

の認定を待つに至りまし

反映され、社会的責任は

性が求められ、

重くなります。

よる再々度の改 ン」。国交省に

確な書面合意が大きく 、約が認められたように

面

コミュニティづくりを続けます。

)2012年 今年もどうぞよろしく。みなさまとの紙

# 鸎 日本賃貸住宅管理協会 近畿ブロック

- •大阪府支部
- •兵庫県支部 •滋賀県支部
- •和歌山県支部 •奈良県支部

いる財日本賃貸住宅管理

公益財団化を目指して

代表に進捗状況を報告し

して正式に認定を受ける てきました。公益財団と

「改訂ガイドライン」

契約時の双方合意を鮮明化

く為の「原状回

果が期待されます。

契約時の合意は重要で、

予め理解してお 賃借人が双方で

復を巡るトラブ

ルとガイドライ

組織として高い公益

待ちに至る間、

6支部の

修氏は申請以前から認定

止へさらなる徹

式を追加して一目で双方

訂です。原状回復条件様

ようにしたことです。こ が同意への理解が出来る

の補足で紛争防止への効

究極は紛争防

底です。賃貸人、

近畿ブロック長の長田

日管協、今春にも認可へ 公益財団化へ前進

昨年9月に内閣府への申 協会(三好修会長)は、



# 平成 24 年 1 月 15 日発行 √01.3

関日本賃貸住宅管理協会 近畿ブロック 理事、近畿ブロック長

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/

# 業の確立

# 理事、近畿ブロック長

修氏に聞 りません。 今年もそれに変わりはあ 貸住宅管理業の確立」を 長に就任以来ずっと「賃 会の二代目近畿ブロック 強く主張してきました。 日本賃貸住宅管理協

核であるというのは持論 「賃貸業は管理会社が



す」。この信念は今年へ 遍化してはじめて<br />
健全な ること。これが業界に普 それに合った管理費を得 ルであることを自認し、 られ、プロフェッショナ 賃貸住宅市場が実現しま 客観的評価を十分得 高レベルな仕事をし

録制度」の受付けが始ま 「賃貸住宅管理業者登

賃貸が占める今、業界の 活性へ行政も協力を望ん 責任は重い。住宅流通の 全住宅ストックの3割を

理事。同、長田修氏(

(おさだ・おさむ)

日管協の

栄の代表取締役。その他、公私にわたり

近畿ブロック長。株式会社長

費を頂いてこそ管理業の確立はある―の主張。 機会があればどこへでも精力的に出掛けます。 近畿ブロック長としての最近は公私共に、賃貸住宅管理業の向上、一筋で 主の安心環境づくり よい管理をしてきちんと管理 意識の変化と変革への意欲は

衰えていません。

り、ここに参加すること 社〟という認識にもなり で国が認めた

るはずの「賃貸住宅管理 のステップだと重視。 ます。オーナーや入居者 係するものでしょう」。 ルを守る優良会社として 可能性も。現状では参加 業法制定」にもつながる 遠くない時期に施行され には安心の目安であり、 は任意だが私からはルー 新時代の賃貸住宅市場 一業の確立とも大きく関

とそれを支える賃貸業界

**》管理会** まり、価値ある管理をし てフィーもそれに見合っ

地元でのラジオ番組をこ 独自に地域に合った活動 からなる近畿ブロックは に東奔西走の日々。また、 上京の機会も多く、まさ また、本部の理事として に自分の信念を伝えます とにも熱心で、機会ごと 各地の実態を把握するこ には出来る限り出席して を続行中。そのイベント 立、にあります。 ら継続の〝管理業の て頂く一というわ 長田氏の今年は昨年 **6**支部 け

ら担当者が来て、大阪や京 ライン」については国交省か 作用します。「改訂ガイド 説明会を開いています 解説しました。各管理会 都府支部のセミナーなどで (関連記事4面)。 て重要な改訂面についての 社ではオーナー会開催時に 。改訂ガイドライン」につい

紛争なきルールには登録 制度の効果に期待がか でおり、その基盤となる

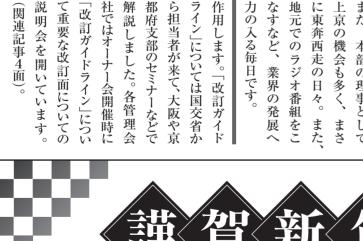
向を目指す考えです。 概念を共通認識できる方 りを作成して、管理、の おける契約のルールづく ず独自の賃貸住宅管理に 「近畿ブロックでもま

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



E菱東京UFJ銀行





Щ

住度

•

開

セミナ.

#### 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

住環境の向上」 参加 中央区の「ハートンホ マである「安心・安全・ 宅月間」という行事への た内容でした。 企画はここに焦点を当て 動向です。 入居率アップと経済の オーナーの目 10月22日(土) 大阪府支部の 下の関心 国の 基本テー

状況などを伝えました。 ゴミの 局の担当者から、アパ 別参加として大阪市環境 性的なテーマでした。特 は3部構成でそれぞれ ル」で開かれたセミナー 組みと登録制度の進捗 はじめに大阪府支部の 本肇支部長が日管協の マンション管理者へ



興味尽きない高野孟氏の話

また、敷引や更新料裁 も喜ばれました。 聞き入っていました。 最新のデーター MOの池本洋 業の方向性を述べました。 務を進めましょうと管 インサイダー b ナリストです。 充実のレジュ てくる話 番の関心は 取材現場 編集長の高 -を示し 編集長 テレビ出 s U る人 最後に

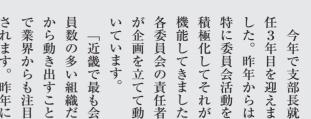
山本肇大阪府支部長

# 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



行政とも問題を共有して 引き続き今年も運営委員 帯への家賃助成方法の改 をアピールしていきたい 出来る限り協力し、 会を中心に積極的に組織 登録制度」への参加促進 会社の組 からの情報発信・各種イ めやす賃料」 織として存在感

躍の時としています。 例会でのテーマ選定やセ 重要と共通認識です。 これは支部活動の中でも 関係も昨年から実績を積 節電やゴミ処理での協 ギー供給会社や行政とも ミナー企画でもそこを踏 幅広い支部活動を実現 「業者のレベル向上 やはり人材育成で 今年を支部飛

定例会の内容充実などと

# 会員増へ具体的活動を展開中です

### 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』 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 『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」 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

#### 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 登場した田中与志子氏と村上美穂氏。共にレディ 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

#### 『クロス洗浄を唯・ で特許技術を身につけてみませんか





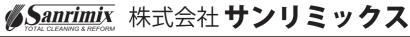
クロス洗浄職人育成学校 代理店 120 店舗突 リフェイスアカデミ・

リフォーム市場 で勝ち残れる

差別化できる

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



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

が今回の説明会は国 強が進んでいます。だ 交省の担当者が出 して登録申請への手順 や制度の細部や業務

同制度の内容や目的につ H

研修などを通じて勉 いては既に業者間で 賃貸業界関心示す

施している「賃貸住宅管理

理業を含む賃貸住宅業者 明会」が昨秋11月17 業者登録制度に関する説 が大勢集まりました。 (木)大阪市内で開かれ、管

国交省が主催 |登録制度||説明会は超満員

> をかけて内容と重要性を した資料を示しつつ2時間 処理などに至るまで充実

> > が対象。

国が認めた、優

またはサブリースの事業者

説明しました。

置付けとされ、業界の関 良管理会社〟ともいう位

心も高い。同制度の窓口

発表します。なお、委員会

月は定例会会場で成果を

では「入居者クレーム」。3 いています。12月から2月ま 心に、毎月業務研究会を開

を発行しています。

見学参加が可能です。希望

メールマガジン(Y&Yメール 下記のような情報が中心の 報を届けるサービスとして、

開催には非管理会社の方も

者多数の場合は抽選。実際

に今扱われている事例等の

国交省が全国規模で実

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

理業係 (06・6942・

や対処手段が得られる機会

持込みも歓迎。思わぬ方法

毎月「クレーム」をテーマに 

法令や判例の紹介

合同がメルマガを発行 弁護士法人淀屋橋·山上 業務研究委員会開く

建設産業課、

賃貸住宅管

は近畿地方整備局建政部 で、近畿ブロックの各支部 所を管轄する地方整備局 は本店または主たる事務

ぶ登録制度で、受託管理 るとのことです。 貸す人と借りる人を結

員長)は、松浦宏司氏を中 研究委員会(千々岩大輔委

近畿ブロック間でお馴染み

大阪府支部など、日管協

日管協大阪府支部業務

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

広報資料も配信

を得ようと、オーナーや業 るフェア。ここで役立つ情報 まで多くの企業が出展す 管理など関連会社に至る

でした。それぞれ多くの人

知ってもらう、ための企画

を集めることに成功し、当

の広報資料などを用意して

**大阪府支部の狙いはこれ** 

初の目的を果たしました。



賑わう「賃貸住宅フェア」入口







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

けて各ブースで座談会やセ ミナーを実施。また、各種 らの不特定な来場者に向 スペシャリストによる 充実の内容で

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。

大規模イベント会場利用

ハウスメーカーから設備

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、 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

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2011

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

府支部、 で

日管協の存在PRに効果

ニックと魅せ方の重要性」に ついて田中与志子氏(ベスト 経営セミナー」で、タイトルの レディース部会による「満室 「女性が喜ぶリフォームテク 1日目で注目されたのが

んでいる問題に大阪府支部

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

開

栄)による講演「敷引き・更 語ったのが好評でした。2日 緯をエピソードを交えて 宅における契約の重要性を の空室対策と家賃滯納」。 日が「募集条件と管理会社 ソリューションセミナー」は初 間にわたって開いた「不動産 更新料裁判の勝利までの経 新料·最高裁判決」。賃貸住 長でもある長田修氏(長 管協の理事で近畿ブロック いま賃貸経営者と業者が悩

初日、満席になったのは日

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



大阪府支部のスペシャリストが出演

業界初

年メンテナンス リース1末 証

業界初

# 賃貸住宅経営の

- ●仲介全般
- 経営理念 ・、私達はお客様を第一として、信頼・安 心・喜びを与えます ・、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 、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

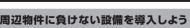
大阪府知事(11)第14258号 〒541-0058 大阪市中央区南久宝寺町1丁目6番5号 Tel.06-6266-6060 Fax.06-6266-6002

の上甲悌二弁護士が属して いる事務所がメールマガジン 有益な法律に関する情

び所属弁護士からの講 ミナーの開催等、同法人及 コラム・豆知識)●その他セ 約書ライティングに関する 分野に関するコラム(例、契 達、裁判例等の紹介。●法 ●重要な最新の法令、通

浴室寸法 1100×960×1920 浴槽寸法 600×960×500 トイレ寸法 1100×600×1920









500門/月~ 500門/月~ ●リースは 7年 8年 10年 から選べます。

# 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。

マリースシステム

ガス給湯器・エアコンの無料保証制度 

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



京都 京都市伏見区竹田中川原町1-3 TEL.075-643-1188

**555** 0120-123-788 0120-248-448 **555** 0120-231-778

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 ネットワーク 札幌・仙台・福岡

間ですつかり認知されています。

「希望や課題は山積みです

んでいきたいです」。

会員。またこの弁護を続け

を担っているわけです。一般市 り、社会のニーズに応える分野

民対象の各種住宅相談も市民

入れを普及させたい。地道に

しっかりした展望で今年も歩

すが、入口だけでなく、一歩踏み

象にしたフェアを主催していま 化。京都府支部も留学生を対 人留学生の積極受け入れも強

込んで生活支援までに至る受

賃貸住宅の入居環境の向 京都府支部の2012年は

更新料裁判も一段落して

が、京都における入居環境の

す。課題は多いが短長期と 上へ本腰を入れて取組みま

# 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



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 -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

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 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、「不動産の仕事を好き 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-という経歴を生かした盛永有季さん(アンクルホーム社 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 仕事への取組み方、人間関係の構築、気配り、仕事へ 意欲·対処方法などを話し合いました。楽しみながら 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」 大張り切りでした。





役に立つ話ばかりと集中して



ごちそうを前に笑顔



北澤艶子レディース委員長が講演



「声」の重要性を盛永有季さんがレクチュア



女性の参加者でいっぱい

# 新年を迎えて

さを感じています。京都の街づ

も人材づくりをすすめます」。 事を可能にする場だと、今年 私たちの業界は女性がよい仕

一方で京都ならではの外国

さを実感。連携体制の構築へ

本格参入し、その仕事の重大

る分野の広いことと責任を認

くり、活性化へ管理業界の占め

識しています」。

住宅流通促進への役割、つま

日管協京都府支部、支部長 光一さん 吉田

> 進事業へ参加。ここでは管理会 官民学一体での空き家流通促 の協力は前年と変わりません。 社や賃貸経営者の役割の大き その方向性を聞きました。 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 「京都市など地元の行政と 、間を定めつつ支部全体で

古都再生へ民間 の役割大きい

リノベーションは成功例が多い。

の参加も重要です」。 ユニークな賃貸住宅や新しいリ 主導の『管理業者登録制度』へ フォーム手法も地域周辺から 自他ともにプロ集団へ。国交省 管理の優良会社の組織として ほどの独自性を出したい。賃貸 向上が他都市から注目される 乗っているし、古都を意識した 「女性が担当したリフォーム 町家の再生はすでに軌道に

> が日本を救う」の記事を いる側にとって注目の内容 読み、賃貸住宅を供給して 平山洋介氏による「貸家 で神戸大学大学院教授の オピニオン インタビュー

を供給・管理している我々 宅、に対する一般の考えは もので参考になります。 ど、細かい面から指摘した 財政・金融・高齢者・税制な が賃貸へシフトすることへ の提言をデフレ崩壊を柱に 重の政策は行き詰まりで いう話です。国の住宅政策 賃貸住宅対策に力を―と 震を経験して、確かに´住 阪神・東北と二つの大地

応援を続けた、考える会、 催。長く苦しい裁判の間、 の代表田中伸弁護士が主 や日管協の京都府支部の 代表)と貸主更新料弁護団 える会 問題を考 (長田修

「更新料

良化へ 環境の



テルオークラ」で「更新料有 ち着きを取り戻しました。 効最高裁判決の全面勝利 刻から京都市内の「京都ホ しての有効判決でやっと落 報告会」が開かれました。 社やオーナーの不安が一転 慣行が多い地域の管理会 京都や滋賀など同制度の 昨秋の10月21日(金)夕

それによると、持ち家偏

田中弁護士がそれぞれに 印象的でした。長田代表、 しい表情になっていたのが 厳しい顔から、一転して優 け、裁判所で何回も見た が舞台に上がり花束を受 と感謝の宴になりました。 一今後も前向きに、入居者 活躍した11人の弁護士

「貸家が日本を救う」の 報・クリップ

昨秋、朝日新聞紙上の

記事にどっきり

は「更新料有効」。近畿で 界は更新料の最高裁判決 昨夏、オー

告、お祝いをする会でした。 も合わせて150人が集 が関係者と共に勝利を報 会場は全国からの参加

とする11名の弁護士たち てきた田中伸氏をリーダー

弁護団代表らが喜びのあいさつ

局裁判決の勝利報告会

りも披露されるなど喜び まり、祇園からお祝いの踊 問合せ(反響)のあったユーザーを

# 物件情報の入手から 管理機能・ネットへの公開まで

# 〇 (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/ 🔭



貴店でより多く成約

# 顧

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 -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

険に関連した資料一京都の地

の上町台地の活断層が微妙 地震に関する情報と 保険から提供された地震保 な動きを繰り返しているとか オーナーセミナー」でAIU 怖い話です。京都府支部の マスコミ報道によると、大阪

耐震改修助成

ニュース・解説

期に入ったとか一。「花折断 いっぱい紹介されていました。 層」「樫原断層」「黄檗断層」 震とは」で京都一帯でも活動

この件への問い合わせは、

震支援窓口

実課長補佐が「原状回 局住宅総合整備課の西川

ガイドライン再改訂版のポ

イント」を説明。最後の3

京都市

り、備えあれば…が大切です と意識しておかないと。つま 怖がつてばかりでなく、きちん セミナー当日、京都市都市計 天30万円にするなどのパンフ **画局が耐震改修助成額を最** 南区東九条南烏丸町35-6 7601-8041 市すまい耐

後5時 644—9588 受付時間 5 8 7 4 TEL 075-64 始・祝日除く 南烏丸市営住宅1階 FAX 075 午前10時~午

ジ」と題してAIU保険リ

関西支店長の石井

賀津彦氏が震災に備える

対策を語りました。

けて賃貸経営のリスクヘッ 部では「東日本大震災を受

レットを来場者に配りました。

# セミナー 2011

あいさつする吉田光一支部長



国交省の西川実氏が講演



ス部会会員が揃

市都市計画局 野村彰氏、京都 住宅室住宅政 画担当副課長の 通 京都府建設交 策課担当課長の 部住宅課計 当日の来賓は

使って説明しました。これ

はオーナーさんも「よくわ

京都府支部 セミナー2011

れたが、始まる前にはほぼ 当日は雨。出足が心配さ われました。

満席で、来場者の。知りたい 聞きたい、への関心の高さが

期待したい」などとあいさ の人材育成を図り、支部の つしました。 "レディース部会」の活躍に

ことばかり。まず、レディー による「女性から提案する はオーナーから管理会社 成功例をプロジェクターを と感性と実体験を交えた 切り込む女性独特の視線 員6名が″空室″のなぜに 空室対策」。各社の女性社 ス部会(田原陽子部会長) に至るまで知っておきたい 三部形式の講演や提案

住宅オーナーセミナー2011」を開催し 協力下、大勢のオーナーを迎えて盛大に行 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・地元の各行政の から京都商工会議所3階の大講堂で「賃貸 田光|支部長)は10月15日(土)午後1時30分 鯏日本賃貸住宅管理協会京都府支部(吉

度』へ加入して管理会社と された『管理業者登録制 伺えました。 ブを発揮したい。女性社員 して業界でのリーダーシッ 吉田光一支部長は「施行

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

駅下車歩六分)

層への住宅情報提供が目 専門学校、一般学生や若い





外国人も日本人も揃って住まい探しの場

|京||都||市||国||際||交||流||会||館||で||開||催

れる「KYOTO留学生 若い人の来場が期待さ 含めてマイルームを探す

場です。年々変化する居

住まいを求める絶好の る数多い物件は、自分の 人に至るまで、展示され

今流行のシェア方式も

K

留学生ふれ

あ

住宅

ラエ

ア

2

0

П

2

れあい住宅フェア

2012」が今年も2月

日(土)午後から京都

されているので毎回多く

対応済みの物件が展示 住者ニーズにリフォーム

の来場者で賑わいます。

コーナーも設けられ、和

や紹介デスク、ふれあい 会場内には「相談」ブース ら一千件以上の物件紹介。 京都府支部会員各社か 的です。会場では日管協

やかな雰囲気です。

主催は日管協京都府

・国際交流会館で行わ

や日本の学生、一般の若い れます。外国人留学生

2月4日 (土)

協会。京都周辺の大学や 支部、財京都市国際交流

都市左京区栗田口鳥居町京都市国際交流会館(京

ね」と満足そうでした。 かりました。現場感覚です

2部は国土交通省住宅



-言「消費者にわかりやすくシンプルな契約で」

一セミナー当日、国交省の西川実氏が「全国の消 を中心に年間1万を大きく超す相談がある」 「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 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 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 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

#### 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 滋賀県支部の㈱エルアイシーの「LIC」 が優勝しました。 絶好のソフ 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、 IC」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

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。 「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。 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、 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。 予定しています。5位までのチームと企業名は次の通り。

準優勝「N·S球技部」 -ルエリッツ」 エリッツ、同、



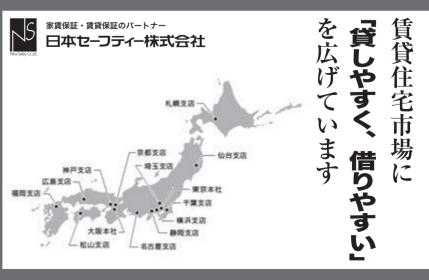


株式会社ハートガスシステム 〒577-0012 大阪府東大阪市長田東1-6-7

http://www.hgs20020501.co.jp

お問い合わせは

©20 0120-8419-41



◎WEB サイト

○お問い合せは、フリーダイヤル[全国共通コールセンター]へ

www.nihon-safety.co.jp | 120-34-6225 | 長的時間 9:00~20:30 | ReeDid | 120-34-6225 | 長的時間 9:00~20:30 | 日本 | 120-34-6225 | 日本 | 120-34-625 |

マで開催・詳報

流プラザで開催。

加しました。

-ナーセミナーは、近畿ブロックのトップ

-マに開催。いずれも満員の盛況でした。

制度」について報告。

兵庫県支部は平日の10月20日に開

支部長の抱負

兵庫県支部

松本

支部長

(ハウスプロメイン社長)

理事に就任予定。

厚い。来年度は日管協本部

があります。

登録制度

重要です。

兵庫県支部の全会員の

考えています。

の重要さを支部会員企業

に認識してもらうことが

管理会社の した賃貸住宅 昨年スタート

# 管理会社の格差が

松本兵庫県支部長が講演

台市で震災復興を

第04260475号

間に、はっきりとした格差 が明確になる制度です。そ 会社とそうでない会社の 録できる管理の質を持つ 登録は任意ですが、登

会社の優劣が分かれる 1年になる可能性があ

今年は賃貸住宅管理

ます。その背景には

習会や意見交換会などの れを契機として、支部の学 身が各社に出向いて説明 登録を進めるために、私自 イベントへの会員の参加を しようと考えています。こ

増やし、交流することを通 じて組織力を高めたいと

で、県下、地域での信頼は 誠実さと細心の仕事ぶり に復興できる。頑張って」 と民間が協力すれば絶対 の体験を講演。被災した 賃貸住宅関係者に「行 と励ましました。 で「震災復興した神戸 の被災地の宮城県仙台市

たもので、大震災からみご 跡を話しました。 ナー・イン・仙台」で講演し とに復興した神戸市の足 2011賃貸住宅セミ 賃貸住宅新聞社主催の

# 盛況 兵庫・滋賀

# 2011オーナーセミナ

が良く分かった」と話し、 者とリフォームについて 終了後に会員企業の担当 話し合う姿も。

ベーションで中古賃貸再

10月9日、10月20日個性的なテ

を切って10月9日、

性的なものに変える。

一部のクロスだけを個

テーブルなどの家具を置 学する物件にソファー、

兵庫県支部は、

て生活感を演出するな

スを考えたリフォーム

催。賃貸住宅オーナーら 三宮の神戸国際会館で開

業者と建物管理業界の

まり、従来の不動産 管理業者登録制度が

向を向くと思います。 貸住宅管理業界も良い方

滋賀県は交通の中継地

取り組む研修会を機会あ向上するために全会員で

当支部は社員の資質を

す。経済環境が厳しいだ

るごとに開いていく予定で

全員で取り組む充実した「研修会」を

別が明確になるので

人余りが参加しました。

満員になった滋賀県支部オーナーセミナ

京都府支部レディース部会のメンバー

の兵庫県支部オーナーセミナ

支部長の抱負

ピールでき、賃

受けています。

滋賀県支部

山口俊和

支部長

事に就任、その行動力と発

評の経営者。昨年日管協理

若いが信念の人」と定

(エルアイシー社長)

信力に期待。

の存在感をア

賃貸住宅も大きな影響を

員の獲得も目標です。

ことが必要です。新規会 けに、会員の質を向上する

厳しい状況です。その結果

ショック以来の景気低迷で の工場が多く、リーマン 点的な市場で、大手企業

よって、日管協 います。これに はないかと思

者登録制度」の意

賃貸住宅管理業

松本智支部長が

甲悌二弁護士 説明。ゲストの上 義と制度の内容を

「敷引特約有効判

の影響」をテー 決の解説、その

休憩をは

レディース部会のメン 賃貸住宅オーナーらが参 津駅前の草津市立市民交 「賃貸住宅管理業者登録 のメインは京都府支部 先ず山口俊和支部長が **15人による「リノ** 滋賀県支部はJR南草 96 人 の 成功例を次々に発表。 ました。 録制度」 が「賃貸住宅管理業者登 ム」でした。 ポイントを絞ったリフォー たのが「女性目線による での女性の感性の重要さ リフォームをするうえ その中で全員が強調し 続いて山口俊和支部長 参加したオーナー の意義を解説し

る実践的なもの。参加し ラブルを回避するために 分かりやすい説明に「ト たオーナーも、具体的で ついて講演しました。 務違反・説明責任) ルの対処法(善管注意義 どんなことが必要か理解 のケースに沿って説明す さんで「原状回復トラブ できた」と満足そうでし 内容は賃貸住宅経営で



レディース部会について話し合う 中嶋事務局長(右)と望月社長

ます」と話します。

富士コーポレーションの望

うに呼びかけたいと考えて 極的に参加してもらえるよ 月三樹子社長は「女性に積

ます」と設立に意欲的です。

を企画したのが中嶋敏雄 セミナーに京都府支部から 「レディース部会」のメン ーを招いて開催すること 滋賀県支部のオーナー 滋賀にレディー

女性の視点が管理業に生 レディース部会に出席して 事務局長(日建総合管理 に気付かされた。滋賀県 かされていることの重要さ 昨年夏の京都府支部

が大半。女性目線のリ者ら女性が決めるケース借りる際、奥さんや婚約 比較され、賃料を維持すその結果、中古は新築と 女性のアイデアを採用 に多く、一方で新築も盛ん。 年の賃貸マンションが非滋賀県には築後15~ 活動が必要です」。 ンションの価値を高められ フォームは新・旧に限らずマ が考えられます。 て魅力物件への再生 るのが難しい状況。そこで 中嶋さんは「マンションを 一の道 常 20

#### 玉井行政書士事務所 井 玉 健裕 代表

市

11月29日、東日本大震災

松本智支部長は、

- 各種の法人設立、起業支援
- 公正証書全般、及び遺言証書 ● セミナー、講演、講座企画
- 及び関連するSNS構築

大阪市中央区上町1-20-1上町和広ビル 5 F TEL06-6764-1945 FAX 06 - 6764 - 1947

http://www.tamai-office.com/

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?** 

- ⇒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
- ⇒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

宅建業·建設業許認可 社福法人、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

家主地主の会構築、運営支援

等、実践実務幅広く対応

〒540-0005

ス部会結成機

運

■移動解約サポートセンター

# 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

大村 浩次 氏 ールディングス

奈良県支部のオーナーセミナーは、10月22日、「ホテ で開催。奈良県支部としては6月に続いて今

この日のお目当ては賃貸住宅

業界のカリスマ的な存在である アパマンショップホールディ

デールティンクス社長 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 ョップの活動を報告。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 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



ホテル日航奈良で行われた奈良県支部 才 ーセミナ ーナ

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「当社会アレビ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

被災体験に聞き入る和歌山県支部 ーセミナー参加者

しました。

とても役立った。常に災害 作業服とヘッドランプ姿で に備えることが重要」と話 場。また「太陽電池と 回しの発電装置が付い

# 管協東北ブロック長で今 愛」で開催されました。日 が「3・11私が体験し 野不動産の今野幸輝専務 セミナー 「震には備えが第一 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

加。和歌山県は東海、東南

を中心に約80人が参

、南海地震の複合同時

宅関連4団体が参加して

「兵庫県支援協議会」を

県と日管協などの賃貸住

昨年11月2日には兵庫

つかり合っていた」と、生

庫県は単独事業として今

事業をやめましたが、兵 国の事業の終了とともに 住宅を紹介、提供する事

業です。

ほとんどの都道府県は

しい体験を語りました。

この日は賃貸住宅オー

県下の協力店も100 年度も継続してきました。

舗を超えています。

が大揺れし、隣のビルとぶ

和歌山ビッグ愛」

た東日本大震災」と題し 停電時に重宝したという て講演しました。 今野さんは震災直後の 歌山市の「和歌山ビッグ 県支部のオー は10月15日、

台駅前での激震の映像や自分が遭遇したJR 紹介。「目の前にガラスやビ

> 12号による大水害を経験 ています。そのうえ「台風

を続けることが決まりま 開催。来年度以降も事業

も協力を続けることにし した。日管協兵庫県支部 襲われることが心配され 発生によって巨大津波に

したばかり。他人ごとやな

ルの壁面が落下、高層ビル

が参加者の実感でした。い」(中村晃三事務局長)

さらに巨大津波の映

支部長の抱負



た1年でした。 近い将来に東 海、東南海、南 和歌山県は

和歌山県支部 鈴木正典

支部長 ムズ社長

貸住宅業界」の顔として八の組織で幹部を務め、「賃和歌山県の賃貸住宅関係 面六臂の活躍

号による水害と、大災 と福島第一原発事故、そ して和歌山県も台風12 昨年は東日本大震災 害に見舞われ 心配されています。 津波が襲来して、大きな 海地震の複合による巨大 被害が出るのではないかと

う時に備えて、事前に日管 考えられます。イザとい 宅として活用することが 住宅の空室を被災者用住 大災害時には民間賃貸

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

# 安全に住める街へ後押し

# 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)

和歌山県支部オーナーセミナー

化することは 年で大きく良

立から4年目になりまし ていただけるような活動 えています。 を展開していきたいと考 ので1社でも多く加盟し 名度が低く、会員も少ない たが、まだまだ県内での知

現状がこの1 境にあります

えて、企業の流出に伴 う人口減少などで、賃 住宅業界は厳しい環

日管協奈良県支部は設

奈良県は少子化に加

日管協の

存在感高める活動

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

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



役員らと奈良県支部会員

# 賃貸住宅フェア会場で大阪府支部

2012年を成功に導く不動産システム 賃貸革命 ver.7

0120-965-458 日本情報クリ エイ

> んしん賃貸支援事業」を 昨年3月で終了した「あ

兵庫県は国土交通省が

西克美支部長以下会員7 流、記念撮影=写真=。こ 大阪府支部の役員らと交 人が一緒に見学しました。 管協のブースを訪れて、 大阪府支部が出展した

大阪市住之江区の「イン

奈良県支部は、10月14日、

賃貸住宅フェアを見学

奈良県支部

テックス大阪」で開催された 2011賃貸住宅フェア」

カーなどの展示を約2時間

「あんしん賃貸」継続

に渡って見学。最新のリ 寄せていました。 フォーム設備などに関心を

あと住宅設備機器メー

# 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

害者、子育て世代、外国

同事業は高齢者、 独自に継続しています。

身体障

人ら住宅弱者に、安心し

て住むことができる賃貸

# 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。

#### RECRUIT FORRENT INSURE

財日本賃貸住宅管理協会(三好修会長)が今年3月 日までに手続きすれば入会金が無料となるキャン

#### -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	<b>しき」発行・24 日近畿ブロ</b>	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	<ul><li>業務研究委員会</li><li>新年会</li><li>組織委員会</li></ul>	<ul><li>●定例会</li><li>●青年部会活動</li><li>●新年会</li></ul>	●新年賀詞交歓会		●新年会		
2 月	<ul><li>レディース部会開催</li><li>業務研究委員会</li></ul>	●「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	
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	●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

●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内に併設) 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る場之町 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 栗東駅歩すぐ〉

₹520-3031

滋賀県栗東市総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

ればと願うばかりです。ら反転していい年にした登録制度も実施へ。昨年

です。

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

新料裁判も勝利で終了し、るい年にしたいものです。更います。今年は心機一転の明

# 入会のメリット多く、会員増加

る組織として充実の一途で

付けにもなりつつある現状

員」という世間からの位置

管理会社

、は「日管協の会



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

理会社や関連企業が一社で 認可される予定でコンプラ を向上させる存在として イアンスを守り、入居環境 じめ、入会へ向けて運動 畿の6支部も大阪府をは も多く入会出 さらに進化の年になろうと しています。 優良業者へ認定の道 キャンペーンの目的 来るよう近 は

制度」への参入をはじめ、国

賃貸住宅管理業者登録

給、のために、多くのハード 策に沿った、賃貸住宅の供

があります。社会が認め

判断ともなる国交省主導の

管協は重要な節目

優良管理会社への

る管理会社にとっては絶好のチャンスです。

を機会に会員増を図るため。日頃から入会の意思があ

ーンを展開しています。

今年中に公益法人化するの

具貸住宅管理業者の

会)」を表しています。

支部事務局まで。

者登録制度」が昨年12月1 する 玉 [土交通省が制 「賃貸住宅管理業 登録制度スタ 院度を所

です。日管協近畿ブロック 業やサブリース業者が対象 日に施行されました。管理

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

今年は公益法人として

す。入会の申込みは左記の ペーン中は入会金は無料で 費などが必要ですがキャン 間会費15万円、支部会 入会には入会金15万円、 要顧

れ賃貸住宅市場に関わ るのです。四ツ葉はそれぞ ていたのですが、その一枚一枚 れました。日管協の新し 私が考えたのです」と言わ 氏が京都で「このマークは ディース委員長の北澤艶 に凄い思いが込められてい イメージマーク四ツ葉のク 深い「借主」「貸主」「管 ーバーです。何気なく見 だって日

の各支部も同制度について 前向きに取り組んで行く た。今後は「登録」へ向けて 何回も研修を行ってきまし

イメージマーク知ってますか 日管協のシンボル

管

協

0

幸せな賃貸ライフ

日管協

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重ねて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

合はその直後。緊張と落ちれません。近畿ブロックの会参加者の不安な顔が忘れら

ている最中に大地震発生。阪して登録制度の説明をし

一国交省の担当者が来

の年だったと思います。3月昨年は歴史的に激動激変

編

後

記

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。

動を行い、それはまだ続いて同対策本部を作り、救援活同対策本部を作り、救援活力が、対策活力を持ち、対策活力を対した。業

(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 検索 関西電力





※電気の需給予想をもとにメールを配信いたします

「需給逼迫のお知らせメール」でお知らせいたします

お知らせメールのご登録はこちら

#### 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いただくか、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

※お電話がつな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 ※和電話がつなかりにくいってかっていますが、あっかいしのこ」本とについ。 ※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。 ※お問い合わせの際には、番号をよくお確かめのうえ、おかけ間違いのないようにお願いいたします。 ※耳やことば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〉

◆ 関西電力

携帯電話から http://kanden.jp/s-onegai/ パソコンから http://www.kepco.co.jp/s-onegai/