



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 6 月 1 日発行 Vol.13

〈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

●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。

テーマ“顧客の満足へ社員の努力”  
近畿ブロック主催 秋の注目イベント

3回目を迎える日管協近畿ブロック(6支部)が主催する「賃貸住宅管理業務・成果発表大会」。初回の京都、前回の大坂に続いて今回は兵庫、滋賀、和歌山、奈良の4県支部の共同主管で行われ、本番へ向けて始動しました。



人、人、人。盛り上がった前回の「成果大会」会場。

9月8日(火)新丸ビルで開催

管理会社の影の主役といわれる「社員の仕事への努力・工夫」が公開される「成果発表大会」は初開催から3回目です。今回の正式テーマは「顧客満足度アップの為に私がやっていること」です。

過去のいづれもが予想を大きく上回る反響を呼び、3回目の期待が上昇中です。

開催の目的は日々仕事を続け地道な業務に専念する担当者が工夫溢れる日常業務の成果を発表し、その業績を讃えるものです。

過去の会場から伝わってきたのは社員として業務をこなしつつ噴出する向上心を個人やチームで「管理力」の上昇

へ直結する仕事として立ち上げた成功へのプロセス公開です。企業秘密の枠を越えた「こんな仕事が業績を生みました」というノウハウを知ることで刺激を受け「大会」は気に盛り上がりました。今回も審査委員に国交省や地元自治体、関係不動産組織から出席が予定されています。

さて第3回は、発表者の枠を拡大して管理会社はもちろん協賛会社からの参加も大歓迎ということになりました。詳しく述べて詳しくは6面を参照して下さい。

● 第3回 賃貸住宅管理業務・成果発表大会 ●

お知らせ

「宅建士」4月1日から  
新名称で社会貢献へ

進化へ加速の「日管協、 新年度も躍動!

組織力アップ。入会価値上升

会員増へ全国で 入会キャンペーン



日管協の副会長で広報組織委員長の長田修氏

では全国の各ブロックが一斉に未加入の管理業者に入会メリットを伝え、その効果が少しずつ出てきました。

日管協が主催する3回目の「フォーラム2015」は今年11月16日(月)に前回と同じ、東京元赤坂の「明治記念館」で開催。会員による幅広いテーマ

「最先端の情報得る機会」  
「成果大会」受賞者も講師に  
での委員会活動の内容や全国各ブロックでの勉強の成果をここで一気に発表。また、弁護士による新法律がもたらす業務との関係の講演など、注目のブログラムばかりです。

各種セミナーが各会場で

「日管協ビジョン」を強力に進める日管協。大小の課題をクリアしつつ、高度な業務倫理に基づいた専門的な賃貸管理業務の確立を目指しています。その早期成立には考え方行動を共有できる会員の増加が望ましく、そのため4月1日から12月末日を期間として「入会キャンペーン」を実施中です。「業界に関する問題点を組織のパワーで対応していく。それには会員増が重要」と長田修本部広報組織委員長。まずは29年度末に1,500社を目指してスタートしました。

日管協は賃貸住宅市場での委託管理戸数7割のシェアを占め、国や自治体からもその活動を認められています。近づく賃貸住宅管理業の法制化、賃貸不動産経営の整備など重い課題や期待を前に、さらに会員を増強して力強く活動を続けようというものです。

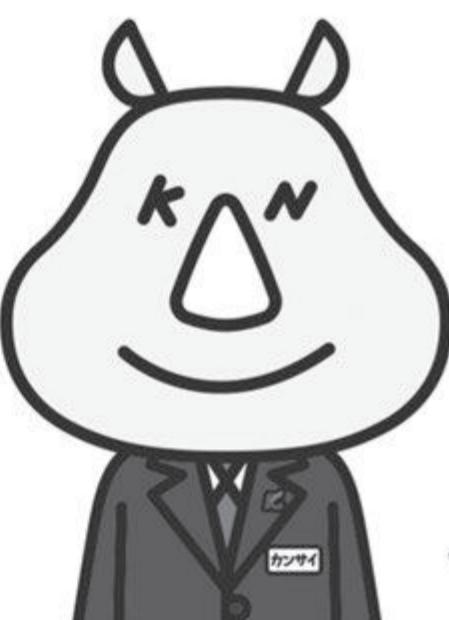
国交省や各自治体からの情報取得、実務に関する各種研修への参加、オーナーや入居者から信頼される各種制度への加入や実務ツールの使用広い範囲に及ぶ大小のメリット。これらを背景に賃貸管理業の確立と地位の向上を多くの新入会員と共に目指そう」というのが目的です。

期間中は入会金、通常15万円を5万円にするなど、入会しやすさを設けています。入会への問い合わせは8面の各支部事務局へ。

なんでも相談してください。

三井住友銀行グループ  
関西アーバン銀行

関西アーバン銀行ホームページ  
<http://www.kansaiurban.co.jp>



(平成27年4月1日現在)

大阪府支部  
オーナーセミナー

## 今年も八場者トップへ

オーナーの関心集める企画がヒット!

「聞きたく、知りたい、の  
徹底分析の場づくりが好評

日管協が催す年間で最大といわれるイベントが通称「オーナーセミナー」正式には「賃貸住宅の住環境向上セミナー」となります。今秋開催について本部から入場者増加要請が全国へ伝えられました。稼働人員で大阪府支部は2年連続でトップ。その要因について全国各支部が注目。答は十分な準備とフォローでしょう。

## 「賃貸住宅フェア」

会場内の開催も有効

大阪府支部はフェア終了後、場内で集めたアンケートを中心に細かなデータを作成。それによると、増員の最大要因はバラエティに富んだセミナーの内容評価です。それと賃貸住宅新聞社が催す「賃貸住宅フェア」の会場内ブースで2日間にわたって開催するというこの2点。つまり「聞きたい」と



昨年の「オーナーセミナー」会場

## 関西建設の新本社ビル完成 今春竣工式

地上14階建て 業界トップがお祝いに

3月に竣工式が行われた新本社ビル「イグレック南本町」は14階建て。高松建設の施工で完成した明るいページュの外観は格好いいの一言です。竣工式典には施主が日管協の大坂府支部長 山本肇氏とともに、前会長の三好修氏、末永照雄会長、近畿ブロック長の長田修氏や定期借地、借家権推進機構の塙見宙理事長、全住協の武智虎義氏らの業界トップが一齊に来場して祝福しました。竣工した建物は、3階以

上が賃貸マンション96戸、2階に本社を。総工費は15億円。地下鉄・堺筋本町駅から徒歩3分の立地で、間取りは1K・2K・1DK・2DK中心。家賃は7万円前後。

父親から相続した土地に山本社長が年思いついたビルが完成したものです。

美しい外観  
「イグレック南本町」

賃貸市場の乱世で勝ち残るリノベーション

## 勝つ! 改修

win-renovation

5月26日(火)  
大阪府支部総会開く

日管協大阪府支部(山本肇支部長)は去る5月26日(火)大阪市内で2015年度総会を開催。「会員増」を最大の目標に、地元自治体や不動産団体と協力して居住環境の向上を目指すことを確認しました。

## 新人、若手社員の研修も積極化

会員100人を超す近畿ブロック最大の組織としてリーダーの活動が求められている大阪府支部。山本肇支部長、竹中力事務局長、各幹事らが役割に応じ、セミナーを筆頭に研修や各イベントで独自性を發揮して成果を上げています。

27年の新年度総会会場で山本肇支部長や各幹部から目標である「会員拡大」へ通じる委員会活動や企画への取り組みが発表されました。この日、目に見えないところで支部を支えている各委員が壇上に上がり、挨拶を行うのも恒例で大きな拍手が起きました。

総会から新年に至るまでビッグなイベントが控えており、企画が進行中です。



来場が予定される日管協末永照雄会長

企画進行の中心  
竹中力大阪府支  
部事務局長

## 会員増、イベントの充実を

## 「民法改正の影響と対策」(講演)

大阪府支部長  
山本肇氏

## レディース部会・活動報告



6月の定例会でのテーマ選択や10月の「オーナーセミナー」会場での発表など、レディース部会(田中与志子部会長)は企画の決定へ日々追われて意見を交換中。次回は「高齢者の入居対策」にほぼ決定しています。女性目線を生かそっと、これまでの発表はセキュリティーやリフォームを取り上げ何れも

江口正夫弁護士が講演  
定例会の1部は日管協本部の石河博史氏、田口俊輔氏が賃貸業界の動きと協会の活動方針を報告。

2部の講演では、日管協の理事で弁護士の江口正夫氏が登場。「民法改正が賃貸借契約実務に与える影響とその対策」がテーマで講演。日常の業務に直接関係があり、終了後は質問する場面もありました。

支部の活動意図を総会で明確にし、会員以外のゲストにも日管協の活動方針を伝えるというのが総会の特徴でした。

江口正夫弁護士が講演  
専門家対象に 大阪でも

●「家族信託」でシンポ  
専門家対象に 大阪でも

昨年11月、京都で開かれた「家族信託セミナー」は予想以上の反響があり、大阪でも3月17日に市内を開催されました。「般社法人家族信託普及協会」の特別イベント「家族信託の可能性とビジネスモデルを学ぶシンポジウム」の名称で開きました。

京都・大阪ともに参加対象は専門職の人。民事信託の一つである「家族信託」について学ぶ機会となり、不動産の相続担当や司法書士などが参加。財産管理相談を切り口とするビジネスを行った際、幅広い提案が出来るための内容でした。当日は制度の基本や実務、ビジネスモデルの紹介などを河合保弘氏(司法書士)芳屋昌治氏(不動産コンサルタント、同協会理事)宮田浩志氏(司法書士、同理事)が講演しました。

## 勝つ！改修レポート™

「勝つ!改修」は、「勝てる賃貸」を目指す皆様に、朝日リビングがご提案する、賃貸リノベーションの総合ブランドです。賃貸のお悩みは、「勝つ!改修」にお任せ下さい!



お申し込み、お問い合わせはこちら



0120-61-5000

一級建築士事務所



株式会社 朝日リビング

勝つ改修

検索

楽しく、忙しい日々  
森山恭子さん(社内で)新しいテーマ  
発見と挑戦

「大阪府住宅供給公社」は、多くの役員の選任に始まり、事業計画、予算など、事業を推進するための議案が採決されました。会長には大阪府住宅供給公社理事長の佐野裕俊氏、副会長に(社)大阪賃貸住宅経営協会会长の武智虎義氏が就任。同計画に参画する日管協の山本肇大阪府支部長、大美威之同相談役、同、竹中力事務局長が出席しました。

3月25日(水)午前に会場向ってスタートしました。住みやすい環境づくりへ向けて、スマートな住宅セーフティネット法に規定されている居住支援協議会として発足。会長に就任した佐野裕俊氏

近畿ブロックが主催した第2回成果発表大会で会長賞を受けたパナホーム不動産大阪営業所の森山恭子所長。管理業の地道な業務の一端を公開。これが当日の審査員から高い評価を受け、会場からも注目されました。その森山さん、やり甲斐を感じつつ次のステップへ忙しい毎日です。

管理の仕事をさらに追求  
各地から講演依頼が続く

パナホーム不動産  
大阪営業所長



“成果発表大会”が業界内に刺激を

## この人から聞く①

## 森山恭子さん “成果発表大会”で会長賞

パナホーム不動産  
大阪営業所長

賃貸管理業の仕事はサービス業ともいわれ、やることは限りなく多い。

「そこが面白さであり、やり甲斐といえます」。仕事の本質を知り、「やる気」によって次々とテーマが浮かんで来る様子。「大きな目標つまり賃貸経営のベストパートナー」。このためには沢山のやるべき仕事が派生してきます。結果論は快適な住生活環境の向上です」。

5月25日には日管協の東京支部に招かれ、同じテーマで講演。また、専門紙の取材を受けるなど大忙しの毎日です。「“成果発表大会”的講演結果は業界内の反響を呼んだことはうれしい」。2児の母、家庭も仕事も上手にコントロール。趣味のゴルフで息抜きをしているようです。

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・喜びを與えます  
二、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  
三、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

おかげさまで20年、これからも  
あなたのそばにいつもフジヤマ

### 特許の エアーレンジバーついに完成!

タンク内エアーレンジ構造なので  
清潔・安心 外気を完全遮断して衛生的  
超省エネ設計 電気代が安い(従来比80%カット)  
底床設計 ボトル交換が楽らく

富士山のおいしい  
天然水を  
产地直送でお届け!

モンドリコンジョン2013全賞受賞  
ITQ2013優秀技術賞受賞

12L入りボトル(1本) 約74円、1,890円  
名水と高い技術力が生んだ、話題の水素水  
水素水

180ml 45個入り(袋別) 各箱小包装9.345円  
特別価格 7,560円  
2ケース単位のご発注で送料無料

## 目的を持って設備導入を行い、物件の競争力を高める

周辺物件に負けない設備を導入しよう

3点式ユニットバス問題点を  
今こそラピックスで解決!

13年の販売実績



## 入居率UP

## フジヤマシステム

## 空室の防止

## 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。

㈱フジヤマが無料保証制度を開始して14年間。

延べ、138,177件のメンテ保証をしています。

また、8,846件のメーカー保証外修理を無料保証。2014年2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

大阪 大阪市西区新町4丁目1-4 TEL.06-6539-0680  
京都 京都市伏見区竹中川原町1-3 TEL.075-643-1188  
神戸 神戸市中央区横浜通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  
**FUJIYAMA**  
株式会社フジヤマ

相談・見積無料 24時間365日受付

今春、「OSAKAあんしん住まい推進協議会」が設立しました。住まいの確保が難しい人たちが苦労せずに希望する住宅に入居できる「住宅セーフティネット」構築への第一歩です。

## 設立総会で事業計画発表

## 「OSAKAあんしん住まい推進協議会」

## 「管理」と「契約」2人の講師から

行われた設立総会の会場は

「大阪市住まい情報センター」。

ここへ関係者が出席、役員の選任に始まり、事業

計画、予算など、事業を推進するための議案が採決されました。

新入や若手社員にしっかりと管理業の基礎を勉強してもらうためのセミナー。

大阪府支部の業

務研究・企画研修委員会

企画する側もテーマや講師を厳選し、期待に応えています。

今春開催。

毎回このセミナーは好評で満席が続いている。

会員各社に囲っては社員の勉強の好機会になり、企画する側もテーマや講師を厳選し、期待に応えています。

会場となつたCIVI研修センター新大阪東

会場はフレッシュな受講者にあふれ、管理業の基礎知識である二つのテーマを熱心に勉強していました。

今回1部が「賃貸市

場の現

状と課

題、賃

貸管理

に制作された入居への対応が詳しく説明されています。

会場はフレッシュな受講者にあふれ、管理業の基礎知識である二つのテーマを熱心に勉強していました。

業務で日管協総合研究所の主任相談員、長井和夫氏。2部は「契約に関する基礎知識」を、日管協大阪府支部の顧問弁護士、上甲悌一氏(弁護士法人淀屋橋・山上合同)がそれぞれ講演しました。

## スムーズな住宅確保へ

## 官民が一体で体制づくり

住宅確保要配慮者への住宅供給

をスムーズにするため、支援を充実させ、入居環境を



設立総会の会場

いうのが設立目的です。これは行政、公的住宅事業者、民間住宅事業者が協力して住宅セーフティネット法に規定されている居住支援協議会として発足。

事業計画によると、3つの柱を設け、①住宅確保要配慮者への支援、②民間賃貸住宅の賃貸人への支援、③公的・民間賃貸住宅における住宅セーフティネット構築へ向けた仕掛けづくりで

す。特に賃貸人への情報伝達方法を重視。ホームページの制作や検索システムの拡充を実施していく方針。

参加するのは不動産関係5団体(日管協大阪府支部など)、公的事業者4団体(大阪府・市・住宅供給公社など)、地方公共団体4団体(大阪府・市など)事務局は大阪住宅まちづくり

り部居住企画課住宅施策推進グループ。

なお、23年度から行われている大阪府と不動産関係団体、日管協大阪府支話を基に制作された家主・不

動産事業者向けの「知つて居のためのアドバイス」。

これには事業者にとって難しいと判断された入居への対応が詳しく述べられています。

動産事業者向けの「知つて居のためのアドバイス」。これには事業者にとって難しいと判断された入居への対応が詳しく述べられています。

今回の講演に至りました。東京都内の「日本橋三井ホール」で開かれた総会での特別講演は来場者から好評でした。

昨年、大阪府支部が主導で実施した「成果発表大会」での受賞者があつた森山氏の「住生活環境の向上を目指した取り組み」が関西以外でも注目されました。

F3-1116WR

浴室寸法 1100×960×1920

浴槽寸法 600×960×500

トイレ寸法 1100×600×1920

# 会員増へ。「広報」を充実

平成27年度 近畿ブロックの活動

入会  
の努力  
と達成  
です。そ  
れについ  
て「本部  
が中心  
になり、  
全国規



意見を交換する本部広報委員会

進行中の事業や組織活動の内  
容を飛躍的に充実させることができます。

年8回持ち回りで開く幹事会。  
ここでの長田修ブロック長は「会  
員増強」への主張を毎回続けて  
います。このほど発表した27年  
度の運営計画にも「会員増への  
努力」を中心的活動と位置づ  
けています。6支部が一致して

## 「6支部が協力して」長田修ブロック長

長田氏は近畿ブロック長であ  
り、日管協の副会長で理事とい  
う役職。さらに広報組織委員  
長でもあります。「広報活動の  
積極化を図りたい。現在、本部  
から全国へ発信する広報紙の  
発行を準備中です。全支部共  
通で日管協の活動がわかり、入  
会につなげよう」という考えで  
ます。さらに各種媒体への広報  
出稿や、一般紙も含めた取材対

応など、「知つて頂ける」ために  
幅広い活動が必要です」。

近畿ブロックの新年度は本部  
事業として「成果発表大会」  
「オーナーセミナー」がメインで、  
後は本部事業の支援として賃  
貸不動産経営管理士試験への  
講習、相続支援コンサルタント  
指定講座などがあります。

27年度は長田修ブロック長を  
トップに、副ブロック長（各支  
部）、監事に大美威之氏、ブロッ  
ク選出の幹事として横江三郎  
氏、岡本秀巳氏、吉田光一氏が  
会の推進に協力します。

## トピックス

いま京都での住まいの話  
題は「空き家対策」と「高  
齢者の入居対策」です。ど  
ちらも行政だけでは解決  
できなく、不動産業界から  
福祉法人、もちろん市民も  
参加が必要です。

空き家増加による日常  
生活への悪影響については  
全国的に問題視され、テレ  
ビの「ミヤネ屋」や「クローズ  
アップ現代」でも取り  
上げられました。朝  
日新聞は夕刊紙上で  
「空き家と闘う」とい  
う見出しで京都市民  
の活動ぶりを掲載。

京都市もまち再生・創造  
推進室を中心に市民へ「空  
き家の活用」を呼びかけ、  
補助制度も設けています。  
日管協京都府支部も応援  
しています。

## 空き家対策 市民も参加



見て、触れて、味わって、体感できる  
大阪ガスの新しいショールーム

hu:g MUSEUM  
ハグミュージアム

入場  
無料



クイズでわかる大阪ガスの  
保安や緊急車両の乗車などが  
楽しく体感できます。

**成果大会** 京都府支部代表  
あつと言わせる内容で参加  
「第3回賃貸住宅管理  
業務・成果発表大会」の京  
都府支部代表が近く決定  
します。日管協近畿ブロック  
部が主導して行われます。

9月8日(火)に兵庫県支  
部が主催する「大会」。今年は  
9月8日(火)に兵庫県支  
部が主導して行われます。

(6面に詳細)

京都府支部  
は第1回目を主管して開  
催。受賞者は同年末に行わ

れる「日管協フォーラム」に  
も参加するほど好成績を  
修めました。第3回目は業  
績向上を果たした努力の  
程を公開しようというもの  
で、目下、出場会社、社員を  
調整中です。第1回大会で  
受賞した(株)長栄の奥野雅  
裕氏の出場が予想されてい  
ます。過去の受賞者の発表  
が反響を呼んでいることか  
ら最終決定を急いでいます。

された「日管協フォーラム」に  
も参加するほど好成績を  
修めました。第3回目は業  
績向上を果たした努力の  
程を公開しようというもの  
で、目下、出場会社、社員を  
調整中です。第1回大会で  
受賞した(株)長栄の奥野雅  
裕氏の出場が予想されてい  
ます。過去の受賞者の発表  
が反響を呼んでいることか  
ら最終決定を急いでいます。

好機になります。これまで  
受入れた企業は東京、大阪、  
京都などで目立ちます。  
募集締切りは6月15日、  
応募資格は日本で就職を  
求めている留学生。受け入  
れ先が決まると各種の業  
務をこなし、7月から8月  
までの4週間を終了した  
ところで証書が発行され  
ます。JPM留学生インター  
ンシップについての問い合わせ  
は03-6265-1155。

99大阪ガス  
大阪ガスの新しいショールーム  
hu:g MUSEUM  
ハグミュージアム



日本初!二重構造のキューブ型  
映像装置で、さまざまな  
コンテンツが楽しめます。



大阪ガスが考える  
「ちょっと未来の暮らし」を  
新しい暮らしの空間をご紹介。  
5人の設計士による  
ご提案します。



システムキッチンメーカー6社の  
最新のシステムキッチンや  
ガス調理機器を豊富に展示。

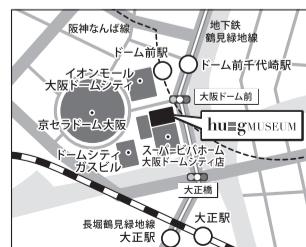
〒550-0023 大阪市西区千代崎3丁目南2番59号

TEL 06-6586-3789 (代表)

開館時間 [1~4F] 10:00~18:00 [5F] 10:00~17:00

休館日 [1~4F] 水曜日(祝日は開館)・年末年始  
[5F] 土日祝・年末年始 ※5Fは完全予約制

詳しくはこちら! [ハグミュージアム] 検索



最新のガス機器を多数展示。  
新築・リフォームをご検討のお客さまは、ぜひご来場ください。

# 賃貸住宅入居の円滑化

## ●「京都市居住支援協議会」が総会(26年度)

入居の困難な高齢者を対象に相談会を開いたり、見学会や研修会を実施してきた京都市居住支援協議会(京都市都市計画局、まち再生・創造推進室長 下村哲也会長)は今春26年度の総会を開き、事業報告と27年度の事業計画(案)を発表。新年度は前年の事業を引き継ぎ、生・創造推進室長 下村哲也会長は今春26年度の総会を開き、事業報告と27年度の事業計画(案)を発表。新年度は前年の事業を引き継ぎ、新しく「あんしん居住制度」を推進します。

### 高齢者へ幅広い制度で



当日集まつたのは事業を推進する京都市、府支部など各不動産団体、さらに京都府立

大学も参加するといふ官民学の分野が揃つた総会でした。京都市都市計画局の寺澤昌人課長の主導で始まり、「高齢者住まいの相談会」の内容と対応を発表。相談内容では賃貸借の契約や立退き、福祉へのサポートなどが目立つたようです。

27年度事業計画(案)では

「入居サポート」の方法について情報発信を続けます。また、センターで住まいの相談会も継続中です。新規事業として不動産事業者を対象とした研修会の実施。身体や経済状況に合わせた住宅を提供できるための「元的な情報発信」を可能にするための研修です。また、「あんしん居住」について実例を参考に進めていく方針を決定。高齢者へ制度的にも幅広く、細かく対応していく考えです。

この事業の実施主体は京都市だが、プラットホーム

り、さらに社会福祉法人も参加した分厚い組織です。設立2年目を迎え、本格

活動が期待されています。なお、総会の当日、日管協の櫻井啓孝氏ほか吉田光氏、岡本秀巳氏、田中直樹氏が出席しました。

イベント情報から住まいの補助制度、あらゆる住まいの情報がここに集中。同センターでは市民が気軽に利用できるよう毎月「安心住まいづくり・通信」を発行。

無料相談の窓口紹介から住宅関連のイベント情報。

さらに高齢者の住まい提供

やそれに関連した生活支援モ

デル事業の詳細が掲載され

ています。賃貸や法律に関

した窓口相談も充実、京都

府支部も賃貸相談の部門

を担当しています。京都市

の住まいのワンストップ総合

窓口として貴重な場所です。

☆京みやこ安心住まいセン

ター』京都市中京区烏丸御池東南角アーバネックス御池ビル西館4階、075

1744-1670。



(59)

法の  
視点

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

### 契約書等の保存期間

賃貸借契約書、重要事項説明書各原本について、何年保存しておくべきなのでしょうか。長期間、契約書等を保存しておくことは、家主や不動産会社にとって負担になります。宅建業法では特に保存期間を定めていません。民事債権は一般的には10年の時効期間であり、商事債権は5年の時効期間であり、税法上は7年の保存期間が定められています。以上からすると、税法上の保存期間の7年は遵守すべきです。最近では、借主からの消費者契約法違反を理由とする家主の受領金の不当利得返還請求訴訟なども提起されることがあります。それも考慮すると、10年程度は保存しておくことが望ましいと考えられます。訴訟で、契約書等の原本が法的判断のために必要となる場合が多く、それが保存されていないと家主側にとって不利な判断がなされないとも限らないので、廃棄時期を早めることにはリスクがあります。

前年度と同じく「高齢者の民間賃貸住宅への円滑な入居」のための事業推進で、「すこやか住宅ネット」、「あんしん居住制度」(仮称)を創設。「京みやこ安心すまいセンター」では「入居サポート」の方法について情報発信を続けます。また、センターで住まいの相談会も継続中です。新規事業として不動産事業者を対象とした研修会の実施。身体や経済状況に合わせた住宅を提供できるための「元的な情報発信」を可能にするための研修です。また、「あんしん居住」について実例を参考に進め、方針を決定。高齢者への制度的にも幅広く、細かく対応していく考えです。

京都市民が安心して住まいの相談ができる「すまいよろず相談」。相談内容にさらに徹底した対応ができるよう毎年「相談員研修」が実施されています。京都市から相談員を受任している日管協京都府支部(櫻井啓孝支部長)と京都府不動産コンサルティング協会(井上誠二理事長)が共催して4月16日(木)京都市内で研修会を開きました。両団体が引き受けている事業は相談側からも好評で、満足度の向上へ新しい法律を学びつつ、対応の幅を広くしていくという目的です。

京都府支部の青年部会が主催して6月2日(火)と3日(水)ベンチマーキングを開催。訪れたのは九州の株式会社三好不動産。相続対策、資産コンサルタントの育成、留学生の有効活用など、管理事業の全般の先を行く三好不動産でしっかりと勉強。くわしくは10月号でお知らせします。

京都府支部分部の窓口紹介から住宅関連のイベント情報。さらに高齢者の住まい提供やそれに関連した生活支援モデル事業の詳細が掲載されています。賃貸や法律に関する窓口相談も充実、京都府支部も賃貸相談の部門を担当しています。京都市の住まいのワンストップ総合窓口として貴重な場所です。

京都府支部分部の窓口紹介から住宅関連のイベント情報。さらに高齢者の住まい提供やそれに関連した生活支援モデル事業の詳細が掲載されています。賃貸や法律に関する窓口相談も充実、京都府支部も賃貸相談の部門を担当しています。京都市の住まいのワンストップ総合窓口として貴重な場所です。

☆京みやこ安心住まいセンター』京都市中京区烏丸御池東南角アーバネックス御池ビル西館4階、075-1744-1670。

きた「京みやこ安心住まいセンター」。住まい暮らし方までなんでも知らせてくれる頼もしい存在です。

イベント情報から住まいの補助制度、あらゆる住まいの情報がここに集中。同セ

ンターでは市民が気軽に利用できるよう毎月「安心住まいづくり・通信」を発行。

無料相談の窓口紹介から住宅関連のイベント情報。

さらに高齢者の住まい提供やそれに関連した生活支援モ

デル事業の詳細が掲載されています。賃貸や法律に関する窓口相談も充実、京都

府支部も賃貸相談の部門を担当しています。京都市の住まいのワンストップ総合

窓口として貴重な場所です。

☆京みやこ安心住まいセン

ター』京都市中京区烏丸御池東南角アーバネックス御池ビル西館4階、075

1744-1670。

おかげ様で35周年

## 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%



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



## 住環境向上セミナー開催予定

	開催日	場所
兵庫県支部	11月7日	神戸国際会館
滋賀県支部	10月25日	草津まちづくりセンター
奈良県支部	11月3日	ホテル日航奈良
和歌山県支部	10月17日	和歌山ビッグ愛

近畿4県支部のオーナーセミナーは別表の通り  
10、11月に開催されます。  
今年からは従来のオーナーセミナーは別表の通り  
10、11月に開催されます。

各支部の動員目標は兵庫県65人、滋賀県100人、奈良県90人、和歌山県55人。近畿ブロック事務局では「参加者ができるだけ幅広く集めてほしい」と各支部に呼びかけています。また、観客の動員数が100人を超えると、報奨金として約2万円が各支部に贈られます。

## 「滋賀あんしん賃貸ネット」運用開始―― 登録物件増が課題、滋賀県支部が制作協力



滋賀あんしん賃貸ネットのトップページ

滋賀県居住支援協議会が昨年度から制作してきた「滋賀あんしん賃貸ネット」が完成、3月24日から運用を開始しました。国土交通省の指導でセミナーの参加対象を賃貸住宅オーナーに限ることなく、入居者らにも広げることになりました。国土交通省の指導でセミナーの参加対象を賃貸住宅オーナーに限ることなく、入居者らにも広げることになりました。各支部の動員目標は兵庫県65人、滋賀県100人、奈良県90人、和歌山県55人。

近畿ブロック事務局では「参加者ができるだけ幅広く集めてほしい」と各支部に呼びかけています。また、観客の動員数が100人を超えると、報奨金として約2万円が各支部に贈られます。

## 住環境向上セミナー開催予定

ナーナーセミナーは別表の通り  
10、11月に開催されます。  
今年からは従来のオーナーセミナーは別表の通り  
10、11月に開催されます。

ナーナーセミナーの通称とともに  
に全国統一の「賃貸住宅の  
住環境向上セミナー」が使  
われることになりました。

国土交通省の指導でセミ  
ナーの参加対象を賃貸住  
宅オーナーに限ることなく、  
入居者らにも広げること  
になりましたことが変更理由の一  
つです。

各支部の動員目標は兵  
庫県65人、滋賀県100人、  
奈良県90人、和歌山県55人。  
近畿ブロック事務局では「参  
加者ができるだけ幅広く集  
めてほしい」と各支部に呼び  
かけています。また、観客の  
動員数が100人を超えると、報  
奨金として約2万円が各支部に贈  
られます。

## 第3回近畿ブロック成果発表大会

### 9月8日開催、4県支部共同で



昨年の成果発表大会

成果発表大  
会は昨年と同  
じJR新大阪駅前  
の新大阪丸ビル  
のセミナーホールで  
開催されます。

ロック主催の「賃貸住宅管理業務・成果発表大会」。今年は9月8日に開催されます。今回も兵庫、滋賀、奈良、和歌山の4県支部が共同主導することになりました。その中心で大忙しの兵庫県支部の越野芳明事務局長に、準備状況をたずねました。

メインテーマは「顧客満足度アップ」の為に私が行っていますこと」に決まりました。

昨年の第2回大会は大阪で開催された日管協全国支部長会議に合わせて12月5日でした。今年は準備期間が約3ヶ月も短くなり、近畿地方整備局など各官庁への後援依頼、協賛金の募集など開催準備は急ピッチで進めなければなりません。

毎回、最も苦労するのが発表会社選び。「成果発表

は企業のノウハウをライバル会社に知られると「の足を踏む会社もある」と越野事務局長。今回のテーマは会社全体の取り組みというより、社員個人の工夫を発表するだけでもOKです。

計6社の発表を予定していますが、各支部1社ではなく、複数の発表会社を出すことも可。発表者には各賞賛金が授与されます。募集は6月中旬に締め切り予定。

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**  
お問い合わせはフリーコール 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



越野兵庫県支部事務局長

越野事務局長は「経済紙の不動産や住宅関連記事のスクランプブックを作り、そのコピーを定期的に担当するオーナーに手渡して重宝がられました」と自身の経験を語ります。

その記事をめぐらして会話が弾み、他の賃貸住宅オーナーを紹介してもらい、新規契約に繋がったこともあつたそうです。

また今回は賃貸住宅管理会社だけでなく、リフォームや賃料保証、保険、メンテ関連企業など特別会員企業の発表も可能なテーマであり、積極的な参加を期待されています。

越野事務局長は「連携推進協議会」が近く発足することになりました。これを受け奈良県まちづくり推進局住宅課は3月17日に日管協奈良県支部など関連民間団体を集め協力を求めました。小西克美支部長はその場で快諾。「連携推進協議会」が近く発足することになりました。

小西支部長は「災害時に民間賃貸住宅を避難住宅として活用するため奈良県と住宅関連民間団体とで作る「連携推進協議会」に加わりました。奈良県はこれまで関西広域連合に加盟していましたが、今年3月に防災、観光の2分野に限り、部分加盟することになりました。

これを受けて奈良県まちづくり推進局住宅課は3月17日に日管協奈良県支部など関連民間団体を集め協力を求めました。小西克美支部長はその場で快諾。「連携推進協議会」が近く発足することになりました。

## 奈良県支部、災害時避難住宅に協力

それに伴い大地震、津波などの大規模災害が発生した際に、他府県から奈良県に避難してきた被災者に民間賃貸住宅の空室を応急借り上げ住宅として提供することが期待されています。

これを受けて奈良県まちづくり推進局住宅課は3月17日に日管協奈良県支部など関連民間団体を集め協力を求めました。小西克美支部長はその場で快諾。「連携推進協議会」が近く発足することになりました。

小西支部長は「災害時に民間賃貸住宅を避難住宅として活用することは住宅にかかる業者の使命。最大限の協力をしたい」と話しています。

小西支部長は「災害時に民間賃貸住宅を避難住宅として活用することは住宅にかかる業者の使命。最大限の協力をしたい」と話しています。

## 管理会社以外の発表期待

それに伴い大地震、津波などの大規模災害が発生した際に、他府県から奈良県に避難してきた被災者に民間賃貸住宅の空室を応急借り上げ住宅として提供することが期待されています。



近畿ブロック  
親睦ゴルフコンペ  
9月16日瀬田ゴルフコースで開催

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

# 近畿4県支部総会開催

兵庫は相続支援研修会も



兵庫県支部総会

近畿ブロック  
4県支部の総会は5月16日  
賀県支部は6日  
兵庫県・奈良県支部は19日、滋  
兵庫県支部は皮切りに、  
各支部長は参  
加した会員に対  
して講演。相続支  
援が運営されま  
した。

年度活動報告、今年度活動方針案、人事案、予算案などを提案し、承認されました。  
兵庫県支部を除くと各支部総会は支部長の挨拶、本部方針などを説明するほか、それぞれの活動方針案や予算案を説明するする簡単な内容。日管協の公益財団が運営されました。

ソフトボール大会  
11月11日に開催

し、日管協の重点課題の会員拡大に向けた協力を呼びかけ、長田修近畿ブロック長は兵庫県支部と滋賀県支部総会で挨拶。日管協の活動の発展と活動の強化をエモアを交えて力強く訴えました。

相続支援コンサルタント講習の受講生を増やすために日管協本部が推奨する相続支援PR講演として行なわれました。

さをアピールしました。

相続支援コンサルタント

講習の受講生を増やすた  
めに日管協本部が推奨す  
る相続支援PR講演とし  
て行なわれました。

## 大阪・京都一般相続支援コンサルタント講習日程表

	大阪日程	京都日程	講習内容
第1講	9月18日	9月24日	相続支援業務の意義他
第2講	10月23日	10月23日	相続税・贈与税等の計算(前編)
第3講	11月20日	11月26日	同(後編)
第4講	12月17日	12月15日	相続税発生前にできる対策
第5講	12月28日	12月16日	不動産の路線価評価他
第6講	1月22日	1月21日	税制改正のポイントと実務対応策他
第7講	2月26日	2月18日	相続支援コンサルティングの実務
第8講	4月12日	4月14日	相続支援コンサルティングのケーススタディ他
演習	4月22日	4月21日	修了試験の演習
認定試験	5月13日	5月13日	

日程変更の可能性もあり

## 上級相続支援コンサルタント講習日程

	日程	講習内容
第1、第2講	9月11日	セミナーを活用した相続支援取組のいろは他
第3講	10月13日	セミナー講師実践～相続対策の必要性～他
第4講	11月13日	セミナー講師実践～上手に財産を継がせるコツ～他
第5講	12月11日	税制改正のポイントと実務対応策他
第6講	1月15日	セミナー講師実践～相続対策と生命保険の活用～他
第7講	2月9日	セミナー講師実践～相続税発生後にできる対策～
第8講	4月15日	修了プレゼン演習
修了プレゼン	未定	自ら考えたテーマでプレゼンを実施

日程変更の可能性もあり

日管協が認定する「相続支援コンサルタント講習」が、開催都市を拡大して今年も行われます。相続税控除限度額の引き上げもあって、相続問題に対する関心が高まり、昨年は一部でキャンセル待ちが出るほどの人気でした。

今年は昨年の9都市に横浜、京都、金沢の3都市を加え、計12都市で開催されます。関西ブロックでは阪市北区の「あいおいニッセ

## 関西は大阪に加え京都も

イ同和損保」(フェニックススター9階)。京都会場は未定です。受講定員は大阪、京都共に30人の予定。

全国の定員数は460人。講習は9月(沖縄は10月7日開始)から4月(繁忙期の3月は休講)まで毎月1回で計8回。4月に演習を行った後、5月13日に全国で一斉に試験を行います。

受講料は会員企業が1人10万8千円(1社5人まで受講可)。受講申し込みを受け付けは6月1日から、日管協ホームページ。

## わかやま版リバースモーゲージ

### 賃貸活用で空家対策と人回復

賃貸住宅管理業者が資産管理業に飛躍するきっかけになるだけに一人でも多くの受講者が増えることを期待します」と話しています。

滋賀県草津市を中心とした不動産仲介、賃貸住宅管理を行う地域密着型の不動産会社。現在、約500戸を管理している。

同社は日管協に加盟し

た理由を「サブリースのノウハウを得たかったのと賃貸住宅管理業者登録もした

いから」と話しています。

(株) ウィル総合管理

代表者: 内貴浩二社長

所在地: 滋賀県草津市野路8丁目21-6

TEL: 077-566-2013

FAX: 077-566-2013

滋賀県支部 (株) ウィル総合管理

新会員インフォメーション

## 日管協 預り金保証制度 加入会社一覧表(近畿)(平成27年4月1日現在)

滋賀 (株)エルアイシー	大阪 (株)住宅サービス
(株)コンクウェスト	(株)スマイル管理
(株)レック	生和不動産保証(株)
京都 共同管理(株)	積和不動産関西(株)
(株)京都住宅センター学生住宅	(株)タイセイシュアーサービス
京都パナホーム(株)	(株)宅都
(株)京都ライフ	(有)トラステイサービス
(株)グッドハウジング	(株)トラストエージェント
(株)グッドライフ	平山住研(株)
高塚管理サービス(株)	(株)ベストホーム
(株)長栄	(株)マツヤマスマイルホーム
ディランド山京リース(株)	(株)ミヤビグループ
(株)フラットエージェンシー	(株)三島コーポレーション
(株)都ハウジング	ユニヴ・ライフ(株)
和歌山県福祉保健部長	(株)レンタックス
寿社会課では「協賛事業者	セヨー産業(株)
を募るなど、今後時間をかけて議論を積み重ねて制	(株)辰巳ハウスサービス
度を固めていきたい」と話	(株)ハウスプロメイン
しています。	(株)マルサライフサービス
(株)アイ・ディ・コミュニケーションズ	和歌山(株)ホームズ
(株)アズ・スタッフ	レンタルハウス(株)
(株)アパルトマン(株)	(株)サンプロシード
(株)エステートトーカ	
大阪セキスハイム不動産(株)	
(株)関西建設	
近畿ハウジング(株)	
(株)サンプロシード	

## (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。

## 7月 大阪・東京で講習会(日管協主催)

## 11月に賃貸不動産経営管理士試験

今年も11月15日に「平成27年度賃貸不動産経営管理士」資格取得への試験が行われます。それを日指して7月に大阪・東京の2会場で日管協主催による事前講習が実施されます。

## 大阪会場はCIVI研修センターで

昨年の11月に行われた「賃貸経営管理士試験」。今年も11月15日(日)に決定。合格を目指して講習が始まります。

日管協主催の講習は東西の2地域で行われ、大阪会場は7月7日(火)~8日(水)CIVI研修センター新大阪東(JR新大阪駅近く)で定員140名。東京会場は7月22日(水)~23日(木)中央大学駿河台記念館(お茶の水駅近く)で定員230名。いずれも受講料は1万7,820円。講習修了者は本試験で4問が免除されます。

日管協の重点活動の中

心とされる「賃貸不動産経営管理士」の国家資格化推進。同試験は重要な資格者の道です。26年度は受験者数4,367名、合格者3,219名。今年度も全国主要都市で一斉に行われます。

試験は公式テキストを使って、賃貸管理業務に必要な専門知識の習得と将来の実務能力向上が試されます。オーナーや入居者に対して広い範囲の知識の元に、平等で透明性の高い情報の提供、助言提案ができる賃貸管理のプロフェッショナルの育成です。

また、日管協を含む二

△大阪府支部(長)5月26日(火)△京都府支部(長)5月19日(火)△兵庫県支部(長)5月19日(火)△滋賀県支部(長)6月1日(月)△和歌山県支部(長)5月16日(土)△奈良県支部(長)5月19日(火)。各支部の開催当日は三好修元会長や近畿ブロック長の長田修氏らが参加、出席。

総会開催の基本テーマは日管協の各重点事業の推進確認と会員増への徹底、支部独自のイベント発表や新人事の発表です。また、各地元自治体からも担当者が出席し、官民一体での

国交省は今春、「空家等対策の推進に関する特別措置法」を一部施行。同施策を総合的に実施することを決めました。同法の完全施行は5月26日で、実施体制の整備や空家の実態把握、効果的な対策作成を経つつ、空家の所有者の意識喚起や理解の増進、法令による規制などが実施されています。例えば問題とされる空き家への立ち入り調査です。

近畿ブロック内では京都府支部と京都市が協力して

助成金も交えた

対策を進めてい

社)賃貸不動産経営管理士協議会でも5月から講習を開始、9月4日まで札

幌から沖縄まで各地で実施します。(各問い合わせは日管協HP参照)。

## ●一斉に新年度総会開く 本部総会は6月17日 日管協 近畿ブロック各支部 5月に集中

賃貸住宅政策推進が約束されました。なお、詳細は各支部のページ参照。

## ●注目 寺島実郎氏の講演

日管協本部の会員総会は6月17日(水)東京の明治記念館で全国の各支部が参加して行われます。当日の記念講演は評論家の寺島実郎氏(二社)日本総合研究所理事長、多摩大学学長、株式会社三井物産戦略研究所会長)が予定されています。



「フォーラム」も行れた「明治記念館」

## 28年度法制化へ向けて 日管協今年度の重点目標

貸主とともに安定した賃貸住宅経営環境の促進。賃貸住宅の相談窓口の充実。「日管協短観」や「めやす賃料表示」の普及と合わせて、賃貸住宅市場の整備・健全化を進めます。知られている四葉のイメージマークに象徴されるよう、借主、貸主、管理業者、地域・環境等を含めて健全な賃貸住宅管理業を確立。賃貸住宅市場の整備と発展を図り、各事業に取り組んでいきます。

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

企業数 1,358社 管理戸数250万戸

## [ 入会案内 ]

会員	入会金	年会費	補足
プレミア会員	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る方 (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」の取り扱いが必要です)
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。

## 全国賃貸管理ビジネス協会

全国賃貸管理ビジネス協会は、全国の各地域で最も力のある賃貸仲介・管理会社が集まっている団体です。各社の売上・利益はこの10年間で急速に伸びてきました。その秘密をお教えします。

## ◆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、株式会社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。

株式会社全管協共済会は、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

## お勧めしやすいシンプルな商品

## 事務効率を支援するWEB型代理店システム

最高50%の手数料

1K、2LDK等の間取りにより定型の3コースを選択

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

## 専任担当者が業務サポート

## 契約更新業務は申込書不要!多様な保険料の払込方法

賃貸住宅専門のプロの事故対応者が対応

代理店業務に精通した専任アドバイザーが訪問サポート

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。