



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

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る七観音町637 インタープレイス烏丸2階
TEL: 075-211-4774 FAX: 075-251-1144
E-mail: kink-b@jpm.jp

2014年 公益財団法人として今年もみなさまと一緒に賃貸住宅の居住環境向上へ努めます。

(公財)日本賃貸住宅管理協会 主催
第1回「日管協フォーラム2013」

充実の内容。全国から1,800名が参加

2013年11月7日(木)AM11:00~16:30
会場 日本教育会館(東京)

当日のセミナーの主な内容

- ①外国人対応ノウハウ公開
②管理業務徹底研究~管理業での勝ち残り
③東急リパブルのソリューションノウハウ
④(公財)日管協・近畿ブロック 賃貸住宅管理業務・成果発表大会の受賞者より
⑤ITの進化による入居者募集の変化、をパネルディスカッションとセミナーで!
⑥1 第4回JPM 夢の賃貸住宅、学生コンテスト表彰式
⑦1 国土交通省住宅局住宅生産課長 伊藤明子氏
⑧マーケティング戦略講座~ロジカルシンキングで空室改善
⑨サービス付き高齢者向け住宅の市場解説
⑩家賃滞納の損失、保証会社の収益貢献度は?
⑪入居率99%への大胆な戦略転換!!家賃値引きに頼らない全国の「管理ノウハウ」



会場の日本教育会館

ノウハウ開示 全教室超満席に



どの会場も立見が出ました

午前11時のフォーラム開始
直前、1階のエレベーター前は長い行列。この日集まったのは主に北海道から沖縄までの賃貸管理会社のトップや社員。夕刻の4時30分まで、時間帯を二つに分け、7、8、9階の各教室をフルに使ったセミナーや研究会

からの成果発表。どの教室からも期待と注目が寄せられていました。いま、住宅業界は「追い風」と言われ住宅着工数も前年比で増加を続行中。景況感はあるものの、賃貸に関しては依然として増える413万戸の空室対策に業界は対処に苦心しています。ズバリこのフォーラムの目指すのは賃貸住宅が社会の中で魅力的空間として役立ち期待され、空室率の改善へ向うきっかけづくりでしょう。そのため日管協が設けた各委員

第1回「日管協フォーラム2013」の当日に行われた各種のセミナーや業務の発表会場は熱気に包まれました。日管協の会員がこれだけ広範囲の勉強や研究を行っていることの驚きです。と同時に、組織の充実で社会への責任感、ビジネスへの情熱などさまざまなものが伝わってきました。これらは日管協への入会促進の効果となるもので「登録制度への加入に結びつく」と思われます。今年はどうやら日管協は完全に社会から認知される表舞台に上がる気配です。



オーナーセミナー会場で熱弁をふるう日管協の三好修会長

登録制度への加入倍増の気配
ストックの4割を占める賃貸住宅。社会資本の有効活用へ国と一体となつて流通活性化を目指して重要な役目を背負っているのが日管協です。活動の基本を

好修会長から役割の重要さと重点活動が告げられ、組織活動は今年から来年にかけて急速な各事業の進展が予測されます。
「ビジョン」には公正・公平な賃貸市場の実現へ専門的な業務の確立が基本だとし、社会から広く認知されるようキメの細かい事業の推進が制定されています。中でも加速が必要なのは法制化へつながる賃貸住宅管理業者登録制度の加入増です。今年には支部会員の

今年も「日管協ビジョン」強力推進

NISA (愛称:ニーサ) が (少額投資非課税制度)
平成26年1月からスタート!
【期間:平成26年1月6日~平成26年3月31日】対象となるお客さま (個人のお客さま限定)
NISA口座買付キャンペーン
『NISA口座にて投資信託ご購入』の初回ご購入時のみ(30万円以上)とさせていただきます。
1,000円分のVJAギフトカードプレゼント!
関西アーバン銀行
0120-173-885
http://www.kansaiurban.co.jp

賃貸住宅 業界関連ニュース 短信

ネットから紙媒体から、行事の現場から、賃貸住宅業界に關した大小の情報が毎日押し寄せます。それを即時に取捨選択して自分のものへと役立てる。小さな情報へも目線を。住宅産業は感性の仕事ですから。

●設備ランキングは時代を反映

賃貸住宅フェアを全国展開する全国賃貸住宅新聞社が賃貸住宅の人気設備ランキングを発表しました。単身者向けでは1位がインターネット無料。2位エンターテインメント。3位エアコン。4位ホームセキュリティ。5位がウォークインクローゼット。ファミリー向けの場合、1位追い炊き機能。2位インターネット

無料。3位エンターテインメント。4位エコキュート。5位ホームセキュリティ。このランクを見ると、インターネットの重要性と防犯性、エコへの意識など、まさに時代のニーズがびつたり反映しています。特にファミリータイプでは前回調査時に8位だった家庭用給湯システムのエコキュートが4位に入っているのが時代を感じさせます。この調査は新聞社と不動産会社各社の協力で作成したようです。

●マーケットレポート

参考になりますね。ユーザの生活コスト意識が反映しています。

(株)リクルート住まいカンパニーが毎月発表している「スーモ賃貸マーケットレポート」。これには各地の毎月の賃料や敷金などの数字が細かく出ており、前年比や前月比も掲載され、市場を知るのに役立ちます。例えば昨秋10月の大阪府の場合、平均賃料は7万1千円、前年、前月比で若干の上昇となっています。礼金や敷金、保証金はダウンの傾向。平均面積については40.30㎡でほぼ変化なし。レポートには関西のエリアル別に細かくデータ化されており、市場を知ったり、傾向を予測するのに参考になる資料です。

宅都 齊藤一成氏が熱弁

「日管協フォーラム」で「空室戦略」テーマに講演

フォーラムの会場は明日の業界を背負うであろう30歳の若い社員が参加の中心で熱気で溢れていました。その午前の部で講師として登場した大阪府支部の代表、(株)宅都の齊藤一成氏。関西の成果大会入賞に次ぐ2回目の講演になっても、ここは全国からの来場者の期待の熱い視線が注がれ齊藤氏にも緊張感がありました。発表したのは「ターゲットを絞った空室戦略」関西を絞った空室戦略」と感じました。参加して良かった」と感想を。特に細部にわたってよく説明されたレジユメは好評でした。齊藤さんが強調したのは入居促進への悔いのないよう細かい仕事の積み重ねが大事で、結果は必ずついてくると工夫や苦勞の重要性を語りました。



フォーラム会場で講演する齊藤氏

全員参加

情報開示、テーブル討議

定例会に参加した各社の誰もが存在感を発揮でき、次回出席への期待が持てる集まりにしようというテーマに沿ったグループ別討議形式という企画。みんなでディスカッションする効果は十分出て成功でした。参加した会員が思い切り主張し、発信し、聞く、それが今後の業務のヒントになるというものです。

グループ別に活発に意見交換

内容を共有できる場になっていました。「参加すれば沢山のことを知ることが出来る」。昨秋行われた定例会では「日常業務における悩みや課題について」参加各社の対処方法を聞いたり発表する絶好の場となりました。この積み重ねが会員の積極性につながるものです。

ナントリセッション対策⑤クレーム対応⑥社員教育などでした。自己紹介に始まったテーブル討議はギリギリのノウハウ公開もあって「そこまで話して大丈夫か？」などの声も出たほどです。

進行役の一人、関西ホームサービスの高宮令子社長は「参加型のこういった企画は参考になりました。直接目前で聞ける良い機会」だと。通常、セミナーや研修会では講師から一方的に聞くことが主流ですが、緊張感が保たれない場合もあります。大阪府支部の定例会の一つのパターンとして活気ある会場づくりと、会員がそれぞれ役割を持つという参加意識の向上という点でも注目されています。

今後、同形式による定例会は続行されます。もちろんテーマによつて一方的に聞く形のものもあります。当日は32社41名が参加。

右 参加者は和やかに真剣に
左上 思い切った意見が出ました
左下 そここまで言っているの？



大②手
数の取
益拡大
方法③
空室対
策④テ

立体的構成で効果生む支部定例会

6〜7名ぐらいからなる各テーブル毎に進行役を決め、全員が発言、または聞き役に立ちたり、質問したりと2時間ほどの思い切り意見を述べ合うわけです。その日のテーマは①管理の拡
益拡大
方法③
空室対
策④テ



11月の定例会会場
ご存知

大阪府支部活動報告

大 阪 府 支 部 活 動 報 告

平成25年最後の定例会が11月20日(水)大阪市内で行われました。企画業務研究委員会(松尾充泰委員長)が主導して行われたものです。一部の「日管協フォーラム」での成果発表再現に次いで木村浩之弁護士(弁護士法人・淀屋橋山上合同)による「管理会社における消費税増税に関する運営スキームの注意点」の講演。会場は満室。実務者にとつて細部の手続きは知っておきたい。オーナーに向けた賃料改定の通知書の作り方など専門の弁護士ならではの内容で質問も多し、参加会員には期待どおりの会になりました。

支部活動は各委員会が年度末まで活発に動きまします。日管協の存在PR、会員増一が究極の目標です。全委員会が参加して盛り上げた昨秋10月の「オーナーセミナー」の会場企画構成は事務局が属する総務委員会が主導、また、組織、広報、企画研修、業務研究、レディス部会など各委員会が一体となりセミナーを成功に導き各会場を満室にしました。セミナー以外でも、地方で注目され成績を上げていく有力会社の業務を見学する会を催したベンチマーク委員会の動きも目立ちました。第1回賃貸住宅管理業務成果発表大会への参加と入賞。一方で大阪府支部は国の統計調査に協力、不動産団体や大阪府との意見交換の機会を作るなど、幅広い視野での支部活動が続いています。府民や行政からの信頼に応えるため組織活動は続きます。

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(334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入ります!

成功した大阪府支部の「オーナーセミナー2013」が伝えたもの

賃貸住宅経営を考えると場に定着

相続支援コンサルタント活躍

今回の来場者はかなり広範囲からでした。共通点は「相談したい」「知りたい」「資料が欲しい」「聞きたい」という積極姿勢が見えました。それは各セミナー会場が満席状態だったことからわかります。



立体構成が人気。レディース部のセミナー

「賃貸住宅フェア」との相乗効果

の立体的な説明効果で、質問もたくさん受けました。予想外だったのは初日の特別講演会場での長い行列と立見の状況です。日管協の三好修会長が賃貸住宅管理を含む不動産業界の展望を主に、プロの仕事をする

セミナー会場は行列や立見

策の会場でした。事例も豊富で参加した人からは「細部に至るまで教えてもらえてよかった」の声が出ていました。



支部メンバーによるリスク対処方法が座談会形式で

ともあり大勢の人が集まりました。会長という立場上から「日管協ビジョン」の推進に触れ、その後は来場者の知りたい相続対策や賃貸営業力について①集客②物件③営業の基本戦略の一端をレジュメと共に公開しました。持論とも言える「賃貸ビジネスの幅は広く、

不動産投資、賃貸管理、仲介会社向けの不動産トラブル対策、相続・節税、リノベーション、最新トレンドなどの各セミナーです。この会場で自社の方向性を見つめたり、海外の不動産投資に気付かされたり、最新の経営に関する情報の人手など業界関係者との交流の場へ発展したり、その効果は十分でした。

物件管理から資産管理へと視野を広げることの効果については特に好評でした。会場で相談会を開設。上甲斐二弁護士が講師となつての「トラブル対策セミナー」。また、別会場で行った新人若手社員の研修も日管協本部の協力で成功。特に人が集中したのは日管協の理事で相続支援研究会副会長の松本智氏が担当した相続トラブル対

「オーナーセミナー2013」平成25年10月10・11日、「インテックス大阪」で開催。国交省大阪府 後援 大阪府支部 主催

大阪府住宅相談室 大阪府中央区大手前3-1-12 大阪府庁別館1階 受付時間 9:00~12:00 13:00~17:30 TEL 06-6942-1385

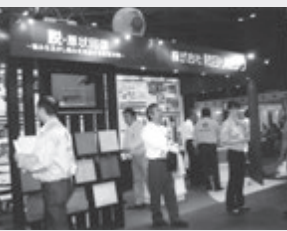
大阪府立住まい情報センター 大阪市北区天神橋6-4-20 住まい情報センター4階 受付時間(月・水・土) 9:00~19:00(日・祝日) 10:00~17:00 TEL 06-6242-1177(相談専用)

大阪府消費生活センター 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 TEL 06-6616-0888

全国賃貸住宅新聞社の「賃貸住宅フェア」



海外不動産投資のセミナー



大阪府支部会員も出展



会場の「インテックス大阪」

幅広い出展企業で活性化 全国賃貸住宅新聞社が主催する恒例のイベント第12回「賃貸住宅フェア2013 IN大阪」が10月10日と11日に「インテックス大阪」で開催され、80社が参加して終了しました。

会場の一部で日管協大阪府支部の「オーナーセミナー」も開催され2日開催される多彩なセミナーで、有名講師が招かれました。その内容は、フェアの特徴は場内で行われる多彩なセミナーで、有名講師が招かれました。その内容は、フェアの特徴は場内で行われる多彩なセミナーで、有名講師が招かれました。その内容は、

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

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

Advertisement for building diagnosis services. Includes a cartoon character and text: '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'.

Advertisement for renovation reports. Includes text: '建物ごとにピッタリ合った', 'ヒント満載!', 'Renovation Report (建物診断改善案報告書) 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/'.

(公財)日管協 京都府支部主催 オーナーセミナー2013



会場は満席でした

オーナーの知りたいテーマに直結

「大增税時代」。新鋭の税理士が熱弁 居住支援事業・相続対策・賃貸市場



講演する税理士の大江孝明氏



京都府、京都市からの来賓と
右は吉田支部長



オーナーさんはみんな熱心にメモを取りながら...

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。次回、国の住宅月間である平成26年10月に予定。

来場者の真剣な表情。メモを取りつつ熱心に話を聞くという雰囲気、相続に対する強い関心が会場から伝わってきました。200人からの顧客を持つという若い税理士法人「京都経営」の代表、大江孝明氏が「大增税時代を乗りこえた」との声を。

●今年も官民一体の協力確信へ●

今回、オーナーの来場目的の第一は、増税についてもっと知りたいです。予め傾向を予知していた京都府支部側も税金問題についてオーナーからの強い思いに心えようと新鮮で強力なタレントを用意しました。

質問も次々の熱い会場

国交省が後援、地元自治体が協力のセミナーは「賃貸住宅の住環境向上」が基本テーマです。行政の取組みの進捗と各自治体の協力体制の確認、それを支える日管協側の健全賃貸住宅経営への活動と行動予告。具体的には高齢者住宅、相続税・災害対策や検索サイトの充実、賃貸管理業務の確立などでした。



説明する京都市の
萩崎哲郎課長補佐

「京都市すこやか住宅ネット」
京都市が取り組み過程発表
オーナーセミナーに来賓

ニュース・情報・お知らせ

として出席した京都市都市計画局住宅室住宅政策課課長補佐の萩崎哲郎氏が「京都市すこやか住宅ネット」の取り組みについて説明と協力を求めました。民間も加えて出発した京都市居住支援協議会による「すこやか住宅ネット」のさらなる好展開について官民の一致協力の重要さを説きました。

高齢者が安心して賃貸住宅への入居が可能になる事業の仕組み。これには京都市支部も積極参加しています。京都市は同事業が広く認知され、供給住宅の増加と入居者増のバランスが取れるようオーナーが集まるセミナー会場で理解を求めました。

質貸住宅4万3千戸の有効利用を図るものです。高齢者の入居には貸す側が不安視する面があり、これを制度でクリアし、家主が安心して協力できるような、民間の不動産組織と協力して進めている事業です。発足したのが24年で、まだ認知度も低く存在を市民へ十分に伝えられるよう機会ごとに説明しています。

管理業界は飛躍の年に

京都府支部長の吉田光一氏が厳しい賃貸市場の状況を伝えた後、支部活動について「日管協ビジョンに沿って地域の発展、業界の整備や質の向上、高度な管理体制、法制化実現への努力など地元自治体と協力して前進します」とオーナーへ方向性を語りました。

来賓の京都府建設交通部住宅課主査の三宅健氏、京都市都市計画局住宅室住宅政策課課長補佐の萩崎哲郎氏はそれぞれに京都府支部との協力で入居環境の向上を住宅政策に組み入れていくと発表しました。民間の協力なくしては既存住宅の活発な流動は望めず、二体化しての取り組みが本格化する新年です。(関連記事)

日管協京都府支部主催

「オーナーセミナー2013」
開催日時場所 10月23日
(水)午後京都ロイヤルホテル
スバ。後援 国土交通省

情報紙1月号を発行

京(みやこ)安心

すまいセンター
京(みやこ)安心すまいセンター(京都市中京区烏丸御池)の情報紙「安すま☆通信」の1月号が発行されました。二つのトピック「ユースが中心で、ウェブサイトを「京みやこすま☆」の情報広場」の開設案内と1月18日

(土)開催の耐震シンポジウムの紹介です。同センターは京都市住宅供給公社が運営、市民が安心して参加利用できるイベントや支援制度、相談窓口を設けています。日管協京都府支部や京都府不動産コンサルティング協会も「賃貸に関する相談」を受け持っています。

動く女性のワーク・ライフ・バランス

結婚、出産後の働き方を勉強

京都府支部レディース部会の活動



労務士の藤原さんの講演

好環境づくりへ参考に

京都府支部のレディース部会(岡嶋緑部会長)の活動は相変わらず活発です。最近では全員参加型で地元京都の賃貸住宅市況の発表会。その後は「賃貸住宅管理業務成果発表」の京都における予選会を行いました。何れも青年部会と共同で進めてきました。

そうして今度は「働く女性のワーク・ライフ・バランス」と題した部会です。日常、意欲的に仕事をするとする京都府支部会員各社の女性達。今回の開催を機にさらに働く環境づくりへ関心をもてる場

11月26日(火) 14:30~16:30
会場 ウイングス京都2階セミナー室

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。次回、国の住宅月間である平成26年10月に予定。



みんな熱心に聞いています

洗面台の破損で
最高 **100万円補償!!**

みんなの声から
出来ました。

充実の5つの
グレードアップ!

- 宅内死亡の補償拡充
- ガラス割れ全ケース
- 浴槽破損
- 便器・便座・便ふた破損
- 洗面台破損

賃貸入居者向け 賃貸住宅保険

みんなの部屋保険 **G2**
新発売!

代理店
募集中!

地震見舞保険も
お取扱いただけます

お問い合わせ
0570-064-628
平日(月~金) 9:00~17:00
<http://www.njins.co.jp>

日本住宅少額短期保険株式会社

11月7日の午前11時から始まったD教室は満席。近畿ブロックで昨夏行われた「管理業務・成果発表大会」のトップ受賞者が再度、東京の会場で全国から集まった人へ発表する機会です。まず、日管協の理事で近畿ブロックの事務局長、岡本秀巳氏の経緯の説明から始まりました。

奥野雅裕氏(株長栄)は地元・京都での予選会から本番でのグランプリ受賞。そうして同じテーマでフォーラム出場へ。それだけに慣れもあり、しつかり落ち着いて堂々と「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」について発表しました。



発表する奥野雅裕氏

産学協同プロジェクトとしてすでに3年を経たもので、次々と新しい空間を生み、市場で好結果を出しています。

『SDMRP』学生のアイデア吸収、活かす

大学の講義の中で学生たちが住みたい部屋を創造。これをプロである賃貸住宅管理会社の社員、奥野氏らが魅力的な空間として再生して市場に出し、それが主に若い居住者に好印象として受け入れられて空室の改善に役立っている企画です。成功への道での困難や発見の過程を述べつつ「学生たちとの話し合いを何回も続けることで相互理解が深まったことが次の新鮮な住空間の創造へつながる」と今後もプロジェクトの続行を予定しています。また、学生側との共同作業を行う過程で賃貸管理業の仕事の内容が正しく伝わったことも成果だとしています。

この成功を機に、奥野氏らの会社、(株)長栄では若い社員も加わって積極的にディスカッションし、意見交換して良い結果を出せるための「感性」の部分も重要視していく考えが進んでいます。学生の意欲や創造をプロの管理会社が市場で通じる「商品」に再生する―この面白く役立つ仕事をこの会場で発表しました。当日のレジュメも好評でした。



発表を前に挨拶する理事で近畿ブロック事務局長の岡本秀巳氏

らを中心にし、ボタボタから学生影響されること

女性活用の追い風に? 国交省伊藤明子氏が講演

女性の業界における有効活用。遅ればせながらも女性の幹部を育てることに管理業界も動き出しました。すでに本部をはじめ各支部でのレディース部会も発足。発端となったのが日管協の会長も経験した北澤艶子氏の存在です。女性の力を活かそうと先頭に立つての活動で各支部の力強い味方となり、管理業界も「女性の活かし方」に注目するに至りました。



熱弁の国交省伊藤明子氏

第1回「日管協フォーラム」でもアベノミクス成長戦略にも至りました。ごいものです。さて、奇しくも京都府支部のレディース部会の講師によるテーマが「働く女性のワーク・ライフ・バランス」。上手に時間を使って女性の能力を管理業界で活かしたいものですね。レディースのみさんの部会後の感想が楽しみです。

法の視点 (55)



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

敷金についての差押えへの対処法

家主のもとに、税務署などから敷金の差押通知が来ることがあります。賃借人が税金などを滞納している場合、差押債権者は、賃借人の財産として、その敷金を差押えることができます。

差押えを受けた場合でも、家主は賃借人の退去後、家主の賃料債権や損害賠償請求権を優先して敷金から回収できます。これは、敷金が家主の債権を担保するものなので、家主が賃借人に対して有する債権を回収した残りの金員についてしか差押えの効力が及ばないからです。

つまり、家主としては、賃借人の建物退去後、敷金を精算し、残余の敷金があるときだけ、賃借人ではなく、差押債権者に支払う義務を負います。精算後、敷金の余りがなければ、家主は差押債権者に何も支払わなくてよく、敷金返還金が存在しないことを差押債権者に通知すれば足ります。

ニューストレンド

「金融電卓」取り扱いで研修
京都府支部と

コンサル協が共催

日管協京都府支部(吉田光支部長)と一般社団法人京都府不動産コンサルティンク協会が昨秋11月29日(金)京都ガーデンパレスで共同開催による「金融電卓勉強会」を行いました。収益不動産投資分析などのコンサルティングには欠かせない金融電卓の取り扱いから活用に至るまで難しいテーマをみんなで勉強しました。当日はCFネットのゼネラルマネージャーである猪俣淳氏を講師に迎え、金融電



アットホームの志村正信氏の講演

卓を用いて複雑で難しい取り扱い方を含め、使いこなせるための勉強をしました。

相続税やITテーマに
京都府支部が研修会
京都府支部(吉田光支部長)は平成25年最後の研修会を12月5日午後から京都ロイヤルホテルスバで

行いました。相続税とITの二つを1部2部に分けて研修。最初は「事例で学ぶマンションオーナーの事業継承」相続税増税を踏まえて今やるべきこと。講師は京都税理士法人・資産税部部长の徳田敏彦氏。続いて「インターネット時代の賃料設定」をアットホーム(株)の営業戦略部特別専門職の志村正信氏が講演しました。不動産会社と消費者とのパイプ役になっている同社の大量の情報分析の結果をデータを用いて解説しました。支部では新年も研修を続けていきます。

情報・話題キャッチアップ

「女性活用の追い風に乗りましょう」と、国土交通省の住宅局住宅生産課長の伊藤明子氏が自らの役所での苦闘ぶりを語りました。国交省の女性課長としての「ライフワークバランス」については、本人の仕事に対する意欲が男社会の中で困難を乗り越えさせることについて考えさせられました。深夜、子どもを抱いて役所へ。会議室へ寝転がせて仕事をしたという話にはその意欲・パワーは何事をも解決させることを痛感。現在では施設が整備され、周囲の理解もあるが、当時の伊藤さんの頑張りはずいぶんものです。さて、奇しくも京都府支部のレディース部会の講師によるテーマが「働く女性のワーク・ライフ・バランス」。上手に時間を使って女性の能力を管理業界で活かしたいものですね。レディースのみさんの部会後の感想が楽しみです。

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!

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

11年の販売実績

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。

(株)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	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。

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 札幌・仙台・福岡

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

2013オーナーセミナー（近畿4県）

支部独自の視点でテーマ展開
行政協力、入居問題、太陽光発電

賃貸住宅経営の改善策を多彩に提案



和歌山県支部オーナーセミナー

近畿4県支部のオーナーセミナーは10月19日の和歌山県支部を皮切りに開催されました。「資産を守る新時代の対策」のほか、「行政協力」「災害対策」「太陽光発電」など各支部独自の視点テーマで貸

貸住宅経営の改善策をオーナーらに提案しました。和歌山県支部は「和歌山ビッグ愛」で開催、約50人が参加。第一部で和歌山県県土整備部都市住宅局の野口利也建築指導班長が「民間住宅活用型セーフティネット整備推進事業」について詳しく解説しました。



作業服姿で講演
今野東北ブロック長

この後、住宅設備メーカー2社が、同補助金を利用できる省エネ設備、機器を紹介。この日参加したオーナーの松尾康之さんは「空室が出たらぜひ利用したい」。

空室に対して手すり設置、段差解消、廊下拡張などバリアフリー化工事費を、1戸当たり100万円を上限に補助。野口班長は出席したオーナーに対して「積極的に活用して高齢者ら住宅弱者に提供してほ

奈良県支部は10月27日、ホテル日航奈良で開催、85人が参加しました。第一部では長田修近畿ブロック長が「昨今の管理業や入居者についての問題点」と題して講演。「賃貸住宅の価値を守るには専門の管理業者に任せた方がよい。オーナーに

は真の経営者になってもらいたい」と話しました。第二部では兵庫県支部の松本智支部長と今野幸輝東北ブロック長が、それぞれ経験した阪神淡路大震災と東日本大震災の生々しい体験を映像とともに紹介しました。

小西克美奈良県支部長は「奈良県は災害が少ないと思われがちだが、奈良県独自の災害に備えることの大切さを再認識して欲しかった」と狙いを話しました。



滋賀県支部は最新の商品を表示公開

「被災した入居者のサポートをする備えをしておかねばならないと肝に銘じた」と話していました。滋賀県支部は同日、草津市立まちづくりセンターで開催され、87人が参加しました。山口俊和支部長の「日管協活動報告」に続いてアヤハ不動産ら支部会員

7社が「これでもいいのか賃貸経営」をテーマに、それぞれのノウハウを披露しました。第二部では税理士の浅井剛氏が「相続税、消費税対策」を専門的に解説。オーナーの一人は「相続税、消費税対策について非常に勉強になった。経営に生かしたい」と話していました。

兵庫県支部は11月9日に神戸市勤労会館で開催、52人が参加。上級相続支援コンサルタントの小菅貴春氏（小菅不動産社長）が「相続対策は生前対策が大切」と題して講演。「相続税の基礎控除が削減されるため、相続税対策の練り直しが必要」と話し、「遺産分割」「納税資金準備」「節税対策」が大切。「インフレになる前に手を打つことが必要」と話しました。参加者からは「分かりやすい」との声も。

続いてノリツ兵庫県支店の山崎仁聖氏が「太陽光発電で屋根上貯蓄」をテーマに、賃貸住宅に太陽光発電を導入する利点を個別の例を挙げて解説。オーナーの山本昇五、靖恵夫妻は「太陽光発電に興味はあるが、リスクについても知りたい」。

山口滋賀県支部長が見た、感じた
「日管協フォーラム」と支部長会議



山口俊和支部長

大盛況だった第1回日管協フォーラムと翌日の全国支部長会議―に出席した山口俊和滋賀県支部長のレポートです（談）。

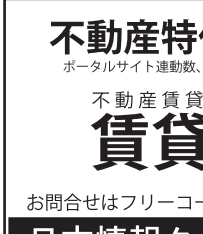
フォーラムは初めての試みにもかかわらず1800人もの聴衆が詰めかけ、セミナーはいずれも立ち見があふれる盛況ぶりでした。私は全部で13も開催されたセミナーの中で長田修近畿ブロック長（賃貸管理

研究会長）の「管理業務見直しに最適。管理業務徹底研究」、日管協総合研究所・日山秀治主任相談員の「マーケティング戦略講座」、プリンシプル住まい総研の上野典行所長の「家賃値引きに頼らない全国の管理ノウハウ徹底研究」の三つを聴講しました。

その中で最も印象に残ったのが日山氏の講演でした。賃貸住宅管理業についての知識の深さ豊かさ「需給バ

ランスの変化に対応して、空室をなくし、いかに稼働率を上げるか」の戦略、戦略が具体的に説明されて非常に示唆に富んだ内容でした。

店長クラスのスタッフの研修にとっても役立つ内容だと感じました。フォーラム終了後の交流会で三好修会長に日山氏を関西へ派遣してほしいと、お願いしましたので近い将来、日山氏を講師にした研修会が実現すると思います。



小西克美支部長

奈良県支部の小西克美支部長は国土交通省が進める「空き家管理基盤強化推進事業」に沿った活動に意欲を燃やしています。同事業は全国的に増加する空き家を適正に管理、活用を図る目的で推進しているもの。具体的には調査、相談な

環境や組織状況の違いもあつて、議論がなかなか深まらない印象でした。

小西支部長は同事業の存在を11月の全国支部長会議で、同事業に取り組んでいる群馬県支部の発表で初めて知りました。「群馬県と同様に奈良県も空き家が増え、その活用が大きな課題になっています。空き家の実態調査や相談業務が補助金を使ってできるなら、奈良県全体の住環境を改善する大きなチャンスになると思います」と話しています。

また「これまで事業の存在は奈良県支部にはなかなか聞こえてきませんでした。今後は中央省庁の政策などの情報を私がいち早く収集して支部会員に伝えていきたい」と意欲的です。

不動産特化型 No.1
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

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

《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?

〒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



松本智兵庫支部長に聞く

相続税の基礎控除が引き下げられ、相続税対策の練り直しが迫られています。そこで頼りにされているのが日管協の相続支援コンサルタントの存在。自身も上級コンサルタントである松本智兵庫支部長に相続問題と賃貸住宅管理業のあり方について尋ねました。



松本智 支部長

相続税の基礎控除が平成27年相続分から従来の5000万円が3000万円に引き下げられます。賃貸住宅の専門家が相続問題に悩まれている方が増えています。相続人が複数いる場合は資産を分割しなければなりません。不動産は分割が難しい資産です。「資産をうまく分割す

宅オーナーも相続税対策を練り直す必要に迫られています。個人資産の6割は不動産といわれます。「不動産の専門家である賃貸住宅管理業者が相続問題にかかわることが求められています」。相続人が複数いる場合は資産を分割しなければなりません。不動産は分割が難しい資産です。「資産をうまく分割す

るには不動産を売ったり、買い替えるなどの措置が必要。不動産業者の関与することが必要です」。相続問題には税理士、弁護士のほか銀行、生命保険、損害保険会社、証券会社などがかわつてきます。「それらをまとめて全体の窓口になるために不動産業者は非常に都合の良い位置に存在している」と松本支部長。相続問題や資産の状況はそれぞれ千差万別。相続税対策の手法も、売買だけでなく、保険を活用するなどオーダーメイドが必要と見られます。

そこで注目されるのが日管協の相続支援コンサルタントの役割。普通コンサルタント資格取得者は全国に約200人いますが、現在、コンサルタント講座の受講生が全国に260人(関西39人)もいて、来春には倍以上に増えることが確実です。セミナーの講師を務めることができる上級コンサルタントは松本支部長を含めて近畿には2人だけ。現在、8人が上級講座を受講中で、彼らが増えれば来年以降の講座を充実できます。「私自身は資格を得て3年ですが、相続問題の相談が増えています。自分の会社(ハウスプロメイン)は、コンサルタントの仕事を通じて売買の仕事が増え、業績アップに寄与しています」。同社の営業マンには全員コンサルタント資格を取得させる方針。「賃貸住宅管理業は建物管理業から資産管理業にならないければ発展できません。相続支援コンサルタントはなくてはならない資格になります」。

昨夏に開催された第1回賃貸住宅管理業務成果発表大会でも、注目された滋賀県支部コンクウエスト社のコンセプトアパート。「防犯」を最大の訴求ポイントにした単身女性専用アパートの企画でした。外部侵入を防ぐためベランダをなくした思い切った設計が高く評価されました。会場では「もう少し実例があれば上位入賞も…」という声もあつたほど。



河合隆史 社長

「コンセプトアパートなどアイデア満開 コンクウエスト河合隆史社長」
 オナー主催でパーベキューパーティなどを開き、入居者同士やオーナーとの関係を深め、住み心地を向上するプランを追求していきます。社内には店長クラスを集めた「新商品開発委員会」を組織して、毎月1回アイデアを出し合います。滋賀県は近畿圏内で唯一人口が増加している地域。しかし、老朽化し、空室が目立つ物件が増えています。そこで力を入れているのが「礼数なし、入居月の家賃無料」で前払い金をゼロにした「楽々ゼロ部屋」。稼働率を上げることが最重要。家賃を下げるより効率的です」と。

また、リノベーションのコストパフォーマンスを上げるため、内装や設備を規格化した「リノベーションパック」を企画中。多彩なアイデアと若い行動力に期待です。

滋賀県支部第2回研修会 マクロ漁船のコンプレキシオン術

滋賀県支部は11月28日、草津市立市民交流プラザで今年度第2回支部研修会を開催しました。

人材コンサルタントで、マクロ漁船に乗組んだ経験のあるネクストスタンダード代表の斎藤正明氏が「日本一のマクロ漁船に学ぶ」職場のマネジメントとコミュニケーション



熱戦を展開

チゴード(丸)と不動産産が3位に食い込みました。今年度は奈良県支部の主管で開催されました。

兵庫県支部の研修会 尼崎で今年度3回目

兵庫県支部は1月21日、午後3時から第3回研修会をJ.R尼崎駅前ホテル「ホップイン」アミングで開催します。テーマは「デザインリフォームで魅力アップ」。インスターデザイン社の一級建築士・勝山憲氏が講演します。

近畿ブロックソフトボール大会開催

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、大阪市此花区の舞洲運動広場で過去最多の18チーム、210選手が参加して開催されました。快晴

の好天に恵まれ、各チームが熱戦を展開しました。大会はキングオブキングスB(長栄)が昨年に続いて連続優勝。宅都ホールディングスA(宅都)が準優勝。アパッ

掲載ルール作り急ぐ 兵庫県支部フェイスブック

兵庫県支部が9月17日に開設したフェイスブックは、支部からのお知らせなどを掲載していますが、まだまだヒット数が少ないのが悩みです。

近い将来には会員の物件情報なども掲載したい意向ですが、藤堂高光研修委員長は「会員の情報を掲載するためのルール作りを急ぎたい」。

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/>

は社長就任2年目、37歳の若さ。「コンセプトアパートでは現在、コミュニケーションスペースのある物件を企画、オーナーと協議中」

独身女性専用アパート

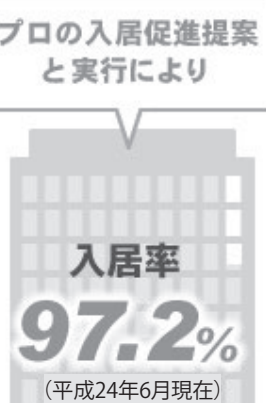
また、リノベーションのコストパフォーマンスを上げるため、内装や設備を規格化した「リノベーションパック」を企画中。多彩なアイデアと若い行動力に期待です。

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

Asset Management Professional



2014年 日管協6支部 Kinki block 躍動の年へ 日管協はこんな活動をしています

新入会員大歓迎です

専門的な賃貸業務の確立

平成13年3月に発足した(財)日本賃貸住宅管理協会。平成24年4月には公益財団法人へ移行し、今年が3年目となる節目の時です。発表の「日管協ビジョン」を推進して公益法人組織としてさらに社会に役立つ存在へ協会活動がすすんでいます。主な事業は会員会社への高度で専門的なテーマの研修やセミナーの実施。管理会社は専門知識をつけることでオーナーの賃貸住宅経営をバックアップします。全国1,200社の会員は毎年増加中です。賃貸管理業法の制定も視野に入れ、管理士の国家資格への道も進行。年ごとに日管協の存在は社会での責任組織として認知度が深まっています。本部は東京。近畿では別項に示しているように各府県別に事務局を設けて新入会員を受け付けています。



間断なく行われる全国的なイベント(東京)

近畿6支部の活動も活発です 積極的な情報発信と全員参加型イベント

大阪、京都、兵庫、滋賀、和歌山、奈良の日管協6支部は地域を踏まえた独自の活動をしています。各支部を総合した「近畿ブロック」は年に8回の例会を開き、会員の活動報告や本部の方針を伝えたりの場としています。賃貸管理業の経営には、まず、日管協へ入会して勉強し、情報を得て、有力な人脈を構築したり、研修、セミナーを通じての現代社会に通用する高度な専門知識を得る機会になります。入会の希望者は左記の各支部へ連絡して下さい。新年は好評だった会員の業務成果を発表する会の第2回が行われます。



全員参加型の定例会(大阪)

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
●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 インターワンプレイス烏丸2階 TEL.075-211-4774 FAX.075-251-1144
●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
●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
●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
●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 (レンタルハウス内) TEL.073-424-1111 FAX.073-426-1081

日管協 XMO

日管協会員の賃貸住宅管理市場シェア

平成20年度の国の住宅・土地統計調査によると住宅総数4,964万戸(借家1,777万戸)、民間借家1,337万戸。自主管理602万戸、委託管理735万戸、このうち日管協会員の管理戸数は480万戸。65%のシェアとなります。全国には8万の業者がいて日管協会員は1,050社。たった1.3%の会員が市場の7割弱の管理をしているのはちょっと驚きです。

●11月17日に全国斉に実施 25年度賃貸不動産経営管理士 管理士資格認定試験
●全国統一試験となった25年度賃貸不動産経営管理士資格認定試験。去る11月17日(日)に全国で二斉に行われ、長い講習を受け、受験合格へ。新年には新管理士が増えます。この試験は全国の札幌、仙台、東京、横浜、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡、沖縄で行われました。三法人で構成する一般社団法人・賃貸不動産経営管理士協議会が主催して実施。

日管協ニュース

●第2回成果発表大会 大阪府支部が主管で開催
日管協近畿ブロック(長田修)ブロック長はこのほど幹事会を開き、その席上で平成26年に開催予定の「第2回賃貸住宅管理業務・成果発表大会」開催の方向性と日程、主管支部などについて「案」を公表しました。それによると、初回の京都府支部から2回目は大阪府支部が実施主管に。また、メインテーマは「失敗から学んだ私の教訓(業務の工夫と成果)」が主テーマです。支部予選発表会は2014年8月1日(9月30日)。その後、全体の成果発表大会になります。参加資格は日管協近畿ブロック会員各社。応募期間は5月1日(7月31日迄)。正式発表まで当分は議論が行われます。

日管協のPRにみんな熱心

近畿の各支部はそれぞれに日管協の存在をPRするのに熱心です。それは今年も続きます。大阪府支部の運営委員会では大阪府支部主管の平成26年「第2回賃貸住宅管理業務・成果発表大会」について早くもスケジュールを中心に議論しました。「オーナーセミナー」では企画力で人集めを成功させた竹中力氏(総務委員会会長、事務局長)は今年も多忙になりそうです。対マスコミや本部との連携を密にして大阪から大量の情報発信を行ったPRは効果的でした。東京で行われた「日管協フォーラム」会場では、翌日に支部長会議が控えていたこともあり、会場には近畿ブロックの支部長や関係者が目につきました。京都府の吉田光支部長も人で溢れる会場の整理をしていました。

近畿の会員、地元や東京でも活躍

新年の行事(大阪・京都)
セミナーの後、賀詞交歓会
大阪府支部(山本肇支部長)は1月21日(火)大阪市内の「徐園」で午後3時30分からセミナーと賀詞交歓会を行います。1部のセミナーは講師に木村浩之弁護士と佐々木清弁護士(弁護士法人淀屋橋・山上合同)を迎え、消費税増税やクレーム対策について講演。2部は賀詞交歓会に移り、ゲームなどで楽しみます。なお、当日は別会場で支部の運営委員会が開かれ、26年度の組織運営などが討議されます。

消費税テーマに 研修と新年会

京都府支部(吉田光一支部長)は1月23日(木)午後4時から「京都ロイヤルホテル&SPA」で研修会と新年会を開きます。午後4時30分からの研修会には講師に弁護士法人淀屋橋・山上合同の木村浩之氏を招いて「管理会社における消費税増税対策の実務」をテーマに講演。午後6時から新年会を開きます。

編後記

アベノミクス効果で女性大臣が増え、その影響かこのところ各界で女性の進出が目立ちます。日管協でも国交省の女性課長を招いたり女性ジャーナリストを講師にして何かと活躍の場が広がっています。一般紙やテレビ局でも海外の責任者に女性が増えています。楽しんでくださいね。(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、間取りにより定型の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. Rows include プレミア会員, ナビ会員, パートナー会員.

※その他詳細はお問い合わせください。※金額は税込です。