



- ・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

新しい管理業の将来

●2013年のスタート。公益財団として2年目です。みなさまと一緒に住まいの環境向上へ努めます。

長田 修氏



公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会
理事・近畿ブロック長

社会と共存してルールを守っていくという一見して平凡な基本。「登録制度」はその



国交省の説明会が各地で



近畿ブロックの会合では登録件数を発表

最近、国交省は「賃貸住宅管理業者登録制度」の推進と「民間住宅活用型セーフティネット整備推進事業」の事業概要説明の二つに集中。いずれも国の賃貸住宅政策絡みで業者側の対応も事業との関連もあり、熱心です。今回は「登録制度」の今後を取り上げました。

安心と信頼へ 登録制度で変わることは

微増ながら近畿圏でも登録制度への参入業者は上昇中です。この間、国交省はもとより、日管協も同制度への加入を全会員に勧め、研修や勉強会を重ねることで近畿を中心に成果が出てきました。

関西人はすぐに「入って何かトクすることがあるの」と言い、つても、業界周辺の近代化への流れの早さの中で参入への意識が高まっているのも事実です。国の考えは全国にある民間賃貸住宅数1340万戸の有効活用です。民間借家のオーナーが管理業者に管理を委託。

その状況下で賃貸住宅入居者から契約を主にした苦情相談の多いのも事実。そこで、市場の安定を図り、安心して経営や住宅供給を目指すために国が主導して「登録制度」を発足させたのです。

この制度の基本的考えは貸す人と借りる人の間を「安心」と「信頼」としています。管理業者へは一定のルールを設け、適切な業務の推進を図り、借主、貸主の利益を保護するため、平成23年度から国土交通省告示による任意の「賃貸住宅管理業者登録制度」の施行

ベースとなるものです。管理業がしっかりと認知され、不動産業界の中で確固たる位置を自他共に認識出来るにはもう少し時間が必要ですが、ゴールはそんなに遠くではないでしょう。4年後には管理業法制定や管理士の国家資格への昇格などの未来が見えています。管理業界の世代交代もゆつ

社会から確かな認知得る

くり進んでいます。一方で業界周辺の動きは流れを増すばかりです。国からも自治体からも管理業の社会的役割を強く望まれています。国が主導する「登録制度」は入会が増すことに健全な業界づくりへの大きな存在となるでしょう。国の住宅政策が賃貸へ大きくシフトして行くにつれ、次々と政策が発表されています。最近では「民間住宅活用

●賃貸住宅管理業の登録制度
賃貸住宅管理業者や、住宅を借り上げて転貸するサブリース業を対象に行う任意制度。昨年9月に告示公布。同12月1日に施行。制度を所轄するのは国土交通省。近畿ブ



新しいパンフレットも登場

に踏み切りました。登録業者はネット上で一般公開され、入居環境の健全化と結びつきます。つまり、登録制度への参入業者は国がこしらえた安心・信頼のためのハードルを越えた信頼できる存在となります。オーナーも借主も安心の目安とすることでやがては管理業のスタンダードとなり、民間

賃貸住宅供給の活性につながるものです。これには業者だけでなく、広く一般に制度について認知の必要があります。今後、賃貸管理業法(仮名)制定が予測される中で、その間、管理業者の差別化が進み、世間に認知されることで業界の位置も向上します。

近畿圏の登録状況を見る
と、▽大阪府支部32社。▽京都府支部25社。▽兵庫県支部6社。▽滋賀県支部5社。▽和歌山県支部2社。▽奈良県支部1社。

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~

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

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。

㈱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

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

支部活動の枠を拡大して知名度向上へ

日管協理事、大阪府支部長

山本 肇氏



官民一体で賃貸住宅の人居环境促進について昨年から支部活動の中心として取り組んできました。今年も受け継いでいきます。国土交通省、大阪府、市と協力して「民間住宅活用型セーフティネット整備推進

事業」の説明会への参加も代表的な活動です。会場がいつも満席で参加者から国や自治体担当者への質問も多く、来場者の熱心さ本気に驚くばかりです。国の補助も出ることから、空室対策に悩むオーナーや業者が大勢集まって、いよいよ「官民一体」の人居环境向上への関心も本物になってきたと痛感しました。

今年も、不動産組織と交流をさらに深め、地元の大阪府、大阪市と話し合う機会も増やしていく考えです。これらの積み重ねが日管協大阪府支部の知名度を上げることになります。支部活動の枠を広げて管理業組織の存在と認知へ役立つことだと思っています。

昨秋行われた「オーナーセミナー」も沢山の人の見てもらえ、ここでオーナーや一般の人へ賃貸住宅関連の新しいイメージを与えることにつながり開催の意義を自覚しました。（写真は山本肇大阪府支部長）

大阪府が独自の「GL」作成へ
ワーキンググループ結成、支部も参加

大阪府に寄せられる原状回復トラブルの相談。これに対応するため、府独自の「ガイドライン」を作る方向で動き出しました。大阪府から大阪府支部へ協力要請があり、他の不動産組織と

も協力して新ガイドライン作成へワーキンググループの立ち上げが決まりました。大阪府支部では昨年11月21日（水）グループ参加へ向けての打ち合わせが行われ、大阪府側や大阪府支部

運営委員の大美威之氏、事務局長の竹中力氏が参加して作成への協力方法を話し合いました。なお、当日、本部理事の原状回復研究部会長・関輝夫氏（丸二土地建物代表取締役）を招いて国交省の「ガイドライン」や「東京ルール」の制定背景などを聞きました。

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
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/

人材づくりへ 業務研究・企画研修委員会 大阪府支部 松尾充泰委員長に聞く 研修を通じ企業の人づくり応援



松尾充泰氏
大阪府支部業務研究・
企画研修委員長
(株)リプロス代表取締役

「iREM(全米不動産管理協会)公認のCPM(公認不動産管理士)など近畿で各種の資格者は増え、企業の人材戦力となっています。」「不動産業界ではCPMなど資格の重要性が認識されています。物件情報だけの時代は完全に終わり、総合コンサルティングサービスが求められる時代へ突入しています。大阪府支部でも従来から続けてきた業務に關わる知識を得るための勉強をさらに幅広い視野で実施して人材育成の強化をします」。

●先頃、松尾委員長が中心になつて企画した研修「感謝力マネジメント」なども人材育成へ通じています。

「人材開発のための研修でした。企業の財産は「人材」と位置付け豊富な経

験のある講師を招いて全員参加型として4時間という長丁場ながら終始緊張の連続でした。参加した管理職以上の人には勉強になりました。各社の「人材」に対する本気度が見え、好感触を得ました。当分はシリーズ化も考えています」。

●個人的にも会社のトップとして人づくりへ独自のコミュニケーションを演出している

名称は「サンクスキャンペーン」。社員間で誰かへの「ありがとう」を表現して、感謝の気持ちを相互間で分かり合える仕組み。そこで「一番「ありがとう」をもらった人に商品を渡すという、つまりは社内の良好なコミュニケーション形式です。これも人材づくりの基本かもしれません。相互に感謝する気持ちが大切です。このキャンペーンを続ける中で人と人とのつながりがやがて人材へ発展すると見えています。

日管協大阪府支部(山本肇支部長)も本格参加した全国賃貸住宅新聞社主催の「第12回賃貸住宅フェア2012 in 大阪」は昨秋、10月11、12日の2日間、大阪南港の「インテックス大阪4号館」で開催され、2日間で2万人近い来場者がありました。

入場者を1万人以上見込める会場内での「オーナーセミナー」の開催は大勢の人に日管協の存在をア

功事例」をテーマに生命保険ビジネスについて将来のマーケット予想とビジネス提案、成功例などを話しました。

サイト利用者の意識調査
不動産情報サイト連絡協
日管協会員も加わっている
「不動産情報サイト事業者連絡協議会(東京都)」はこのほど「不動産情報サイト利用者意識アンケート」の実施結果をまとめて発表しました。同協議会のホームページや会員の不動産情報サイトで一般消費者向けに行った調査結果です。それによると賃貸検索者の訪問率は高く、入居に際してサ

「賃貸住宅フェア2012」終わる

場内で大阪府支部が来場者へPR

日管協大阪府支部(山本肇支部長)も本格参加した全国賃貸住宅新聞社主催の「第12回賃貸住宅フェア2012 in 大阪」は昨秋、10月11、12日の2日間、大阪南港の「インテックス大阪4号館」で開催され、2日間で2万人近い来場者がありました。

入場者を1万人以上見込める会場内での「オーナーセミナー」の開催は大勢の人に日管協の存在をア

ピール出来るチャンス。フェアの来場者実績は魅力です。やはり今回も大勢が詰めかけました。一昨年の成功に続き昨年も会場内での連続開催が成功となりました。

主催者側も今回の企画としてリフォームの実演や新ビジネスの紹介、人気設備の紹介や満室経営への具体例発表など、人を呼べるものを用意。さすが新聞社の機動力発揮というもので

人が集まる会場
新聞社主催のこのフェアは事前のPRや内容の紹介も十分で、この分で行けば今年の開催もありという予感です。何よりも多くの人が知ってもらおうという点からもフェア会場の利用は効果ありといえます。

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

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/

「オーナーセミナー」からの展望・・・・・・・・

好感触 管理業への期待



賑わうフェア会場2万人近くが来場

10月11日と12日の2日間、大阪府支部のブースは来場者が知りたい勉強したいことを

来場者からの質問受けながら

大阪府支部が昨秋10月に開いた「オーナーセミナー」。新聞社が開催した「賃貸住宅フェア2012 in 大阪」の会場内でのセミナー開催は今回で2度目。目的は2万人近い来場者へ日管協大阪府支部の存在をより多くの人に知ってもらえる絶好の機会ととらえたもの。すでに前年の成功で「さらによい内容で」と、2回目の開催となりました。



リフォームをテーマにレディース部会員が活躍

先取りした立体的な構成。来場者と近くで交歓しながら学んでもらおうという企画でした。会場では管理業と密接な国の政策や賃貸管理業の本質と将来性と課題をわかりやすく説明。将来の管理業について、登録制度の効果など、社会の中で「管理業」が大きな位置を占めることを本部派遣の講師が説明しました。一方で大阪府支部のレディース部会の女性担当者によるリフォームテクニクの披露。女性と高齢入居者が増えようという状況を先取りした内容でオーナーも住宅関係者



パネリストがざらり並んで来場者と交歓一つ一つの質問に丁寧に応じていました

も熱心に聞いていました。特に高齢者向けのリフォーム例は、大阪府支部独自のアイデアが盛り込まれて好評でした。

来場者の人気集めた

ライブ感覚演出

「賃貸住宅フェア」会場での開催、今回も成功

イベント
note
大阪府支部



各者のトップが集まってグループで話し合い

11月の定例会は「グループ討議」

大阪府支部 業務研究・企画研修委が企画



講演する伊庭正康氏

大阪府支部は昨年11月に定例会を開催。業務研究・企画研修委員会（松尾充泰委員長）による「人材開発」をテーマに講師と参加者が一体でグループ別に

デイスカッションするという画期的な手法で研修を行いました。

業界は成熟まであと一歩。残されている課題の一つとして優秀な人を育てることがあります。同委員会ではここに焦点を当て、グループ別に議論しつつ最後にまとめを発表するという運びでした。従来の「講師から聞く」から「共に話し、議論し

ましよう」へです。結果は、「時間の経つのが短く感じた」「意見も言え、充実した」「仕事の手法、人間関係の構築方法など他社の話を聞けました」などと好評でした。

（株）しさらラボの

伊庭正康氏招く

当日のメイン講師は株式会社しさらラボの伊庭正康氏。「感謝力マネジメント、チームの絆を育むリーダーシップ」をテーマに、従業員の能力やサービスレベルを高めたいと思う経営者や管理

職に具体的な取り組み方法を語りました。「サービスマネジメント」「フォローアップ」「パフォーマンス力」などは参加者の参考になり、イベントは盛況でした。

講師の伊庭正康氏は1969年京都市生まれ。リクルート出身のセールスマネージャー。業績を追いかけるだけのマネジメントから、全員参加型の「ワーク」マネジメントを推進。営業部の年商を2年で28億から46億と成長軌道へ。現在は、全員参加型で業績を向上

させる「ワーク」マネジメントのノウハウを誰もが実践出来るメソッドを紹介する（株）しさらラボの代表。

オリジナル標識

管理業者登録済を

アピール

日管協のHPでも見られる「賃貸住宅管理業者票」はオリジナル標識です。店頭に掲示。アクリル板のモダンなイメージです。登録番号、有効期間、商号、代表者名、所在地などが示され、「あつ、こは登録制度加入会社だ」と分かるものです。この問い合わせは各支部事務局へ。

高齢者24・1％に

総務省の統計調査

総務省統計局がわが国の65歳以上の高齢者数を発表しました。それによると2012年9月15日現在、65歳以上の高齢者は3074万人で総人口に占める割合は24・1％に達しました。不動産業界でも高齢者住宅に関する入居環境について多くの議論が行われ、また新ビジネスへの対応も進んでいます。



人が集まった大阪府支部の研修会場

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

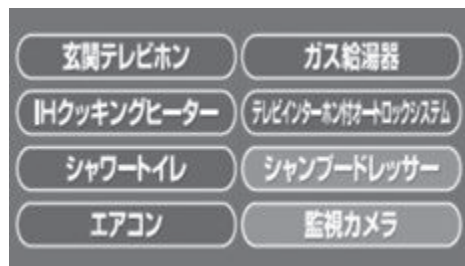
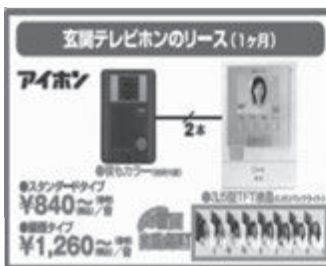
入居者の求める最新設備導入は

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勧めします



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

日管協京都府支部主催 盛況だった「オーナーセミナー」

賃貸経営の核心に迫る



会場はオーナーでぎっしり

「ハートピア京都」を会場に開催。階段状のホールは見易いことでオーナーさんにも好評でした。一般的な話より経営に直接結びついたことが知りたい」という昨今のオーナーさん。開催の大きなテーマは国交省が示す「安心・安全・住環境の向上」ですが、その意図を反映。細部に踏み込んだプログラムはオーナーさん

京都府、京都市「住環境向上へ協力して」



注目された藤澤雅義氏の講演

んから「良かった」「参考になりました」の声が続いてきました。11月3日(土)快晴の祝日の午後。3部からなる構成と別室に「相談コーナー」が設けられました。副支部長の大路博司氏などが豊富な知識でオーナーの相談を受けようという初の試み。数は少なかったものの京都府支部が得意とする「オーナーとのコミュニケーション」として成功。

新入居者ニーズへ新対策法をズバリ

市から住宅行政の基本「入居環境の向上」へは官民の協力が不可欠と、強いメッセージが伝わりました。特に「京都市居住支援協議会」の存在は官民一体の入居応援体制であり、協力への方向性がオーナーへも届きました。



「相続」は来場者の最大関心事。(松本智氏)

2部は「これからの空室対策法」で藤澤雅義氏の講演。同氏の経営経験、実践を通じてユーザー対応を、映像を用いて説明。3部は「相続にまつわる問題解決」と題した松本智氏の講演。日管協の理事であり兵庫支部長。さらに相続支援研究会の副会長です。業務中での紛争対処体験を生かしてオーナーにやさしく問いかけ、



会場の「ハートピア京都」

日管協京都府支部オーナーセミナー2012

当日のプログラムと講師

第1部「最近の行政の動向と協会の取組み」。日管協京都府支部吉田光一支部長が協会活動を説明。行政側からは京都府建設交通部住宅課副課長・鹿野俊成氏。京都市都市計画局住宅政策課担当課長・寺沢昌人氏が都市・住宅政策の進捗状況を。

第2部「これからの空室対策方法」講師は(株)アートアベニューの社長・藤澤雅義氏。

第3部「相続に関わる問題解決」は、日管協の相続支援研究会の副会長・松本智氏(兵庫支部長)が相続対策の重要点を解説。国土交通省の「住宅月間」の協賛行事で、地元各行政機関が連携して開催されています。

法の視点 (52)



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

裁判実務における更新料の有効性の確立

平成23年7月15日に更新料有効の最高裁判決が出されて、すでに1年半が経過しました。

最高裁更新料有効判決により、更新料訴訟が自動消滅した訳ではなく、同判決当時すでに係属していた他の更新料訴訟の判決が現在に至るまで出されています。

私達、貸主更新料弁護団把握分で、最高裁判決以降になされた他の更新料訴訟の判決は、延べ件数で24件となります。

そのうち、更新料の一部無効判決が京都地裁で1件出されただけで、その判決も大阪高裁判決で取り消され、それ以外は、すべて更新料全部有効の判決が出されています。最高裁更新料有効判決の効力は絶大であり、その後の地裁・高裁では最高裁判決に従った判断がなされています。

更新料無効判決が平成22年にいくつか出されましたが、最高裁判決により、裁判所の判断の統一がなされ、今では更新料無効判決は出されなくなりました。

約6年をかけての数多くの更新料訴訟の結果、現在の裁判実務では、更新料有効が確立されたと言えます。



山本光伸氏の講演人気
日管協の近畿ブロックに属している各支部から次々と相続に関する講師が誕生しています。その中の一人が(株)長栄の取締役、山本光伸氏。日管協の相続支援研究会の所属講師としてデビューしました。

その人柄からうかがえるように語り口のソフトさで難しい問題をやさしく分かりやすく説くのが特徴です。レジュメも自前の作品で問題点を図で示して分かりやすい。長年の仕事で得た経験が「相続トラブル」の解決方法をすんなり、理解しやすく教えてくれました。この分ではまだまだお呼びが続きます。

政の協力の下、たくさんの方のオーナーを迎えて行われました。来年もこの時期に開催が予定されています。



田原陽子氏が受賞
2012
日管協本部レディー委員会

「ワーキングウーマン」提起と解決方法を語りました。3部ともオーナーにとつて経営に密接に関係してくるもので、好評。民間賃貸住宅の活性化に向けて官民一体の重要性を強く感じたセミナーでした。

田原氏は銀行員を経て不動産業界に入り、独特の思考でオーナーのハートをとらえ企業に貢献してきました。支部の初代レディー会長の会長となり、業界における若い女性の人材育成に貢献しています。口癖は「女性は管理業に向いています」。

清水剛弘氏が優勝
京都府支部親睦ゴルフ

京都府支部は11月28日(水)比良ゴルフ倶楽部(大津市)で親睦ゴルフコンペを開催しました。8組32名の参加でゲームはダブルペリア方式。会員、協賛企業各社が参加して楽しい一日を過ごしました。優勝は長栄の清水剛弘氏が終了後は表彰式とパーティーが行われました。

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

at home

●お問合せ先 近畿・四国事業部 Tel.06-7711-1312

アットホーム株式会社
コーポレートサイト <http://athome-inc.jp/>

入居支援、へ早くも具体策

京都市居住支援協議会。 6事業を中心に本格始動



賃貸住宅経営者やオーナーが集まり、熱心に話を聞いていました



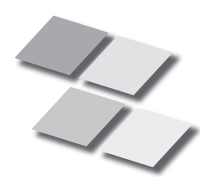
国交省の江田頼宣氏



京都市の寺澤昌人氏



京都市の大西利加子氏



住まいるを探せる環境

発表しました。

昨年9月発足した「京都市居住支援協議会会長（黒田芳秀京都市都市計画局長）」は10月15日に「ウイングス京都」で国交省、京都市も参加して「民間賃貸住宅の活用による住宅セーフティネット確保促進事業」の説明会を開催しました。



開催の挨拶をする吉田光一副会長

説明会開く

国・自治体・民間が協力

総会開催から約1か月後に早くも開かれた説明会。日管協京都府支部長の吉田光氏が副会長に就任。国・自治体と協力し、民間不動産組織や福祉関係も加わって、目的である国の施策を踏まえた協議会の本格活動のスタート。今回の説明会は同協議会初のイベントとなるものです。

開会では吉田光副会長が「官民が力を合わせて、入居が困難な高齢者が安心して住まいるを探せる環境

相談会、セミナーの実施
京都市の協議会が発表した今後の取組みは①協力事業者の登録制度の創設と情報提供。登録された住宅や事業者をHPで公開②相談会の実施。高齢者を対象にあらゆる相談、支援に対応③業者やオーナーを対象に民間住宅活用推進事業についての意識啓発のセミナーの開催。つまり事業推進にはみんなの協力が必要というわけです。④高齢者向けの情報冊子を制作。

「高齢者向け住宅の選び方」
2月2日（土）京都市居住支援協議会設立記念セミナーが右記テーマで行われます。場所は京都市北文化会館ホール。講師はシアの暮らし研究所代表の岡本弘子氏。午後2時から4時まで。入場無料（問い合わせは075-661-5855）。

日管協
京都府支部二ユース
ダイワハウス総研
集合住宅体験棟見学
京都府支部の組織研究委員会（若林基道会長）では昨秋の11月24日（土）大和ハウス工業京都支店の協力を得てバス見学会を行いました。奈良のダイワハウス総合技術研究所内に出来た集合住宅の体験棟「D-Roomプラザ館」を見学するもので、ホームセキュリティ機能の紹介、防犯配慮型賃貸住宅の新機能をモデルルームで体験、高遮音床を体験ボックスで実感、

多くの映像によるアトラクションなど、多くのことを学べる機会となりました。見学の後は大阪の「なんばグランド花月」で「吉本百年物語」を観て、勉強、笑いと充実の一日となりました。

「暴力追放を徹底」
暴走センターが大会で宣言
（公財）京都府暴力追放運動推進センター（高崎秀夫理事長）が昨秋「みんなの力で暴力・違法銃器追放京都府民大会」を開催。通称「暴走センター」は京都府支部と協力関係にあり暴力追放違法銃器追放

放逐法薬物追放を目指しています。暴走センターは、平成4年の暴力団対策法の施行によって暴力団等による暴力や不当要求から府民の生活や経済活動を守るために、府下の各種企業・経済団体をはじめ京都府京都市各市町村・府警本部など官民総ぐるみで設立された府下唯一の公益法人です。当日は、被害者遺族の講演がありました。

本大震災による避難者の住宅確保へ協力の要請がありました。

被災者への住宅提供の協力で、京都府ではすでに府営住宅の3年間無償提供などを行っています。その居住者へアンケートをした結果、京都への永住希望者が多いことが判明。これに対して民間の協力も必要と、協力の要請があったものです。

入居環境をよくすること①仲介手数料の免除や軽減②敷金や礼金、賃料の軽減などです。京都府支部ではすでに円滑入居を促進しています。

空室対策や各社の管理手法知る
青年部会とレディース部会が
共同で研修会 若い社員中心に
出席した誰もが「来て良かった」と実感出来る研修会にしたいというのが最大の目標でした。昨秋、京都府

支部の青年部会とレディース部会が共同で開いた研修会。終わってみればレディース部会長の岡嶋緑氏も語るように「男女共に若い力が発揮され、具体的にとても参考になり、参加者も満足」。何よりも出席の全員が存分に発言し、盛り上がり、次が期待される会となりました。京都府支部長の吉田光一氏や初代のレディース部会長・田原陽子氏、また（公財）京都市景観まちづくりセンターのまちづくりコーディネーター！高木良枝氏なども応援に駆け付けました。



エリア別の特徴を説明する会員

1部はレクチャー形式で「京都エリア別空室対策事例」を、7名の地域別の各社担当が事例を示して説明。エリアの特徴と空室への独自の対応策を成功事例を示しつつ紹介しました。

2部は食事をしながらのグループ討議。ここでは①社内での情報共有が仕事を効率化②厳しい市場へ従来通りの考えから脱した対策を③男女の特性を生かした柔軟性で対処など、若い社員から多くの意見が出ました。（開催日は平成24年11月13日、京都市内で約60人が出席）

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

入居率
97.2%
(平成24年6月現在)

家賃回収率
98.1%
(平成24年6月現在)

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・清掃業務のお問合せ・ご相談は

株式会社 タイセイシュアーサービス
〒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



4県オーナーセミナー好評

「賃貸経営に役立つ」

参加者の声

平成24年度、オーナーセミナーが10月に兵庫、滋賀、奈良、和歌山の各支部で開催されました。今年は賃貸住宅経営に実際に役立つ情報が多く、参加したオーナーにも好評でした。

和歌山県支部

説得力ある経営策提示

和歌山県支部のオーナーセミナーは14日、和歌山市のダイワロイネットホテル和歌山で約50人が参加して開催。

第1部では日



和歌山県支部オーナーセミナー

管協兵庫支部長で、相続支援研究会の副会長でもある松本智

氏が「相談事例の多い相続トラブルと基本的な対策」。第2部では賃貸不動産経営コンサルタントの松尾充泰氏が「失敗事例から学ぶ賃貸経営成功

への道」と題してそれぞれ講演しました。出席した和歌山市内で賃貸マンション4棟(計100戸)とテナントビル2棟を経営する垂井合名会社の垂井一社長は「非常に具体的で現実的な内容。松尾さんの土地に建物を建てるという選択肢もあると

いう話は説得力があった」。また、和歌山市内から大阪府南部にかけて220戸の賃貸マンションを経営するダイキヨー・リフォームの湯川哲弘専務

兵庫県支部

相続対策と高齢者用賃貸

兵庫支部は20日、神戸市三宮の「神戸国際会館」で、賃貸住宅オーナーら約40人が参加して開催。

第1部では相続支援コンサルタントの山本光伸氏(長栄取締役)が「争いにならないための相続対策」。第2部ではエイジプラス社の審(あきら)大助



審大助氏

町家の魅力を再発見

大和・町家サブリースプロジェクト

奈良県内の町家を期間限定で貸し出す「大和町家サブリースプロジェクト」(国土交通省委託事業)が10月20日

から11月18日まで大和郡山市など4市6軒の町家で行われ、服飾販



貸し出された町家(大和郡山市)

町家は空き家が多くな

売、アート展示などで、にぎわいました。

奈良県内の賃貸住宅新築数は減少傾向。管理業者にとっても町家の活用が重要課題。日管協は町家の賃貸契約書づくりなどに協力しています。

は「和歌山市内には耐用年数を迎えた賃貸住宅が数多くある。相続問題に、どう対応するか、多くの示唆を含んだ内容だった」と話していました。

滋賀県支部

空室対策の秘策公開

滋賀県支部は28日、草津市の草津市立まちづくりセンターで開催。70人を超えるオーナーらが参加、会場は満員でした。

第1部では支部会員企業5社が「満室経営を目指す」のテーマで、施

滞納防止は人間関係から

奈良県支部は、同28日、奈良市JR奈良駅前のホテル日航奈良で、オーナーら約80人が参加して開催。

第1部ではリクルート住宅総研の西村里香主任研究員が「これからの賃貸住宅と安心満室経営」を講演。第2部ではリクルート住まいカンパニー

住まい研究所の宗健所長が「家賃滞納の実態と対策」を講演。「きちんと手が入っている物件は滞納率も低い」と強調。



満員になった奈良県支部オーナーセミナー

と題して講演。高齢者用住宅の新しいビジネスモデルを紹介しました。

参加した賃貸オーナー

の男性は「山本さんの相続の話は分かりやすく、今後のために参考になりました」。



商品展示コーナーも設けられた滋賀県支部オーナーセミナー

事例の多い相続トラブルとその基本的な対策」を講演しました。

会場内には、会員企業の朝日リビングとハートガスシステムの2社が商品展示コーナーを設け、オーナーらの関心を集めていました。

店舗付き賃貸住宅(24戸、8店舗)を大津市内で経営する井上正典オーナーは「マンション経営のヒントがいっぱいあった。空室対策や入居率アップに役立つ内容」。

甲賀市で7戸の賃貸住宅を経営する今村万寿夫オーナーは親子2人で参加。「相続の事前対策を立てるうえで良い勉強の機会になりました」と話していました。

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

日本情報クリエイティブ株式会社

日本情報クリエイティブで検索

AIUは不動産代理店の皆様に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

4県支部長2013年大予想

内憂外患―わが国を取り巻く環境は極めて厳しい。そんな中で2013年のわが国の経済、賃貸管理業界はどうなるのか、兵庫、滋賀、奈良、和歌山県の各支部長に占ってもらいました。「題して4県支部長2013年大予想」。(各支部長の予想は、アンケートに答える方式で行いました)。

兵庫県 松本 智 支部長



松本智支部長

関係が悪くなってしまうのか。早期解決を期待したいのだが…。

①石原慎太郎氏、橋下徹氏の「日本維新の会」が何をしてくれるだろうか。領土問題に端を発した中国、韓国とはさらに

奈良県 小西克美 支部長

①日中関係の悪化が長期化、円高による国内産業の空洞化、デフレ不況、政権が交代してもこれらの解決のめどは立たず、厳しい状況に変化はない。

各支部長への質問

- ①2013年はどんな年になると思いますか。
- ②賃貸住宅管理業界にとつては、どんな年になるでしょうか。
- ③支部長として、今年何をしたいと考えていますか。



小西克美支部長

③居住支援協議会を立

和歌山県 鈴木正典 支部長

①総選挙の結果によって、日本の政治、経済の方向性が大きく変わり、

ターニングポイントの1年 消費増税の影響を懸念

滋賀県 山口俊和 支部長

①ギリシャやスペインの経済危機は、ユーロ圏の経済危機への連鎖の始まりとなり、中国の経済成長率の鈍化はアジア経済衰退の序章となるだろう。国内では政治の混乱から経済成長率の上昇は望めず、消費税の増税を見据えた即席の購入意欲のみが満たされる。

②デフレの進行、製造業の業績低迷により、賃貸住宅業界もますます苦境に立たされる。コスト削減、入居率の改善、入居者

ち上げ、日管協と奈良県や国との連携を強化したい。さらに地域の活動や賃貸住宅オーナーとの関係を一層深めていきたい。

需要が厳しくなるのでは…。
③管理会社登録による差別化や管理会社の存在をアピールしたい。引き続き家賃に消費税をかけさせないようにしたい。



山口俊和支部長

へのサービス向上などの対策が必要になる。

③空室の削減、満室経営のための提案やスムーズな資産継承への提案などを推進していきたい。

②社会的少子高齢化と同時に、賃貸住宅も少子高齢化が進行する。賃貸住宅の少子高齢化とは、老朽化と新築物件の減少のこと。老朽化物件には積極的にリノベーション等を



鈴木正典支部長

提案し、賃料下落に歯止めをかける必要がある。

③お客様から「ありがたい」との声を聞くために、賃貸住宅管理業をサービス業と位置付け、全ての業者が真摯に取り組めるようにしていきたい。

セミナー成功の秘訣

兵庫県支部が姫路で研修会

兵庫県支部は11月20日、姫路市のJR姫路駅前「じばさんびる」で、今年度第2回研修会を開催しました。

年賀交歓会と研修会

兵庫県支部は1月25日午後6時15分から三宮研修センターで研修会を開催。神鋼ケアライフの松村ひろこ氏の「認知症サポーター育成講座」。終了後、年賀交歓会。

松本智支部長の挨拶に続いて、行政書士の玉井健裕氏が「囲い込み型セミナー戦略のポイント」それは失敗じゃないで

滋賀県で近畿ブロックソフトボール大会

史上最多16チームが参加

毎秋恒例の第15回日管協近畿ブロックソフトボール大会が、11月7日、滋賀県大津市の皇子山総合運動公園で開催されま

した。大会は大会史上最多の16チーム(大阪支部4チーム、京都府支部6チーム、奈良県支部2チーム、滋賀県支部4チーム)、約200選手が出場。決勝戦は、tk tjay

イアンツ(京都、宅都ホールディングス)とキングオブキングスB(京都、長栄)が対戦、11対5でキングオブキングスBが優勝しました。tk tjayイアンツが準優勝。3位は奈良日化サービス。絶好の好天に恵まれ、参加者はスポーツの秋を満喫していました。



熱戦を展開(皇子山総合運動公園)

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
- 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/>

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	工期短縮	SPEED UP	ゴミ量減少	ECOLOGY
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)		施工時間に必要な時間を短縮できます。(1日140㎡施工可能)		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

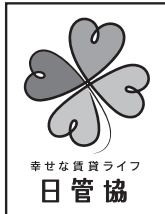
Sanrimix 原状回復の新しいカタチ
株式会社 サンリミックス
〒595-0803 大阪府泉北郡忠岡町北出3-3-5
☎ 0120-729-510
<http://www.sanrimix.com>
公益法人日本賃貸住宅管理協会会員

日管協 近畿ブロック6支部・2013 年前半の活動予定 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
1月	●21日新年会(近畿ブロック合同) 22日定例会・賀詞交歓会 ●組織広報委員会	●21日新年会(近畿ブロック合同) ●21日定例会 ●各委員会活動	●21日新年会(近畿ブロック合同) ●25日賀詞交歓会・第3回研修会 ●相続支援講習	●21日新年会(近畿ブロック合同) ●会員増活動	●21日新年会(近畿ブロック合同) ●会員新年会	●21日新年会(近畿ブロック合同) ●会員増加活動
2月	●組織広報委員会 ●業務・研修委員会	●各委員会活動 ●2日京都市居住支援協議会 設立記念セミナー	●相続支援講習 ●入会活動	●会員拡大への活動	●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
3月	●11日近畿ブロック会 ●各委員会活動	●11日近畿ブロック会 ●各委員会活動	●11日近畿ブロック会 ●会員増へ全会員と協力活動 会員の交流促進 ●相続支援講習	●11日近畿ブロック会 ●会員増活動	●11日近畿ブロック会 ●奈良県など行政と連絡	●11日近畿ブロック会 ●支部活性活動
4月	●近畿ブロック会 ●新年度へ向けての活動方針 策定	●近畿ブロック会	●近畿ブロック会 ●相続支援講習	●近畿ブロック会 ●支部活動の充実へ体制強化	●近畿ブロック会	●近畿ブロック会

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



健全な
発展の
ため
の努力

協会の紹介から始まり、
管理会社の仕事内容、国
からの要請事業とその目的。
研修やセミナーの定期的開
催の意義、賃貸住宅市場の

など細かく説明。一目見て、
日管協の存在がよく理解で
き今後も機会ごとに利用価
値があります。「不動産業
界って？」にはじまる項目
別の解説も分かりやすいま
とめです。

特に注目されるのは登録
制度の概要と登録規定につ
いて、内容と業者の義務を
分かり易く説明しています。
登録制度で何がどう変わる
のかを絵図で説明。従来の
「管理業者」として同一枠
内にとらえられていたもの
が、登録制度のハードルを
越えることで差別化される、
つまり「優良な業者」とい
う選別対象になることを予
測しています。

依然として多い紛争など
への対処もあり、消費者
保護と管理業者の育成の多
面性を持つものと説明して
います。

これら冊子が広く読まれ
てその効果に期待するとい
うのが作成の目的です。

近畿ブロック各支部広報委員
6支部からなる近畿ブロック。
各支部の広報委員は地元でのセ
ミナー開催や情報発信、日管協
のPR活動に熱心です。また、講
師として他支部へも出掛けるな
ど動きは活発です。



松本時康
広報委員長
は新し
◎京都
府支部

◎大阪府支部は広報・組織
委員会の石井加津彦氏(A
IU保険)が会員増へ実績
を上げてきました。このほ
ど東京転勤となり、後任は
同社の服部信尚氏に決ま
りました。

◎奈良県支部は小西克美
支部長(丸和不動産)が兼
任。地元自治体との協力関
係の維持、会員増へ頑張っ
ています。最近では京都府支
部のレディース部会のセミ
ナー講師として、参加者か
ら注目される存在感でした。

◎和歌山県支部は小切康
至氏(株ホームズ)が担当。
支部発足当時から人脈を
生かした企画でセミナー時
の参加増員能力は抜群。こ
れからも熱い活動が期待
される人材です。

◎兵庫県支部は松本智支
部長(株ハウスプロメイン)
が先頭に立って広報活動を
展開。相続問題解決への専
門講師として他支部での
講演も多く、広く近畿ブ
ロック内で活躍中です。

◎滋賀県支部は田附雅章氏
(エルアイシー社)が委員で、
山口俊和社長と共に定例
会や女性重視の研修会を
企画、京都府支部とも協力
して日管協の存在を地元で
PRに熱心です。

編集後記

山は動いた。は古いか
もしれないが以前と比べて
支部活動は活発化、確かに
山は動いているのです。
社会の流れは早く、管理
業界も世の中の動きに連
れて前のめりぐらに前
進加速中。困難な時代、考
えるのが勝ちの新年のよ
うです。(広報委員会)

日管協のPR活動に熱心です

株式会社京都賃貸スタイル

不動産仲介・企画管理・不動産コンサルティング

〒615-0014

京都府京都市右京区西院巽町27

サンホワイトOS 1F

tel:075-325-1100

京都賃貸
STYLE
KYOTO CHINTAI STYLE

京都の不動産・賃貸・お部屋を探すなら
安心・丁寧の京都賃貸スタイルへ

当社では京都のファミリー賃貸マンション、学生マンション、分譲賃貸、高級賃貸、貸家、
町家、デザイナーズマンション、リノベーション物件、とくゆうちん等の賃貸不動産情報を
中心に当社の管理・専任物件や新築マンション情報を幅広くご紹介致します。

その他オーナー様へ、不動産有効活用や相続税・納税資金対策等
について、不動産コンサルティング資格者の
無料相談窓口を設けております。
税理士・弁護士・不動産鑑定士・土地家屋調査士等、各専門家と
タイアップし実状必要性がなければ
何もしないことも選択肢の一つとして最善の智恵を絞りだします。



京都賃貸スタイルへお気軽にお問い合わせ、ご相談下さい。