



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 25 年 10 月 1 日発行 Vol.8

（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

第1回 賃貸住宅管理業務・成果発表大会開く

国交省 近畿地方整備局長賞に 奥野 雅裕氏（株長栄）

（公財）日本賃貸住宅管理協会 近畿ブロック 主催

入居者へ優しい目線と収益性追求

（公財）日管協近畿ブロック（長田修ブロック長）が主催する国交省近畿地方整備局や地元自治体が後援する第1回「賃貸住宅管理業務成果発表大会」が8月21日（水）、京都市内の「京都テルサ」で行われました。近畿の5支部7社が参加、明日の管理の工夫やあり方を追求した優れた成果の発表会となりました。

「人材育成」を活動の中心にして研修やセミナーを実施してきた日管協近畿ブロックの各支部。賃貸管理業務に従事する各社社員の実績を公表し、その努力の成果を賞状で表彰しました。発表大会は、会場は超満席で補助席も出るという状況。午後1時から始まった大会は主催者を代表して日管協近畿ブロック長田修ブロック長が開会の挨拶。続いて来賓の国土交通省近畿地方整備局調整官の平田研一氏、日管協本部専務理事の塩見紀昭氏から開催を意義あるものとする強い応援メッセージがありました。

いよいよ発表開始です。各支部から選ばれた社員別項が持ち時間20分で日頃の研究成果を発表。トップの奈良県支部に始まり、滋賀、大阪（2社）、兵庫、京都（2社）の順に終了。その後、高田光雄（京都大学大学院）審査委員長に

審査委員長に 高田光雄氏（京都大学大学院教授）

審査を終了後、高田光雄審査委員長は講評として「日常業務の多忙の中でよくここまで努力されました。住宅ストックの活用が求められる時、管理業の分野は今後さらに専門性が期待されます。高齢化社会など、社会の動きに対応してさらに課題に

国交省、地元自治体も後援

に課題に

- 8月21日のスケジュール
- 場所「京都テルサ」セミナー
- 主催（公財）日管協 近畿ブロック
- 後援 国交省近畿地方整備局、京都府、京都市
- 主管 日管協京都府支部
- 午後1時開会式
- コンクール参加者の発表
- 審査委員長を中心に審査
- 午後4時30分、表彰式

10月1日実施。平成25年「住宅・土地統計調査」

日管協 全面協力
調査の円滑へ向けて協力を要請。賃貸管理業にとって同調査の結果は空室率などの傾向が参考になるもの。日管協も国の基幹統計調査に協力です。細部は大阪府支部のページを。



長田修近畿ブロック長より表彰を受ける奥野雅裕氏（株長栄）



日管協会長齊藤一成氏（株宅都）



司会を務めた横江三郎氏



会場は超満員



審査する高田氏（右）と平田氏

参加各社のテーマと発表者

- | | |
|-------|---|
| 大阪府支部 | ●「ターゲットを絞った空室戦略」
株式会社 宅都 齊藤一成氏 |
| | ●「入居者様に目を向けた管理業務の実践」
株式会社 レンタックス 西田輝幸氏 |
| 京都府支部 | ●「SDMRP（スチューデント・デザイナーによるマンションリフォームプロジェクト）について」
株式会社 長栄 奥野雅裕氏 |
| | ●「入居率UPへのアクション」
株式会社 学生ハウジング 野村麻祐美氏 |
| 兵庫県支部 | ●「入居者に目を向けた管理業務の実践」
株式会社 ハウスプロメイン 西村 英氏 |
| 滋賀県支部 | ●「単身女性専用アパートの企画から管理へ」
株式会社 コンクウエスト 馬場智彦氏 |
| 奈良県支部 | ●「入居者満足の視点に立った取組み」
株式会社 丸和不動産 村島弘章氏 |

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



三菱東京UFJ銀行

Quality for You

確かなクオリティを、明日へ。世界へ。

大阪府支部も参加



発表する西田輝之氏(レンタックス)



注目された齊藤一成氏の講演

大阪府支部から(株)レンタックスの西田輝幸氏と(株)都の齊藤一成氏が出場した第1回賃貸住宅管理業務成果発表大会。2名がそれぞれ入賞し、表彰されました。

レンタックスと宅都から2名 工夫と努力の 業務を公開

第1回 賃貸住宅管理業務成果発表大会

国交省大阪府 後援 大阪府支部 主催

「オーナーセミナー2013」開催



熱気溢れる会場(前回)



三好修会長から 活動方針が

「来てよかった」「そこが知りたいポイントでした」「賃貸経営の参考になりました」など、昨年同様の声が多く期待できる企画が順調に進んでいます。

10月10日(木)~11日(金)「インテックス大阪」で

満員の来場者「賃貸住宅フェア」会場

日管協 三好修会長が特別講演

前回の成功に自信を得た大阪府支部は、再び会場を大阪南港の「インテックス大阪」とし「賃貸住宅フェア2013 IN大阪」内で開催する事を決めました。組織広報委員会の席上で竹中力事務局長より「スペースも人も企画も前回の倍のボリュームで臨みます。6本のセミナーを予定。本部から三好修会長も来場、全面的な協力を得て来場者に満足してもらえ、内容にしたい」と発表。

相続税や消費税対策

業務研究・企画研修、組織・広報の各委員会とレディーズ部会が中心になり、来場者との一体化、ライブ感覚の重要視は昨年同様です。内容は2日間主に「賃貸管理・仲介会社向けセミナー」と、「不動産トラブル対策セミナー」を主体に目的に合わせた講演や座談会を立体的構成で企画。この中には特

別講演として(公財)日管協の三好修会長が「激動の賃貸市場におけるプロとしての役割」とは。選ばれる賃貸不動産業者と25年度の日管協の活動方針。また、本部の飯島敏樹氏や日管協総研の長井和夫氏も加わり、近代化する管理業界と重要な役割を果たす「登録制度」の進捗状況と加入促進を伝えます。座談会方式あり、プロジェクトを使用したわかりやすい各事例発表、セミナー方式など多種多様な方法が用いられます。一方通行ではなく、来場者と語り合える企画が前回同様の特徴です。

2日間のテーマ講師

10日▽「不動産トラブル対策セミナー」。弁護士法人 淀屋橋山合同の上甲 第二弁護士(紛争、契約)▽

「賃貸管理・仲介会社向けセミナー」レディーズ部会による「補助金利用のノウハウ」特別講演、(公財)日管協会長・三好修氏による「日管協の活動方針」

11日▽「最新トレンドセミナー」。日管協、理事で相続支援研究会副会長の松本智氏による「相続トラブル対策」▽「賃貸管理・仲介会社向けセミナー」本部事務局飯島敏樹氏による「管理士資格や登録制度などについて」▽同。座談会形式で「賃貸リスクの対処方法」。その他、弁護士相談や新人研修も実施します。

会場アクセスは大阪市営地下鉄南港ポートタウン線中ふ頭駅下車すぐ。

日管協大阪府支部

ニュース・短信

登録制度「微増」 加入促進へ大阪府支部

大阪府支部は管理業法施行への原点として位置づけられている「賃貸住宅管理業者登録制度」加入へ支部全体で取り組んでいます。まずは年度内40社を目標にし、セミナーなど会員が集まる時に必ず参加のメリットを説明し微増ながら少しずつ効果が出ています。山本肇支部長は「支部会員全員の登録」と、機会毎に制度の説明をしています。

貸す人と借りる人を結ぶ登録制度。国が認めた、優良管理会社という位置付け。やがて法制化される管理業法にも関連した重要な制度です。本部からは石河博司氏も機会ごとに来阪して協力しています。

会場の下見を兼ねた打ち合わせ会に出席した時から準備も十分、自信も満々という2社。両氏ともベテランの発表者で、西田氏は管理課のマネージメントディレクター、齊藤氏はアセットマネジメント事業部学生事業課課長です。どちらも各社で業務に従事する中心的存在の人。仕事もキャリアも十分に両社のトップが任せたと送り込んできた管理部門のエースです。それだけに、成果発表の機会を与えられ「思い切り日頃の仕事を反映させた、内容が濃く、明日の業務につながり、

参加者に説得力のあるものを」と取り組んだ結果の入賞発表となりました。西田氏の発表は「入居者様に向けた管理業務の実践」齊藤氏は「ターゲットを絞った空室戦略について」。特に齊藤氏は事業達成へ日々の苦労話や折れそうな心にムチを入れたという臨場感あふれる話で会場はシーンとなりました。結果は齊藤氏が日管協会長賞、西田氏は優秀賞に。齊藤氏は11月の東京で行われる「日管協フォーラム」にも出席、発表します。

「カラー」テーマの講演会 レディーズ部会 次はセミナー会場で

大阪府支部のレディーズ部会(田中志子部長)の部活動は夏から秋に向けて充実。先頃行った「カラー」をテーマにした講演会は会場がほぼ満員で男性の参加も目立ちました。これには参加動員のため、支部全体で協力した効果が出ていました。講師にはこの分野で活躍中の河野万里子さん(色彩社社長)を招きました。



カラービジネスコンサルタント 河野万里子さんの講演

テーマの選び方も開催ごとに入居者ニーズに合ったものを選択、講師も新鮮な人を招いています。今の入居者のこだわりを女性特有の感性を生かしてとらえ、参加者にわかりやすく、さらにコスト面・公的資金の利用なども加えた現実的な話が好評でした。レディーズ部会では次の活動を10月に開く「オーナーセミナー」の会場とし、次回も会場で実際に役立つテーマを設けてオーナーや管理会社向けの「すぐに参考にできる」を十分に意識し立体的構成で臨みます。リフォームにおける税金問題や資金計画、入居者ニーズを折り込んだ現実路線での内容を予定しています。

フジヤマシステム 空室の防止 入居率UP
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!
周辺物件に負けない設備を導入しよう
給湯器 950円/月~
追焚機能 2,050円/月~
エアコン 1,240円/月~
TVインターホン 500円/月~
温水洗浄便座 500円/月~
IHコンロ 400円/月~
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
相談・見積無料 24時間365日受付
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 札幌・仙台・福岡
0120-123-788
0120-248-448
0120-231-778

第2回は四国松山市へ



(株)三福管理センターを訪ねる

入居率98%維持のノウハウは セミナー参加と注目物件見学

工夫のある部屋を見学
を實現するために「というテーマで永井俊昭代表取締役が講演。顧客満足へは幅広く多角的な取り組みが必要とし、その二つの実行の内容が講演内容から伝わってきた。

20名が参加。目的地の松山市本町にある(株)三福管理センターを訪ねました。ベンチマークの理由は同センターが業界でも話題を集めている「入居率98%維持」です。その努力と現場を知り、代表取締役の永井俊昭氏から話を聞くことでした。



暑い中を何か所も見学する一行

永井社長が言う「常に高い入居率の維持は独自のノウハウが積み重なった結果です」の説明どおり、公開された具体策や事例は大いに参考になるものでした。

参加者らが交流、懇親会や見学会

ベンチマーク委員会(宮野純委員長)が前回の九州に続いて四国松山市で2回目のベンチマークを実施しました。先端を行く管理者を訪ね、その仕事内容やトップリーダーの考えを知り、交流し、何かを得ようというのが目的です。暑さも最高という7月24日(水)と25日(木)、宮野純委員長や太田卓利副委員長、山本肇大阪府支部長など約20名が参加。目的地の松山市本町にある(株)三福管理センターを訪ねました。ベンチマークの理由は同センターが業界でも話題を集めている「入居率98%維持」です。その努力と現場を知り、代表取締役の永井俊昭氏から話を聞くことでした。

日管協各社・全面協力

全国350万住戸を対象にした調査を行う総務省。このほど大阪府総務部を通じて日管協大阪府支部へ調査の円滑化を図るための協力依頼がありました。

10月1日に実施される調査は、住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに住環境や現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯の実態を調べ、現状と推移を明らかにするものです。昭和23年以来5年ごとに行

われ、今回は14回目。この結果は、国や地方公共団体の「住生活基本計画」の成果指標の設定、耐震や防災を中心とした都市計画の策定、空家対策条例の制定などに幅広く利用されます。この調査の実施について昨今における賃貸住宅への立入りの困難さが予測さ

れるため、日管協へ国交省と総務省から協力の要請がありました。居住環境を熟知する管理会社への協力を求めたものです。大阪府支部また京都府支部なども調査の円滑化へ主旨の説明や調査員の仕事に協力への徹底周知を図ります。

8月に始まった調査活動。10月下旬にはこれらの調査が完了します。やがては住宅や土地の有関係や、我々に密接な空室率なども判明する重要な国の住宅施策ともなる調査です。日管協全会員企業が協力します。

大阪府支部 組織・広報委が方針

犬伏委員長 新入会員まず15社以上目標

大阪府支部の組織・広報委員会がこのほど新委員長を決めると共に今後の活動方針を、会員増加と活性化に決めました。具体的には13年度内に新規入会15社以上と設定。同委員会が中心になり①賃貸住宅フェア内で行われる「オーナーセミナー」会場でのPRの徹底②各種パンフレットの作成とDM作戦③会員以外も対象となるセミナー会場

法で臨みます。なお当日は、従来組織委員長だった石井加津彦氏(AIU損害保険)が移動のため犬伏健次氏(日住サービズ)が委員長に正式に推されました。副委員長には濱部浩樹氏(積和不動産関西)と服部信尚氏(AIU損害保険)、書記には宮

西安宏氏(アーバンライフ住宅販売)が就任。当日は竹中力事務局長も出席して、支部全体でさらなる活性化と入会を促進するため、入会への好機として「賃貸住宅フェア」会場内でのマスコミ対策など幅広い活動を決めました。委員会では、入会促進の手法として紹介リストやアタックリストの作成など具体的な方法を検討しました。

原状回復に関する相談窓口

大阪府住宅相談室 【TEL】06-6942-3854 【相談場所】大阪市中央区大手前3-2-12 大阪府庁別館1階 【受付時間】9:00~12:00、13:00~17:30 【休業日】土・日曜、祝日、年末年始
大阪市立住まい情報センター 【TEL】06-6242-1177(相談専用) 【相談場所】大阪市北区天神橋6-4-20 住まい情報センター4階住居情報プラザ 【受付時間】(月・水~土)9:00~19:00 (日・祝日)10:00~17:00 【休業日】火曜、祝日の翌日、年末年始
大阪府消費生活センター 【TEL】06-6616-0888 【相談場所】大阪市住之江区南港北2-1-10 ATC ITM棟3階 【受付時間】9:00~17:00 【休業日】土・日曜、祝日、年末年始

ホットnews

セーフィネット確保促進 活性化フォーラム開く

大阪府まちづくり部居住企画課が先頭に立つての「活性化フォーラム」です。特定の工事において、改修工事費用の1/3(空家戸数×100万円を限度)の費用が、国交省より補助されるもの。大阪府では国交省と連携し、空家の多い民間賃貸住宅のリフォームを支援

するとともに、リフォームした住宅をホームページ等で公表し、高齢者や障害者などが安心して住まいを確保出来る事業を実施中です。同事業の、対象住宅は1戸以上の空家(改修工事着工時点で入居者募集から3か月以上人が居住していないもの)。(戸建て・共同住宅は問わない)これらに関する問い合わせは06-6941-0351(内線3033)へ。

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

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。

*平成25年4月1日現在

(公財)日管協 預り金保証制度は、オーナーの皆様が賃貸住宅を管理する管理会社が加入する制度です。預り金保証制度加入時のみならず、毎年第三者機関である保証制度審査会が決算書等を厳しく審査するため、当制度に加入していることは管理会社の「経営の健全性」を判断する指標となります。

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!

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、「預り金保証制度」に加入する方法等が、指針の一つとして示されています。

日管協 預り金保証制度 加入会社一覧表(近畿)

滋賀 (株)エルアイシー (株)レック	大阪 (株)住宅サービス (株)すまいる管理 生和不動産保証(株)
京都 (株)狩野コーポレーション (株)京都住宅センター-学生住宅 京都パナホーム(株)	積和不動産関西(株) (株)タイセイシユア-サービス (株)宅部
(株)京都ライフ 共同管理(株)	(有)トラスティーサービス (株)トラストエージェント 平山住研(株)
(株)建都 (株)長栄	(株)ベストホーム (株)マツヤマスマイルホーム (株)三島コーポレーション
ディランド山京リース(株) (株)フラットエーゼンシー (株)都ハウジング	ユニヴ-ライフ(株) (株)レンタックス (株)セ-コー産業(株)
大阪 (株)アズ-スタット アパートマン(株)	(株)ハウスプロメイン (株)マルサライフサービス (株)ホームズ レンタルハウス(株)
(株)エステートワーク 大阪セキスイハイム不動産(株)	
(株)関西建設 近畿ハウジング(株)	
(株)サンプロシード	

オーナーセミナー
2013
京都府支部主催

官民で 入居環境向上へ



会場はいつも満員です

10月23日(水) PM1~5
開催

今回の会場は「京都ロイヤルホテルスパ」の特別ホールです。従来、京都府支部ではイベント開催には交通便のよい、都市中心部の会場を選んできました。同ホテルは河原町通に面したアクセスに優れた場所です。日管協本部では開催10年目を迎え、昨年の来場者数を上回ることを期待しています。今



入賞の奥野雅裕氏に吉田支部長より賞状が



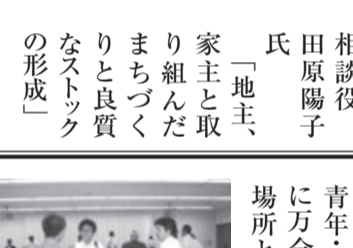
4社の代表が揃って挨拶



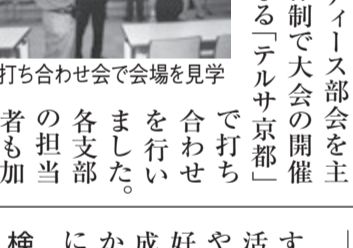
会場は各社の社員が応援に



予選会で挨拶する近畿ブロック長の長田修氏



打ち合わせ会で会場を見学



打ち合わせ会の担当者も加

青年部会
レディース部会 共催

「成果大会」への道

京都府支部が開催した「第1回賃貸住宅管理業務・成果発表大会」の予選会が本番を控えた6月21日(金)の午後、京都市内の「キャンパスプラザ京都」で行われました。各社は日頃から管理業務の向上を図り、社員は日々の努力を積み上げてきました。今回の近畿ブ

ロック主催の「成果発表大会」に備える各社の意気込みも熱いものでありました。青年部会とレディース部会が催した予選会の参加企業は4社(別項参照)で優秀賞は奥野雅裕氏と野村麻祐美さんに決定。会場には近畿ブロック長の長田修氏など、各社の社員が出席。終始、場内は緊張感に包まれました。会のはじめに吉田光二支部長が「大手に負けぬよう、消費者を賢くリードしていきましょう。今回の業務成

果の発表は、本番でも勝利してほしい」と挨拶。最初に登場した(株)エリッツの野間篤氏は競争力を付ける魅力的なモデルルームの設置例を、次が(株)学生ハウジングの野村麻祐美さん。三番手に(株)長栄の奥野雅裕氏、最後に(株)フラットエージェンシーの吉田創一氏と田

後も続けます。各社の発表者とテーマは次のとおり。◆株式会社 エリッツ 建物管理 野間 篤氏 管理開発部 ◆(株)学生ハウジング 野村麻祐美氏 営業 野村麻祐美氏 「入居率UPへのアクション」 ◆株式会社 長栄 管理本部 奥野雅裕氏 「SDMRP(スチューデント・デザイナー)によるマンションリフォームプロジェクト」について ◆株式会社 フラットエージェンシー 吉田創一氏 取締役 ◆(株)エリッツ 野間 篤氏 管理開発部 ◆(株)学生ハウジング 野村麻祐美氏 営業 ◆(株)長栄 奥野雅裕氏 管理本部

長栄と学生ハウジングから代表が

果の発表は、本番でも勝利してほしい」と挨拶。最初に登場した(株)エリッツの野間篤氏は競争力を付ける魅力的なモデルルームの設置例を、次が(株)学生ハウジングの野村麻祐美さん。三番手に(株)長栄の奥野雅裕氏、最後に(株)フラットエージェンシーの吉田創一氏と田

日管協 京都府支部活動報告

大会本番で2名入賞 局長賞に奥野雅裕氏 審査委員長賞に野村氏 大会本番で、成果大会の予選会に出場した(株)長栄の奥野雅裕氏と(株)学生ハウジングの野村麻祐美氏が表彰されました。(一面参照) 支部全体でイベントに協力

会場は「京都ロイヤルホテル・スパ」 今回のセミナーで冒頭、ビデオ収録した「国交大臣の挨拶」を各会場で流し、国、各自自治体、賃貸管理業界の一体感を強調。入居環境の向上とオーナーの健全経営を応援出来る対策をテーマにします。 中間の講演は京都市居住支援協議会がすすめる高齢者の賃貸住宅入居サポートで実施している「京都市すこやか住宅ネット」の活性に向けて京都市の住宅政策課、萩崎哲郎課長補佐が情報提供や登録、発信などの取り組みを説明します。 京都市支部も参加協力している高齢者住宅入居対策です。

講演テーマと講師 ①「大きく変わる賃貸市場と協会の最新トピックス」 日管協京都府支部吉田光二支部長。 ②「京都市すこやか住宅ネットの取り組みについて」 高齢者が望む住み替えに向けて、京都市都市計画局住宅室住宅政策課、課長補佐、萩崎哲郎氏。 ③「大増税時代を乗り切る相対策のススメ」 税理士法人京都経営代表、大江孝明氏。

▼後援 国土交通省、京都府、京都市、(公財)全国賃貸住宅経営者協会連合会、京都中央支部。 今年度の京都府支部の部会は①組織・研修②法務相談③制度・保証④広報・情報⑤事業企画・業務支援⑥青年⑦レディースなどが独自の活動を行っています。イベント開催時にブースを設けて、副支部長の大路博司氏が相談にのったり、広報・情報部会長の櫻井啓孝氏はネットによる情報発信や会員勧誘のパンフ作成、また、地元(公財)京都市国際交流協会と共催の住居検索サイト「ハウスナビ」の活性化。青年、レディース部会は岡嶋緑氏を中心に、成果発表大会の予選会から本番までを主導してきました。

無料で建物診断 空室解消のアドバイス致します!

建物ごとにピッタリ合った ヒント満載! 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 ビアスタワー 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/

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

「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

11月に東京で「日管協フォーラム2013」開催

見逃せないテーマが集中

不動産業界はますます専門・高度化し、人材育成の差が業績を大きく左右する時代。日管協もこの流れを予測し、本部、全国各支部ともに研修やセミナーが絶えま



近畿ブロックの活動も紹介

テーマも注目されるものが揃いました。近畿ブロックの長田プロック長が会長の「賃貸管理研究会」も業務の確立を主に発表が行われる予定です。

近畿ブロックも参加成果を発表 (公財)日本賃貸住宅管理協会が11月7日に「第1回日管協フォーラム2013」を東京で開催し

近畿ブロックが今夏、京都で行った「賃貸住宅管理業務成果発表大会」のグランプリ受賞テーマも会場で披露されます。

内容は国際交流委員会による「外国人向け賃貸住宅の管理とコツ」、高齢者住宅市場大競争時代到来と参入について。相続支援研究会の「相続支援でオーナーを囲み込む」のノウハウ公開など、どの発表項目を見ても「これは是非知っておきたい」と言えるものばかりです。

日管協の近畿ブロック長で理事である長田修氏が会長として就任している「賃貸管理研究会」が当分忙しくなりそうです。三好修会長が強気にすすめる日管協ビジョン。その中で設けられた「専門的な管理業務の確立」。これは管理業の法制化へ向けて急ぐもの

法制化へ向け業務内容の確立 賃貸管理研、今秋のフォーラムで発表

立ち上がったばかりの研究會だが、全国規模で研修や意見交換会、見学会などを続行。今秋、東京で行われるフォーラムでも、同研究會から活動の経過が発表される予定です。

館(東京都千代田区二ツ橋2-6-2)で午前11時から。交通便は地下鉄神保町駅歩7分です。フォーラムへの参加費は二

社3千円で3名まで入場可能。会員外は5千円。申込みは日管協本部事務局へFAXで(03)6265-1155(6)。

国際交流が業績向上を呼ぶ

京都がリードする外国人雇用



地下鉄今出川駅と同志社キャンパスを結ぶ一帯では留学生を多く見られます

学生の増加が予測され、これをエリア全体で受け止めようと、官民が一体となって住宅提供から就職、さらに日常生活を快適に過ごせるための居住支援を行っています。京都の管理会社の多くが

外国人留学生、卒業生を社員として迎え、業績アップにつなげています。日管協本部でも各都市における留学生増加の傾向をとらえ、企業側とのマッチングを図るための「留学生インターシップ制度」を発足。今年も雇用体験制度による研修を実施。今年で4回目となる同制度は企業と留学生

が一定期間中に研修などを受けて就業への可能性を試すものです。外国人の雇用による効果も出ており、今年も10月に終了。引き続き来年も継続します。京都では大学の街として留学生の受入れが増加していますが、やがて全国へと波及していきそうです。

ニユーストレンジ

国の住宅土地統計調査 京都府支部へも協力依頼

今年10月1日に実施の国の調査について京都府支部へもこのほど京都府政策企画部長名で協力の依頼がありました。すでに総務省、国交省から日管協本部へ正式な要請があり、日管協がそれを受け、全国規模で協力を実施中です。

住民・土地の基礎資料と

なり、防災はじめ、空き家対策にも貴重な資料となるものです。調査、回収が順調にいくように日管協各支部の協力が求められています。(関連記事、1面と3面)。

法の (54)

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

雨漏りの場合の権利・義務

雨漏りが生じた場合の法律関係はどうなるのでしょうか。例えば、テナントに貸している倉庫について、夕立ちで倉庫に雨漏りが発生して賃借人の商品一部が雨水で汚損した場合を考えてみます。

賃借人は、雨漏りによって使用できなかった賃借倉庫部分については、民法611条1項により、賃借部分の一部滅失として、その使用できなかった期間分、使用できなくなった割合に応じて賃料減額請求ができます。建物の一時的な機能不全も、この条文の賃借部分の一部滅失にあたる考えられます。

また、賃借人は賃貸人に対して民法601条の賃貸人の使用収益させる義務違反を理由として、雨水によって汚損した商品の損害賠償請求ができます。この場合、賃借人は雨水によって倉庫内の商品が汚損したことを主張・立証しなければなりません。

もともと、民法上、修繕義務・使用収益をさせる義務は賃貸人にあるのであり、賃貸人としては、賃貸物件において雨漏りがしないように日頃から注意しておかなければなりません。

トピックス



映画村での夏祭り



参加者は大喜び

り、その一環として開催しました。好評の結果、来年以降も継続開催の予定です。

大規模入居者サービス 大森映画村で「夏祭り」

入居者サービスは業界共通の関心事です。そんな中、(株)長栄(長田修社長)が8月17、18日の両日、京都市右京区の大森映画村で入居者サービスイベント「長栄ベルヴィ夏祭り」を開催。2日間約6千人が来場する大イベントになりました。

映画村内のお化け屋敷や忍者屋敷、仮面ライダーショーなどのアトラクションもすべて無料。子供たちは大ハシヤギでした。同社は入居者サービスのために「ベルヴィクラブ」を組織しており、その一環として開催しました。好評の結果、来年以降も継続開催の予定です。



京都で行われた研究会での店舗見学

立ち上がったばかりの研究會だが、全国規模で研修や意見交換会、見学会などを続行。今秋、東京で行われるフォーラムでも、同研究會から活動の経過が発表される予定です。

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。

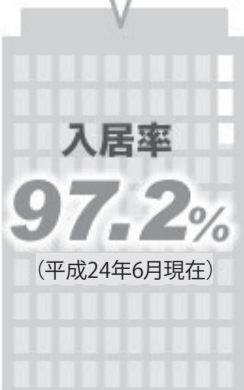
不動産全般管理・不動産有効活用・建築設計・建物補修・リフォーム
清掃業務・高齢者住宅斡旋・託児への取り組み・農園の取り組み

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



第1回賃貸住宅管理業務・成果発表大会

兵庫県が近畿ブロック長賞

「第1回賃貸住宅管理業務・成果発表大会」で兵庫県支部(株)ハウスプロメインの西村英氏が発表した「入居者に目を向けた管理業務の実践」が第3席の近畿ブロック長賞を受賞。滋賀支部は主管賞、奈良県支部は優秀賞をそれぞれ受賞しました。発表の要旨は次の通り。

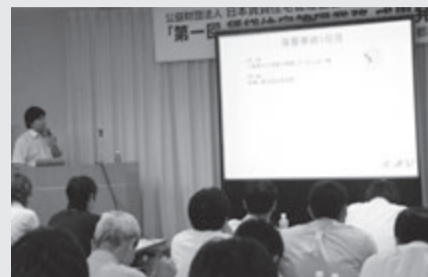
兵庫県支部

ハウスプロメイン

西村 英氏

「入居者に目を向けた管理業務の実践」

伊丹市の賃貸マンションで平成17年3月に実際に起きた落雷事故をきっかけにした入居者向火災(家財)保険100%加入に



注目された兵庫県支部・西村氏の発表

向けた取り組みを紹介。落雷事故による火災は起きなかつたものの全戸のテレビ、パソコン、エアコンなどの家電製品がすべて破損。この時、入居者保険に加入していたのは被害を受けた6戸のうち3戸だけでした。両者の間には天国と地獄ほどの差が生まれました。加入家庭では家電製品が保険金によって全て新品に買い換えられたのに対し、非加入家庭は全て自己負担になってしまいました。これをきっかけに当社は入居者保険への加入を強力に働きかけました。その結



発表する馬場氏

滋賀県支部

コンクウエスト

馬場 智彦氏

「単身女性専用アパート企画から管理へ」

滋賀県が関西圏で人口増加している唯一の県であり、晩婚化などによって単身女性用マンションの需要が増えています。

果、それまで全管理戸数の加入率が63%過ぎなかつたのに対し、93%(12年度に急上昇。近畿の管理会社中首位の加入率を達成しました。現在は加入100%を目指して入居者個々が保険契約しなくても、当社が管理する全ての賃貸住宅



超満員の成果発表大会会場

奈良県支部

丸和不動産

村島 弘章氏

「入居者満足の視点に立った取り組み」

入居者のクレームの内容は「水回り」が28.1%、「室内設備」20.6%、「電気設備」15.7%だったと紹介。クレームへの対応には「最善の対応ができていないか」「クレームを減らすことができるか」の2つのアプローチが考えられます。コールセンターの24時間クレーム対応や緊急出動できる業者との提携などが必要。また、有資格者によ



発表する村島氏

満点で、満員の聴衆も息を呑んで聞き入っていました。審査委員長の高田光雄京都大学大学院教授は講評の中で「リスク管理の重要性を改めて思い出させる内容」と高く評価されて、近畿ブロック長賞を受賞しました。

近畿ブロックソフトボール大会

11月13日開催、参加チーム募集

第16回近畿ブロックソフトボール大会は、奈良県支部

この中でオーナーに対し単身女性用マンションの建設を企画、提案。外部からの侵入を防ぐためにペラントをなくし、防犯カメラ、オートロックなど防犯性能を徹底的に高めました。また、家具を設置したモデルルームを公開し、積極的な営業を展開。その結果、空室待ちがでるほどで、オーナーにも満足頂いています。今後、プラスワンの特徴を持つ物件の企画に注力していきたいと考えています。

サッカーから学ぼう

滋賀県支部研修会

野洲高サッカー部山本監督招く



若手社員で満員の研修会



山本監督 講演では「世界を考えると、考えなければなりません。世界をリードするには、経営者として大いに参考になった。」

滋賀県支部は6月26日、エルアイシー本社で滋賀県支部研修会を開催しました。県立野洲高校サッカー部の山本佳司監督が「野洲から世界へ」をテーマに講演しました。

野洲高サッカー部は乾貴士をはじめ数多くのJリーガーを輩出。自由奔放なサッカースタイルは「セクシーソフトボール」と呼ばれ高く評価されています。

この日は会員企業の若手社員30人とエルアイシーの社員約100人が参加しました。

現在、参加チーム募集中で16チームに達し次第締め切ります。混成チームを編成するので一人からの参加もOK。10月10日まで。参加申し込みは奈良県支部事務局 FAX 0742-3310188。問い合わせは丸和不動産 0742-3610002。

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

日本情報クリエイト株式会社

部の主管で11月13日(水)、大阪市此花区の大舞洲

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
- 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

相続、セーフティネット、太陽光発電…

4県支部がオーナーセミナー開催

国土交通省の「住生活月間」に合わせて10月から11月にかけて和歌山、奈良、滋賀、兵庫の各支部が多彩なテーマでオーナーセミナー開催します。

和歌山県支部

日時 10月19日(土)、

13時30分～16時

場所 和歌山ビッグ愛(和歌山市手平2丁目1-2)

第1部では和歌山県県土整備部都市住宅課の野口利也建築指導班長に「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備事業等について」をテーマに講演、同事業の趣旨と補助について解説してもらい、賃貸住宅オーナーの補助の利用を促進するのが狙い。

第2部では補助を活用できる住宅設備について大手設備メーカー2社の担当者が改修事例を挙げて説明します。

奈良県支部

日時 10月27日(日)、

13時30分～17時

場所 ホテル日航奈良(奈良市三条本町8-1)

第1部では長田修日管協近畿ブロック長に、昨今の賃貸住宅管理業や入居者の問題点、官民の協力体制のあり方、未来の賃貸住宅管理業について聞きます。

第2部では今野幸輝東北ブロック長と松本智兵庫支部長に、東日本大震災と阪神淡路大震災の体験を通じて得られた本当に必要な賃貸住宅管理業者が備えておくべき震災対策についてじっくりと語ってもらいます。

滋賀県支部

日時 10月27日(日)、

13時30分～17時

場所 草津市立まちづくりセンター(草津市西大路町9番6号)

第1部では滋賀県支部会員企業が「これからの賃貸経営―入居率を上げる秘策―」をテーマに実例紹介、新サービス、新商

品を紹介します。第2部では「相続税消費税改正への対策」をテーマに浅井税理士法人の浅井剛税理士が改正税法を解説します。同時に賃貸住宅用設備の商品展示も開催します。

兵庫県支部

日時 11月9日(土)、

13時～17時

場所 神戸市勤労会館神戸市中央区雲井町5丁目1-2

第1部では松本支部長が最近の日管協の取り組みについて説明。第2部は小菅貴春上級相続支援コンサルタント(小菅不動産社長)が「相続セミナー」として資産管理の重要性を解説。

日管協が新会員募集中
―管理業法施行へ向けて入会増―
(公財)日本賃貸住宅管理協会(三好修会長)は国の住宅政策に協力し、管理業務を通じて住環境の向上に努めています。今年度は「登録制度」への加入増を事業の柱として「管理業法」の施行に備えています。入会のメリットも多く、今が最も会員になる好機。問い合わせは8面の近畿ブロック各支部事務局へ。

兵庫県支部第2回研修会 実際にフェイスブック開設

兵庫県支部は9月17日(火)、神戸市の神戸市勤労会館で「第2回支部研修会」を開催。今回は受講者にフェイスブックを実際に開

設してもらう初の試み。約21人が参加した。アットクリエイティブ社の深江慎介社長が「兵庫県支部と会員会社のフェイスブックの開設」を指導。参加者が持参したパソコン、タブ

大阪で上級コンサルタント講習

日管協本部は今年9月からセミナーの講師の資格を得る「上級相続支援コン

サルタント講習」を従来の東京に加えて大阪、福岡の3カ所に拡大して開催して

レット端末を使って実際に開設作業に取り組みました。兵庫県支部では今後、新開設したフェイスブックを支部活動に活用する予定。参加者の一人は「こんなに簡単に開設できると思わなかった。業績にも寄与しそうです」と、期待していました。

講習内容はコンサルタントの資格が得られます。

講習内容はコンサルタントの資格が得られます。

会員各社の動向

再生可能エネルギー固定買い取り制度が始まって、太陽光発電熱が一段と高まっています。賃貸住宅管理業界でも取り組む企業が増えています。一例を紹介します。



太陽光発電パネルを屋根に取り付けたジュネス書写

学生用ワンルームマンション「ジュネス書写」(築20年、木造2階建18戸)に20kWの太陽光発電パネルを設置。さらにもう1棟の賃貸マンションにも設置済み。

兵庫県支部会員のセーヨー産業(本社姫路市、大谷拓洋社長)は、一昨年から太陽光発電に取り組み、順調に収益を上げています。

自社物件3カ所に太陽光発電装置を設置。最初は岡山県津山市の貸工場の屋根に50kWの太陽光発電パネルを取り付け、昨年1年間で240万円を売電。

「予想を20%も上回る収益。10年以内で初期投資を回収できる」と大谷社長は顔をほころばせています。2軒目は姫路市書写の近畿ブロック内に太陽光発電広がる順調な売電で収入安定

京都府支部の「長栄」も太陽光発電に取り組んでいます。昨年からは自社物件3棟を含む賃貸住宅計10棟を設置し、順調な売電収入を上げています。固定買い取り制度は当初1kW当たり42円でしたが、今年4月からは36円+消費税に値下げ。一方で太陽光発電パネルの価格が大量生産によって下がり、採算性は確保できる見通しです。

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

- 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AP
- 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、実務実務広く対応

〒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/>

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・2013年度「オーナーセミナー」開催一覧

Table with 6 columns: 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. Each column lists the date, location, and content of the seminar.

日管協 近畿ブロック6支部の事務局

- List of branch offices: 大阪府支部 (地下鉄肥後橋駅下車歩10分), 京都府支部 (烏丸通沿いのビジネス街), 兵庫県支部 (阪急、阪神、JR三宮駅から徒歩10分), 滋賀県支部 (JR瀬田駅から徒歩8分), 奈良県支部 (近鉄西大寺駅歩すぐ), 和歌山県支部 (JR和歌山駅より車約10分).



来場者は情報収集に懸命です

日管協としては、今年の日管協を59会場、5,500名と定めています。刻々と変化する入居者を取り巻く住宅事情。一方、賃貸住宅経営に関する新対策など、セ

1,350万戸という民間賃貸住宅のストック。全住宅の3割を占め、この財産を社会がどのように有効に利用できるのか、その役目を一身に背負っているのが日管協です。国の住生活月間で催される「オーナーセミナー」は居住者と貸主の両サイドへ「安心居住」への対策を示します。

各地で「オーナーセミナー」開催

国交省後援、住環境向上がテーマ

「日管協短観」—— ゆっくりと回復の気配へ (公財)日本賃貸住宅管理協会(三好修会長)は日管協総合研究所から2012年度下期の第9回賃貸住宅市場景況「日管協短観」を発表しました。定期的な会員企業に対してアンケートを実施。今回は2012年10月から13年3月までの調査。調査結果によると前年同期の水準には達していないが全体の数値から見ると回復への動きが見えるとしています。しかし、成約賃料の下落は依然として変わらなずです。売上げは総じてプラスに。賃貸仲介は回復が見られると総合判断。調査は賃貸住宅の景況感を半期(4~9月、10~3月)ごとに調べ、把握・分析し、その情報を広く社会に提供。調査方法、対象、期間は①調査方法・インターネットによるアンケート調査②調査対象・協会会員(賃貸住宅管理会社)③調査対象期間・平成25年10月~平成25年3月。詳しくは日管協HPを。

ミナーのプログラムは社会を反映しています。(各支部のページに細部関連記事) * * * * *

25年度賃貸不動産経営管理士資格認定試験 11月17日に全国一斉に実施 「賃貸不動産経営管理士資格認定試験」が今回から全国統一試験として11月17日(日)に札幌、仙台、東京、横浜、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡、沖縄で行われます。専門知識が求められる賃貸管理業界。一般社団法人・賃貸不動産経営管理士協議会が主催して実施。すでに試験申込みは9月25日に締め切られているが、申込者に対する講習会が各地で行われています。関西での事前講習会は10月に行われます。不動産4団体で構成する協議会主催で実施されるのが10月2日(水)3日(木)21日(月)22日(火)チサンホテル新大阪。問い合わせは日管協本部へ(03-6255-1155)

第1回日管協近畿ブロック懇親ゴルフコンペが7月10日、兵庫県三木市のマスターズゴルフ倶楽部で開催されました。長田修プロック長をはじめ、会員24人が参加。

日管協 近畿ブロック ゴルフコンペを初開催

松本宏氏が優勝

松本宏ハウスプロメイン相談役がグロス88(ネット71.2)で、初の栄冠を獲得しました。兵庫県支部が主催して行われました。

28年度の法制化を目指す 日管協は今年度の総会で三好修会長が第2に主張してきたのが「高度な業務倫理に基づいた専門的な賃貸管理業務の確立」。

これは、まず全会員が登録制度に加わり平成28年度の法制化への基本とします。各支部では賃貸不動産経営管理士の資格者を増やす一方、コンクールや研究会を実施。情報や成果を支部だけに止めず、秋には東京で行われるフォーラム会場で公表します。

編後記

朝日新聞の「天声人語」にシェアハウスの普及が取り上げられていました。賃料は安い、だが水廻りは共同、不便だけと人との交流ができる。新しい住まいの出現というわけですね。みんなで助け合って楽しく暮らそうというのが若い人を中心にして起きている事実。これだけ天災が起きると住宅に対する考えも人生観も変わってきます。マイホーム主義もどこかかすんで見えます。賃貸住宅時代がやってきた。という言葉も聞いて久しいが、このところやっと実感として認識されるようになってきました。社会は新しい価値観を生みつつ動いています。賃貸業界の責任の大きさがずっしりと重いです。(広報委員会)

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 1,324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、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(87万8000件)を誇ります。

- 高い代理店手数料: 最高50%の手数料
お勤めしやすいシンプルな商品: 1K、2LDK等の、開取りにより定型の3コースを選択
事務効率を支援するWEB型代理店システム: 計上業務や事故受付等をペーパーレス化
業早い事故対応: 賃貸住宅専門のプロの事故対応者が対応
専任担当者が業務サポート
契約更新業務は申込書不要! 多様な保険料の払込方法: 満期案内を会社が直送。お客様の保険料払い込みにより契約成立。

[入会案内]

Table with 4 columns: 会員, 入会金, 年会費, 補足. It lists membership tiers: プレミア会員 (100,000円入会金, 48,000円年会費), ナビ会員 (150,000円入会金, 156,000円年会費), パートナー会員 (105,000円入会金, 378,000円年会費).

※その他詳細はお問い合わせください。※金額は税込です。