



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29年1月15日発行 Vol.18

〈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 岡本秀巳)
〒612-0025 京都市伏見区深草キト町30-12
E-mail : kink-b@jpm.jp

広報紙2号の発行を前に



長田修広報組織委員長

日管協 副会長 広報組織委員会委員長 長田 修氏

前年の6月に創刊した「日管協トウデイ」。日管協の事業計画から全国14ブロック、支部の活動を掲載。全国の活動状況を伝えることで日管協全体の動きが見えてきます。国の住宅政策も紹介され、それに伴う業界の動きも加わります。これらの情報によって組織全体を刺激。その効果について日管協広報組織委員長の長田修氏に聞きました。



「日管協トウデイ」創刊号

●熊本地震

被災地の一日も早い復旧を祈念します。近畿ブロックも支援活動中です。

●

京都府支部の会場も満員に。「民泊」が重要テーマでした。また地元自治体の住宅政策での官民一体の継続をオーナーに伝えました。

日管協の存在を全国区へ発信

「情報の受発信が密になるにつれ賃貸住宅管理業界の近代化環境は前進し充実の方向へ進みます。この制度の徹底を図る時、情報の開示不足だと良い制度も効力を發揮するまでに時間がかかります。例えば「賃貸住宅管理業者登録制度」。

「情報の受発信が密になると登録への認知度が低く登録へ加速がつきません。そこで登録促進へつながる制度の一部改正が実施され、その説明会へ多くの人が参加。関心の高さを示しました。改正登録を結ぶ因として「賃貸不動産経営管理士」の資格者が大きな役割

りを果たす位置付けになります」としています。登録業者には1名以上の「管理士」の配置義務が決定。制度の普及と役割が決まりがセットされました。国が説明会を開き、業界も大きな反応を見せました。優良な管理

会社として登録への動きが積極化はじめた業界の流れです。長田修委員長は「登録制度の普及へは国の関係者らと話し合いの機会も設けました。やはり情報発信の質と量、開示が重要と認識。日管協の広報部門を担当して改めて情報の効果を感じ。日常生活を全国律に知ることが体感のある強い組織につながると考えます。また、他分野からの注目、信頼を得ることも「日管協トウデイ」創刊の理由で、その効果はまだ実感とまでには時間がかかりそう」。

各支部がこの媒体によつて情報の共有が図られるのが目的のつです。創刊号よりさらに充実した2号目が期待されます。

なが——い、おつきあい。



日管協近畿ブロック6支部が開催した「オーナーセミナー」正式には「住環境向上セミナー」が10月を中心反映させた内容で展開。会場・テーマ・講師とともに工夫



でいっぱいのセミナー会場(大阪府支部)

最高の参加者となる935名を記録しました。市場予測や民泊問題は特に関心を持たれたようですがみられ入場者の増加という結果になりました。激しく変動する不動産業界にあってオーナーも勉強への意志が強く、その結果が入場者増えました。特に大阪府支部では過去

京都府支部の会場も満員に。「民泊」が重要テーマでした。また地元自治体の住宅政策での官民一体の継続をオーナーに伝えました。6支部は全般にセミナーに対するオーナーの関心が高く、これが入場者数上昇の要因とみられます。

京都府支部の会場も満員に。「民泊」が重要テーマでした。また地元自治体の住宅政策での官民一体の継続をオーナーに伝えました。6支部は全般にセミナーに対するオーナーの関心が高く、これが入場者数上昇の要因とみられます。

震災対応マニュアル作成早急に。京都府支部の会場も満員に。「民泊」が重要テーマでした。また地元自治体の住宅政策での官民一体の継続をオーナーに伝えました。6支部は全般にセミナーに対するオーナーの関心が高く、これが入場者数上昇の要因とみられます。

京都府支部の会場も満員に。「民泊」が重要テーマでした。また地元自治体の住宅政策での官民一体の継続をオーナーに伝えました。6支部は全般にセミナーに対するオーナーの関心が高く、これが入場者数上昇の要因とみられます。

京都府支部の会場も満員に。「民泊」が重要テーマでした。また地元自治体の住宅政策での官民一体の継続をオーナーに伝えました。6支部は全般にセミナーに対するオーナーの関心が高く、これが入場者数上昇の要因とみられます。

「伝え合う」ことの意味 社会に生きる「管理」の仕事を幅広く開示

「ベンチマークなぜ人気企業の姿を現場で見る機会

「ベンチマーク」と称される会社訪問研修が各支部の催として実施され、その何れもが「参加して良かった」と評価されています。語源はIT用語らしいが、それはともかく、対象となる会社を訪ね、社長や幹部か

ら経営のノウハウを聞き、また、反対に質問し、見学もして参考になる部分を吸収、役立てようというもの。見学の対象となる会社は「あの会社を知りたい」と選ばれたところばかりで、応募者増へつながりました。特に大阪府支部では過去

京都府支部の会場も満員に。「民泊」が重要テーマでした。また地元自治体の住宅政策での官民一体の継続をオーナーに伝えました。6支部は全般にセミナーに対するオーナーの関心が高く、これが入場者数上昇の要因とみられます。

京都府支部の会場も満員に。「民泊」が重要テーマでした。また地元自治体の住宅政策での官民一体の継続をオーナーに伝えました。6支部は全般にセミナーに対するオーナーの関心が高く、これが入場者数上昇の要因とみられます。

京都府支部の会場も満員に。「民泊」が重要テーマでした。また地元自治体の住宅政策での官民一体の継続をオーナーに伝えました。6支部は全般にセミナーに対するオーナーの関心が高く、これが入場者数上昇の要因とみられます。

資産活用のお手伝い

マンションローン

ニーズに合ったご提案

資産運用

京都銀行は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

近畿6支部の「オーナーセミナー」入場者増に

オーナーセミナー2016 は盛況裡に終了。次は今年10月開催予定です。
会場の「インテックス大阪」は近畿一円のオーナー関連会社の人でいっぱい



社員が登場したパネルディスカッション。現場のことをよく知っている担当者ばかりで充実のやりとりが展開。



毎回超満員になる日管協会長の末永照雄氏の講演。テーマは「賃貸経営について」でした。



日管協のセミナー会場はどこも満席。入場者の行列ができるほど。場内はムンムンの大盛況。



「日管協ブース」は資料を求める人や賃貸経営についての相談まで終日人で混雑しました。

セミナーは各会場で満席状況に。

- いま知っておきたいテーマ集中
- レジュメも充実「来てよかった」の声

13・14両日のセミナー内容とタイトル、講師

13日

業務研究・企画研修委員会
「明け渡し時のトラブルを回避!」～原状回復と消費者契約法、家賃滞納と強制執行に関する判例と実務～
講師 (公財)日本賃貸住宅管理協会 大阪府支部 顧問弁護士 弁護士法人淀屋橋・山上合同 上甲梯二氏

業務研究・企画研修委員会 レディース部会
「思わず管理会社が大切にしたくなる大家さんになるコツ」
講師 (株)ヴィナスマート 代表取締役 宮本達子氏

組織・広報委員会
「激変する賃貸住宅市場と行政の最新動向、これから賃貸管理業」
講師 日管協総合研究所 主任相談員 長井和夫氏
(公財)日本賃貸住宅管理協会 主任 田口俊輔氏

業務研究・企画研修委員会
賃貸管理の現場から「今、オーナーに伝えたい7つの事実」
安心の賃貸経営の勧め
管理会社によるパネルディスカッション

14日

組織・広報委員会
民泊、管理業法など
「今、知っておかねばならない賃貸施策最前線」
講師 (公財)日本賃貸住宅管理協会 本部事務局 課長 飯島繁樹氏

組織・広報委員会
「まだ間に合う!今から知っておくべき相続トラブル事例と具体的な対応策」
講師 (公財)日本賃貸住宅管理協会 相続支援研究会所属講師 株式会社ありき 代表取締役 有木志津加氏

組織・広報委員会
人口減少社会における資産対策～あなたの土地は「稼げる土地」?「それとも稼げない土地」?
講師 (公財)日本賃貸住宅管理協会 会長 末永照雄氏

業務研究・企画研修委員会 主幹
目指せ満室経営!管理会社がプロのノウハウを語る
管理会社によるパネルディスカッション

セミナーへの关心は急上昇中

会場に入つてまず感じたのは「人の多さ」。それもセミナー会場を目指して早足で歩く人が目立ちました。新聞社が主催する「賃貸住宅フェア」の中で催された大阪府支部の「オーナーセミナー」。新聞社が行うセミナーと大阪府支部の開催するセミナーが重なって会場は「勉強する場」色に。前回からセミナーへの関心が高まっていたが、今開催でこれが決定的となり、各会場は予備席や立見まで出る状況へ。やはり賃貸住宅経営の周辺が厳しくなってきているのが要因と考えられます。

大阪府支部(竹田雅寿支部長)では終了後、竹中力事務局長らが中心にしきり勉強

会場に入つてまず感じたのは「人の多さ」。それもセミナー会場を目指して早足で歩く人が目立ちました。新聞社が主催する「賃貸住宅フェア」の中で催された大阪府支部の「オーナーセミナー」。新聞社が行うセミナーと大阪府支部の開催するセミナーが重なって会場は「勉強する場」色に。前回からセミナーへの関心が高まっていたが、今開催でこれが決定的となり、各会場は予備席や立見まで出る状況へ。やはり賃貸住宅経営の周辺が厳しくなってきているのが要因と考えられます。

竹田雅寿支部長と犬伏健次副支部長二人揃って不動産関係各方面からの訪問に応じ、さらに本部の石河博司事務局次長も入つて打ち合わせや進行チェック。そん

日本管協大阪府支部の「オーナーセミナー2016」が無事終了。なんと約1千名という過去最高の入場者数を記録しました。不動産業界の市場の変化は急速で、オーナーや関連会社が状況を把握し、次に備えるための知識を得ようと会場へ。そこを見通した企画構成がこの結果になりました。

会場に入つてまず感じたのは「人の多さ」。それもセミナー会場を目指して早足で歩く人が目立ちました。新聞社が主催する「賃貸住宅フェア」の中で催された大阪府支部の「オーナーセミナー」。

竹田雅寿支部長と犬伏健次副支部長二人揃って不動産関係各方面からの訪問に応じ、さらに本部の石河博司事務局次長も入つて打ち合わせや進行チェック。そん

「頭フラフラです」と
セミナー会場から出てきた
オーナーさんに「どうで
した」と声を掛けると「この
セミナーで今日は3会場
で頭の中はフラン。でも勉
強になりました。知つておか

ないよね」と、領収書の退
場。そういうれば出口付近で
見ていると、帰途につく人は
みんな疲労困憊の様子でし
た。年齢層が高いというせい
もあるのでしょうか。

領収書さばきも上手に
日本管協総合研究所から

本当に苦労様でした。
本当に苦労様でした。
本当に苦労様でした。

竹田支部長、犬伏副支部長
もブースで待機
「日管協ブース」は関係者
で大賑わい。大阪府支部の
竹田雅寿支部長と犬伏健
次副支部長二人揃って不動
産関係各方面からの訪問に
対応。さらに本部の石河博
司事務局次長も入つて打ち

合わせや進行チェック。そん
なつてセミナごとの参加者数を発表し
ました。最も多く人が集まつたのが第1
日目の新人若手社員向けの研修セミ
ナーで171名。次は「大切にしたくな
る大家さんになるコツ」が162名。ネー
ミングの面白さと女性講師のキャラや独
自の視野の広さが好評でした。

なつてセミナごとの参加者数を発表し
ました。最も多く人が集まつたのが第1
日目の新人若手社員向けの研修セミ
ナーで171名。次は「大切にしたくな
る大家さんになるコツ」が162名。ネー
ミングの面白さと女性講師のキャラや独
自の視野の広さが好評でした。

なつてセミナごとの参加者数を発表し
ました。最も多く人が集まつたのが第1
日目の新人若手社員向けの研修セミ
ナーで171名。次は「大切にしたくな
る大家さんになるコツ」が162名。ネー
ミングの面白さと女性講師のキャラや独
自の視野の広さが好評でした。

「疲れました」とオーナーの声

本部事務局から派遣された講師も十分な資料を基に市場の動向や国の住宅政策について直近の情報を提供して100名前後の入場を記録。最終に近く、日管協会長の末永照雄氏の講演は声も枯れようかという熱演でした。会場は入場制限、予備席を設けるほど89名が参加しました。ラストは109名の参加者が会場はぎりぎりの「どう努力すれば満室になるか」。それぞの管理会社から選ばれたプロによるノウハウが公開されました。

全般にテーマ選定の良さが効果的だ
たと思われますが、新聞社の主催セミ
ナーとの並行が相乗効果になったよう
です。オーナーを中心とした次期セミナーへの期待が深まりました。

アバルトマンチームが優勝
近畿プロックソフトボール大会
日管協近畿プロックソフトボール大会が11月9日(水)大阪市内内のセレッソポーツパーク舞島の舞島運動広場で行われました。開催に際し大阪府支部OBで大阪市此花区長の前田昌則氏が出席挨拶。

寒空の中、試合が行われ、優勝したのはアバルトマンチーク優勝戦で宅都チームに勝ち初優勝、参加16チームの頂点に立ちました。

今回の大会は大阪府支部の主宰。寒風吹きすさぶ会場で16チームが激突。本部席では竹田雅寿大阪府



ソフトボール試合会場

午前9時から表彰式の午後5時まで各選手は白球を追いかけ、優勝候補の長栄は中心選手が海外出張でパワー不足で敗退。

大阪府支部(竹田雅寿支部長)では竹中力事務局長らが中心にしきり勉強

会場に入つてまず感じたのは「人の多さ」。それもセミナー会場を目指して早足で歩く人が目立ちました。新聞社が主催する「賃貸住宅フェア」の中で催された大阪府支部の「オーナーセミナー」。

竹田雅寿支部長と犬伏健次副支部長二人揃って不動産関係各方面からの訪問に応じ、さらに本部の石河博司事務局次長も入つて打ち

合わせや進行チェック。そん

なつてセミナごとの参加者数を発表し

ました。最も多く人が集まつたのが第1

日目の新人若手社員向けの研修セミ

ナーで歩く人が目立ちました。新聞社が主催する「賃貸住宅フェア」の中で催された大阪府支部の「オーナーセミナー」。

竹田雅寿支部長と犬伏健次副支部長二人揃って不動産関係各方面からの訪問に応じ、さらに本部の石河博司事務局次長も入つて打ち

合わせや進行チェック。そん

なつてセミナごとの参加者数を発表し



東西のレディースが集まり、イベントに参加。左から田中与志子氏、村上美穂氏、上利みゆき氏

大阪府支部のレディース部会(田中与志子部会長)の活動が目立ちます。所属する会社でレディース部員それぞれが「良い仕事をしたい認められたい、ずっと仕事を続けたい」という強い思いが日常的にあり、それを部活動の中で機会ごとに発信し続けています。

昨年部活で「働き続ける女性が育つ会社へ」をテーマとした講演と座談会を開き、出席者のやる気を秘めた熱い反応に接して「当分このシリーズは続けなければ」と決心。部会で職場環境の現況を分析しつつ他の業界で働く女性社員との比較データ、また対策や制度を検討し、男性社員の協力と信頼を得つつ仕事への達成感を得ようという遠大な考えです。

昨秋、京都で、東京、京都を始め全国からレディース委員が集まるイベントに大阪府支部から田中与志子部会長や村上美穂氏、上利みゆき氏らが出席。全国から参加した女性社員と長時間にわたりて交流し、会話を継続しています。

東西のレディースが集まり、イベントに参加。左から田中与志子氏、村上美穂氏、上利みゆき氏

大阪府支部のレディース部会(田中与志子部会長)の活動が目立ちます。所属する会社でレディース部員それぞれが「良い仕事をしたい認められたい、ずっと仕事を続けたい」という強い思いが日常的にあり、それを部活動の中で機会ごとに発信し続けています。

昨年部活で「働き続ける女性が育つ会社へ」をテーマとした講演と座談会を開き、出席者のやる気を秘めた熱い反応に接して「当分このシリーズは続けなければ」と決心。部会で職場環境の現況を分析しつつ他の業界で働く女性社員との比較データ、また対策や制度を検討し、男性社員の協力と信頼を得つつ仕事への達成感を得ようという遠大な考えです。

昨秋、京都で、東京、京都を始め全国からレディース委員が集まるイベントに大阪府支部から田中与志子部会長や村上美穂氏、上利みゆき氏らが出席。全国から参加した女性社員と長時間にわたりて交流し、会話を継続しています。

東西のレディースが集まり、イベントに参加。左から田中与志子氏、村上美穂氏、上利みゆき氏らが出席。全国から参加した女性社員と長時間にわたりて交流し、会話を継続しています。

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



(株)全国賃貸住宅新聞社主催の「賃貸住宅フェア2016 in 大阪」が10月13～14の両日、大阪市内南港の「インテックス大阪」2号館で行われ、大勢の来場者を集め、無事終了しました。

新聞社の主催らしく新鮮で充実した内容のセミナーが特徴。賃貸に関する最も新しい情報はもちろん将来の賃貸経営について市場の方向性から法律、株式、投資、動物共生システム、リノベーションなど。家主、地主、管理会社へ向けての催しは2日間の開催。

「賃貸住宅フェア2016 in 大阪」終まる

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%



Asset Management Professional

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

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。



おかげ様で 36周年

問題意識を持ちながら

総務委員会(竹中力委員長)



グループディスカッション
(企画研修・業務研究委員会)

「あんしん賃貸検索システム」PR 推進グループがフェア会場で角にひつそりと「あんしん賃貸検索システム」をPRするコーナーを発見。大阪府の住宅まちづくり部の安心居住推進グループの担当者2名が2日間存在をアピール

けをしていました。

官民一体で結成した協議会

官民一体で結成した「OSAKAあんしん住まい推進協議会」。昨年の設立で大阪府支部も参加し、山本肇相談役はこのほど副会長に就任。定期的な会合には大

大阪府支部 積極化する委員会活動

大阪府支部は地元自治体や不動産団体と協力しつつ社会の中での存在感を出そうと年間を通じて幅広い活動をしています。その中でエネルギー問題など委員会が中心になって行われた催しが注目されています。管理会社自らのプラスになることはもちろん一般へも公開され、今後はさらに工夫が加えられそうです。今何を知るべきかの問題意識が委員会活動の基本です。

長(が仕切る支部最大のイベントが「オーナーセミナー」です。各委員会の協力を得て開くビッグな催し。国や地元自治体や新聞社の協力を得て成功を続けています。近畿ブロックのソフトボール大会の仕切り、彩です。

組織 広報委員会(宮西安広委員長)は「オーナーからの問い合わせを予想してこれだけは知つておかなくては」という電力自由化セミナーが超満員。今後もみんなが必要と感じるテーマを生かしたセミナーを企画中です。また、会員増へ部独自のPR活動の推進です。(松尾充泰委員長)が開いた

レディース部会(田中与志子部会長)の活動も注目。企画研修・業務研究委員会に属した部会で、女性の職場環境をテーマにしたセミナーは参加した女性社員の「やる気」のエネルギーを引き出した役割りは

大きく、全国支部からも注目されました。このように各委員会活動が大きくなり、年間参加人員、ペースとなって年間参加人員、成功率100%近い催しを続けています。

「震災リスクを考えるグループディスカッション」は参加者全員が考えを発表できる機会づくりです。ベンチマーク委員会(太田卓利委員長)は4回目を迎える、参加者は年々増加し、企画の内容に毎回工夫がみられます。定員超えも記録しました。

フェア会場でPR
「入居困難者向けのサイトを利用して下さないと資料を用意して待機。少しでも利用者が増えるように手渡しや呼び掛けました。

大勢の入場者が見込まれた新聞社主催の「賃貸住宅フェア」の会場で行われた検索システムの周知活動でした。人々に対して同制度の利用を呼びかけてきました。



グループディスカッション
(企画研修・業務研究委員会)

どうなる・知りたい、「民泊」テーマの講演

日管協京都府支部主催「オーナーセミナー」

は28年10月29日(土)「ウイングス京都」に大勢の参加者を迎えて、資料提供や2部にわたる講演を中心に開催されました。オーナーが気になる「民泊」についての話には最後に多くの質問が出るなど、関心が集まりました。

櫻井啓孝京都府支部長が国交大臣のメッセージを代読することから始まりました。今回のセミナーの目玉は「民泊」がテーマの講演。

セミナー開催を前に櫻井啓孝支部長は「オーナーの」「情報を吸収した情報提供をするための講演を用意して

来場者を増やしたい」と万全の用意。

講演のテーマは「民泊の現状とこれからの方針」でした。毎日のように状況の変化が伝えられる民泊関連の情報。参加したオーナーは最近の情報を合わせて民泊

元自治体や不動産組織、警察、学校などと連携し、国民生活月間にからませた「暮らしやすい京都」への努力を表明。櫻井支部長が開催に際して「質の高い賃貸管理業の組織としてオーナーへ有用な情報の提供ができるセミナーを開催します」。

今回のセミナーはオーナーが待ち望んでいたテーマの選択でした。参加したオーナーはメモを取りつつ何度も実施します」。

オーナーセミナー2016 京都

(公財)日本賃貸住宅管理協会 京都府支部主催。
国住生活月間協賛行事「安心・安全・住環境の向上」。国土交通省・京都府・京都市 協賛

日時 10月29日(土) 場所 ウイングス京都
第1部 2016行政の最新の動向(京都市都市計画局)
第2部 「民泊の現状とこれからの方針」
(株)エクソン代表取締役 中島正晴氏
(なお、このイベントは今年10月にも開催されます)

講演する京都市の関岡課長
他都市のゲストをまじえた特別
な研修になりました。

町家の保全と活用で取り組む京都市。その都計画局まち再生創造推進室京町家保全活用課長の関岡孝繕氏が日管協レディース委員会が開いた研修会で講演しました。

京町家の保全と活用で取り組む京都市。その都計画局まち再生創造推進室京町家保全活用課長の関岡孝繕氏が日管協レディース委員会が開いた研修会で講演しました。

京都市地域の優良賃貸住宅事業について説明しました。

も質問をするなど熱心に聞

いていました。

来賓の京都府建設交通

部住宅課の椋平副課長の挨拶で始まり、続いて「2016年最新動向」を京都市

都市計画局住宅室住宅政

策課岡田圭司氏が講演。

当日は日常活動の中で地

ントとして役立つ話でした。

元自治体や不動産組織、警

察、学校などと連携し、國の

住生活月間にからませた

「暮らしやすい京都」への努

力と表記。櫻井支部長が開

催に際して「質の高い賃貸

管理業の組織としてオーナーへ有用な情報の提供ができるセミナーを開催します」。

このセミナーは、主にあらゆる方法

で実施します」。

今回のセミナーはオーナーが待ち

望んでいたテーマの選択でした。

参加したオーナーはメモを取りつつ何度も実施します」。

このセミナーは、主にあらゆる方法

で実施します」。

近畿ブロック4県支部オーナーセミナー

特色あるテーマ選択

地域の課題解決を目指す

日管協近畿ブロック4県支部の住環境向上セミナー(オーナーセミナー)は各地域が抱える問題、課題を解決したいという切実な思いを表現した特色あふれるテーマが揃いました。



武内 淳さん

近畿ブロックのトップを切った和歌山県支部は10月8日、和歌山市中心部の「ぶらくり丁商店街」にある「まちなか交流スペースみんなの学校」で開催しました。

セミナーは株宿坊クリエイティブ代表の武内淳さんが「空き家を活用したDIYリノベーションでまちなか再生」、わかやま水辺の挑戦」と題して講演しました。和歌山県庁で空き家対策、民間住宅政策などを担当していた武内さんが退職して同社を設立。その第弾として事業として空き家を仲間たちとDIYで改裝、和歌山の地酒バー「水辺座」を開いた経緯を紹介しました。

「水辺座」は市内を縦横に流れる堀川に面しており、山の地酒バー「水辺座」を開度6弱の地震が発生。兵庫県内も震度3~4の揺れに見舞われ、阪神大震災の恐怖を思い出した人も多かつたようです。

この日はA.I.U損害保険(株)近畿第一損害サービスセンターの金谷泰斗所長らが



和歌山県支部オーナーセミナー



兵庫県支部オーナーセミナー



滋賀県支部オーナーセミナー



奈良県支部オーナーセミナー

和歌山県支部

事業者も「街おこし」参加

指して今年は思い切ったテーマを選択した。

これまで「街おこし」は行政の仕事と見られがち。しかし空き家、空室問題を解決するには都市の活性化が不可欠。そのためには「オナーや管理業者を含めた不動産事業者も取り組まなければならぬ」というメッセージが込められた企画になりました。

兵庫県支部

前日に地震、タイムリーな企画

兵庫県支部のオーナーセミナーは10月22日、恒例の神戸国際会館で開催。東・南海大地震津波が心配される兵庫県だけに選ばれたテーマは「地震保険」。

前日の21日に鳥取県で震度6弱の地震が発生。兵庫県内も震度3~4の揺れに見舞われ、阪神大震災の恐怖を思い出した人も多かつたようです。



稻垣友一さん

保険料や損害区分が全損、半損、一部損の3段階だったのが、半損が「大半損」と「小半損」に分けられ、4段階になることなどを解説しました。

第2の方策は遺産相続を分散して相続税額を下げる「養子縁組」、第3は「配偶者贈与」(2000万円以下は非課税)、以下「小規模企業共済への加入」(500万円×法定相続人が非課税)、「生命保険への加入」(同)があるなどと解説しました。

と強調しました。

第2の方策は遺産相続

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

- 大家さん賃貸経営出口戦略
- 大家さん賃貸事業承継
- 遺言・相続・借地・借家・古アパート
- 法人設立(株・合同・社福等)
- 新規独立創業支援
- 記帳・会計・経営コンサル
- 宅建・建設・産廃・風俗・在留
- 大家団体、業界団体でのセミナー・講演、講座企画
- …等、実戦実務広く対応

〒540-0008
大阪市中央区大手前1-6-8 光養ビル9F
TEL 06-6949-1740
FAX 06-6949-1741

<http://www.tamai-office.com/>

和歌山県支部

事業者も「街おこし」参加

指して今年は思い切ったテーマを選択した。

これまで「街おこし」は行政の仕事と見られがち。しかし空き家、空室問題を解決するには都市の活性化が不可欠。そのためには「オナーや管理業者を含めた不動産事業者も取り組まなければならぬ」というメッセージが込められた企画になりました。

滋賀県支部

相続税対策5ポイント

「地震保険について&建物火災保険の正しい契約方法」と題して講演。今年1月以降に改正された、地震

には第1の方策として「1年間に資産総額の4%の収入を確保することが必要」

ました。

第2の方策は遺産相続

奈良県支部

外国人受け入れに活路

を分散して相続税額を下げる「養子縁組」、第3は「配偶者贈与」(2000万円以下は非課税)、以下「小規模企業共済への加入」(500万円×法定相続人が非課税)、「生命保険への加入」(同)があるなどと解説しました。



稻垣友一さん

奈良県支部

外国人受け入れに活路

と強調しました。

第2の方策は遺産相続

には第1の方策として「1年間に資産総額の4%の収入を確保することが必要」

ました。

第2の方策は遺産相続

を分散して相続税額を下げる「養子縁組」、第3は「配偶者贈与」(2000万円以下は非課税)、以下「小規模企業共済への加入」(500万円×法定相続人が非課税)、「生命保険への加入」(同)があるなどと解説しました。

と強調しました。

第2の方策は遺産相続

増える「相続支援コンサルタント」

管理会社への影響と今後
松本智日管協相続支援研究会副会長に聞く

「賃貸管理業を変える存在」と日管協に生まれた「相続支援コンサルタント」の育成制度。その誕生から7年。すでに資格者は1059人（上級241人）に達しています。育ったコンサルタントが管理業をどうえたのか、また変えていくのか日管協相続支援研究会副会長の松本智兵庫県支部長に尋ねました。

オーナーの信頼大幅UP



松本 支部長が社長を務めるハウスプロメイン社には、
護士や税理士、司法書士などの先生方と対等のレベルで話しあえるようになります」と話します。

日管協相続支援研究会副会長で上級コンサルタントでもある松本智支部長は、「賃貸管理業者は従来、裏方と思つていましたが、相続問題では不動産を知り尽くした我々が主役となりました」。

松本智支部長は、「相続支援コンサルタントの資格を持つ社員が上級7人、一般1人の計8人がいます。将来は営業マン全員に資格を取らせる方針です。

資格者は「資格を得て弁護士や税理士、司法書士など

の先生方と対等のレベルで話しあえるようになります」と話します。

「賃貸管理業者は従来、裏方と思つていましたが、相続問題では不動産を知り尽くした我々が主役となりました」。

いう自覚が生まれました。日本人の資産の50%は不動産。不動産の中には分割することが難しく、売却しなければならないケースも。そんな時に問題解決へのプロのスキルを持つ不動産業者の存在が重要になります。

「相続問題を扱うには顧客の全資産の把握が必要です。そのためコンサルタントは深くお客様の懐に入り込む必要があります。物件を管理するだけでは、オーナーとの人間関係を築くにも限界があります。

昨年、ハウスプロメイン社内にセミナールームを新設。

そこでオーナーを対象とした毎月、6回シリーズのセミナーを開催しています。「これまでには会社内でオーナー

を対象にしたセミナーを連続開催するなど想像もできませんでした」。

話すのが遺言執行人に選任されること。弁護士が指名されることが多い役割です。「顧客の絶対的な信頼を得なければ、指名されることはありません」。相続支援コンサルタントの資格は「大きな可能性を秘めている」と話します。

（株）ハートリビング サポート（HLS）神戸支店長の平井英作氏は昨年11月20日の賃貸不動産経営管理士資格試験を受験。同社にはすでに同資格を得た営業マンが4人。

今年も平井さんを含めて5人が受験。

HLSは住宅設備、機器を販売する商社。その商社の営業マンが同資格を取得するの

は異例です。

その狙いについて平井さんは「オーナーや管理会社にとって、單なる出入り業者ではなく、眞のパートナー企業になるため」と話します。

HLSは管理会社やオーナーへ住宅設備を販売、施工するのが仕事。同

企業体質の向上を目指します。管理会社の社員並みの知識を得ることによって管理会

社やオーナーと空室対策などを同じ土俵で話し合うことが可

能になると話します。

平井さんは資格を生かして「既存物件の問題点を洗い出し、ベ

ストなコストパフォーマンスを得られる改装プランを提案できるよ

うになります」。

HLSは独自のリ

スシステムを持ってお

り、初期投資を少な

くし、毎月の賃料で改

修費を償還すること

ができます。その特徴を経営管理の資格者

として効果的に営業展開する狙いがあります。

HLSは、既存物件の問題点を洗い出し、ベ

ストなコストパフォーマンスを得られる改

装プランを提案できるよ

うになります」。

HLSは独自のリ

スシステムを持ってお

り、初期投資を少な

くし、毎月の賃料で改

修費を償還すること

ができます。その特徴を経営管理の資格者

として効果的に営業展開する狙いがあります。

HLSは、既存物件の問題点を洗い出し、ベ

ストなコストパフォーマンスを得られる改

装プランを提案できるよ

うになります」。

HLSは独自のリ

スシステムを持ってお

り、初期投資を少な

くし、毎月の賃料で改

修費を償還すること

ができます。その特徴を経営管理の資格者

として効果的に営業展開する狙いがあります。

HLSは、既存物件の問題点を洗い出し、ベ

ストなコストパフォーマンスを得られる改

装プランを提案できるよ

うになります」。

HLSは独自のリ

スシステムを持ってお

り、初期投資を少な

くし、毎月の賃料で改

修費を償還すること

ができます。その特徴を経営管理の資格者

として効果的に営業展開する狙いがあります。

HLSは、既存物件の問題点を洗い出し、ベ

ストなコストパフォーマンスを得られる改

装プランを提案できるよ

うになります」。

HLSは独自のリ

スシステムを持ってお

り、初期投資を少な

くし、毎月の賃料で改

修費を償還すること

ができます。その特徴を経営管理の資格者

として効果的に営業展開する狙いがあります。

HLSは、既存物件の問題点を洗い出し、ベ

ストなコストパフォーマンスを得られる改

装プランを提案できるよ

うになります」。

HLSは独自のリ

スシステムを持ってお

り、初期投資を少な

くし、毎月の賃料で改

修費を償還すること

ができます。その特徴を経営管理の資格者

として効果的に営業展開する狙いがあります。

HLSは、既存物件の問題点を洗い出し、ベ

ストなコストパフォーマンスを得られる改

装プランを提案できるよ

うになります」。

HLSは独自のリ

スシステムを持ってお

り、初期投資を少な

くし、毎月の賃料で改

修費を償還すること

ができます。その特徴を経営管理の資格者

として効果的に営業展開する狙いがあります。

HLSは、既存物件の問題点を洗い出し、ベ

ストなコストパフォーマンスを得られる改

装プランを提案できるよ

うになります」。

HLSは独自のリ

スシステムを持ってお

り、初期投資を少な

くし、毎月の賃料で改

修費を償還すること

ができます。その特徴を経営管理の資格者

として効果的に営業展開する狙いがあります。

HLSは、既存物件の問題点を洗い出し、ベ

ストなコストパフォーマンスを得られる改

装プランを提案できるよ

うになります」。

HLSは独自のリ

スシステムを持ってお

り、初期投資を少な

くし、毎月の賃料で改

修費を償還すること

ができます。その特徴を経営管理の資格者

として効果的に営業展開する狙いがあります。

HLSは、既存物件の問題点を洗い出し、ベ

ストなコストパフォーマンスを得られる改

装プランを提案できるよ

うになります」。

HLSは独自のリ

スシステムを持ってお

り、初期投資を少な

くし、毎月の賃料で改

修費を償還すること

ができます。その特徴を経営管理の資格者

として効果的に営業展開する狙いがあります。

HLSは、既存物件の問題点を洗い出し、ベ

ストなコストパフォーマンスを得られる改

装プランを提案できるよ

うになります」。

HLSは独自のリ

スシステムを持ってお

り、初期投資を少な

くし、毎月の賃料で改

修費を償還すること

ができます。その特徴を経営管理の資格者

として効果的に営業展開する狙いがあります。

HLSは、既存物件の問題点を洗い出し、ベ

ストなコストパフォーマンスを得られる改

装プランを提案できるよ

うになります」。

HLSは独自のリ

スシステムを持ってお

り、初期投資を少な

くし、毎月の賃料で改

修費を償還すること

ができます。その特徴を経営管理の資格者

として効果的に営業展開する狙いがあります。

HLSは、既存物件の問題点を洗い出し、ベ

ストなコストパフォーマンスを得られる改

装プランを提案できるよ

うになります」。

HLSは独自のリ

スシステムを持ってお

り、初期投資を少な

くし、毎月の賃料で改

修費を償還すること

ができます。その特徴を経営管理の資格者

</div


**日管協 近畿ブロック6支部
事務局ご案内**
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 京都市中京区烏丸六角下る七観音町 637
インターワンプレイス烏丸 2F
TEL.075-211-4774 FAX.075-254-1135
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 マスタビル 5F
(株)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 濑田駅下車歩3分〉**

〒520-2153 滋賀県大津市一里山1丁目9-15 エミール瀬田 2F
(株)コンクウェスト内)
TEL.077-547-3232 FAX.077-544-0945
E-mail.kawai@conq.jp

奈良県支部**〈近鉄大和西大寺駅歩すぐ〉**

〒631-0816 奈良市西大寺本町1番6号 (株)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 海南駅下車歩15分〉**

〒642-0001 和歌山県海南市船尾 241-8 木地由ビル 1F
(株)ホームズ内)
TEL.073-482-3739 FAX.073-482-9777
E-mail.kogire@homes-homes.jp

賃貸住宅管理業者登録制度の改正 狹いと効果



平成23年創設の「賃貸住宅管理業者登録制度」の目的は賃貸管理業の健全な発展です。国

の主導による同制

度への登録は「ル

ルを守る良い業者」と評価されるもの

改正登録制度は28年9月から施行。これに至るまで国は、加入しやすい環境づくりを行い、その動きはスピードであります。昨秋に制度改正が実現。遅れがちだった制度の認識が広がりました。業界ではこの改正を前向きにとらえ業界活性の方向へ内容の徹底周知に国と共に動き出しました。