



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



平成26年1月15日発行 Vol.9

〈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る七觀音町637 インターワンプレイス烏丸2階
TEL: 075-211-4774 FAX: 075-251-1144
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」

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!
協会理事、国際交流研究会長 萩野政男氏
- ②管理業務徹底研究～管理業での勝ち残り
協会理事、賃貸管理研究会長 長田修氏
- ③東急リバブルのソリューションノウハウ
ソリューション事業本部長 北川登士彦氏(研修委員会)
- 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
成果発表1「スチュードントデザイナーによるマンションリフォーム」(株)長栄・奥野雅裕氏
成果発表2「ターゲットを絞った空室戦略」(株)宅都・齊藤一成氏
昨年8月、近畿ブロックでの予選会を勝ち抜き、グランプリを勝ち取った業務成果の発表。リフォーム提案、コスト削減、物件案内、オーナー対応等、優れた業務成果にヒントが。(近畿ブロック)
- 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!
リクルートSUUMOネット推進部部長 川本広二氏ら。
(東京ブロック)
- ⑥1 第4回JPM^夢の賃貸住宅、学生コンテスト表彰式
2 住み続けたくなる賃貸住宅を考える リクルート住まい研究所主任研究員矢部智仁氏(東京ブロック)
- ⑦1 国交省女性課長のライフワークバランスとは?
国土交通省住宅局住宅生産課長 伊藤明子氏
2 パネルディスカッション 女性ジャーナリストが占う10年後の賃貸業界(レディース委員会)
- 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
日管協総合研究所 研究所員・主任相談員 日山秀治氏(研修委員会)
- ⑨サービス付き高齢者向け住宅の市場解説
(株)学研ココファンホールディングス社長 小早川仁氏(高齢者住宅研究会)その他。
- ⑩家賃滞納の損失、保証会社の収益貢献度は?
リクルート住まいカンパニー 住まい研究所 所長 宗健氏(家賃債務保証事業者協議会)
- 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」
プリンシブル住まい総研 所長 上野典行氏(サブリース事業者協議会)
- ⑫相続支援の知識と経験の重要性とは
上級相続支援コンサルタント 江頭寛氏(相続支援研究会)
- ⑬知らないと大変!「賃貸市場景況感」と「賃貸トラブルの質的変化」のポイント
日管協総合研究所 主任相談員 今田好邦氏、
日管協総合研究所 長井和夫氏

充実の内容。全国から1,800名が参加



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。この日集まつ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。夕刻に分け、7、8、9階の各教室をフルに使つたセミナーや研究成

(公財)日本賃貸住宅管理協会(三好修会長)が全国からの参加を目標にした第1回「日管協フォーラム2013」を昨秋、11月7日(木)東京都千代田区の「日本教育会館」で開催。管理会社を中心に1,800人が参加する盛況で業務内容の進展へ想像以上に前向きな姿勢が判明しました。

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。この日集まつ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。夕刻に分け、7、8、9階の各教室をフルに使つたセミナーや研究成

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って流通活性化を目指して重要な役目を背負つていているのが日管協です。活動の基本を

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

示す「日管協ビジョン」は、居住者に安全で安心かつ快適な住環境の提供を目指すものです。

昨秋、大阪で開催されたオーナーセミナー会場で三

(公財)日本賃貸住宅管理協会(三好修会長)は推進中の「日管協ビジョン」を新年度も前進させる方針です。昨秋、三好会長が大阪府支部主催のオーナーセミナー会場で多くの来場者の前で「ビジョン実行」について講演の中で触れました。高度で専門的業務を担う組織としてさらに一步前へです。

登録制度への加入倍増の気配

好修会長から役割の重要な点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

法制度化へつながる賃貸住宅

管理業者登録制度の加入

増です。今年は支部会員の

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かけづくりでしょう。そのため日管協が設けた各委員会からの緻密で大胆に実践した成功事例、業務改善、IT戦略、リフォームなど、広い分野からノウハウを公開しました。(関連記事は大阪、京都のページ)

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。

進化する組織として

関西をもっと元気に!!

K 関西アーバン銀行

商号等 株式会社関西アーバン銀行 登録金融機関 近畿財務局長(登金)第16号
加入協会 日本証券業協会・一般社団法人金融先物取引業協会

(NISA・投信ヘルプデスク) ●商品のご案内・お問い合わせは、下記またはお近くの支店窓口までご連絡ください。

電話料 無 料 フリーダイヤル 0120-173-885

受付時間/平日9:00~17:00 (銀行休業日を除きます)

http://www.kansaiurban.co.jp (平成25年11月14日現在)

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。



ご相談ください。



1,000円分の
VJA
ギフトカード
プレゼント!

●投資信託には元本割れのリスクがあります。投資信託の投資対象である国内外の株式や債券の価格変動、外為を替える相場変動等により、投資した資産の価値が投資元本を割り込むリスクは、投資信託をご購入のお客さまが負うことになります。●投資信託は預金ではありません。●投資信託は預金保険の対象ではありません。預金保険についてはお近くの窓口でお問い合わせください。●当行で取り扱う投資信託は、投資者保護基金の対象ではありません。●当行は販売会社であり、投資信託の設定・運用は運用会社が行います。●投資信託をご購入の際は、最新の契約締結前交付書面(「投資信託説明書(交付目論見書)」および「目論見書保管書面」)を必ずお読みください。これらは関西アーバン銀行本支店等にご用意しております。

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」「聞きました」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もわかります。

来場者の期待を予期した内容はセミナー6本と、研修や相談会で①紛争ト

ラブル解決②国からの補助金を利用したリノベーション術③管理業界での生き残り方法④賃貸住宅経営のリスク対処、相続税対策など。各セミナーは座談会方式やレディース部会員

方のリスク対処、相続税対策など。各セミナーは座談会



立体構成が人気。レディース部会のセミナー

「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中心に、プロの仕事をすることでの激動の市場の主役になれる方法をじっくり講演。業界で成功している会社のトップとして知られるこ

ともあり大勢の人々が集まりました。会長という立場上からまず「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、

事例も豊富で参考した人からは「細部に至るまで教えてもらえてよかったです」の声が出ていました。

全国賃貸住宅新聞社が主催するイベント「賃貸」も開催されました。持論とも言える「賃貸マンションの耐震性へも目を向けています。伝統のある「賃貸住宅フェア」は四つのゾーン別に展示が行われ、今は常連組に加えて新しく20社が参加しました。フェアの特徴は場内で開催される多彩なセミナーで、有名な講師が招かれました。その内容は、

地震対策が必要でしょ。新築の賃貸マンションでも新しいだけでなく耐震性能等の表示も入居促進材料になるはず。また、賃貸マンションのリフォーム時の耐震強化工事も、改めて入居促進へつながるポイントと言えそうです。

大阪府住宅相談室
大阪市中央区大手前3-1
2-12 大阪府庁別館1階
【受付時間】9:00~12:00
13:00~17:30
【TEL】06-6942-1385
【受付時間】(月・水・木)
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】06-6616-1088
大阪市立住まい情報センター
大阪市北区天神橋6-1-4
1-20住まい情報センター4階
【受付時間】(月・水・木)
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】06-6616-1088
大阪市立住まい情報センター
大阪市北区天神橋6-1-4
1-20住まい情報センター4階
【受付時間】(月・水・木)
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】06-6616-1088
大阪市立住まい情報センター
大阪市北区天神橋6-1-4
1-20住まい情報センター4階
【受付時間】(月・水・木)
9:00~19:00 (日・祝日)
10:00~17:00
【TEL】06-6242-1177 (相談専用)

原状回復 相談窓口の利用

大阪府では賃貸住宅の原状回復トラブルを防止するため府民が相談しやすい環境づくりを進めてきました。日管協の大坂府支部とも協力して大阪府版ガイドラインと概要版を作つて配布。そこには原状回復の基本的考え方や紛争防止への手順が示されています。

この二つの資料を見ればよくわかりますが、さらにもっと聞きたい、相談したい人へは次の場所で相談に応じています。

会場が満席状態だったことからもわかります。

来場者の期待を予期した内容はセミナー6本と、研修や相談会で①紛争ト

ラブル解決②国からの補助金を利用したリノベーション術③管理業界での生き残り方法④賃貸住宅経営のリスク対処、相続税対策など。各セミナーは座談会

方のリスク対処、相続税対策など。各セミナーは座談会

セミナー会場は行列や立見

の立見の状況です。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

上甲悌二弁護士が講師となつての「トラブル対策セミナー」。また、別会場で行つ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

上甲悌二弁護士が講師となつての「トラブル対策セミナー」。また、別会場で行つ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

上甲悌二弁護士が講師となつての「トラブル対策セミナー」。また、別会場で行つ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

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

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賃

貸住宅経営の改善策をオーナーに提案しました。

和歌山県支部は「和歌山ビッグ愛」で開催、約50人が参加。第1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。

同事業は賃貸住宅の

空室に対して手すり設置、段差解消、廊下拡幅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



和歌山県支部オーナーセミナー

貸住宅経営の改善策をオーナーに提案しました。

和歌山県支部は「和歌山ビッグ愛」で開催、約50人が参加。第1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

は真の経営者になつてもらいたい」と話しました。
第2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るがちだが、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。

オーナーの徳弘晴彦さんは「空室が出たらぜひ利用したい」。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1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ために専門の管理業者に任せた方が良い。オーナーに

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」に統一してアヤハ不動産ら支部会員



滋賀県支部は最新の商品を展示公開

7社が「これでいいのか賃貸経営」入居率を上げる秘策」と題して、それぞれのノウハウを披露しました。

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りました。経営に生かしたい」と話していました。

会場内には展示ブースが設けられ、賛助会員の朝日リビングとハートガスシステムが最新商品を展示、オーナーにアピールしていました。

続いてノーリツ兵庫県支

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」。

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

「相続対策は生前対策が大切」と題して講演。

春氏（小菅不動産社長）が

「相続税の基礎控除が減額されるため、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」の声も。

参加者からは「分かりやす

い」の声も。

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。

春氏（小菅不動産社長）が

「相続税の基礎控除が減額されるため、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」の声も。

参加者からは「分かりやす

い」の声も。

春氏（小菅不動産社長）が

「相続税の基礎控除が減額されるため、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」の声も。

春氏（小菅不動産社長）が

「相続税の基礎控除が減額されるため、相続

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、今年は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付けています。



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
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
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 (レンタルハウス内)
TEL.073-424-1111 FAX.073-426-1081
E-mail.rh-info@rentalhouse.co.jp

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支部は地域を踏まし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)

●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、支那の教訓(業務の工夫と成果)が主テーマです。支那予選発表会は2014年8月1日~9月30日。その後に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。

府支部から2回目は大阪府支部が実施主管に。また、支那の教訓(業務の工夫と成果)が主テーマです。支那予選発表会は2014年8月1日~9月30日。その後に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 メモ

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ます。

●11月17日に全国一斉に実施 25年度賃貸不動産経営 管理士資格認定試験

全国統一試験となつた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)に全国で一斉に行われました。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します。

東京で行われた「日管協支部長会議」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日本に付きました。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。

消費税テーマに 研修と新年会

京都府支部(吉田光)支部長は1月23日(木)午後4時から「京都ロイヤルホテル」で研修会と新年会を開きます。

午後4時30分からの研修会は講師に弁護士法人淀橋・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。

午後4時30分からの研修会は講師に弁護士法人淀橋・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。

午後4時30分からの研修会は講師に弁護士法人淀橋・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。

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)

セミナーの後、賀詞交歓会を行います。1部のセミナーは午後3時30分から

セミナーと賀詞交歓会を行います。

セミナーと賀詞交歓会を行います。