



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 27 年 1 月 15 日発行 Vol.12

〈発行〉
公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 近畿ブロック
日管協副会長 近畿ブロック長 長田 修

近畿ブロック 事務局（事務局長・理事 吉田光一）
〒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：kink-b@jpm.jp

社会から信頼と期待の目線

セミナーや研修会次々に計画し実行

日管協 近畿ブロック 今年も前進

流れに沿って、管理業務の確立へ

新しい年が明け、気分も新たにといっても日管協は6月の新年度を迎えるまで組織としての活動はラストスパートの段階です。近畿ブロック各会員は本部理事会の内容を長田修副会長や各支部長より伝えられ、協会活動を同時に知り得ます。同時参加型組織として業界では珍しい存在です。

支部の小さな活動から本部の動きまで大小が重なった日管協活動。だが、大きくは年度を越えて行われている「日管協ビジョン」の遂行です。①専門的な管

理業務の確立②公正な賃貸市場づくり③資産管理業への領域拡大④賃貸管理業務の確立⑤プロが管理する質の高い物件の増大―などに代表されます。

その実現へ向けて「空き家対策」「賃貸住宅管理業者登録制度」の法制化や「賃貸不動産経営管理士資格」の国家資格化。さらに目標、管理業法施行への推進努力です。この間にもIT活用対



年間6回は開催される近畿ブロックの幹事会

応への議論、登録制度創設以来の成果と問題点の明確化、いまだに増える紛争への解決策、社会のニーズと

プロの管理集団へ全力



副会長、近畿ブロック長 長田 修氏

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会

副会長、近畿ブロック長 長田 修氏

「目前には課題が山積しています。IT問題、空き家対策特別措置法の動向など。だが、まずいま組織が掲げているテーマを確実に前へ進める努力をしたい。」「遠くには「KG28」と称される28年度施行を念願とする賃貸住宅管理業法の成立。近

くでは、業者登録制度の法制化、また、賃貸不動産経営管理士の国家資格化などです。一方でそれらの実現へは「地方支部会員会社の小さな努力」、企業の日々前向きな取り組み、経営の健全化実現、それらを支える社員のひたむきな努力などが大切」と。日常から「管理業の仕事の本質を社員に伝え「日々何をしたらよいのかを自覚させる」。

各社の活性あってこそ上昇が

「これがやがて社会への信頼とつながり、行政とも協力して動き出す。管理業活性化の基盤、人材の育成はさらに重要です。今年は一社でも会員を増やす地道な努力を」と強調。日常「どうすれば業績が上がるか、管理業で生きる覚悟はあるのかと社員に突きつけています」。その自覚の広がり、管理業を強い組織にさせるという考え。例えば徹底したサービスクイックレスポンス、これも管理業の基本。越えていかなければならない仕事は多く、それを自覚出来るものが勝ちだ。本部の副会長であり、広報の委員長、賃貸管理研究会の会長。今年も重い役に回られています。

第2回全国支部長会議 初の大阪での開催

日管協は12月4日（木）大阪市内の会議場で第2回全国支部長会議を開きました。夕刻には懇親会も行われ、全国から集まった支部長らが近況報告や情報交換などを行いました。日程は2日間に及び、大阪府支部の見学会・ベンチマーキングや、成果大会にも出席。内容の濃い初関西での開催でした。（詳しくは大阪府支部のページで）

来場者数前年度比でアップ

管理業の役割しっかり伝える

日管協近畿ブロック6支部がそれぞれに主催した「オーナーセミナー」が終了。各支部共に前年を上回る来場数で成功でした。国の「住宅月間」というし



賑わうオーナーセミナーの講演会場（大阪府）

企画力発揮 6支部「オーナーセミナー」

管理会社との存在、賃貸住宅管理形態の整理―など、課題は尽きません。行政との協力も不可欠となり、新しい不動産組織として社会

からの期待の目線は増すばかりです。間断なく続くセミナー開催や各種のイベント。社会から幅広く認知されるため、近畿ブロック各支部の活動は今年も止まりません。



三菱東京UFJ銀行

Quality for You

確かなクオリティを、明日へ。世界へ。

●2015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。

ニュース・トピックス

新時代のリフォーム業者とは

経産省が三大都市圏から募集 3月に表彰式とシンポジウム

「先進的なリフォーム事業者表彰」が経済産業省の主催で行われ、1次・2次選考の後、27年の3月上旬に東京で表彰式とシンポジウムが開催されます。リフォーム事業の拡大に貢献している事業者の「意欲」に対して表彰。対象は三大都市圏から応募して最終的に15社程度に絞ら

れます。賃貸管理業とは密接に関連するリフォーム事業、日管協の会員会社からの応募も予測され、注目の発表です。消費者や社会的ニーズへの対応、持続的なビジネスへの発展と独自性モデルの構築

築、人材育成にまでも及ぶ期待があり、これらに適合した会社が選ばれます。目下、最終選考中。経済産業省のホームページでも表彰の目的を知ることが可能です。

「先進的なリフォーム事業者」とは。異業種と連携するなどこれまでになかった手法を用いたビジネスモデルを構築し、継続性を中心に将来性や社会的

大阪府支部主催「オーナーセミナー2014」

10月9日(木)10日(金)に行われた「オーナーセミナー2014」。2日間で訪れた人は856人で昨年を超えました。〴〵聞きたい、〴〵知りたい、〴〵役立てたい、を集めた企画が注目され、大阪府支部の日頃の委員会活動における成果が出ました。



新人・若手研修会場。講師は日管協総研の長井和夫氏



座談会は講師の個性的トークが面白い

●勉強プラス情報キャッチが可能な退屈知らずの会場
●広いセミナー会場を忙しく移動する来場者



上甲弁護士が担当のセミナーは毎回人気



京師美佳さんの講演はレディーズ部会の企画

「面白い」「勉強になる」「参考になった」この三つに集約された会場構成。登壇の京師美佳講師はセキュリティ関連では人気のタレント。入居を左右するポイントを押さえて面白く、分かりやすく。原状回復や相続トラブル対策には弁護士の上甲悌二氏

が。また、入場者の関心が強い相続問題には日管協の相続支援研究会所属の大谷拓洋氏が事例の多さで説得力がありました。それぞれのセミナー会場は熱心な来場者が目立ち、特に2つの座談会形式は出席者の個性も出て退屈を知らない雰囲気でした。司会者がコーディネートを兼ねて進行。松尾充泰氏(業務研究企画委員)と二方は宮西安広氏(組織広報委員長)が仕切つてそれぞれ5〜6名の支部幹事によるパネラーが出て賃貸市場の

日管協のPRに人、モノ作戦。 「オーナーセミナー」大阪府支部のブース

本部からも応援が

日管協の新会長に就任以来、関西方面を訪れる機会が多く、年末には全国支部長会議にも出席。初仕事了近畿ブロック会への参加など関西と縁が深そうな末永照雄会長。大阪府支部が催す年間最大のメインイベントの「オーナーセミナー」でも満席の会場で講演。今回大阪府



PR窓口となったブースは各支部長や幹事が待機



日管協セミナー会場で熱弁の末永会長

支部は会場で徹底して「日管協」をPRしようという企画構成。資料も大量に用意して人・モノ作戦を展開。末永会長も「日管協の役目・責任」を、さらに将来の管理業像について述べました。大阪府支部のブース訪問者は前年比で上昇。会長も熱気のあるセミナー会場を実感。この後大阪市内で開かれた懇親会でも関西のパワーに触れて支部会員と楽しく交流していました。

業界・短信

●千々岩氏が社長就任
三島コーポレーション
(株)三島コーポレーション
(茨木市西駅前町6-22)

は昨秋10月28日の定時株主総会と取締役会で千々岩大輔氏を社長に選出、就任しました。千々岩社長は日管協大阪府支部の幹事として活躍中です。

「先進的なリフォーム事業者」とは。異業種と連携するなどこれまでになかった手法を用いたビジネスモデルを構築し、継続性を中心に将来性や社会的

需要への期待が重なる楽しく興味のあるイベントになりそうです。

マンション建設コンサルタント

資金相談から家賃管理、入居管理、清掃、機械警備、24時間建物管理

入居率
96%

家賃回収率
97%

相続対策・税務相談など

すべてご相談をお受けいたします。



フランチャイズ加盟店募集・マンション管理代行募集
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 1-4-20
代表 TEL: 06-6921-8111 FAX: 06-6927-2244



おかげ様で 35周年



日管協会会長賞の表彰を受ける森山恭子氏



会場は満員の盛況でした



「定期清掃の改善で社内でのワーキング…」

日管協会会長賞を受賞した大阪府支部 パナホーム不動産 森山恭子氏

講評する末永照雄氏
日管協会会長開会の挨拶。長田修氏
日管協近畿ブロック長

成果発表大会で受賞した6人



成果発表大会の審査員が並ぶ



食事付き学生マンションの仕組みを勉強

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

社員の日常の工夫や努力を公開 会場が勉強と創造のきっかけに

企画から実施に至るまで約半年。近畿ブロック主催「第2回賃貸住宅管理業務・成果発表大会 失敗から学んだ私の教訓(業務の工夫と成果)」。

地味なテーマながら管理業の仕事の原点を直視したもので共感と刺激が場内を占めました。

日管協 第2回賃貸住宅管理業務・成果発表大会

近畿ブロック主催 国土交通省 近畿整備局 大阪府 後援

近畿地方整備局長賞など6つの賞や表彰状が前回の京都府支部に次いで2回目開催の主幹は大阪府支部。昨春以来、横江三郎大会実行委員長をリーダーとし、山本肇大阪府支部長、竹中力事務局長を中心に各委員会も加わって250人が入る会場を一杯にしようと進めてきました。行政、日管協本部、国の出先機関、不動産組織などへの援助呼びかけ、オーナーセミナー会場でのPRなど、成功へ向けて努力の日々が続き、予選会を経て本番を迎えました。

テーマは、管理会社社員に共通する「業務」の工夫の発表です。ついにこの日、予選を経た会場の代表が出揃いました。会場には(公社)全日本不動産協会から他組織の会員、オーナーや管理会社などと、幅広い分野からの参加がありました。

この日の来賓は、国土交通省近畿地方整備局 建設産業調査官の平田研二氏、大阪府まちづくり部 居住企画課 三崎信顕課長、日管協会長の末永照雄氏、全日本不動産協会大阪府本部 副本部長 堀田健二氏らが業界の発展と業務の向上、社会的役目について期待すると挨拶しました。

12月5日(金)午後1時から始まった大会。長田修近畿ブロック長など主催者

側、発表参加の代表は、近畿地方整備局長賞など6つの賞や表彰状が前回の京都府支部に次いで2回目開催の主幹は大阪府支部。昨春以来、横江三郎大会実行委員長をリーダーとし、山本肇大阪府支部長、竹中力事務局長を中心に各委員会も加わって250人が入る会場を一杯にしようと進めてきました。行政、日管協本部、国の出先機関、不動産組織などへの援助呼びかけ、オーナーセミナー会場でのPRなど、成功へ向けて努力の日々が続き、予選会を経て本番を迎えました。

発表は近畿ブロック各支部に属した次の6社でした。

▽(株)エルアイシー/テナントリテンションへの取組み▽(株)宅都プロパティ/管理物件獲得の遙かなる道のり▽(株)長栄/入居稼働率急降下からの復活▽パナホーム不動産(株)/住生活環境の向上を目指した取組み▽(株)丸和不動産/PDS手法を導入 空室解消に大きな威力▽和田興産(株)/滞納者でクレマー、明渡しまでの奮闘劇

食事付き学生マンションを見学

ベンチマーキング

全国の支部長らが参加

全国支部長会議の2日目は(株)宅都の管理物件を視察する「第2回ベンチマーキング」と称した見学会で、食事付き学生マンションの現地へ。大阪市北区豊崎7-2-30に建つ「T's COLLEGE 梅田北」では施工前後の状況、プロジェクト実行のポイントと成功へのプロセスが発表された。

ロジエクターで紹介された。その前に館内のロビーから食堂、部屋や自習室など、学生がのびのびと暮らす様子を見学。出来る空間を実感し、学ぶ機会を作りました。学生専用で食事付き、見学を終了しました。

当日、審査に当たったのは来賓の近畿地方整備局長の平田研二氏。全日本大阪府本部の堀田健二氏。主催者側の日管協会長の末永照雄氏(審査委員長)、日管協近畿ブロック長長田修氏。日管協大阪府支部長山本肇氏。一般特別審査員らが各社の発表後慎重に審査して別項のとおり入賞者を決定しました。

どの発表も管理の仕事の重要部分をテーマにし、取り組みの努力経過が見られました。審査は難航、結果は紙一重となりました。講評で末永審査委員長は「順位の付け方が難しいほど、すべてが評価されるものでした。パナホーム不動産の森山さんの発表は地味なテーマながら女性らしい視点で構成し、データも豊富で受賞にふさわしい内容でした」。また、来賓の方々からは、業界の役割の重さ、居住ニーズを生み出すことへの期待で一致しました。

最後に実行委員長を務めた横江三郎氏が「大きな会場を満員に出来るのかと不安でしたが、みなさんの協力で予想以上の来場者があり感謝します。何よりも発表者全員の仕事への取組に場内は感動。この企画をすすめてよかったと実感」と挨拶しました。

なお、成果大会の各社の発表内容はネットで日管協大阪府支部で検索してください。

(公財)日管協 預り金保証制度は、 賃貸住宅管理の健全経営をサポートします。

(公財)日管協 預り金保証制度は、オーナーの皆様の賃貸住宅を管理する管理会社が加入する制度です。預り金保証制度加入時のみならず、毎年第三者機関である保証制度審査会が決算書等を厳しく審査するため、当制度に加入していることは管理会社の「経営の健全性」を判断する指標となります。

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突入します!

国土交通省「賃貸住宅管理業者登録制度」における敷金の保管に関し、「預り金保証制度」に加入する方法等が、指針の一つとして示されています。

日管協 預り金保証制度 加入会社一覧表(近畿) (平成26年10月1日現在)

滋賀 (株)エルアイシー	大阪 (株)すまいる管理
(株)レック	生和不動産保証(株)
京都 (株)京都住宅センター学生住宅	積和不動産関西(株)
京都パナホーム(株)	(株)タイセイシュアサービス
(株)京都ライフ	(株)宅都
共同管理(株)	(有)トラスティサービス
(株)長栄	(株)トラストエージェン
ディラント山京リース(株)	平山住研(株)
(株)フラットエージェンシー	(株)ベストホーム
(株)都ハウジング	(株)マツヤマスマイルホーム
大阪 (株)アズ・スタット	(株)三島コーポレーション
アパルトマン(株)	ユニヴ・ライフ(株)
(株)エステートワーク	(株)レンタックス
大阪セキスイハイム不動産(株)	兵庫 セーヨー産業(株)
(株)関西建設	(株)ハウスプロメイン
近畿ハウジング(株)	(株)マルサライフサービス
(株)サンプロシード	和歌山 (株)ホームズ
(株)住宅サービス	レンタルハウス(株)

入居環境の向上へ具体策

「オーナーセミナー2014」



たくさんのオーナーさんが集まりました。

各支部ごとの特徴が際立ってきた恒例の「オーナーセミナー」。京都府支部では200名近くが参加。賃貸住宅と管理業を取り巻く環境を踏まえ、今後の問題解決への答を明確にした現実的テーマで臨みました。「よく理解できました」とは来場者の総評でした。

国交省、地元自治体後援
日管協京都府支部主催

空き家対策から入居者ニーズまで

国の「住生活月間」に合わせた毎年恒例の「オーナーセミナー」。京都府支部の開催は10月25日(土)京都商工会議所で行われました。京都府支部の櫻井啓孝支部長は京都の住宅事情、環境を意識した独自の企画を考え、3部構成で臨みました。

行政、管理会社、情報提供企業からそれぞれに住宅政策や見通し、入居者対策、ニーズの最新分析など、



空き家対策への協力を呼びかける京都市の寺澤昌人課長

京都の賃貸住宅の入居環境の向上へ具体策やデータが示されました。来場者が「来てよかった」と聞いて参考になった「空き家施策」には協力したいなどの声が聞けた企画でした。

1部は京都市の都市計画局まち再生創造推進室の課長、寺澤昌人氏が京都市が取り組んでいる「空き家対策」で「市を中心に、市民不動産組織が力を合わせて取り組まないと解決しない。すでに条例をスタートさせ、協力者への補助金の交付なども行っているが、市の活動を市民にさらに知ってもらい、空き家対策を加速させたい」と熱弁。

2部は(株)長栄の完戸恒

「真のワークライフ・バランス」推進企業として選出都ハウジング

京都市から表彰

京都市の文化市民局が行っている「真のワークライフ・バランス」推進企業の後押しと表彰。日管協のレディース部会でも取り上げている女性の働きやすい

介氏が「入居稼働率急降下からの復活」と題し、実務を通じた体験と成果を発表しました。

すべてのテーマは今を直視、今後を予測する質の高いもので来場者の満足度が十分に伺えました。

3部は(株)リクルート住まいカンパニーSUSUMO編集長、池本洋一氏が最新のデータを駆使して「勝ち残る物件になるために」。オーナーにとつては市場の最新実や確かなニーズの傾向を知るよい機会になりました。

環境づくりも例です。市では女性の登用における取り組みを積極的に進めている企業を市長が表彰。今回の対象に「都ハウジング」が「藤井大丸」などと共に選ばれ暮れの12月6日、「ウイキングス京都」内で表彰式が行われました。育児休業制度など女性が働きやすい環境づくりへの努力が認められました。京都市は今後も同制度を続行します。

主さんに情報を伝えたところ同じ被害に遭っていることが判明。家屋明渡の訴訟を受理して提訴しました。この結果、判決が言い渡され強制執行へ。だが、その後も転居先を見つけて行動すると予測され、管理会社やオーナーへ入居時の注意を呼びかけています。今後も特定された悪質入居者の転居先を追跡します」と決意を。

「接遇マナー」を勉強

京都府支部レディース部会

講師の船越伴子氏(株ヒューマンラボ取締役)のこやかな笑顔で始まった第2回レディース部会。11月20日(木)「キャンパスプラザ京都」で開催したテーマは「接遇マナーを身に付け、あなた自身と企業のイメージを高める」社会人の基本としてこれだけは身につけておきたいことを先生からじっくり教わろうという企



船越伴子先生はマナー100点の人でした

て2時間以上かけたマナー講座は船越先生の話術と実例を示した内容で最後まで緊張の連続。さっそく私生活や会社で役立てそうでした。

悪質な詐欺入居 連続発生

詐欺入居に遭遇した管理会社(株)長栄はその体験の経緯から不良入居者の民間賃貸住宅への入居を徹底排除するため日管協京都府支部各社や関係オーナーに事件の内容を公開しました。発生から強制執行に至る同社の対応と悪質入居者の行動を観察と追跡調査。これを公開することで次の発生を未然に防ごうというものです。京都府支部会員各社は事件を直視して入居阻止へ

家主さんへ情報伝える

(株)長栄が被害を公表 拡大阻止へ



山川大喜弁護士

備えています。連続発生している悪質な手口。長栄によるとその人物は入居後家賃を払わず、裁判になるのを待って家屋明け渡し強制執行に至るまで無断

い状態で住み続けるという悪質さ。この手口で賃貸住宅を転々としているとのこと。同社も被害を受けたがすぐに対応、強制執行により退去させました。だが、家賃の回収はできていません。同様の手口は繰り返して起きていたようで被害の拡大を阻止するために情報公開と同時に注意勧告するに至りました。

同社の選任弁護士山川大喜氏はこの件について「退去させてからも転居先を追跡、特定を行い、その家

京都市・向日市・長岡京市・大山崎町の賃貸マンション管理

免許番号 賃貸住宅管理業者登録番号
国土交通大臣(1)第1999号
宅地建物取引業者免許証番号
京都府知事(2)第12278号

We administer mansion with reliance and reassurance

ゆとりのマンションライフをお約束します。

Mansion life of elbowroom is promised.

旧年中は大変お世話になりました。本年も、変わらぬご厚誼の程、宜しくお願い申し上げます。

代表取締役 武内 庄司



株式会社 清涼

〒601-8213 京都市南区久世中久世町1-139-1
入居部: TEL.075-934-5775 FAX.075-932-1269
管理部: TEL.075-934-5399 FAX.075-932-1269
http://www.kanri-seiryō.co.jp/

法の
視点 (58)

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

複数の仲介会社の重要事項説明義務

宅建業者は、賃借の相手方に対し、取引主任者をして賃貸借契約が成立するまでの間に重要事項を説明しなければなりません(宅建業法35条1項)。元付業者と客付業者が分かれる場合など、複数の仲介会社で仲介する場合には、実際の説明行為は代表して1社が説明すれば足りるとされていますが、重要事項の説明義務は複数の会社全部にあるとされています。したがって、重要事項説明書については、複数の会社全部が、その各会社の取引主任者をして記名・押印させる必要があります(同法35条5項)。実務的には、重要事項説明書に加えて、重要事項説明連帯責任証明書により、各会社の取引責任者が記名・押印をして、重要事項説明書の記名・押印に代えています。複数の会社での仲介の場合に、重要事項説明に加わらないとか、重要事項説明書の取引主任者の記名・押印を省略するとかはできないので、注意が必要です。



芳屋昌治氏の講演



超満員のセミナー会場

京都市や各団体が後援

東京から招いた「相続」に関して超有名な講師、(一社)家族信託普及協会代表理事の芳屋昌治氏。また、参加者を満足させた充実のレジュメ。一言も聞き漏らすまいと始まる前から緊張感溢れる研修ルーム。やはり「相続」は時の関心事。200名近くが参加。これはプロ向きの本格的なセミナーでした。

注目の「家族信託セミナー」

るように企画したもので参加者は真剣そのもの。

昨年11月1日、京都国際交流会館で開いた「家族信託セミナー」。民事信託の一種「家族信託」についてのプロの育成。不動産業者の相続担当者や司法書士、行政関係者は徹底して勉強しておきたい内容です。主

安心と信頼へプロ育成

関西の各地で毎日のように繰り広げられている「相続対策のセミナー」。一般対象のものからプロ向けまでさまざま。ここでは相続行為をする人へ安心と信頼を与えられるプロの育成こそ紛争の事前防止につながると企画されたものです。

注目の手法「家族信託」の特性を解説。相続や財産管理、高齢者・障がい者への対応策の有効性について詳しく説明。また、社会問題化している空き家の解決策としても有効とし、福祉関係にも利用可能と。仕組から家族信託への手続き、実用までを説明しました。

便利・役立つ・ミニ情報
空き家活用の相談窓口

京都市の空き家対策の補助金制度に関する窓口は、京都市都市計画局まち再生・創造推進室(空き家対策担当)電話075-222-3503

(一社)家族信託普及協会とは
どんな仕事をする組織

注目された「家族信託」をテーマにしたセミナー。(一社)家族信託普及協会は本部が東京都中野区本町3-30-4 KDX中野坂上ビルのプロサーチ(株)内にあります。代表理事は芳屋昌治氏。家族信託の「プロ」を養成するために同制度の普及活動をしています。問い合わせはホームページで。

地場企業のモデル
40周年迎えた「都ハウジング」

物件管理から資産活用コンサルタントまで。その間、町家再生事業など管理業のレベル向上につくし、元気のいい地場企業のモデルと評価されています。現在、多くの肩書きのある中でも身近なものは日管協理事として活躍中です。

岡本秀巳氏プロフィール

1944年生まれ。創業時の損保代理業から不動産流通業・賃貸管理業へ。不動産コンサルティング業としても開業、相続・有効活用に取り組む。京町家の不動産証券化・管理信託参画。京都市空き家相談員を引き受けています。日管協京都府支部の前身、京管連時代から主要役職を歴任。

個人的な店主宣言 目指す50周年

新しい賃貸管理業のあり方追求



12月の初旬、「真のワーク・ライフ・バランス」推進企業として京都市長の門川大作氏から特別賞を受けた岡本秀巳氏(株)都ハウジング 社長(写真)。2014年は公私共に多忙で節目の年に。特に5月に創立40周年を迎え1974年の創業から「管理業の胎動から発展へ」一筋の歴史は京都における「管理業確立」に至るモデルを見るようです。

8月に開催した40周年記念。ホテルでの祝賀会には門川市長はじめ、日管協近畿ブロック長の長

次は「空き家」と「高齢者」対策事業を

田修氏(株)長栄 社長)や同事務局長の吉田光一氏(株)フラットエージェンシー 社長)らも出席して岡本社長の長年の公私にわたる活動と今後、さらなる地域社会への貢献に期待のエールが送られました。

京都市伏見を地盤に不動産業を立ち上げて以来40年。岡本社長は「顧客・取引先・従業員・地域社会からの支持に礼を言いたい。今後は50周年を目指して都ハウジングらしい「家族経営型総合不動産企業」として「店主宣言」。高齢者住宅や空き家対策推進など、新ビジネスに取り組んでいます。

町家再生の連続講座

(公財)京都市景観・まちづくりセンターは京都町家再生への連続講座を開催。昨秋10月には第4回として「京町家の活用事例ー京町家の魅力と可能性」について(株)八清の西村孝平社長が講演。新年も同講座は続行されます。1月9日(金)午後7時から「町家の構造と安全性確保のポイント」がテーマです。問い合わせは075-354-8701。

暴力追放の京都府民大会

(公財)京都府暴力追放運動推進センターが昨秋京都府警本部らと「みんなの力で暴力・違法銃器追放」の京都府民大会を開催。

訃報

株清涼武内清和氏ご逝去
日管協京都府支部の会員、株式会社清涼(京都市南区)の代表取締役会長の武内清和氏が12月18日ご逝去されました。

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
国土交通大臣許可(般-23)第17170号

株式会社 朝日リビング

http://www.asahiliving.co.jp/

4県支部
オーナーセミナー

待ったなしの課題に関心集まる

近畿ブロック4県支部は10月に相次いで「賃貸住宅環境向上オーナーセミナー」を開催。相続税の控除額切り下げを控えて、オーナーの関心を呼び、4会場とも満員の盛況でした。

兵庫県支部

10月18日(60人参加)

松本智支部長が賃貸住宅市場の現況と日管協活動のトピックスを紹介。続いて福岡相統サポートセンター社長で上級相統支援コンサルタントでもある江頭寛氏が「円滑な事業継承のために今オーナーがやるべき対策」と題して講演。

この後、兵庫県警の暴力団対策課の松原仁警部補が「暴力団対策について」講演。暴力団員との賃貸契約しないことを契約書に明記する必要性を強調しました。

滋賀県支部

10月25日(102人参加)

相統支援上級コンサルタントであり、日管協本部の

相統支援研究会副会長の松本智氏(兵庫県支部長)「後継者に喜ばれる相続対策」と題して講演。

「所有財産の洗い出し」が相続対策の第1歩。続いて「先祖代々の土地を残すのではなく、資産価値を残す」ために、不採算不動産を採算不動産へ買い換えることを強く勧めました。また、時価と相続税評価額の違いをうまく利用することによって節税できることを強調しました。

続いて、ことぶき法律事務所 松本信行弁護士が「社会変化に因應する賃貸住宅経営」と題して講演。人口減少時代に対応して、物置の賃貸や外国人向け賃貸住宅、シェアハウス、高齢者向け住宅など社会の

変化に合わせ、きめ細かな賃貸住宅経営を勧めました。

奈良県支部

10月26日(87人参加)

小西克美支部長のあいさつ後、松本智兵庫支部長(日管協理事)が「管理業務の現況とこれから」と題して講演。賃貸住宅の入居者は若年単身者が減少し、高齢単身者が増加。空き家の増加などの賃貸住宅市場の現状を解説しました。

和歌山県支部

10月18日(51人参加)

講演。続いてALSOK総合警備保障奈良支社の鍵谷勇介営業課主任が、豊富な資料を駆使して「盗犯の9割は1階で発生」と、1階部分のセキュリティ強化が防犯に有効なことを強調しました。

事務所の笠松大亮司法書士が「不動産に関する成年後見相続遺言について」と題して講演。

第2部では朝日リビングのプランナー中村聖子さんが「空室改善リフォームのステキレシピ」と題して「入居者の目線で訴えることのできる効果的なリフォーム、リノベーション」を紹介。とくに「それぞれの物件の立地、特徴を把握して、ファミリー向け、単身女性向けなどの入居者のターゲットを明快にすることが重要」と強調していました。

また重要事項説明や契約書のIT化、賃貸住宅管理業法の法制化の動きなどについて説明。

この後、奈良警察署の堀部紘宣盗犯係主任が「奈良県の現況とこれから」を

空室対策、相統の両研究委員会新設

兵庫県支部が来年度活動強化方針



松本智兵庫支部長

松本智兵庫支部長は来年度の支部活動の活性化を図るために空室対策と相統支援の両研究委員会を新設する方針を明らかにしました。

空室対策研究委員会は管理会社社の担当者が参加し、空室対策の成功事例、失敗事例を紹介し合う場

にしたい考え。「みんなが悩んでいる問題の解決策を会員間で情報交換して、会員

以外の管理会社との差別化を図りたい」と話しています。

一方、相統支援委員会は現在県内に4人いる相統支援上級コンサルタントが組織。商法改正などを勉強しながら「資格をいかにビジネスに繋げていくかを具体的に研究していくのが目的」。

外部から講師を招いて研究を高度化し、来年度に研究の基礎を築き、将来は他支部の上級コンサルタントも加わり、近畿ブロック

全体の研究会に拡大する方針です。

兵庫県支部幹事会

ノリッショールーム見学

兵庫県支部の第7回幹事会は11月14日、神戸市のJR神戸駅前のハウジング・デザインセンター(DHC)3階のノリッショールーム内の会議室で開催。

会議開催前にショールームで同社自慢のスマートコンロなどの最新鋭ガス機器を見学。参加した幹事らは係



説明に興味津々。員に質問を連発していた。

相統、防犯、空き家対策、リノベ



兵庫県支部オーナーセミナー



滋賀県支部会場



奈良県支部会場



和歌山県支部会場

組織拡大に成果の1年
兵庫が躍進、滋賀も朗報

日管協は発足以来、会員数の拡大に努力を重ねてきました。近畿ブロックの4県支部でも、最大の組織課題としてそれぞれ県内の賃貸住宅管理会社などに加入への働きかけを強めてきました。

その結果、兵庫県支部では今年度から姫路市の「飛鳥土地(株)」が相次いで新加入。両社ともに「賃貸住宅管理のノウハウを学びたい」のが入

会の動機です。

さらに夏には豊岡市を中心に営業する「株ライフィット」が加入。こちらは「日管協の相統支援コンサルタント講習に期待しての加盟」と話しています。同社の入会で兵庫県支部は県南部の会員に限られていたのに対し、県北部から加わり、名実ともに全県的な組織になることができました。

一方、滋賀県支部では新加入する可能性のある賃貸住宅管理会社を洗い出し、それぞれの会社社に勧誘担当者を指名して加入を働きかけました。その結果、来年度から1社が新加入を確約。久々の会員増加の朗報をブロック会議に報告できそうです。さらに、現在も他の3社に対して強力に加入を勧めています。

AIUは管理会社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 ★事務コスト削減利益の獲得

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!

MERIT 3. 地震保険で大震災時の事前クレーム対策! 3.11 東日本大震災に学ぶ、管理会社様の事前クレーム対策として必要です(南海トラフ対策)

■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

《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?

■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

⇒解約時はお客様と弊社サポートセンターが通話料無料ダイヤルで返戻金送金等の直接対応を致します

AIU損害保険株式会社 西日本地域事業本部 大阪第三支店

大阪市北区天満橋1-8-30 OAPタワー34F TEL.06-6242-6360 お問合せ先: 服部・吉川・吉田

(公財) 日本賃貸住宅管理業協会の会員様専用「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



重要と増す資産管理

「管理業」今後の進路

就任早々の仕事に関西で始まったという公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の末永照雄会長。京都で行われた近畿ブロック(6支部)の幹事会に出席後、大阪府支部が主催する「オーナーセミナー」にも登場。多くの来場者を前に日管協の役割と今後の賃貸管理業の方向性について講演しました。

大阪府支部が10月に行った「オーナーセミナー」

2014の2日目午後に登壇した末永会長。テーマの「今後の賃貸管理業の進む道。100兆円の賃貸住宅が流動化する時代へ」で管理業の今後について講演しました。「日管協セミナー会場」は賃貸関連業者やオーナーなどで超満員。管理業は知的ソフト所有集団と位置付け、業務も物件管理から資産管理へと将来を展望。講演の要旨は

求められる優良資産維持への能力

これには当事者の賢明で早い決断が必要で対応には日常の専門性へ向けたスキル構築の重要さへ。市場の今後は不動産の買換えの増加と中古市場が拡大すると予測。新しい時代の優良不動産の位置付けは①に収益性②価値が不変の安定性③換金性を持つ④節税力。対応するには値下

がりの前に売ること、安定した収益不動産への買換え、同じ不動産ばかりを所有しないなどを具体的に示しました。

動きの激しい不動産市場で、管理会社はオーナーを正しく誘導し、利益に協力するのが立場。日管協が力を入れている「相続支援コンサルタント」の育成と活躍。優良資産への道をリード出来る能力が求められます。

「相続支援コンサルタント」各支部で活躍

新聞には連日相続に関するセミナー開催の予告が出ています。それほどに財産所有者に、相続は重たいテーマであり課せられた重大な事柄です。日管協では平成22年から大増税時代の到来を予測して管理会社内での「相続支援コンサルタント」の育成に力を入れてきました。今では全国で372名(うち上級81名)のコンサルタント

多くの特別な資格を持つ日管協会員の管理会社の社員がオーナーの資産維持で活躍中と発表しました。末永会長は今後に求められる管理業のスキルについて高いレベルでの収益物件力や計画的修繕のプログラム提示などを上げています。関係法を熟知し、その上で積立金制度を創設し、大切な社会資本を資産管理の手法で守っていくというすべて前向きな話でした。

新聞には連日相続に関するセミナー開催の予告が出ています。それほどに財産所有者に、相続は重たいテーマであり課せられた重大な事柄です。日管協では平成22年から大増税時代の到来を予測して管理会社内での「相続支援コンサルタント」の育成に力を入れてきました。今では全国で372名(うち上級81名)のコンサルタント

新聞には連日相続に関するセミナー開催の予告が出ています。それほどに財産所有者に、相続は重たいテーマであり課せられた重大な事柄です。日管協では平成22年から大増税時代の到来を予測して管理会社内での「相続支援コンサルタント」の育成に力を入れてきました。今では全国で372名(うち上級81名)のコンサルタント

新聞には連日相続に関するセミナー開催の予告が出ています。それほどに財産所有者に、相続は重たいテーマであり課せられた重大な事柄です。日管協では平成22年から大増税時代の到来を予測して管理会社内での「相続支援コンサルタント」の育成に力を入れてきました。今では全国で372名(うち上級81名)のコンサルタント

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

のが好評。近畿ブロック内でも活躍中です。相続の悩みは日管協認定の「相続支援コンサルタント」へ依頼するのが安心です。

●国家資格目指して今年も管理士試験
昨年11月に実施の「賃貸不動産経営管理士試験」。

賃貸管理のエキスパートを目指す試験で全国から4、188名が受講しました。今年27年も講習、下期に試

験があります。国家資格化を目標に全国統一試験が行われる予定で今から準備をしておきましょう。

改めて「賃貸不動産経営管理士」とは…。必要な専門的な知識・技術・技能を兼ね備え、賃貸管理業務の管理の適正化・健全化を目的とする資格制度です。資格は(公財)日本賃貸住宅管理協会、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会、(公社)全日本不動産協会の3団体で構成の「一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会」が組織運営しています。

関心集めたIT活用における「契約」

全国から3千人を越す来場者で活気

「日管協フォーラム2014」が東京都港区元赤坂の「明治記念館」に会場を移して2回目の開催となり、協会内の各委員会や研究会・総合研究所の日常の勉強の成果や将来展望が発表されました。

業界の動き、社会背景によってテーマは流動的で、16に及んだセミナーをみるとIT活用絡みの教室には人が溢れていました。その他、「民法改正案」「高齢者受け入れ事業」「相続支援ビジネス」などの成功事例の紹介もあって注目されていました。これらは賃貸管理業の新しい方向性を示すヒントにな



人気の江口正夫弁護士の講演

「日管協フォーラム2014」…11月19日(水)明治記念館

るもので特に人気があったようです。

江口正夫弁護士による「民法改正案と賃貸借契約実務」の講演は人で溢れました。27年春の成立が予測、会場の「明治記念館」の受付待ったナシの状況から原状回復、連帯保証人などに関して実務的に影響が考えられ、事前に知り準備したい人が詰めかけました。

参加者は全国から集まり、テーマを選びつつ会場を移動。前回同様に午前11時の開場から午後4時30分まで会場は活気に溢れました。近畿ブロックからは山本肇大阪府支部長はじめ各支部からも支部長らが参加、勉強・情報収集の日となりました。(関連記事6・7面に掲載)

編集後記

日管協全支部あげて「空き家対策」を実施。行政側も民間の協力なしに解決はなしと施策を同時展開しています。京都のオーナーセミナーでも、行政からオーナーに現状を報告と同時に具体的な協力を呼びかけていました。官民の協力なしには達成できないことです。折から「空き家対策特別措置法」の気になる動向。この法の基本は「空き家所有者の責任と対応」気になる行方です。(広報委員会)

全国賃貸管理ビジネス協会

賃貸管理業界の一步先を行く

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、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ています。

◆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、(株)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。
(株)全管協共済会は、少額短期保険としては日本最大のグループ保有件数(100万件)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

素早い事故対応

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

代理店業務に精通した専任アドバイザーが訪問ご支援

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。

全国賃貸管理ビジネス協会関西支部 〒533-0013 大阪市東淀川区豊里2-25-8 TEL:06-6326-3988

日本最大の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

会員数 1,353社

会員	入会金	年会費	補足
プレミアム会員	100,000円	48,000円	本会の取扱商品を積極的に導入していただけの方 (株式会社全管協共済会代理店として「入居者総合安心保険プラス」の取り扱いが必要)
ナビ会員	140,000円	144,000円	全管協が推奨する賃貸管理ビジネスナビ掲載商品を積極的に導入して頂ける方
パートナー会員	100,000円	360,000円	事前に登録商品の審査・承認が必要

※その他詳細はお問い合わせください。※ナビ会員、パートナー会員は別途消費税がかかります。