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

インタビュー

資産管理のプロ集団化へ

松本智兵庫支部長



「支部の役員を強化」と話す松本支部長

日管協理事で相続支援研究会の副会長でもある松本智兵庫支部長は、関西での「相続支援講習」を成功させました。その勢いを上級コースの立ち上げ、そして支部運営に生かそうとしています。

税率が引き上げ 関心が高まる中で日管協では相続支援コンサルタント講習を実施。昨年9月から全国5カ所で開催され、多くの受講生

近畿ブロックでも23人の受講生が参加して無事に終了。講習会を立ち上げた松本氏は「相続問題への関心が高まり、タイムリーな講習になりました」と話します。「個人資産の6割は不動産といわれており、不動産のプロである我々こそ、資産管理の中核を担っていくことが将来の生き残りの道だと考えています」。

そのために今年度は相続支援基礎コースの開講とともに、基礎コースを修了した受講生を対象にした上級コースを引き続き開いていく計画です。一方、4年後には賃貸住宅管理業法が制定され、現在の任意登録性が許認可制度に変わることが見通されています。業務内容が細かく規定され、業務の質も問われることとなります。「賃貸不動産経営管理士の資格も国家資格になる見通しです。それらの認識が深まれば、日管協に加

入する必要も再認識されます。それをテコに会員拡大を図りたい」。活性へ2つの委員会

兵庫支部の活動を活性化するために新たに研修委員会と広報委員会を設けることになりました。もう一つの目標は日管協兵庫支部の存在を県民にアピールし、存在感を高めること。「そのために顧問弁護士の向井氏を活用した法律相談会などを開催していきたい」と考えています。

フエニックス共済に加入促進報奨金

兵庫県のフエニックス共済制度に、今年度から加入促進報奨金制度が新設されました。同制度は年間50000円の負担で、地震、台風などの自然災害によって全半壊した住宅の再建、復旧資金を最高600万円支給するもの。現在の加入数は県内全住宅の8.8%、15万5000戸あり。中でも民間賃貸住宅は全体の1.6%に留まっています。

運営する兵庫県住宅再建共済基金は加入増加を図るため加入促進報奨金制度を新設。報奨金は住宅1戸当たり300円。30戸以上まとめて加入させた企業、団体、個人が対象。

今年度も相続支援

コンサルタント講習開催

今年度の相続支援コンサルタント講習(基礎コース)の日程が決まりました。今年度は、新たに広島市を加えた全国6カ所で開催。近畿ブロックは昨年度と同じ大阪市北区の「あいおいニッセイ同和損保」(フエニックスタワー9F)で9月20日から開講します。

第5回 12月13日(金)、午前10時30分(第6回 平成26年1月16日(金))

31日(金) 第7回 2月28日(金) 第8回 4月4日(金) ※修了確認試験 5月16日(金)

相続支援講習で模擬試験

4月26日、大阪市北区の「あいおいニッセイ同和損保」会議室で、相続支援講習基礎コースの修了確認試験(5月17日)を前に模擬試験「写真」が行われました。受講生からの「模擬試験をして」という要望に

また、昨年度の修了確認試験に合格者を対象にした上級コースの開講も予定しています。日程は次の通り。

【日程】

- 第1回 9月20日(金) 第2回 10月11日(金) 第3回 11月15日(金) 第4回 12月12日(木)、忘年会開催

兵庫県支部に不動産に強い顧問弁護士

向井 大輔氏が就任



「親しまれる存在に」と話す向井弁護士

4月1日から兵庫県支部の顧問弁護士に向井大輔氏が就任。向井さんは29歳、弁護士になって5年目、新進気鋭の弁護士です。昨年11月、神戸の中心三宮「みなと神戸法律事務所」に就任。向井さんは「質料の滞納問題など、早い段階で相談すること、J・R三宮駅から徒歩3分、交通至便の事務所を「自分で探しました」。

「兵庫支部で最も名前を知られる弁護士になりたい」が目標。そのためにセミナーや法律相談会に積極的に「出ていきたい」。賃貸業関連、消費者法、労働法関係の問題について企業側の視点で弁護士活動を展開します。日管協会員に紹介されたオーナーや管理会社からの相談も少しずつ増えています。

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



模擬試験に取り組む受講生

昭和58年生まれ、神戸市出身。大阪大学法学部卒業。平成18年、旧司法試験合格。日管協大阪府支部の顧問の弁護士法人淀屋橋山上合同に4年間勤務した後、独立しました。

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 ヒント満載! Renovation Report (建物診断改善報告書) 建物診断レポート 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 株式会社 朝日リビング http://www.asahiliving.co.jp/

日管協 近畿ブロック6支部・2013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	●24日近畿ブロック幹事会(京都) ●13日レディース部会研修会 ●組織広報委員会	●24日近畿ブロック幹事会(京都) ●21日定例会 ●レディース・青年部会	●24日近畿ブロック幹事会(京都)	●24日近畿ブロック幹事会(京都) ●26日支部研修会	●24日近畿ブロック幹事会(京都)	●24日近畿ブロック幹事会(京都) ●会員増加活動
7月	●組織広報委員会 ●業務・研修委員会 ●執行部会、運営委員会 ●第2回定例会(ベンチマーク委員会)	●各支部活動	●入会活動 ●各委員会活動	●会員増活動	●会員拡大運動 ●居住支援協議会設立準備	●会員増加活動 ●会員間のコミュニケーションを図る活動
8月	●21日第1回賃貸住宅管理業務成果発表大会 ●各委員会活動	●21日第1回賃貸住宅管理業務成果発表大会 ●各支部活動	●21日第1回賃貸住宅管理業務成果発表大会 ●会員増へ全会員と協力活動・会員の交流充実	●21日第1回賃貸住宅管理業務成果発表大会 ●27日定例会	●21日第1回賃貸住宅管理業務成果発表大会 ●奈良県など行政と連絡	●21日第1回賃貸住宅管理業務成果発表大会 ●支部活性活動
9月	●24日近畿ブロック幹事会(滋賀) ●執行部会、運営委員会 ●第3回定例会	●24日近畿ブロック幹事会(滋賀)	●20日相続支援講習(基礎コース)開講 ●24日近畿ブロック幹事会(滋賀)	●24日近畿ブロック幹事会(滋賀) ●26日定例会	●24日近畿ブロック幹事会(滋賀)	●24日近畿ブロック幹事会(滋賀)

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8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和歌山駅より車約10分〉
〒640-8390
和歌山市有本 827-6
TEL.073-424-1111 FAX.073-426-1081
E-mail.rh-info@rentalhouse.co.jp



研修する日管協会員

この実
標です。
大きな目
資格が
士国家
経営管理
貸不動産

年頭所感で始まった日管協三好修会長による数々の活動方針。6月の総会を経て打ち立てたビジョンを順次実施していきます。
賃貸市場は初春の繁忙期が好調だったといえ、依然、空室率の上昇、礼金等の減少、リノベーション投資の必要性、相続増税予定など、厳しい環境は続きます。このような中でも昨年は公益財団法人初めの事業年度として「賃貸住宅管理業者登録制度」の普及推進を中心に各事業を展開してきました。

今後の展開、中長期ビジョンによると平成28年度をメドとする管理業法の法制化、賃格化を早めるための動きです。相続支援業務に係る専門家の「相続支援コンサルタント」の認定。管理士など有資格者の増加。全国の支部による住環境向上セミナーの実施。高齢者住宅事業の整備

現へは、官民学の協力が基本とされます。つまり、公益法人の特性を生かし、国土交通省・厚生労働省・総務省等や大学各自治体との連携です。
専門的知識を駆使して協会のビジョンには居住者の快適環境の提案、所有者の資産価値の維持向上、管理業者の地位確立と社会的役割を重視しています。そのため専門的な業務が求められる、会員は高いレベルのスキルを身につける努力が課せられています。

管理業の法制化実現へ
重責 日管協の社会的役割

と専門家の育成などがあげられます。近畿ブロック各支部も日管協の重点事業に沿って「日管

ニュースNOW

各地で増税対策セミナー
相続コンサルタントも活躍
大増税時代を迎えて各地で税金に關した研修やセミナーが連日行われています。
賃貸管理会社も自社のオーナー向けに税理士やコンサルタントを迎えての「セミナー」の開催が目につきます。
目に付くテーマは、相続贈与、節税、不動産活用、不動産投資、税制改正の詳細、増税の細部です。相続税の基礎控除が2015年1月から4割縮小、2014年4月から消費税と続きます。また、オーナーの組織が主になって「大増税時代を生き抜く」などのセミナーも開催。管理会社やオーナーは節税対策の具体性、増税の影響、施行までの対策、生前贈与などについて関心は高い。

きんき」各支部のページで示したように活発な支部活動を展開します。

みんなに頼られる存在へ
日管協が専門紙へ広告
日管協本部ではさまざまな協会活動について専門紙などに広告を出して賃貸管理業への認知度を広めています。

賃貸住宅管理業者登録制度加入会社による高度な管理体制と事業の実施。また、専門的知識を持つ人材育成での「賃貸不動産経営管理士」の存在。さらに、「預り金保証制度」による社会的信頼。これらを広告によってわかりやすく知らせ、誰もが安心して頼れる存在へPR実施中です。

日管協ニュース

会員総会6月19日に
(公財)日管協の平成25年度総会が6月19日(水)東京都内の明治記念館で開催されます。記念講演、懇親会も行われます。

編集後記

人材育成と、業界のあちこちから声が集中しています。賃貸業界は研修、セミナーの連続で人材育成に熱心です。日管協の大阪府支部も新人研修がスタートしました。そんな時、全宅連が従事者研修制度発足を発表しました。全国の不動産従事者の資質向上が目的といえます。業界の発展に人材は基本。頑張ります。その辺りを中心に編集しました。(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

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 (税込) 950円/月~	10年 (税込) 2,050円/月~	10年 (税込) 1,240円/月~
TVインターホン	温水洗浄便座	IHコンロ
10年 (税込) 500円/月~	10年 (税込) 500円/月~	10年 (税込) 400円/月~

●リースは(7年)(8年)(10年)から選べます。

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み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。

株式会社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

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
東京・横浜・名古屋・福岡 羽村・札幌・仙台・福岡

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