



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 6 月 1 日発行 Vol.19

〈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リ町30-12
E-mail : kink-b@jpm.jp

●入会歓迎。新しい賃貸管理業の確立へ。入会へ割安キャンペーン実施中

「会員増加、組織拡大は当分のテーマです」



近畿ブロック長
長田 修氏

日管協 副会長 理事 近畿ブロック長 長田 修氏
日管協本部へ、一方で近畿ブロックの幹事会や各支部訪問へと長田修氏の日々は超多忙。各自治体との協議やマスコミ対応。近畿ブロックの個別事業推進への判断も。行動の中から業界向上へのアイデアが生まれ、全てがポジティブです。やはり考えの中心は日管協会員が増えることのようにです。

組織委員会を中心に3カ年計画で入会金を減額するキャンペーンを続けてきました。当初の1,198社から最終年度になる29年度には、1,500社以上になるよう全会員と努力したい。入りやすい環境づくりが大事だと、入会金を安くすることを第一に各支部の役員にはノルマ的数字も課していると思います。

●賃貸管理業のイメージ定着へ
●じんわり 広報活動効果を実感
「数は力なり」と就任当初から会員の増加を第一に考えてきました。ようやくその効果も見え始め、会員数も上昇し、不動産業の組織として後発ながら社会から注目される位置付けに。だが当人は「まだまだ」の連発です。スタート台に立ったという感覚。「27年度に広報」



出ました「日管協トウデイ」No.2号
賃貸管理業界の動きから法律の解説まで
日管協の全国版広報紙として昨年第一号が発行された「日管協トウデイ」の2

号目が出ました。創刊号と比較して内容も充実、これを読めば業界の動き、住宅政策の進捗状況、各支部の活動や委員会の詳細など、盛り沢山で読み応え十分です。購読者募集中です。（発行には日管協本部・広報組織委員会を中心に協力）

必要性、法の整備などを発表する場も目立っています。一方で「二つの会社のトッ」が与えられ、求められているプロの仕事をしていく、これが簡単そうでも難しい。賃貸住宅の時代へ管理業界は大きな責任があります。居住者のためにできること



近畿ブロック幹事会



「ベンチマーク」も各支部で



若手の参加が目立つセミナー

自治体の後援や協力による通称「オーナーセミナー」は「住環境向上セミナー」です。近畿ブロック各支部の開催会場では支部独自の企画実施に加えて日管協のPRが行われます。大阪府支部では「日管協ブース」まで設置し協会の目標である「管理業法」「国家資格化」について必要

29年度日管協 近畿ブロック事業計画

本部の事業支援と行政との連携さらに
幅広い活動を継続。存在感アップへ一直線
日管協近畿ブロック（長田修氏）の29年度事業計画が発表されました。大別して事業と組織の活動で、中心は本部の活動方針に沿った動きと近畿ブロック6支部を統括した独自の企画が加わります。

度加入会社の募集。相続支援コンサルタントの資格者増への応援。全国版の広報紙「日管協トウデイ」の制作、頒布への協力。11月に行われる「日管協フォーラム」への参加推進。同時に近畿ブロックの会員の交流を図るため、ソフトボールやゴルフコンペも独自に行います。

組織活動は①会員拡大②各支部持ち回りの幹事会開催の主導。近畿ブロック6支部の活動応援をします。各支部は独自の事業計画があり、その活動を本部や近畿ブロックが全面協力していきます。だが、やはり中心は会員拡大で、前年度に続き、4月1日から12月末まで全国三斉の入会キャンペーンは本部事業と一体です。入会には10万円減額して入会しやすい環境づくりを用

ニュース・news

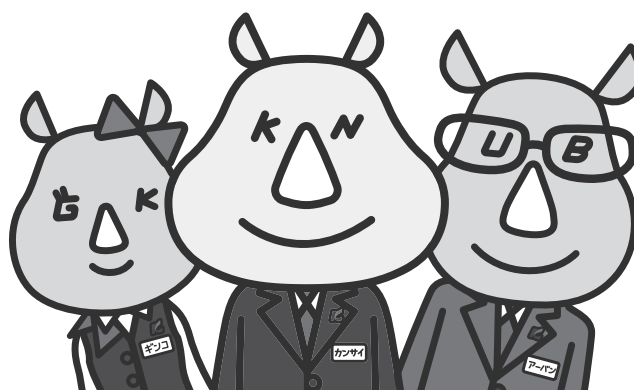
賃貸不動産経営管理士試験11月19日全国主要都市で
今年度の賃貸不動産経営管理士試験は11月19日午後1時から札幌、仙台、東京、横浜、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡、沖縄の12試験会場で三斉に行われます。

資料請求は8月16日から。試験、講習に関する問い合わせは04-7170-5520。（講習日程については大阪府支部のページその他に掲載。同試験に向けての日管協主催の講習は2面に、全体については8面に掲載します。）

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

<http://www.kansaiurban.co.jp>



この人に聞く 大阪府支部 組織・広報委員長 宮西 安広氏 「交流の場を設けて生かしたい」



組織・広報委員長
宮西安広氏

「会員が集まって話をすると何か生まれます。そういう場面を多く作りたい」それが当面の役目として第一に考えることだと。「人と会えば必ず何か得る」があり、それはやがてビジネスとも繋がります」と確信を持って言いました。人が有効にしかも楽しく繋がる場面を作りたいのが日常的な思いのようです。

今年も支部活動は「オーナーセミナー」を中心にスケジュールがびっしり。役柄、その盛り上げの中心が幹事や事務局長と宮西氏です。「竹中副支部長が圧倒的パワーで引っ張ってきたのが大阪府支部。私はそのお手伝い」とはいうものの自らの企画で開いた「電力自由化セミナー」は満席でこれには自信を深めたようです。「その時期に求められているテーマを選択すれば日管協に加入している価値を実感して頂けると思います」。当日の参加者からは「こういうリアルティのある内容を期待していました」。企画する側、参加側の両方が盛り上がり、場内に緊張が生まれます。

人との触れ合いが大切

「他の不動産組織にも入っていますが、ここではセミナーが間断なく開かれ、勉強会・懇親会など人と触れ合う機会も多い。毎回刺激され参考になります」。話す・聞

く、のワンパターンをもう少し複雑にし、例えばテーブル毎の議論とか人の集まりを立体化して幅広い仕掛け方を増やしたいなどと前向きです。

「創造へつながる企画増やしたい」 躍動し、つながり行く組織へ

大阪府支部は組織構成として執行部会（支部長、副支部長、事務局長、各委員長）これに次いで幹事会、支部役員、会員という構成。組織・広報の立場としては全体の活動に関わるだけに役目は広範囲になります。「「オーナーセミナー」で経験したパネルディスカッション形式の採用や顔が近くなり参加者の興味を引く話し合える場を主体にした企画を増やしたい」。だが、その願望も実現へは物理的にもハードルは高そうです。委員会の人的補給として新年度は副委員長が加わる人事が発表され活躍が期待されます。思い描く理想の実現は遠いかもしれませんが。京阪神間を拠点とする有力会社で得た人脈、知脈が今後有効となりそうです。情報交換を主とした多くの会社との私的な集まりも行い、これがプラスになっているようです。

宮西安広氏 memo

アーバンライフ住宅販売(株)ソリューション営業部・営業推進センター長。賃貸不動産経営管理士など所有資格多数。宮西氏への連絡は078-414-6255。不動産のワンストップサービスがモットー。企業コンセプトはより良い住まいの提供で地域社会に貢献。

●日管協主催は 7月11・12日(大阪会場)
「賃貸不動産経営管理士講習」11月19日に全国・斉に実施される「賃貸不動産経営管理士」。

●お知らせ
竹田雅寿支部長辞任
「管理の品質向上へ貢献」

月で竹田雅寿氏が支部長を辞任しました。前任支部長の山本肇氏を引き継いで支部長に就任。1年という短期でしたがしっかりと役割を終え新任の川中伸一支部長へバトンタッチしました。竹田氏は賃貸業務全般をよく知る勉強家で、常に「管理の品質向上」が大事だと考えてきた人。次の活躍が期待されます。



竹田雅寿氏
大阪府支部
は今年
度の6

宮西広報委員長も会議に参加
大阪府のあしんすまい推進協

大阪府と協力し、住環境の向上を目指す大阪府支部は国の住宅政策を会員に知らせるなどの体制を整備しています。各行政や関係団体が参加の「OSAKA あしんすまい推進協議会」に入会し、居住推進について関係者が集まる会議に出席、業界の現状などを報告しています。

竹中力副支部長、山本肇相談役、大木威之相談役などが出席。今年度からは宮西安広組織広報委員長が加わります。



「オーナーセミナー」で人気の
パネルディスカッション

7月10日(月)に大阪府支部レイニス部会の開催と近畿ブロックとの共催で本部から末永照雄会長を迎えたセミナーを実施。「日管協の活動と今後の賃貸管理業」のテーマで末永会長が講演します。

大阪府支部の活動もいよいよ本番です。トップを切つて4月17日(月)に行われた「新人・若手社員研修セミナー」は前回に次いで満席でした。担当したのは業務研究・企画研修委員会の松尾充泰委員長。今回は近畿の他支部へもセミナー参加への声掛けをしたこともあり、管理業の基本とされる業務の全般と契約に関する基礎を学ぼうと、各地から来た若手の参加者が溢れました。講師は1部が日管協総合研究所主任相談員の長井和夫氏。2部は大阪府支部の顧問弁護士・上甲梯二氏(弁護士法人 淀屋橋・山上合同)。

中心は「オーナーセミナー」 7月に末永会長招く 新人・若手社員研修今年も人気 (近畿ブロックと共催)

29年度
大阪府支部の活動

当日は近畿ブロックの岡本秀巳事務局長からブロックの活動報告の後、1部は大阪府支部主管のレイニス部会(田中与志子部会長)から始まります。企業の人材育成に関わる分野で人気の安達美由紀氏を迎え、優れた管理職、経営者へ導く人材育成がテーマの講演。2部の末永照雄会長の講演は日管協の活動の現状と方向性、社会の中で存在感を増す管理業の将来について語ります。その後は会長を中心に交流、「多くの会員と親しく話したい」という末永会長の考えです。同セミナーは大阪府支部と近畿ブロックの共催で開きます。会場は「ホテルマイスデイズ新大阪カンファレンスセンター」(大阪市淀川区西中島6-2-19)午後3時開始。その後の中心事業は

大阪府支部2017年総会(報告会)開く



大阪府支部の総会

新支部長に川中伸一氏が就任

今年度の大阪府支部総会(報告会)が5月22日(月)午後3時から大阪市内の「ホテルモントレ大阪」で開催。例年通り盛大に行われました。

総会報告会では今年度から新支部長に就任の川中伸一氏(株宅都取締役社長)が新任の挨拶。続いて今年度の事業計画を発表。さらに各役員や委員会の代表や新入会員の紹介は例年通り。各委員会の代表は前年以上の活動を約束しました。当日は東京の日管協本部から田口俊輔主任が出席、本部事業の説明と参加協力を求めました。「オーナーセミナー」など、今夏以後は大きなイベントが続く、会員全員で対応することを確認しました。活動の基本は新入会員の拡大の通年キャンペーンを実施



講師の2人。右が平井氏、左が菊地氏

は近畿ブロック主催のゴルフコンペ、また、ソフトボール大会への参加です。

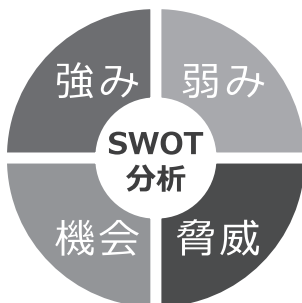
定例会は支部共通の、相次支援がテーマで二つの講演がありました。①「相続支援が会社と社員にもたらすもの」とは「講師・相続支援研究部会 平井克典氏」②「管理会社が知っておくべき不動産に関する税務知識と留意点」講師・東京シテイ税理士事務所の菊地則夫氏。その後は懇親会で全てを終了しました。

空室対策リノベーション

Point

① 分析で無駄な投資を防ぐ

SWOT分析をすることで、入居促進・退去抑制につながるリノベーションすべきポイントを明確にします。



Point

② 入居者目線のプランニング



女性の専任プランナーが入居者目線でプランニングします。



www.asahiliving.co.jp

柔軟に積極的に行政との連携は継続

29年度の日管協京都府支部の活動方針

日管協京都府支部(櫻井啓孝支部長)は早くから29年度の活動計画予定を出しこれを基本に5月19日(金)に行われた支部総会で正式発表しました。

会員拡大は基本的テーマです

昨年同様、地元自治体と一体となった住宅環境づくりが京都府支部の今年の目標。続いては会員拡大で、これは本部の目標と同じです。その他は京都独自の企画を進めること①国際化への活動(外国人留学生対策)②京都府市へ支部の協力など地元自治体との連携拡大③



総会で挨拶する櫻井啓孝支部長



29年度京都府支部総会会場

支部は幹事などが集まる機会に、参加者が支部活動への提案を気軽にできる気風を作ります。

オーナーセミナーの実施④レディーズ部会活動⑤ベンチマーク活動⑥研修会、見学会、定例会⑦登録制度参入などです。この中で京都府支部特有の企画が部会活動の中から創出され期待大です。活動の基本は全員参加で柔軟に新しいことに積極的に挑戦が予測されます。

このように多種多様な活動の中で得た地域における信頼が会員拡大につながることを確信しています。親睦の貫として懇親会やゴルフコンペ、ソフトボール大会も行います。

5月19日(金) 京都ホテルオークラ 京都府支部29年度 総会・研修会・懇親会開く

第17期通常総会は総会と研修会、懇親会の3本立てで開催。桜井啓孝支部長はすでに発表している(上記)活動

会員増につながる広報の役目

広報・会員拡大部会長 井上大介部会長に聞く

広報・会員拡大部会長として約2年、少し仕事振りが板に付いてきたようです。櫻井啓孝支部長に背中を押されつつ支部活動。情報や企画を詳細にまとめ発信する役割。さらに会員とのコミュニケーションをとる支部長の考えに沿った仕事は多忙さを増すばかりです。中心は会員拡大です。



井上大介部会長

支部の創立からの経緯。それを踏まえた京都府支部の活動は日管協各支部の中でも個性的です。地元は産官学が一体化し、自然に活動の幅は広がります。京都、という大きな枠組みの中で地元の市民から行政にまで信頼の存在として知られるに至ったのは全会員の努力と言えます。先人の努力の上でいよいよ2017年度を迎え、井上氏は「もっと努力しないと」という強い気持ちでいます。

「所属が広報・会員拡大部会だから当然第一に考えるのは入会しやすい環境づくり。新しい管理業の将来を示して入会の必要性を分厚く発信していくことです。29年3月14日現在、会員総数は103社となり、さらに増やす方向で支部長以下全員で動いています」。

「長田修本部組織・広報委員長から会員拡大で日管協全体で1,500社が目標と聞き、各支部も努力している実態を知り、京都もさら

● 研修会の盛り上げやベンチマーク

が井上氏にとって一番の願いのようで頭から離れません。近畿ブロック発行の広報紙「日管きんき」の広告協力では各社への連絡など、実は活動の幅は広いのです。「この人に頼んでおけば大丈夫」という信頼も集まっています。

情報をまとめて会員に伝えるのも役目。本部発行の「日管協トゥデイ」や近畿ブロックの広報紙「日管きんき」などから関西エリアの各種の情報確認や国の賃貸住宅政策を知り伝えることも。

「今秋はベンチマークとして昨年に続いて『日管協フォーラム』へ出掛けます。大勢で見ることが新しい事実が見えてきます。会場の研修で考えさせ、気付くことは多く、各支部の人とも会う機会は貴重です。京都府支部として今回で2度目の参加になります。一つ一つの機会を大切に」。地元行政との協力や提案は視野を広くし、好奇心も地元への愛と連帯意識も強くなると。井上氏はこの役職にうってつけかも。実はこれまで旅行会社に長く勤め勉強の連続。接客という面では経験十分。良好な対人関係は自信があるそうです。教えられた同業他社で長年の修行。これが相手をゆったり受け止められることに通じているのかも。

「各方面から出てくる支部活動への提案や企画の意図を十分に理解できるよう毎日が勉強です」。

☆NOTE 井上大介氏は(株)清涼の常務取締役。滋賀県栗東市出身。旅行会社に12年間勤務。同業



レディーズ部会の活動

に頑張らないとこの思いを強く感じました。会員拡大への努力

他社でも修行。その間の仕事がトラブル解決などへ役立っています。



セミナー開催時の広報の役目は広い

今夏も東京で開催(日管協)



インターンシップ会場

…留学生と企業が集まって… 第8回JPM留学生インターンシップ 東京オリンピックを控え外国人の来日は増える一方です。日管協の「国際交流研究

会(荻野政男会長)は今夏、東京で「第8回JPM留学生インターンシップ」を行います。不動産業界で働く意思のある外国人留学生を対象にした就業体験制度です。

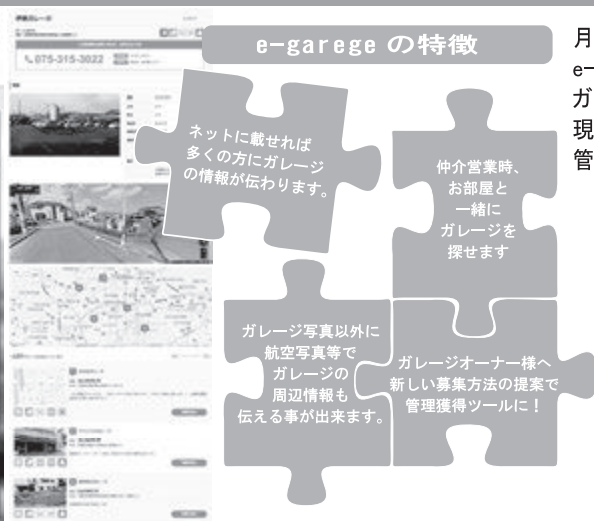
雇用継続について報告があります。全体研修を終え、受け入れ企業でのインターンシップを経験して採用に至るまでをここでしっかり確認できる場です。外国人留学生を歓迎する企業と学生が顔を合わせ、インターンシップの主旨を理解して将来につながるという場です。今年は京都では行わず、東京だけの開催。外国人の採用が増える東京や京都の管理会社が注目。今回で8回目を迎えます。

うわさと聞き耳

家賃の安いことが決めの第一、外国人が利用しやすい入居条件も、と大量に有効利用し

全日、宅建、京都府不動産コンサルティング協会などから京都府支部との連携の重要さや人事の交流など協力していくことが述べられました。

月極ガレージの募集もネットで始めませんか？



月極めガレージ検索サイト e-garage(イーガレージ)は、ガレージ掲載料無料!! 現在、掲載して戴く管理会社様を募集中です。



お問い合わせ・掲載希望は 株式会社 e ガレージシステム 〒612-0029 京都府京都市伏見区深草西浦町3丁目70 第5長栄アストロビル TEL: 0120-863-935 (担当: 奥野) http://www.e-garage.tv/

法の
視点 (65)



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

賃借人が逮捕された場合の対応

賃借人（以下、本人）が警察に逮捕されるということが発生した場合、賃貸人・管理会社（以下、管理会社等）としてはどう対応すべきでしょうか。本人が逮捕された場合、賃貸物件秩序維持及び当該本人との契約関係維持が困難となります。よって、管理会社等としては、本人に対し合意解除を申し込み、合意解除の承諾を得るようにすべきです。もし、本人が合意解除を承諾しない場合は、賃貸借契約の信頼関係破壊による契約解除を考えるべきです。具体的には、本人が留置されている警察署等で面談すべきです。接見禁止などで面談できない場合は、本人の弁護士を通じて話をすべきです。また、解除の通知は、留置されている留置場所に対して本人宛送付をすることで通知することができます。何もしないと、本人が戻ってきた場合の賃貸物件の経営・運営が困難になることが多く、以上の対処を直ちにすべきと考えます。



ハウスの紹介



外国人留学生向けのイベントは盛況

外国人の需要に
国人的に
要に
例え
言語
対応
物件
検索
多
言語
対応

官民一体で留学生の居住環境の向上へ取り組んでいるのが京都です。留学生のための支援に関するイベントの多いのも目立ちます。（公財）京都国際交流協会と（公財）日管協京都府支部が協力して運営推進しているサイト、外国人のためのお部屋情報「HOUSE NAVI」もその一つで外国人の住宅と生活面の情報を提供して存在感を強めています。

京都の外国人留学生はアジア系を中心に増え、支援の先頭として京都市は、「京都国際化推進プラン」で文化が息づくまちを目指して「をテーマに留学生の誘致から、その後の生活まで分厚い支援を行っています。共に公的財団法人として協力して進めている「HOUSE NAVI」は状況の変化に応じて情報発信内容をリニューアルして外

1996年から運営されてきたサイト「HOUSE NAVI」。京都市国際交流協会が外国人向けに物件情報を多言語化して検索できるようにしてきました。2013年からは日管協京都府支部と共同で運営し、増える外国人留学生が安心して京都で暮らせる幅広い支援を行っています。今年も情報提供方式のリニューアルなど多様な対応に踏み切りました。

「HOUSE NAVI」検索充実へ
外国人への住環境形成へリニューアル

地域力アップで協定締結

京都市と

日管協京都府支部



日管協京都府支部と京都市が協定を締結した。当日は締結式が行われ、関係者らで記念撮影が行われた。

京都市と日管協京都府支部（櫻井啓孝支部長）が「自治会・町内会等の加入促進に関する協定」を結び、今春その締結の調印式が行われました。地域自治推進の二環で京都市営地下鉄市役所駅前では京都市の門川大作市長と京都府支部長の櫻井啓孝氏が地域自治での協力を確認しました。当日は締結式が行われ、関係者らで記念撮影が行われた。

が可能な不動産業者の紹介、住居についての幅広い情報提供など。また、生活習慣など住まいの提供だけでなく入居後の生活サポートサービスも準備。一方で、多言語対応が不足している企業からの物件情報を増やすことにも努力。外国人へのサ



年中「町家」関連の催しは続きます。

うえんフェア」も行われました。（写真は門川市長と櫻井支部長）
3月8日は「町家の日」に。京町家情報センターは3月8日を「町家の日」として日本記念日協会に登録しました。全国にその存在を広め町家再生に関わる多くのイベントを推進する役目。なぜ3月8日なのかといえ「MARCHE 8」つまり「まちや」という言葉遊びから来たもの。京都市内の各地で「町家の日」にちなんだイベントが行われました。年中「町家」関連の催しは続きます。

ービス充実を目指しています。つまり、外国人留学生が安心して暮らせる住環境を得る二歩はまず「HOUSE NAVI」の検索からというわけです。
リニューアル後の掲載物件は2,516件、検索は581件（3月末）アクセス

ニューススポット

学校跡地に「ものづくり拠点」完成

産学連携プロジェクト。各地から注目



すべてが新しい感覚

フラットエージェンシーが昨秋から始めていた旧美術学校の校舎を有効利用したリノベーション事業が完成し、「The SITE」として再生。京都精華大学とフラットエージェンシー（吉田創一社長）が連携し、アーティストやクラフトマンの集まる活動・情報発信の場所へと生まれ変わりました。全15室（20～60㎡）です。

場所は京都市左京区田中東春奈町30番地。4月上旬に初のオープニングイベントを開催。地域の人や遠くからも参加、アトリエやギャラリースペースが注目されました。地域住

京都精華大学とフラットエージェンシー

民の交流の場として地域活性へ役立つ存在になりそうです。

このプロジェクトは旧美術学校の歴史に敬意を払いつつリノベーションによって再生、地域へ発展をもたらせたいという目的で進められています。大学からフラットエージェンシーが10年間サブリース。改修にかかる費用を同社が負担。歴史のある良い過去と未来への空間へ。カフェや物づくりの現場もあり、1日いても飽きない新しい場所としてマスコミにも紹介されました。現場へは叡山電鉄「元田中駅」から徒歩5分。



アーティストやクラフトマンの作品が

は日本からがトップで他はアメリカ、台湾、韓国、メキシコなど。ハウスの物件

登録が増えることで、検索数も増加。今後も加盟会社の増加が期待されます。

士、町家所有者兼「きんき東」オーナーの二人に聞きます。また、カフェ、ギャラリー、イベントスペース、貸し農園の見学も予定。問い合わせは、075-354-8701。

高年齢者などへの安心入居、京都府支部も協力、京都市居住支援協議会

京都市居住支援協議会

京都市居住支援協議会

京都市居住支援協議会

お知らせ

支部活動

「青年懇親・親睦会」開催

6月に京都府支部青年部会

日管協京都府支部青年部会

青年部会（安田栄慈部会長）

は6月27日（火）市内の「ア

ス・フットビル」で「青年懇親・

親睦会」を開催。若手社員

らの交流と情報交換の会

です。費用は一人五千円、メ

切は6月16日。くわしくは

京都府支部事務局まで。

7月にバーベキュー大会

レディーズ部会 岡嶋緑部

会長は7月に京都市植物

園内施設でバーベキューを楽

しむ会を予定。暑さを吹っ

飛ばそうとみんなで集まっ

て食べて過しましょうが目

的。日程を調整中。

7月にバーベキュー大会

レディーズ部会 岡嶋緑部

会長は7月に京都市植物

園内施設でバーベキューを楽

しむ会を予定。暑さを吹っ

飛ばそうとみんなで集まっ

て食べて過しましょうが目

的。日程を調整中。

7月にバーベキュー大会

レディーズ部会 岡嶋緑部

会長は7月に京都市植物

園内施設でバーベキューを楽

しむ会を予定。暑さを吹っ

飛ばそうとみんなで集まっ

て食べて過しましょうが目

的。日程を調整中。

7月にバーベキュー大会

レディーズ部会 岡嶋緑部

会長は7月に京都市植物

園内施設でバーベキューを楽

しむ会を予定。暑さを吹っ

飛ばそうとみんなで集まっ

て食べて過しましょうが目

的。日程を調整中。

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 36 周年



相続支援コンサルタント講習

今年度の第8期「相続支援コンサルタント講習(一般)」は仙台、東京など全国11都市で開催します。近畿地方では京都と大阪で開催(日程は表①参照)。開催場所は現在検討中です。講習時間は午後2時から6時までの時間帯で1日4時間。受講申し込みは6月11日午前11時から。認定試験は来年5月11日

6月1日から受講受付

と6月6日に実施します。一方、第7期「上級相続支援コンサルタント講習」は仙台、東京、大阪、福岡、沖縄の5都市で開催(日程は表②参照)。認定試験(プレゼンテーション)は来年5月7日から10日の間で調整する(会場によつて変更)。

受講料は一般、上級とも10万8000円(日看協会員)。申し込みは公益法人日本賃貸住宅管理協会 <http://www.jpnm.jp/app/semi1/he> へ必要事項入力の上送信。

表① 平成29年度相続支援コンサルタント講習(一般)日程

	第1講	第2講	第3講	第4講	第5講	第6講	第7講	第8講	第9講
大阪	9/12	10/24	11/9	12/18	12/19	1/23	2/8	4/17	4/24
京都	9/21	10/19	11/16	12/14	12/15	1/17	2/15	4/12	4/19

(変更の可能性あり)

表② 平成29年度上級相続支援コンサルタント講習日程

	第1・2講	第3講	第4講	第5講	第6講	第7講	第8講
大阪	9/5	10/17	11/21	12/5	1/19	2/20	4/13

(変更の可能性あり)

4県支部が一斉に29年度総会開く



奈良県支部総会



満員になった兵庫県支部総会

続いて今年度第1回研修会として相続支援に注力する日管協

平成29年度の近畿ブロック4県支部(兵庫、滋賀、奈良、和歌山)の総会が5月に行われ、目につくのは二流ホテルでの開催、昨年に比べて参加者数が増えました。各県とも今年度の活動方針や新人事の発表の後、共通のテーマである「相続支援」の重要性を再認識させるセミナーを開催しました。

今年度の支部総会では相続支援コンサルタントの存在意義などを会員に説明。講習への参加を呼び掛けるプロモーションセミナー

またプロモーションセミナーの講師は上級相続支援コンサルタントの越野芳明さん(兵庫支部事務局長が務めました)。兵庫支部は同16日に神戸市中央区の「ANAクラウンプラザホテル」で開催。特別講演としてTV、ラジオで大人気の落語家桂雀々さんが少年時代の極貧暮らしのエピソードや住まいにまつわる裏話を披露し、会場を沸かせました。



「手水(ちょうず)回し」の一席を演じた桂雀々さん

相続支援の重要性説くセミナー併催

コンサルタント制度への意識向上図る

支援コンサルタント研修のプロモーションセミナーを開催。講師は上級相続支援コンサルタント資格を持つ大野勲さん(エコホームズ社長)。

滋賀県支部は同25日に草津市の「クサツエスピアホテル」で開催。プロモーションセミナーは安村税理士事務所の安村幸雄さんが講演。和歌山県支部も同25日

相続支援に注力する日管協

日管協相続支援研究会は賃貸住宅オーナーの相続に役立つ取り組みを力を入れています。今年度の各支部総会で相続支援コンサルタント講習についてプロモーションセミナーを開催したのもその一環です。

2015年に相続税法が改正され、相続税の税負担が増額されたことをきっかけに相続支援への関心が高まっています。

講座は遺産分割や遺言、後見人制度など幅広い内容になっています。相続には不動産が関係しているケースが多く、不動産のプロが対応する方が望ましいといわれます。

そのため相談やコンサル

コンサルタントの役割アピール

資格者が生まれています。研究会では「賃貸住宅所有者の認知症に備えた管理業務委任状書式」「相続支援コンサルタント養成秘密保持契約書」「同業務委託契約書」を16年に作成して相続問題に対応しています。

の資格を得ることができ、賃貸住宅所有者に対し相続に関する知識と技能を持ったコンサルタントがオーナーの相談に応じるため13年に設けられた日管協独自の資格制度です。

コンサルティングに必要な知識を身に付けることにより、不動産のプロが相続に関する相談を受け、アドバイスができるように養成します。

講師を務めることとができます。すでに1000人を超える資格者が生まれています。

研究会では「賃貸住宅所有者の認知症に備えた管理業務委任状書式」「相続支援コンサルタント養成秘密保持契約書」「同業務委託契約書」を16年に作成して相続問題に対応しています。

ひょういじ住まいづくり協議会を新設

兵庫県「借上仮設」委を新設

兵庫県は県内の住生活に関して県や市町、住生活関連団体が総合的に協議する場として「(仮称)ひょういじ住まいづくり協議会」を5月末に設置しました。

これに伴って日管協兵庫支部が参加してきた「兵庫県居住支援協議会」と「兵庫県地域住宅政策協議会」「兵庫県リフォーム協議会」の三つの協議会が新協議会に統合されました。

「兵庫県安心賃貸支援事業」や「居住支援サービスの普及促進事業」などは新協議会の枠の中で実施されることとなります。

また大震災など大規模災害が発生した際に民間賃貸住宅の空き室を仮設住宅として活用する「借上げ仮設住宅制度」が新設され、そのルールを決めるための委員会が設置されます。

管理士講習テキスト代を補助

滋賀県・奈良県支部

滋賀県支部は7月11、12日に大阪で開催される日管協主催の平成29年度「賃貸不動産経営管理士講習」を受講する滋賀県支部の会員を対象にテキスト代(3980円)を支部の予算から補助することを決めました。

また奈良県支部も同講習を受講する会員にテキスト代を補助します。

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/>

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

大阪市北区大深町3-1 グランフロント大阪タワーB35F TEL.06-7223-2030 お問い合わせ先: 服部・池田・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

和歌山県支部

アズマハウスが新加入
新支部長に東行男氏が就任

和歌山県のトップ不動産企業「アズマハウス」(和歌山市、東行男社長)が日管協和歌山県支部に新加入しました。加入と同時に東社長が県支部長に就任することになりました。同社の加盟によって和歌山県支部の組織や活動の一大飛躍が期待されます。



新支部長に就任した東行男氏

昨年、長年にわたって支部活動の中核を担ってきたレノタルハウス社が退会。支部の賃貸住宅管理会社はホームズ(海南市)二社になり

ました。この事態に小切康至副支部長(ホームズ)が、長田修近蔵ブロック長にアズマハウスの勧誘を依頼。長田ブロック長は今年早々に同社を訪問、東社長に入会と支部長就任を交渉。東社長がその場で快諾し、4月1日に正式に加入することになりました。今後はアズマハウスが支部長企業として支部活動の中核を担うことにな

ります。アズマハウスは不動産分譲建設、賃貸経営・仲介、ホテル・飲食店経営、介護事業まで幅広く手掛ける総合不動産業。和歌山県では住宅供給数が首位のトップ企業です。また、平成25年には東証ジャスダックに上場も果たした優良企業です。

そのために「管理の質を見極める能力が重要」と強調します。2月27日には長田ブロック長の「長栄」に賃貸部門の

不動産特化型 No.1

ポータルサイト運動数、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

日本情報クリエイト株式会社

日本情報クリエイトで検索

「賃貸管理の高度化を目指す」

新支部長にインタビュ

東社長が日管協加入を即断した理由には「管理の品質を向上して賃貸住宅の自社物件をさらに強化していきたい」という経営方針があります。そのために

欠かせないのが賃貸管理技術、ノウハウの高度化です。「和歌山県内だけでなく、全国で賃貸物件の所有数を増やす」と賃貸経営に意欲的です。これまでも大



JR和歌山駅前のアズマハウス本社

阪、愛知、岐阜、福岡など他府県の物件の取得に努力してきました。「現在では賃料収入が総売上上の4分の1を占めるまでになった」。賃貸管理は和歌山県や大阪府内は自社管理しますが、地方の物件は「各地域の管理会社任せ、ウイン・ウインの関係構築したい」。

住環境向上セミナー日程

平成29年度住環境向上セミナー日程(近畿ブロック4県支部)

支部	開催日時	開催場所	会場へのアクセス
兵庫県支部	10月21日	神戸国際会館	JR、阪急、阪神、地下鉄三宮駅から徒歩3分
滋賀県支部	10月22日	草津町づくりセンター	JR草津駅から徒歩5分
奈良県支部	11月4日	ホテル日航奈良	JR奈良駅から徒歩2分
和歌山県支部	10月14日	ルミエール華月殿	JR和歌山、南海和歌山市駅から徒歩17分

今年度の近畿4県支部の賃貸住宅住環境向上セミナー(オナーセミナー)は「住生活月間」の10月から11月にかけて相次いで開催されます。14日の和歌山県支部を皮切り開催。和歌山支部の会場は和歌山市中心部の「ルミエール華月殿」に変更。他の3県支部は従来通りの会場で開催します。各支部の集客目標は滋賀県支部が昨年の動員数が昨年の実績より6人少ない110人。兵庫県支部は昨年より10人多い90人、奈良県支部は昨年の93人に対し102人、和歌山県支部は昨年の35人から50人に拡大して目標を設定。各支部はテーマや講師の選定を精力的に進めています。

お父さん、
ごめんなさい！
車ぶつけちゃった…

こんな時、あなたなら
どうしますか？

朝日火災の

自動車保険なら
保険を使っても、
保険料は上がりません。



アサップ シックス

「ASAP6」はご契約期間が6年の「個人用自動車保険」のペットネームです。

朝日火災は野村ホールディングスの損害保険子会社です。



くわしくは ASAP6

検索

おーい 20 とうきゅう よろしい

お問い合わせ 0120-109-464 受付時間/9:00~20:00(年末年始は除く)

※保険期間6年の長期契約では、保険期間中において3等級ダウンとなる保険事故の発生が1件の場合、次契約においては事故有価数適用期間0年での引受となることを「保険を使っても保険料が上がらない」と表示しています。

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	〈阪急烏丸・河原町駅から徒歩〉
〒600-8007 京都市下京区四条通高倉西入立売西町82 京都恒和ビル8F (株)グッドライフ内) TEL.075-211-4774 FAX.075-254-1135 E-mail.kyoto@jpm.jp http://www.jpm-kyoto.jp	
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 瀬田駅下車歩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	



ゲスト講師は櫻井よしこ氏

日管協の29年度事業計画では、日管協ビジョンの実現、

行政や不動産関連団体
全国の支部会員、招待者な
どを含め多くの出席者が予
定されています。

良質な住環境の提供、賃貸
住宅管理業者登録制度の普
及、賃貸管理法の法制化
と賃貸不動産経営管理士の
国家資格などの中心事業目
標を発表。また、日管協各研
究委員会の日常活動の発表。
女性社員の活躍への期待。
今年度総会の記念講師
としてジャーナリストの櫻
井よしこ氏の「激動する世
界と日本の進路」がテーマの
講演を予定。櫻井氏は国家
基本問題研究所理事長な
ど幅広く活動しており、テ
レビのキャスターとし
て活躍してきま
した。日本という国
はどのような国
か櫻井よしこ氏の
長期展望説が楽し
みです。

日管協
29年度会員総会(東京)
ゲスト講師に櫻井よしこ氏
(公益財団法人)日本賃貸住宅管理協会(永末照雄
会長)の29年度会員総会が6月13日(火)午後3時か
ら、行政から会員に至るまで多数が出席し、東京元赤
坂の「明治記念会館」で行われます。

6月13日

近畿ブロックニュース

賃貸住宅管理業者登録制度 参入者増へ周知・官民で協力

「賃貸住宅管理業者登録制度」施行から今年で6年目。今春、近畿ブロック(長田修ブロック長)では長田氏や事務局長の岡本秀巳氏らが国土交通省・近畿地方整備局の建設産業第2課長安廣卓見氏らと同制度の参入者増へ協力していくための話し合いを行いました。日管協では全国規模での広報活動で制度の重要性を伝えてはいますが、さらに継続すると約束。また、近畿地方整備局側も日管協との接点を増やして参入への努力をして行く方針で一致しました。

登録制度は入居環境向上への基本

近畿地方整備局は同制度の、現在・将来共に管理会社に課せられた重要性を再度訴えて参入者を増やす考えです。安廣建設産業第2課長は「登録事業者が規程・処理準則を遵守することにより、貸主・借主から信頼を得れば、登録制度の必要性が広く普及し、参入増につながるものと考え」と期待しています。昨年9月の一部改正では業務状況報告等が簡素化され参入増が期待されます。適正な管理業務の促進へは賃貸不動産経営管理士や実務経験者の事務所への配置義務化が行われました。まさに賃貸住宅における安心・信頼の環境づくりへ大切な制度です。日管協全会員が管理業者登録を行うことが求められています。

ニュース

住宅セーフティネット 制度研究会の委員募集

日管協では子育て世代、高齢者などの入居支援を国と協力して行なっています。それにともない日管協として会員対象に「住宅セーフティネット研究会」への入会案内をしています。

末永照雄氏(日管協会長)管理業の重要性へ発信続く
マスコミなど多くの場面で日管協会長の末永照雄氏をよく見かけます。また、日管協の各支部を訪ねての講演では日管協の未来や課題などを伝えています。今春には一般社団法人賃貸不動産経営協議会がリードして賃貸住宅の未来対談が行われ公開されました。「多様化する賃貸住宅のニーズと課題」がテーマで、そこで日管協会長として、管理業の適正化に向けて資格制度の国家資格化の主張。このように日管協が背負う賃貸住宅の居住環境向上への責任の重さと自信を機会ごとに切れ目なく発信しています。今夏7月10日には大阪府支部と近畿ブロックの共催するセミナーへも出席予定です。ここでは近畿ブロック6支部の会員との交流も図ります。

新刊紹介
日管協が発売
「管理物件売却実務マニュアル」
日管協賃貸管理研究会は「管理会社のための管理物件売却実務マニュアル」を販売しています。管理物件の「売却相談」から「価格査定」、「売買交渉」、「物件引渡」まで連年の業務を解説。また、実務で使える売買契約書や重要事項説明書の雛形、基礎用語も掲載。物件管理の売却について知識や経験がなくても、すぐに業務に活用することができます。問い合わせは(03-6265-1155)。

編集後記

貸家の着工が増えています。首都、中部、近畿の各圏内が特に目立っていますが、地方でも傾向がみられます。相続税対策、マイナズ金利政策にあおられてたくさん貸家が着工。そういえば毎日のようにオーナーを対象にした「建てて下さい」がチャレンス。「5年先を見て今が好機」のようなテーマのセミナーが連続していました。少子高齢化はすぐそこ、人口減少で市場は厳しい環境。オーナーも管理会社も真の競争がこれから展開されそう。頑張らなくては。(広報紙担当)



全国賃貸管理ビジネス協会

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 1,623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る方 (株式会社全管協共済会代理店として「安心保険プラスⅢ」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。その秘密をお教えます。

◆日本最大の少額短期保険会社を活用(新商品販売で更に魅力アップ)

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(116万件)を誇ります。

高い代理店手数料 最高55% ボーナス手数料を含む	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6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