



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
- ・奈良県支部
- ・和歌山県支部



平成 24 年 10 月 1 日発行 Vol.5

〈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（担当理事 岡本秀巳）
〒604-8162 京都市中京区烏丸通六角下る七軒音町637 第41長栄カーニエプレイス四糸丸2階
TEL：075-211-4774 FAX：075-251-1144
E-mail：kink-b@jpm.jp

●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。

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会
近畿ブロック6支部 主催／国土交通省、地元自治体他 後援

2012「オーナーセミナー」開催

大阪府支部 10/11~12 THU/FRI 木曜日/金曜日	会場 「インテックス大阪」 「賃貸住宅フェア」内 (午前11時50分～4時 30分まで)	交通便 大阪市営地下鉄「中ふ 頭」駅下車すぐ。大阪 駅前からのバス便もあ ります。	特徴 全国賃貸住宅新聞社が開く「賃貸住宅フェア」 の会場内ブースで行う。2日間で2万人が集ま る会場が魅力。
京都府支部 11/3 SAT 土曜日	会場 「ハートピア京都」地下 鉄丸太町駅すぐ。都心 の会場。(午後1時30 分～4時30分)	交通便 地下鉄烏丸線丸太町駅 から会場へ直接通じる 利便性。京都駅などか らのバス便も。	特徴 200人は入場できる会場をフルにを使って空室対 策など、オーナーに関心のあるテーマにしぼり 込み。
兵庫県支部 10/20 SAT 土曜日	会場 「神戸国際会館」。神戸 市を代表するターミナル 「三宮」の近く(午後1 時30分～4時45分)	交通便 JR、阪神、阪急、地下 鉄の三宮駅から5分以 内。他府県からでもナ イスフットワークの地。	特徴 国交省のテーマ「賃貸住宅の環境向上」に沿っ て、入居率の現状や紛争処理・相続、高齢者住 宅など、すぐに役立つテーマを専門家が解説。
滋賀県支部 10/28 SUN 日曜日	会場 「草津市立まちづくりセン ター」。滋賀県内では知 名度の高い会場。(午後 1時30分～5時)	交通便 JR 草津駅西口から約 200m。ホテルなど都市 施設の並ぶ一角。	特徴 空室を改善するための対策やトラブルになら ないための相続問題の解決方法がテーマの講 演。
奈良県支部 10/28 SUN 日曜日	会場 「ホテル日航奈良」。JR 奈良駅西口。県内では 上位のホテル。(午後1 時30分～4時30分)	交通便 JR 奈良駅の西口で、京 都や大阪からも足の便 は良い。駐車場も完備。	特徴 2部構成で女性講師をまじえた興味のある内容 に。「満室経営」「家賃滞納」の実態など。
和歌山県支部 10/14 SUN 日曜日	会場 「ダイワロイネットホテル 和歌山」。和歌山市駅 近くのホテル(午後1 時30分～4時)	交通便 和歌山市内。南海電車 の和歌山市駅から歩10 分。バス便もあり。	特徴 例年、地元の不動産やオーナーの組織、行政 などと協力して地元色の強いイベント。 通年100名近い稼働人数が特徴。



大阪府支部のメイン会場は「インテックス大阪」
「賃貸住宅フェア」内。



京都府支部の開催会場はいつも満員です。

6支部がアイデアしぼって！

今年も国土交通省後援による全国的なイベント「オーナーセミナー」の開催が近づきました。左表通り、近畿の各支部はそれぞれ地域の特徴を生かした企画で臨みます。行ってみたい、参考になりそう、知っておかなくてはを感じさせる内容ばかり。賃貸住宅の入居環境の向上は国が主導するテーマです。そこで行政の動向や日管協の取り組み、さらに満室経営への方策など、行政から民間に至るまで、各会場から役立つ知識や情報が発信されます。

「行政の動向・日管協の取組み・満室経営」

左表のように開催は国の「住宅月間」に沿ったもので全国共通のテーマで催され、期間は十月～十一月です。各支部はエリア内で知名度が高く、便利な場所を会場に選び、多くの来場を可能にする工夫をしています。オー

ナー向けセミナーとはいえ、賃貸住宅の入居者や管理する側、また、リフォームや損保関係まで広い分野からの来場を意識した企画です。「聞いておきたい」「これは必要な知識」「直接質問したい」など、来場者の意図を十分に

踏まえたワイドな企画が目につきます。

近畿6支部の開催地は関西ならではの高速鉄道や道路網の充実で短時間で結ばれ、参加側にはテーマを選別しながら各会場へ出掛けられます。これが近畿エリアの特徴です。

一流ホテルあり、知名度の高いホールなどと会場はさまざま。大阪府支部は昨年の開催で効果のあった「インテックス大阪」での「賃貸住宅フェア」会場内のブースを利用して開催します。2日

「満室経営を」など中心に

間で約2万人が入場すると予測されるメジャーな住宅展を利用するわけで、これも多くの人に日管協の存在を知ってもらい、賃貸住宅の果たす役割と、それに従事する管理会社の存在をよく理解してもらうには絶好の場と判断したからです。

共通の内容は全支部が行政の動向はもちろん、日管協の活動紹介、満室経営への方策です。また、賃貸住宅にまつわる各種の紛争や対処、経営面でのポイントなどを専門家からのアドバ

イスをしっかり理解してもらおうというライブ感覚の取り入れです。入場者がより興味を持てるように立体的なイベントが予定され期待されます。

奈良県支部は早くから企画を進め、現実路線でズバリ今オーナーが知りたいことをテーマにしています。「満室経営」「家賃滞納対策」。オーナーから「聞いてきます」と言わせるばかりのリアル路線です。

賃貸住宅は国民生活における重要なインフラで社

会の大切なストック。これ

を正常に活性化させるのが国行政の責任であり、それに基づいて家主と協力して経営的管理を行うのが管理会社です。このフェアを通じて賃貸住宅の健全な供給を促進させ住環境の向上を果たすことが主目的です。まあ難しいことはさて置いて、会場へ足を運びましょう。得るものはいっぱいありそうです。日管協本部も今年のフェアは全国62会場で6千人という動員増達成を決めています。

なが——い、おつきあい。



貯める、運用する、借り入れる、
積み立てる、備える、管理する…

京都銀行は、人生のさまざまなシーンで
皆様を応援します。

お気軽にご相談ください。

飾らない銀行
京都銀行



メジャーな賃貸住宅のイベント会場。沢山の人が集まります。

今年も「賃貸住宅フェア」内で開催

10月11日(木)・12日(金)
大阪南港「インテックス大阪」で

好評 座談会形式も採用

一人でも沢山の日に日管協の存在と、関西での大阪府支部の活動を身近に感じてほしい。そこで今年も10月11日(木)・12日(金)に大阪市住之江区南港の「インテックス大阪」で開催される賃貸関連のビッグイベント「賃貸住宅フェア」内での「オーナーセミナー」の開催です。全国賃貸住宅新聞社が主催するフェアの会場には賃貸住宅経営者はもちろん、ハウスメーカーからリフォーム、損保など関連企業で溢れ、1開催で2万人以上が来場します。その動員力に乗ったこのイベント

国交省が主導する国の「住宅月間」。これに合わせて日管協の各支部が9月～11月にかけて行う「オーナーセミナー」。大阪府支部は昨年の成功から今年も2万人以上の来場が予測される「賃貸住宅フェア」の会場ブースで開催します。

国交省「住宅月間」 大阪府支部のオーナーセミナー

登録制度、前進

国交省が主になってすすめている「賃貸住宅管理業者登録制度」。大阪で開催された説明会や研修の結果、ほぼ業界全体に認知され、登録数も増えています。

大阪府支部も登録増に全力



いつも研修のテーマに

大阪府支部は総会や研修の機会ごとに、登録制度への参入を呼びかけています。日管協本部から

石河博司氏を招き、何回も説明会を開きました。その間、国交省主催の説明会も実施され、それらの効果から登録業者も増加しています。大阪の気風から「登録してメリットはあるのですか」などの発言も聞こえるものの、登録増への努力が実り始め微増中です。

大阪府支部の山本肇支部長も「支部会員全員の登録が目標」と、機会毎に制度の説明・説得を行っています。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」という位置付けとされ、業界の関心もようやく高くなってきました。

二ココース

大阪で相続支援講習

来年5月まで計8回

相続支援に係る新しい資格制度を創設した日管協は三好修日管協会長自ら同支援研究会会長となり、全国各支部で順次、相続支援講習会を開きます。近畿ブロック関連では大阪会場で「基礎コース」と

して9月14日(金)から来年の5月まで梅新のフェニックスタワー内で計8回開催(有料)。5回以上出席の合格者は次のステップへすすみます。同講習については兵庫県のページで詳しく説明しています。「相続問題」を重要な管理関連ビジネスととらえ関心が高まっています。

全会員参加型の活動展開

大阪府支部

情報発信力高める組織へ



大阪府支部(山本肇支部長)は近

ジの発信となり、一般メディアにも登場して自然に存在を知ってもらえるという構図です。

畿圏で最大の管理業者の組織です。それにふさわしい活動をと、昨年度から組織の柱となる体制の見直しをすすめてきました。課せられた社会貢献はもちろん、活動の原点は会員の経営的管理業の確立こそが重要と認識。支部活性化へ具体的な組織図をつくり、竹中力事務局長らを中心に視野を広くした活動方針で今年度からは実行の年度として動きはじめました。

大きなテーマは、会員と緒につくる参加型の支部活動です。みんなが興味を持てるテーマを選んで共に積極的な行動をしていくことで共通のメリットも生じるはず。一連の行動を通じてそれが支部独自のメッセージ

支部長	山本 肇	(株)関西建設
副支部長/事務局長	竹中 力	セーフティジャパン・リスクマネジメント
副支部長	前田 昌則	パナホーム不動産
副支部長	犬伏 健次	日住サービス
監事	横江 三郎	横江総合管理
監事	高宮 令子	関西ホームサービス
役員	宮野 純	レントックス
役員	太田 卓利	宅都
役員	細川 朋哉	アパルトマン
役員	松尾 充泰	リプロス
役員	千々岩大輔	三島コーポレーション
役員	水野 達司	エステートトワ
役員	越野 憲	日本セーフティ(株)
役員	田中 享	日本住宅流通(株)
役員	福島 将人	リクルート
役員	田中 与志子	ベストホーム
役員	石井 賀津彦	AIU保険会社
役員	松本 時康	フジヤマ
役員	濱部 浩樹	積和不動産関西
役員	上田 博昭	大和リビング
役員	安村 史郎	すまいる管理
相談役	大美 威之	ハートガスシステム

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	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~

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

●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)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 ガス給湯器・エアコン 無料保証
修理代は10年間無料です

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 ネットワーク 札幌・仙台・福岡

0120-123-788

0120-248-448

0120-231-778

ベンチマーク委員会、さっそく九州の有力管理会社訪問・・・

大阪府支部

成功への制度、ノウハウ知る機会



三好不動産での研修

ベンチマーク委員会(宮野純委員長)は大阪府支部で最も新しい委員会です。そこで早くも企画し、実施したのが日管協会会長社で先端を行く管理事業が全国から注目されている九州の三好不動産への訪問、研修でした。

賃貸住宅管理業の今後を考える時、現状で最も活発な動きを見せ、成功例を積み重ね、さらに新分野へ挑戦しようという三好不動産への訪問はベンチマーク委員会の目指す活動にはぴったりでした。

参加者は宮野純委員長、他、太田卓利副委員長、細川



三好修社長

三好修社長
考にしよう
というのが
今回の企画

今回は、三好不動産の物件仕入れ空室対策、外国人採用社員教育などに関したノウハウと成功の事例公開でした。

賃貸市場が不況にさらされている時、企業努力で乗り越え、この機を新ビジネス創成期ともとらえ前進。そのバイタリティ溢れる企業とフェイス・トゥフェイスで語り合い、刺激を受けて参

成功事例を公開

朋哉副委員長は管理業を中心にした17社。7月18、19日泊2日の日程。午後現地に集合、翌日現地解散という研修、見学。遊びなし勉強一筋のスケジュールでした。

ベンチマーク委員長
宮野純氏

九州、三好不動産で長時間研修を行う

研修会は三好不動産側から三好修社長、伊瀬知晃財務コンサルティング部長が講師となり、管理業務仕入れ、相続、生保などについて主に伊勢氏から説明がありました。

ベンチマーク委員会から、留学生対策、管理物件消失防止の対策、家主へのリフォーム提案方法、管理事業の安定化、経営管理への手法などに対して質問。同社は経験や実績を示しつつ一歩踏み込んだ回答で出席者には参考になったよう

講師は伊瀬知晃氏

の狙いです。福岡で2万5千室を管理し、入居率95%達成の事実の裏側にある企業努力を知ろうというものです。三好不動産では「お客様が魅力を感じる物件の価値の創造」と簡単に説明はしても、そのプロセスは独自のノウハウや制度があるわけで、参加者には大いに関心があったわけ

す。参加者にとって自分の目で確かめ、知り、見て、学ぶ機会となりました。

宮野委員長は「経営全般にわたる社内制度を開示していただき、参加各社の抱える課題への対応に役立つと思います。三好会長をはじめスタッフの方、参加した委員の皆様へ感謝です」。また、参加した太田卓利氏(宅都)は「管理内要についての開示は参加者に大変好評で第2回目の開催を」とコメントがありました。

賃貸住宅の主役へ

さて、テーマは「若者から高齢者へ、賃貸住宅の主役が変わる日」。少子高齢化時代における賃貸住宅ビジネスは、管理業者にとって無視出来ない状況になってきました。そこで経営モデルを(株)エイジプラス社のプロジェクトリーダー(あきら)大助氏が提案しま

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

民間賃貸の有効活用事業

国土交通省 大阪府・市が説明会

大阪府は今年度国土交通省と連携して空家の多い



満員の説明会会場

民間賃貸住宅を活性化させるための住宅確保要配慮者に向けた住宅のリフォーム費用補助など多くの施策を発表。

民間賃貸住宅によるセーフティネット確保促進事業の名称で賃貸住宅の空室の最大利用を考え、そのための賃貸関連の業者へ協力を求める事業説明会を開きました。

大阪府支部へも協力依

頼があり、各会員に事業内容を知ってもらうための説明会を6月に大阪市内3か所で開催。国土交通省、大阪府、大阪市の担当者が出て事業内容を公開。協力の方法、事業の考え方など細かい説明がありました。国庫補助事業であり、改修工事に関した補助金について空室増で悩んでいるオーナーや管理業者は関心があり、説明会はその会場も満席でした。対象住宅、改修工事の範囲、賃貸住宅の管理、補助金の額。また、

それにとまなう大阪あんのしん賃貸支援事業への登録についても詳しく説明。この制度についての問い合わせは大阪府住宅まちづくり部居住企画課民間住宅助成グループ(Tel.06-6210-9711まで)。

当日、国土交通省からは住宅局住宅総合整備課・江田頼宣氏、大阪府住宅まちづくり部居住企画課の下谷敬之氏、大阪市都市整備局企画部住宅政策課の国領大介氏が同事業について説明しました。

高齢者向け賃貸のモデルを

レディース部会の講演会が満員に



満員の会場

大阪府支部のレディース部会(田中志子部会長)が今夏、今年度初の「講演会」を開きました。社会と密着するテーマで

企画した「講演会」は予測した50名を超す参加者となりました。

ズバリテーマは「高齢者を対象にした賃貸住宅の新ビジネスモデルの提案。従来、管理業界は、高齢者住宅事業に対しては及び腰で、一部の業者に片寄っている傾向です。これを身近に「取り組みそう」と感じさせる内容の講演で、最後は質問も集中して盛り上がりまし

た。参加者は男性が目立ち、会社幹部の出席が多かったのも今回の特徴でした。

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



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



長田修氏・日管協
理事 近畿ブロック長
(株)長栄 代表取締役

賃貸管理業の成功に`人材、あり

日管協理事、近畿ブロック長 長田修氏に聞く 業界全体で育成の環境づくり

「クレーム産業だから有能な人材はこないという話も聞きますが、

「私たちが受け持つ管理業分野は住宅行政と密接な関係があります。官・民・学の協力という環境で、管理業界の有能な人材がこういう状況で力量を発揮できるはず」。

●国は賃貸住宅行政を進める中で日管協という組織を重視して協力の方向です。

「理想と現実があります。重要だとの認識はあるが取組みに対しては必ずしも位ではないでしょう。まず厳しい市況への対応が先という考えも事実です」。

●業界から有能な人材が出ることで管理業活性化へ

「財産を預かる仕事だから有能に超したことはない。基本的な人間としての倫理観があればあとは教育次第。それにはお金も時間もかかります。会社全体の環境が人材の育つ教育現場の役割であることが望ましい」。

●管理会社での人材とは

「社会の流れは早い。この業界で有能な人、人材といわれる人が育ち、よい仕事ができる時代になっています。そこからビジネスを創出して社会に役立てる。もう時代はそこまで来ています。普通のレベルの人が会社や社会の中で人材となつて育つていく時代でしょう。育成の環境づくりこそ大切。経営側も本気で人づくりを考える時でしょう」。

●確かに変化は見られます。

「プラス思考でいけばそこにビジネスチャンスが生まれます。仕事人としての評価は自分で評価し納得の(A)印にしておかないと」。

●優れた人材確保は経営上の重要なテーマ。よい素材を企業が育成

●社員のモチベーションアップへ良い刺激を与える

●会社が目指していることを明確に伝え、前向きな意識を高める

●社員である喜びを共有できる環境づくりを

留学生向けサイト稼働へ

日管協京都府支部(吉田光一支部長)はこのほど、京都に住む外国人留学生、来日予定の外国人に向けた新しいサイトを立ち上げ、今秋からスタートします。(公財)京都国際交流協会との共同運営になります。

「ふれあい住宅フェア」 から前進 ネットで情報提供

京都で暮らす外国人留学生の住居情報に欠かせぬ存在だった「KYOTO留学生ふれあい住宅フェア」が今年2月の開催を最後に終了。それに替わるものとしてネットによる新しいサ

イトを設けて京都以外からも外国を含めた広い範囲から利用できる住居支援策の新発足です。

外国人への住居支援は京都府支部や(公財)京都国際交流協会が毎年2月に「フェア」会場を設けて実施してきました。今後は、居住予定者も含めてさらに多くの外国人を対象にサイトを

京都府支部 住居支援へ新スタート

設立して役立てようと企画を進めてきました。ようやく具体化してこの秋に立ち上げるまでに至りました。

従来、京都国際交流協会が運営してきた「HOUSENAVI」を利用、京都府支部が運営管理をしていくという基本的な協議が



外国人留学生が頼りにしていた「フェア」

整ったのです。京都には今後も外国人留学生が増えるという見通しがあり、地元管理業者として注目し、支援策を強化していくのは国際化の流れです。立ち上げに関しては支部内へアンケート調査を実施、各社の取り組み状況を知ると同時に会員の考えも参考にしています。それによると、6社が外国人の集客を積極的に行っている結果が判明。結果的にはこれら6社が中心でスタートしていく方針。長栄、京都学生情報センター、フラットエージェンシー、エリッツ、ハウスネットワーク、学生ハウジングなどが設立に積極的な会社です。(詳細は新年号で掲載)。

レディース部会が楽しく役立つイベント開催

日管協京都府支部のレディース部会も二代目の岡嶋緑部会長が就任。男性も女性もみんなが参加する全員参加型イベントを企画し、大当たりでした。身近なことをテーマにしているのが盛り上がり原因でしょう。

実施。女性が中心になって企画するが、男性も協力、一緒に楽しく役立つ会にしようというのが目的。プログラムは四部制で、それぞれがユニーク。まず、実演とレクチャーから始まり、京都府警本部の担当者による防犯教室は質問もたくさん出ました。次は京都

岡嶋部会長が挨拶



ぎっしりの会場



小西氏が経験を踏まえて

逃せない内容で、時間が足りないほど、緊張の約2時間でした。次回も期待されます。

大略博司氏が受賞 日管協、協会活動で表彰



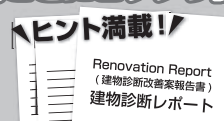
日管協は毎年、全国の各支部活動を表彰しています。第24年度の協会活動功労賞は全支部から19名が表彰されました。京都府支部は大略博司氏(大宝住建社長)が受賞。大略氏は現在、支部の副支部長で、業務支援や事業企画などの部会長を務め支部活動の中心的存在です。「留学生ふれあいフェア」などの開催に従事して長年の間、支部に貢献。法律を中心に広い知識で部員の人材育成や法律の解決など、貢献は実証済です。

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 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 (印) 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/

大阪で相続支援コンサルタント講習開講

相続対策を新ビジネスへ

日管協本部は「相続支援コンサルタント」の本格的な普及を図るため東京以外でも「相続支援講習」を開講しています。大阪でも9月14日から始まりました。



第1回講習会

- 建物管理から資産管理へ
- 東京だけで行われていた同講習を、今年秋からは大阪、仙台、福岡・沖縄でも開講しています。

大阪は9月14日から大阪市の「あいおいニッ

鑑定士ら専門家から学びます。講習は8回。1回4時間で全講習時間は計32時間になります。受講料は一人6万円(日管協会員)。同制度は「管理業は建物管理から資産管理業にならないといけない」が持論の三好修日管協会

相続支援講習「基礎コース」大阪開催日程表

回	日程	時間	講座名・講師
1	9/14(金)	14:00~18:00	①相続支援業務で新たなビジネスチャンスをも！ ②相続法の基礎と分割対策の必要性 ③遺言の基礎知識と公正証書遺言の作成 講師・相続支援研究会委員
2	10/19(金)	14:00~18:00	相続税・贈与税の計算方法(基礎編) 講師・税理士
3	11/16(金)	14:00~18:00	相続税・贈与税の計算方法(財産評価編)
4	12/20(木)	14:00~18:00 終了後忘年会	①登記と戸籍の仕組み 講師・司法書士 ②相続発生後にできる対策 講師・相続支援研究会委員
5	12/21(金)	10:30~12:30 13:30~15:30	①生命保険を活用した相続対策 講師・生命保険会社 ②相続にまつわるトラブルと基本アドバイス 講師・相続支援研究会委員
6	1/11(金)	14:00~18:00	①税制改正と所得税及び固定資産税 講師・税理士 ②相続ドキュメント 講師・相続支援研究会委員
7	2/15(金)	14:00~18:00	①相続と測量 講師・測量士 ②裁判例から学ぶ「争族」とならないための基礎知識 講師・弁護士
8	4/12(金)	14:00~18:00	①不動産の鑑定評価 講師・不動産鑑定士 ②相続税物納制度の実務対応 講師・資産コンサルティング会社 ③不動産所有会社設立による相続税・所得税の節税対策 講師・相続支援研究会委員
試験	5/17(金)	14:00~16:00	修了確認試験

あらゆる自然災害に対応

兵庫県「フェニックス共済制度」

兵庫県は阪神淡路大震災の教訓から平成17年に「フェニックス共済制度」(兵庫県住宅再建共済制



度)」を設けました。県内に住宅を持つ人なら誰でも年間50000円の負担で、あらゆる自然災害で被害を受けた住宅の再建、補修金の支給を受けられる制度です。住宅が半壊以上の被害を受け、住宅を再建、ま

たは購入した人に600万円、補修した人には最高200万円を支給。賃貸住宅所有者も加入でき、所有戸数の一部の加入もOK。年間1500円の負担で、最高50万円を支給する「家財再建共済」制度も。現在、制度の加入数は15万戸余りで加入率は8・6%。

平成21年の台風9号による佐用町などの洪水被害で、初めて共済金が支給され、復旧に貢献しました。今年もすでに豪雪被害や台風による洪水被害に支給されました。大地震や大津波が心配されている近畿地方、制度を兵庫県外にも広げる必要があるのでは…。

長の発案で始まりました。関西の同講習の責任者の松本智兵衛支部長は「相続支援コンサルタントは、相続対策などで新たなビジネスチャンスを見つけるための武器となる資格」と話します。

松本さんも、東京に通って講習を受け、さらに上級の「講師育成コース」を修了。全国に13人しかいない「講師」の資格を得ています。現在は日管協相続支援研究会の副会長を務めています。

個人資産の6・7割は不動産と言われています。相続税の税率アップが現実視されており、相続対策の再検討が必要です。

相続税支援コンサルタントは、不動産の専門家として、他の専門家との間でコーディネートになる役割が期待されます。日管協では将来、全国で1000人の相続支援コンサルタントの誕生を目指しています。

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

- 各種の法人設立、起業支援
- 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/

新会員紹介(兵庫県支部)

オフィス24

24時間建物のトラブルに対応
尼崎、西宮市など阪神間を中心に約300棟、5300戸の建物を管理。社名の「24」が示す通り24時間のトラブル対応が売り物です。対象物件は賃貸住宅から分譲マンション、オフィスビルなど幅広い。点検業務を「中小規模物件テクニカルサポートシステム(TSS)」として、サービスを標準化。



藤堂高光社長

サービス内容と料金を選べます。藤堂高光社長は「数字より、社員が満足できる企業を目指したい」と話します。日管協加入は、情報力の強化が目的。賃貸住宅管理業登録済み。本社〃尼崎市南塚口町7丁目24-1、☎06-6432-2411

日本総管

きめ細かな管理提案が特徴
阪神間を中心にオフィスビルから賃貸・分譲マンションのメンテを行っています。



内藤剛課長

重視しています。春の引越越しシーズンには、週1回の清掃を2、3回に増やすなどきめ細かな対応ができるのが大きな特徴。「住環境が悪化する前に先手のアドバイスできる会社でありたい」と話しています。本社〃西宮市甲風園1丁目5-16、☎0798-6512323

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ん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



大和郡山市の県営小泉住宅

奈良県は、県下にある45団地、7250戸の県営住宅を順次建て替えていきます。大半は県営住宅に住んでいる人の住み替え用ですが、一部は新規入居者を募集するケースもあります。

今年、郡山市の小泉団地で建て替えた県営住宅を新規募集したところ、入居希望者が殺到。最高300倍もの競争率になりました。これに対して「建て替えた県営住宅の新規入居者を募集するのは、民業圧迫ではないか」という声が続々と出ています。

今回募集されたのは床面積70㎡で、家賃は5〜6万円。4階建てですがエレベーターも完備しています。民間賃貸住宅なら「家賃10万円は軽く超える」「地元不動産」という物件。

本来県営住宅は、住宅困窮者に住宅を供給するもの。そのために入居する

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

奈良県内では大手家電メーカー・シャープの工場が撤退するなど、就労人口が減り、経済に影響を落としています。

大津市でソフトボール大会を開催 11月7日、皇子山総合運動公園

恒例の日管協近畿ブロックソフトボール大会は、11月7日（水）に、滋賀県大津市の皇子山総合運動公園で開催します。今年は滋賀県支部の主

第2部では「かわらざ話」しました。

「実践的」と好評 滋賀県支部の研修会

滋賀県支部は6月27日、大津市大萱町のエルアイシービル別館の会議室で支部研修会を開催、約100人が参加しました。第1部では佐々木中央司法書士事務所の司法書士佐々木重雄さんが「登記簿謄本の見方と注意点」と題して講演。登記簿謄本の取り方から、その読み取り方を実際の業務に沿って



滋賀県支部研修会

参加者は「明日からでもすぐに使える実践的なノウハウを教えてもらえた」と、好評でした。

県 住建て替えは民業圧迫の声

民間賃貸の空室率は拡大

るには、1カ月15万8千円以下という収入制限が設けられています。

オーナーセミナー案内

兵庫・和歌山
奈良・滋賀

兵庫、滋賀、奈良、和歌山の各県支部のオーナーセミナーは和歌山県支部を皮切りに「満室経営」と「行政との協力関係」をメインテーマに開催されます。奈良県支部は昨年のアンケート結果からテーマ、講師を選ぶなど、知恵と工夫を凝らして開催します。（1面参照）

和歌山県支部

【日時】10月14日（日）
13時30分〜17時。
【場所】ダイワロイネットホテル和歌山
（☎073-43510055）
【テーマ・講師】
第1部「相談事例の多い相続トラブルと基本的な対策」。松本智日管協兵庫県支部長。
第2部「失敗事例から学

兵庫県支部

【日時】10月20日（土）、14時〜17時。
【場所】神戸国際会館
（☎078-2303196）
【テーマ・講師】
第1部「（公財）日本賃貸住宅管理協会の活動報告」。松本智支部長。

奈良県支部

【日時】10月28日（日）
13時30分〜17時。
第2部「争いにならない為の相続対策」。山本光伸（株）長栄取締役・日管協相続支援研究会所属講師。
第3部「若者から高齢者へ、賃貸住宅の主役が変わる日」。株式会社エッジプロジェクトリーダー。

【テーマ・講師】

第1部「これからの賃貸住宅と安心満室経営」。西村里香リクルート住宅総研主任研究員。
第2部 基調講演「家賃滞納の実態と対策」。宗健リクルートフォレントインシニア取締役。

滋賀県支部

【日時】10月28日（日）、13時30分〜17時。
【場所】草津市立まちづくりセンター
（☎077-5629240）
【テーマ・講師】
第1部「満室経営を目指して」。日管協滋賀県支部会員各社。
第2部「相談事例の多い相続トラブルとその基本的な対策」。山本光伸（株）長栄取締役・日管協相続支援研究会所属講師。

入居者の求める最新設備導入は

リースの時代

購入資金 **0** でOK!

トータルサポートリースのご案内

業界の一步進んだシステムをお薦めします

玄関テレビホンのリース（1ヶ月） アイホン ※スタンダードタイプ ¥840/月 ※高級タイプ ¥1,260/月	給湯専用タイプのリース（1ヶ月） NORITZ Rinnai Paloma 16号 ¥1,680/月
--	---

玄関テレビホン	ガス給湯器
IHクッキングヒーター	テレビインターホン付オートロックシステム
シャワートイレ	シャワーブース
エアコン	監視カメラ



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



0120-8419-41

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
10月	●オーナーセミナー 11～12日・インテックス大阪 賃貸住宅フェア会場内 ●組織広報委員会	●オーナーセミナー準備活動 ●各委員会活動	●オーナーセミナー 20日(土) 神戸国際会館 ●相続支援講習	●オーナーセミナー 28日(日) 草津市立まちづ くりセンター	●オーナーセミナー 28日(日) ホテル日航奈良	●オーナーセミナー 14日(日) ダイワロイネットホテル
11月	●ベンチマーク委員会 ●組織広報委員会 ●業務・研修委員会	●オーナーセミナー 3日(土・祝) 「ハートピア京都」	●登録制度参入へ活動 ●相続支援講習	●ソフトボール大会 7日(水) 皇子山総合運動公 園	●会員拡大運動	●会員増加活動
12月	●各委員会活動 ●業務研究コンクール詳細	●各委員会活動	●会員増へ全会員と協力活動 会員の交流充実 ●相続支援講習	●会員増活動	●奈良県など行政と連絡	●支部活性活動
1月	●近畿ブロック会新年会参加	●近畿ブロック会新年会参加	●近畿ブロック会新年会参加 ●相続支援講習	●支部活動の充実へ体制強化 ●近畿ブロック会新年会参加	●近畿ブロック会新年会参加	●近畿ブロック会新年会参加

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条烏丸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

日管協ニュース



登録制度のシンボルマーク
一般周知へ役割
近畿の管理業
者も登録に積極
的な動きが見ら
れます。国交省はシンボルマ
ークを設定。登録業者の店頭や
パンフレットなどにも使え、同
制度の普及、周知徹底に役立
てようというものです。

登録制度は最終的には業
者が国交省が求めるレベルの
高い管理を行い、貸主・借主の
利益が保護されることに到
達します。このマーク、賃貸住
宅をイメージした建物を円
形で囲み貸主や借主への安心
感を全体にまもって表現。貸
主、借主、管理業者の関係の
連続性などをイメージしたよ
うです。現在、全国で登録業
者は約2000。マークの効果
に期待しましょう。

優秀な女性社員の
推薦募集始まる

日管協レディース委員会
日管協レディース委員会
(北澤艶子委員長)は、ワーキ

ンクウーマン表彰制度の推薦
募集を実施。今回で3回目にな
り、日管協の各企業で活躍
した女性を選んで表彰する
もの。これまで全国で21人が
受賞。
受賞者は12月に行われる
レディース委員会の大会で発
表・表彰されます。

研修の主役は相続
各地で相続税をめぐる

イベント続出

相続税関係の研修やセミ
ナーが続出です。法律が変わ
るとオーナーの財産にも大
きく影響。また、オーナーへの
アドバイスをするコンサル業
務に関わる人もしっかりと相
続税の行方を知っておく必要
があります。

家主向けセミナーの主テ
マは、相続税に関するものが
圧倒的です。日管協委員会
社のオーナー会でも受講す
るオーナーさんであふれてい
ました。

日管協の兵庫、京都など
も本格的な研修が続行中
です。

近畿ブロックをリードする
日管協本部の理事・評議員紹介

公益財団法人の日管協は今年3月末で全
国で1千204社、管理戸数は400万戸を超
えています。組織をリードするのが会長をは
じめ理事や評議員です。近畿ブロック(6支
部)内にも左のように理事・評議員が揃い、活
動しています。

理事

長田修氏 理事歴は長く
本部理事会では関西を代
表して提案の機会も多い。近畿ブ
ロック長の立場からの発言も目立
ちます。初代の京都府支部長。現
在は本部理事、近畿ブロック長と
組織の向上にリーダーシップを発
揮しています。(株)長栄 代表取締
役。

岡本秀巳氏 京都府支部
での役員経験は京管連時
代から。また、京都宅建などの役
員も経験。他の組織との交流、共
生に力量を発揮。日管協の評議
員も経験し、今年度から理事に推
薦されました。近畿ブロック事務
局長に今年度から就任。また、京
都府不動産コンサルティング協会
の理事長としても活躍中。(株)都
ウジン 代表取締役。

山本肇氏 大阪府支部長
として三年度目。理事歴も
二年です。本部の会合には全出席
して大阪府支部をはじめ、近畿ブ
ロック会へ本部の方向性を伝える
役目を果たしています。不動産組
織、大阪府や市の住宅関係者とも
交流。百社を超す大阪府支部の活
性へ竹中事務局長らと協力。関西
建設(株) 代表取締役。

宮野純氏 大阪府支部の
運営委員であり、新設立
した「ベンチマーク委員会」の代表。
視野が広く、新しい研修の方法を
考え、早速実行する積極性に期
待大。全国賃貸管理ビジネス協会
大阪府支部長など、業界の役職も
多い。タカラグループ 代表取締
役。

山口俊和氏 滋賀県支部
長で当初から日管協の活
動に熱心。理事は2年目。地域活
性の中心になってこそ存在が大き
くなるが持論。(株)エルアイシー
代表取締役。

松本智氏 兵庫県支部長。
理事は今年度からで全国
支部長会議での発言や保証制度
の普及、相続税対策など熱心に取
り組み中。地元の兵庫県との住宅
活用協議会にも参加、民公にわ
たつてのイベント開催、協力など
で地元の活性プラス日管協の存在を
PRしています。(株)ハウスプロメイ
ン 代表取締役。

評議員

大英威之氏 評議員歴は
同制度発足以来。大阪府
支部長の経験もあり、賃貸管理
業についてはすべて知り尽くして
いる。ハウスメーカー出身で、後に賃
貸管理の分野へ。組織運営につい
ても長年の経験・実績から常に積
極的な意見を発表する貴重な存
在。大阪府支部の相談役。(株)ハ
トガスシステム 相談役。

編集後記

この秋は不動産に関し
た試験が集中。その数種
類は驚くほどです。昔は
宅建試験ぐらいでつくづ
くと時代を感じます。不
動産業の規制や法律は多
く、他の分野と比較して
も歴然。従事する側も専
門的知識が必要になるわ
けです。ここ、2、3年の
賃貸業に關した、資格試
験の増大は不動産業の奥
の深さを物語っています。
(広報委員会)

この夏の節電に多大なるご協力を賜り、誠にありがとうございました。

この夏の節電のお願いに対しまして、多大なるご協力を賜りましたご家庭のお客さま、法人のお客さま、自治体をはじめ地域の皆さまに、心より厚くお礼を申し上げます。

厳しい需給状況の中、すべてのお客さまに様々な方法で、これまで以上に節電へのご協力を賜りましたおかげで、広域的な停電を回避し、また、万が一の備えとして準備させていただきました計画停電につきましても実施することなく、何とかこの夏を乗り切ることができました。

皆さまには、節電のお願いや計画停電の準備により、大変なご不便とご迷惑をおかけいたしましたことを心からお詫び申し上げます。

当社は引き続き、大飯発電所3号機、4号機の安全・安定運転に全力で取り組んでまいりますとともに、電力の安定供給に努めてまいります。

関西電力株式会社