



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30年10月1日発行 Vol.23

〈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 佐野昭一）
〒541-0043 大阪市中央区高麗橋3-2-7 オリックス高麗橋ビル2F
E-mail : kink-b@jpm.jp http://www.jpm.jp/

●会員社数増加！入会キャンペーン実施中。みんなで賃貸住宅市場の健全発展を

オーナーセミナー（住環境向上セミナー）10月一斉に開催 日管協 主催 国土交通省 後援

近畿ブロック6支部の開催日程と場所

支部	日程	開催場所	アクセス
大阪府	10月11日(木) 12日(金) 2日連続開催	インテックス大阪 (賃貸住宅フェア会場内)	大阪メトロ南港ポートタウン線 中ふ頭駅下車徒歩5分 (住之江公園駅、または本町 駅からコスモスクエア経由)
京都府	10月20日(土)	新・都ホテル	JR京都駅下車八条口、 地下鉄京都駅下車徒歩5分
兵庫県	10月20日(土)	神戸国際会館	JR三ノ宮駅、阪急、阪神三宮駅、 地下鉄市役所前駅下車各徒歩5分
滋賀県	10月27日(土)	草津市立まちづくりセンター	JR草津駅下車徒歩3分
和歌山県	10月6日(土)	ホテルグランヴィア和歌山	JR和歌山駅下車すぐ
奈良県	10月27日(土)	ホテル日航奈良	JR奈良駅下車すぐ

Memo 各開催場所へは地元および他都市からも参加しやすいアクセスを考慮しています。各支部ごとに開催内容は特徴を出しており、日程からもダブル参加も可能です。詳しくは各支部のページをご参照ください。

news ニュース
賃貸不動産経営管理士試験
11月18日(日)全国一斉に
平成30年度の「賃貸不動産
経営管理士」試験が11
月18日(日)午後から全国で
一斉に行われます。時代が
求める「資格」として管理
業界の志となる存在で昨年
より受験者も増加。資格の
重要性については国土交通
省が施行の登録制度が一部
改正され、それにより貸主
に対する賃貸住宅管理に
係る重要事項の説明や書面
への記名押印です。貸主に
対する賃貸住宅の管理受
託契約書の記名押印にか
かわります。登録業者は事
務所ごとに1名以上の賃
貸不動産経営管理士が必
要です。来年1月に合格者
が発表されます。

**法制化への道、現実味
会員総会や各幹事会で**
公益財団法人 日本賃
貸住宅管理協会(末永照
雄会長)は6月に平成30年
度の会員総会を開催。当日、
挨拶に立った末永照雄会長
は課題の「賃貸住宅管理業
の法制化」と「賃貸不動産
経営管理士の国家資格化」
について「周辺からの議論
が進み、いよいよ法制化へ本
格的に歩みを見せている」
と述べました。近畿ブロック
各支部から参加した会員
も法制化への手応えが現
実味を帯びてきたと感じて
います。業界長年の念願は
刻々と近づいているようで
す。近畿ブロックの幹事会
でも長田修ブロック長が
「法制化、国家資格化が具
体化してきた」と説明して
います。

**今がチャンスです
日管協入会キャンペーン**
日管協は全国の支部一
斉に「入会キャンペーン」を
実施中です。近畿ブロック(長
田修ブロック長)の6支部は
平成30年度も会員拡大に
各支部ごとに目標数を示
して年末に向けて入会活動
へ努力することを決めまし
た。
各支部について7月18日
現在、▽大阪府118社
▽130社▽京都府80社
▽90社▽兵庫県27社▽31
社▽滋賀県18社▽20社▽和
歌山県15社▽16社▽奈良
県11社▽11社の予定。
なお、入会には会員拡大
キャンペーンの12月末まで入
会金(ゼロから5万円)のメ
リットを設けています。この
件の問い合わせは各支部事
務局まで。



毎回賑わうセミナー会場(京都府支部)

政治的活
動を含ま
ない日管
協色を明
確にし、
住環境の
向上を追
求するの
が特徴で
す。近畿
の全支部
合わせ前
回は上回る7千人の入場者
を目指しています。
昨年の各会場でもオーナーの
来場が目につきました。大阪
府支部の会場でも京都や神戸
のオーナーを大勢見掛けまし
た。近畿ブロック各支部が独自
の企画で各日程で開催するの
で「毎回2会場を見えています。
特に大阪府支部は「賃貸住宅
フェア」の会場内なので豊富な
情報や賃貸経営への資料が得
られます」と会場選択について
述べていました。
左表に記載通り各支部の
会場設定は「便利なアクセス」
第一です。地元に限らず広いエ
リアからの動員を期待してい

アクセス重視の会場選び

来場者増目指す企画で

日管協が主催する全国規模のイベント「賃貸住宅の住環境
向上セミナー2018」通称「オーナーセミナー」が10月に一
斉開催されます。近畿ブロックの6支部は左表の場所で開催。今
年は「日管協色」をより鮮明にし、来場者対象はオーナーに限
らず幅広い層からを期待しています。
全宅連や全日など各不動
産団体へ集客の依頼や招待を
するなど今年の開催目標はよ
り広い層からの来場者増です。
一方で開催への「ガイドライン」
を設け、
政治的活
動を含ま
ない日管
協色を明
確にし、
住環境の
向上を追
求するの
が特徴で
す。近畿
の全支部
合わせ前



来場者へ満足の内容で
日管協 近畿ブロック長
長田 修氏
開催を重ねる毎に時代
を反映した内容の充実がみ
られます。各支部は斬新な
企画で臨みイベントの重要
性を認識しています。今回
からは特
に国交省
からの指
摘もあ
り、日管

ます。
各大阪府支部の会場では
日管協の日常活動をPR
する「日管協ブース」を設け
てたくさんの方の資料を有意
します。
●登録制度参入と、賃貸不
動産経営管理士の連携
入居支援施策「改正住宅
セーフティネット」のPR。

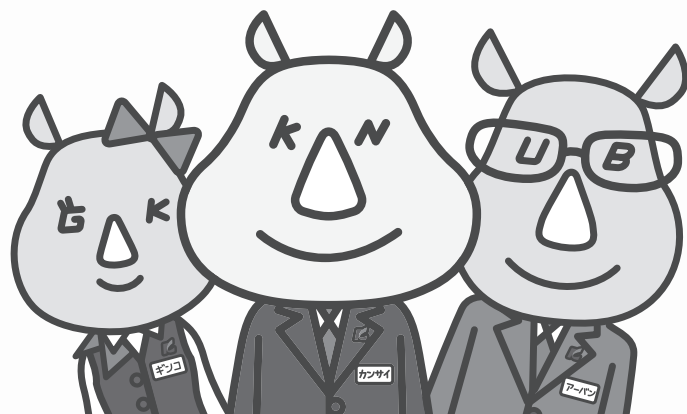
「民泊新法」「民法改正」法
律の施行と予測を会場で賃
貸住宅管理のプロや弁護士
が解説します。これらすべて
のプログラムが全国的に行
われる国の「住宅月間」に
沿った「住環境向上セミ
ナー」(通称「オーナーセミ
ナー」)です。細部については
各支部のページに掲載。

協が強くリードする企画で
開催されます。
各セミナーは管理業界以
外からも注目され、近年は
来場者も広い分野から増加
の一方です。入場者へは安心
安全、納得できる賃貸住宅
の供給と入居促進への気付
きの場で、開催の名称どう
り住環境を向上させるため
のセミナーです。公益財団
法人組織としてすべての人
に通じる工夫や手段、法律
背景など、幅広い内容で届
けるイベントです。

なんでも相談してください。

関西アーバン銀行

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



「若手研究グループ」発足

新世代の会員が中心になり、周りが後押しして躍動感のある支部にしたいというのが大阪府支部長・川中伸氏の考えです。従来から新人研修会や中堅社員の考えを引き出すグループディスカッションなど意識改革や知識モチベーションの向上を図る活動を続けてきました。このほど「若手研究グループ」の発足を決めて本格的スタートです。

活性へ創意と幅広い視野で

「若手とは何歳ぐらいを指すのか」と幹事会でユーマラスな質問が出ました。40歳前後までという説もある中、ともかくも大阪府支部は新人が活躍できる新体制へ乗り出しました。幹事会での積極発言、提言、実行へのロードマップまでを含んだ発表など、動く支部への体制づくり。さっそく企画研修・業務研究委員会(宮西安広委員長)が「若手研究グループ」の結成を決めました。次代を担う中堅若手会員が中心になり、情報交換や人脈づくりの場をつくり、能力開発やモチベーションの向上に結びつけようという意図です。具体的にはディスカッションの機会を増やしたり、勉強会や懇親会



川中支部長は「若手歓迎」を



発言が多い幹事会

開発やモチベーションの向上に結びつけようという意図です。具体的にはディスカッションの機会を増やしたり、勉強会や懇親会

を継続。ひとつの傾向として、中堅の(株)リプロスの松尾充泰社長が今春発足の「若手研究グループ」の結成を決めました。次代を担う中堅若手会員が中心になり、情報交換や人脈づくりの場をつくり、能力開発やモチベーションの向上に結びつけようという意図です。具体的にはディスカッションの機会を増やしたり、勉強会や懇親会

日管協本部でも新しい人材の確保を目指しています。一般マスコミでは不動産業界で働く人材の活躍を報じており、これからの刺激も十分です。「若手研究グループ」は11月の定例会でデビューを果たし、さっそくから楽しみです。

新グループ発足
大阪府支部の企画研修・業務研究委員会(宮西安広委員長)はこのほど、かねてから支部全体で設立を急いでいた新グループを発足させました。

名称は「若手研究グループ」。入会対象は40歳ぐらい迄とし、この中から中心になって動くメンバーを決めます。発会の会議には大伏健次氏(日住サービス)宮西安広氏(アーバンライフ住宅販売)らが参加。今後は水野達司氏(エステートツーワ 森山恭子氏(パナソニックホームズ)らも加わります。本格活動は今秋11月以後です。

この人に聞く

松尾 充泰氏

日管協大阪府支部 組織・広報委員長 (株)リプロス社長

IT化への変化を情報化 飛躍へはきっかけが大事

今年度から大阪府支部の組織・広報委員会の委員長に就任。支部で多岐にわたる活動は実績済み。今回の就任で組織の信頼価値を高めるため有効な支部活性化への手腕が期待です。これまで中堅会員を対象にしたグループディスカッションの実施など経験は豊富です。

新しいことへの挑戦が好きで、企画研修・業務研究委員会の委員長時代は新人・若手研修を担当。会員から「社員が実務や業務の知識を学べる機会が貴重です」と好評でした。一方で支部活動を立体的に捉え参加者の意識を盛り上げようとグループディスカッションを企画するなど新しい手法を用いる工夫もしてきました。災害対策をテーマに災害時の管理会社はどうあるべきかで議論・研修。このようにいろいろな新しいテーマによる活動の経験が今後の広報活動に生かされるのに期待です。

なか、関西から各社が入会。関西初回の定例会での印象を「日管協の会員は3分の1程度でした。人口減少の中で管理業界もIT分野の普及は当然の成り行き。ITを用いた各社の入居者サービスについては参加者の刺激になりました。業界にイノベーションを起こす可能性としてこのきっかけ作りになったようです。これを機にIT化の重要性についてもしっかり情報伝達をしていく考えです。若手を中心になつての支部活動の推進や次々と問題提起をする松尾氏の積極性に注目です。



まだ「若手」の意識
松尾さんの活動は続きます

市場の变革期 新手法へ注目

発足したばかりの「ITシェアリング推進事業者協議会」へは近畿からトップバッターとして入会。連動効果



やる気につながる企画も
続出させました

注目です。

第6回「ベンチマーク」

静岡の第一不動産へ



第一不動産でのセミナー



参考になる話ばかり... 利用、また、社員のモチベーション保持への方法など

大阪府支部のベンチマーク委員会(太田卓利委員長)が開いた第6回「ベンチマーク」は猛暑の8月3日(金)と4日(土)静岡市葵区田町5-10-1に本社を置く(株)第一不動産(中島敦社長)で行われました。参加者の着目点は同社の課題山積みの社内をどのように生き返らせたのかのプロセスです。優秀な社員を得るための戦略としてSNSの利用、また、社員のモチベーション保持への方法など

知りたい役立てたいに込めて

8月3日(金)〜4日(土)1泊2日で開催

静岡で5千戸を管理、独自の手法で業務を展開して注目されている会社。学ぶことが多いはずとベンチマークの対象に。参加者の着目点は同社の課題山積みの社内をどのように生き返らせたのかのプロセスです。優秀な社員を得るための戦略としてSNSの利用、また、社員のモチベーション保持への方法など

聞き耳・会員の周辺

三島コーポレーション 相続のフェアに参加

三島コーポレーションから数社が9月に大阪・梅田のグランフロントで開催された相続関連のフェアに出

訂正とお詫び
「日管きんき」Vol. 22号2面の文中、北九州市の(株)不動産中央情報センター社長の名前は濱村美和氏が正しく訂正してお詫びします。

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 39 周年





挨拶する榎和志会長

日管協で今年4月に発足したITシェアリング推進事業者協議会(榎和志会長)が大阪で今夏、第2回目の定例会を開き140人が参加、会場は超満員でした。時代が求める新分野だけに注目が集まりました。

熱気！大阪で初の定例会 動く！ITシェアリング推進協

業界にイノベーションを起こそうと、会員は若手中心で早くも130社近くが入会し増加一方です。近畿ブ

ロックでは発足時から大阪府支部の広報委員長、松尾充泰氏が入会し、その後14社が加わりました。会場には近畿ブロック6支部の各支部長や幹部が揃って出席。その注目度がわかりました。定例会はIT分科会とシェアリング分科会、それぞれにテーマを設けて発表者を選び、この分科会をマスターすれば業界の流れがつかめるという現実的な内容。榎和志会長の挨拶で始まり、大阪で初の定例会ということと日管協大阪府支部の川中伸一支部長も壇上から応援のメッセージを送りました。午後2時から6時まで勉強し、最後は懇親交流会で名刺交換や交流を図り



満員の関西で初の定例会



IT会員による報告

全スケジュールを終了しました。同協議会では7月27日の大阪に次いで第3回目を名古屋で8月3日(金)に4回目を東京で8月7日(火)に開きました。内容はIT重説、電子契約、仮想通貨、人材、民泊など多岐にわたり専門分野の発表者が登場しました。

大阪会場(CIVV研修センター・新大阪東)での当日のプログラムは次の通りです。今後各地でキメの細かい定例会を実施していく方針。

・IT分科会 ①「本場に使われる入居者アプリの活

外国人専用
保証プラン
販売開始！

お問合せ先 大阪支店
06-4705-1181
登録番号:国土交通大臣(1)第51号



来場者で溢れる会場(前回)



日管協ブースは資料提供の場に

10月11日(木)12日(金)「インテックス大阪」 賃貸住宅新聞社主催の「賃貸住宅フェア」会場

恒例の毎年秋に開催する国交省後援、全国規模での「住環境向上セミナー」通称「オーナーセミナー」。日管協の近畿ブロック6支部でも会員が100社を超す大阪府支部が毎年、もっとも重要なイベントと位置づけている「オーナーセミナー」です。

「オーナーセミナー2018」開催。情報収集の場に

講演会や座談会 業界一般の来場者期待
日管協大阪府支部主催 国交省 地元自治体が後援

前回の9月開催から今年10月11日(木)12日(金)に決定。国の住宅月間、にピッタリ合わせました。開催場所は前回同様、全国賃貸住宅新聞社が主催する「賃貸住宅フェア2018 in 大阪」会場内です。

日管協本部から末永照雄会長他、事務局のスタッフも参加。講演や日管協の活動PRに前年以上に注力

します。大阪府支部は独自で企画したセミナーやパネルディスカッションなどを各ブースで展開。

中でも注目はレディース部会(田中志子部会長)手作りの講演会が期待されます。「まちづくりの企画提案」ともある魅力の活用」と題した地元、大阪の活性を示す内容の講演です。講師は大阪まちプロデュースを主催。からほり倶楽部理事で山根エンタープライズ(株)代表取締役山根秀宣氏の登場です。大阪を知り抜く人の街の活性へつながる話です。大阪の各地を元気にさせた実績も多く、オーナーでもある山根氏の熱い話に期待です。

「日管協ブース」は前回以上に充実させ、会員拡大へつ

ながる役目を果たします。セミナーの正式名称は、「住環境の向上セミナー」。

「オーナーセミナー2018」で国や自治体が後援、全国で

大阪会場は定員を超える
日管協主催の管理士講習
本年度の賃貸不動産経

営管理士受験に対する日管協主催の事前講習は定員を上回る参加者があり終了しました。大阪会場で

手研究グループ」を発足させました。女性会員も加わります。支部役員と委員長は次の通りです。(監事、幹事は省略)。

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

本部理事 山本肇氏(株関西建設)
本部理事 太田卓利氏(株

おかげさまで40周年

一級建築士事務所
40th 株式会社 朝日リビング



0120-61-5000

大阪本社:大阪市北区豊崎3-19-3ピアスタワー11F

空室対策リノベーション事例はこちらから ▶ www.asahiliving.co.jp

知ろう、笑おう「オーナーセミナー2018 in 京都」

10月20日(土)新・都ホテル(JR京都駅前)で開催

国が目指す「安心安全・住環境の向上」に沿って日管協が主催する「オーナーセミナー」。国交省や地元自治体も後援して行われる正式名称を「住環境向上セミナー」です。京都府支部(櫻井啓孝支部長)は10月20日(土)JR京都駅前の「新・都ホテル」で開催します。

研修会 落語家の桂雀々氏も登場

京都府支部の「オーナーセミナー」は毎年、社会の動きを反映し、聞き手にとって即有効なプログラムを用意



盛況のオーナーセミナー(前回)



櫻井啓孝支部長

別表の
演。経営

します。法務研修委員会を主に活発な支部の委員会活動を経由し、定例会で意見交換の後、櫻井支部長が決めました。今回は3項目で研修を行い、最後は懇親会というスケジュールです。研修の最初は

10月20日(土)
会場「新・都ホテル」

注目! 「民法改正」の講演

- 受付 13:30
開演 14:00(無料)
- 主催 (公財)日本賃貸住宅管理協会 京都府支部
- 後援 国土交通省 京都府・京都市など
- 研修会 講師と講演内容
1部「変わる賃貸経営と知っておきたい行政施策」
京都府支部長 櫻井啓孝氏。
2部「直前!民法改正」間もなく施行。
講師 弁護士 塚本智康氏。
3部「相統落語」闇魔の沙汰。
講師 落語家 桂雀々氏。

刺激あり、響き合える定例会

「ドアをノックすることが大事」何事にも積極的という意味で広報の責任者らしい発言です。「京都府支部の活動を広く知らせ、未加入者へ一緒に楽しく支部活動をした人を増やしたい」。中村氏の究極の目的は日管協会員拡大で、櫻井支部長からも支部活動を通じて会員を増やすようにと語られています。

情報を受発信の機会をいかに多く持つかも中村氏に課せられています。人に対しての積極性こそ役割の基



京都府支部
広報・会員拡大推進部会長
(株)グッドワーク
中村 康行 氏

本と自覚しているようで会員増加については大丈夫と期待大です。

積極姿勢が会員増に
定例会では広報会員拡大部の部長として参入会員の社名や広報紙「日管きんき」の記事内容、支部サイトの「HOUSE NAVI」についての現況などを報告しています。他の部会の発表にも会員増へのヒントはないかと耳をすませます。

「会員が多く集まる機会

京都府支部 ニュース

外国人留学生の受け入れ
官民が一体で人材活用すむ

京都府支部会
員各社は外国人留
学生支援につながる
外国人社員を受け
入れる企業が
増えていきます。日管
協のセミナーの会
場などでも外国人
社員の参加がみら
れます。人材面で



セミナーで外国人留学生の
受入れ状況を自治体が説明

入居環境向上で勉強会

京都府支部のレディ
ス部会(岡嶋緑部会長)が平
成30年度の講習会、勉強会
をこのほど実施。従来には
ない画期的な内容で実管理
業に大きく影響を与える
重要な話でした。テーマは
「精神疾患を疑う入居者、
貸主との共生に向けて」講
師は中野友香氏(社会福祉
士、精神保健福祉士)。
開催主旨は次の通りです。

●●全員参加が支部の方針●●

京都府支部 多彩な部会活動人事

京都府支部の平成30年
度の人事。●全員参加●と
若手中心が特徴。相談役
にはベテランを配し、部会
のトップは中堅で固め、他は若
手で占めるという構図です。

毎月開く幹事会や定例
会は支部長以下部会に属
した各会員、相談役が出て意
見交換や提案、情報提供を
行います。締めは櫻井啓孝
支部長が関係法律の立法化
への現状や本部の事業活動
の進捗状況、市場の流れなど
を説明します。このように支
部内で役割を明確にし、分担
して機能する運営が進捗中
です。今年度の主な人事は次
の通り。



定例会の会場
副支部
長・若林

と昨年「多年に亘る留学生
支援」で自治体から感謝状
も送られています。

今年に入ってはNPO法
人が主催する「留学生の就
職・採用セミナー」に参加。
留学生と企業の共生の機会
を設けるため、外国人人材
の採用の有効性について企
業側の立場から発言。また、
外国人留学生の就職支援
マッチングサイトを通じて雇
用企業として採用の効果と
実績、採用に際してのアドバ
イスを公表しています。フ
ラットエージェンシーの担
当者は外国人社員の印象と
して仕事への熱心さ、チャレ
ンジ精神などを評価。これら
企業の動きは国際都市京都
ならではの傾向です。

24時間安心サポート <らしーど24>

入居者様にご加入いただく会員制サービスです。
専有部内の設備トラブルに対し、
24時間365日出動対応いたします。

導入メリット

- 24時間対応物件となり、入居者様に安心してお住まいいただけます。
- 業者手配、一次対応まで弊社側で行います。社員様の業務軽減、ストレス緩和につながります。
- 業界随一の販売手数料により、貴社収益の向上を見込めます。

料金形態、手数料に関しては
お問い合わせください。

鍵のサポート

24時間365日
入居者様の安心をサポート!!

出張費及び60分までの作業費が無料!

※部品代は除きます

水まわりの
サポート

ガスの
サポート

電気設備の
サポート

ガラスの
サポート

15ヶ国語 外国語
対応いたします。

- | | | | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-----------------------|
| English
英語 | 中国語 | 韓国語 | タイ語 | ポルトガル語 |
| Spanish
スペイン語 | Nepal
ネパール語 | Français
フランス語 | Tiếng Việt
ベトナム語 | Russian
ロシア語 |
| Bahasa Indonesia
インドネシア語 | Italiano
イタリア語 | Deutsch
ドイツ語 | Philippin
タガログ語 | Bahasa Melayu
マレー語 |
- ※一部サービスのみとさせていただきます。

法の
視点

(69)



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

自然災害と損害賠償責任

貸家の屋根瓦が台風で飛んで隣接するガレージの他人の車を損傷してしまいました。貸家の所有者は台風による自然災害であり、賠償責任はないと主張していますが、正しいでしょうか。民法717条は、工作物の設置または保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、工作物の占有者は賠償責任を負うと定めています。建物の占有者（通常所有者）は、屋根瓦が飛ばされないようにしておく義務があります。どの家屋の屋根瓦も飛ばされたのならば、屋根瓦の設置または保存に瑕疵はないとされるのですが、一部の家屋だけの瓦が飛ばされたのならば、その設置または保存に瑕疵ありと言うべきです。日本は台風の常習地帯で台風に対する備えをしておかなければなりません。台風は自然災害ですが、全ての自然災害が直ちに免責となるものではありません。



京都府支部会員会社で普及中

同パネル購入での問い合わせは日本賃貸住宅管理協会TEL03-6265-1555 FAX03-6265-1556。

壁掛けパネル式のすっきりスマート格好のいい「日管協会員証」が会員間に普及中です。接客中の事務所や店舗内に置けば目立つし、これによる信頼の効果は見込めます。日管協の前広報組織委員会・長田修委員長（の発案で新しい会員証として制作、頒布に至りました。そろそろ近畿ブロック会員会社の事務所や店舗にお目見えしそうです。狙いは会員企業における帰属意識の向上と、会員企業間の結束を高め、各社が公益財団法人に所属している会員企業であること

日管協「会員証」を見える場所に
安心・安全を示す目安として

をPRできる掲示物として事務所や店舗で掲示。各社1枚以上購入して人目につくところに掲示とのことです。●仕様 壁掛けパネル式。素材はアクリル。印刷はシルク。サイズは「A3」。価格は1枚10,000円。※購入した会員には、日管協退会の際は会員証を掲げることが禁じられています。デザインは協会のロゴマークの四つ葉のクローバーを中心に据え、「Certificate of Membership（会員証）」というアルファベットが上部に印字されています。



定例会でAIG損保の服部信尚氏が地震保険の説明

管理会社は超多忙に

日管協会員の設備会社は夏以降超多忙で秋まで続いています。それは地震に次ぐ水害さらに台風の連続です。今年後半は設備関連の修繕に追われている日々です。揺れて、降つて、自然は思うがままですが後の対処が大変。特に賃貸住宅を管理する側は対応に時間がかかり、今年は多忙な1年になりそうです。空室情報の提供協力 予定していた日管協近畿ブロックの総会が地震で中止となり、末永照雄会長の講演や待たれていたレディス委員会のセミナーが取りやめの事態に。そうこうしている間に次は豪雨さらに台風と近畿の各地で被害が拡大。京都府下でも災害が拡大し、各管理会社は後処理に多忙を極めています。住宅被害の認定調査に不動産鑑定士も支援に参加しました。京都府も早い段階

地震に続き豪雨、台風、各地で被害

で豪雨災害の被災者に対する賃貸住宅空室情報の斡旋について京都府支部への協力依頼がありました。平成25年以来、京都府と日管協京都府支部との間で災害時の被災者へ空室情報提供の約束があり、これに基づいて支部では協力を実施中です。京都府支部は災害多発時に合わせ、定例会時、会員のAIG損害保険の服部信尚氏から、内容が改定した地震保険について勉強の機会を設けました。大阪府支部でも早期からハザードマップなどを用いて災害対策の研修も行なっていて、災害への管理会社の意識向上と対策はさらに拡大しそ

うです。日管協本部でも内閣府防災担当からの7月豪雨被害状況を会員に報告。それによると、近畿ブロック内でも滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山の各地で住宅被害が数字に示されています。幹事会でもその被害状況が発表されました。国は被災者へ応急的住まいの確保として自治体や民間賃貸管理業者への協力を求めています。それが「空室提供」などです。被害が多かった岡山県では民間賃貸住宅の借り上げも実施中。今後とも災害はどこかで発生するわけで、対応の守備範囲は広く設備や管理会社の役割は増えています。災害対応対策はどうか。被害時で管理会社はどう動けば良いのか、支援の具体策は。難題が待ち受ける災害列島です。

10月10日に近畿B親睦ゴルフコンペ 近畿ブロック主催、京都府支部主管の平成30年度「親睦ゴルフ大会」が10月10日（水）茨木国際ゴルフ倶楽部で開催されます。参加料は昼食代を含み1万1千200円。17組を予定。会員個人から特別情報 京都府支部の定例会でみんなが期待しているのが当日最後のプログラム「私の履歴書兼情報提供」です。内外部の人が登場し、生い立ちや仕事、人生経験などを述べます。何が飛び出すかすごく楽しみです。最近ではアンクルホームの野原正光社長による公私にわたっての長い奮闘の話はジーンと来るものがありました。特に野球が全てを乗り越えさせる芯になったと。多くの経験がやがてその人を形作るのかとつくづく。人生は厳しく長く、苦勞して。やがて現在の自分をつくる。その行程が語られます。

ニュース お知らせ

10月10日に

近畿B親睦ゴルフコンペ

近畿ブロック主催、京都府支部主管の平成30年度「親睦ゴルフ大会」が10月10日（水）茨木国際ゴルフ倶楽部で開催されます。参加料は昼食代を含み1万1千200円。17組を予定。会員個人から特別情報 京都府支部の定例会でみんなが期待しているのが当日最後のプログラム「私の履歴書兼情報提供」です。内外部の人が登場し、生い立ちや仕事、人生経験などを述べます。何が飛び出すかすごく楽しみです。最近ではアンクルホームの野原正光社長による公私にわたっての長い奮闘の話はジーンと来るものがありました。特に野球が全てを乗り越えさせる芯になったと。多くの経験がやがてその人を形作るのかとつくづく。人生は厳しく長く、苦勞して。やがて現在の自分をつくる。その行程が語られます。

ニューススポット

今年も大勢で「ベンチマーク」

〈日管協フォーラム2018〉東京11.13.

ネットワークづくりのチャンス

「日管協フォーラム」へベンチマークを。京都府支部は今回で3度目の参加で滋賀県支部と一緒に出掛けます。「毎年参加していてもたった1年でセミナーの内容も大きく変化するので業界の流れの早いことを実感できる場です。大勢で行くので後で意見交換もできて良い経験になります」「会う機会のない他都市の支部長や日管協の委員会活動に熱心な幹部と会い、名刺交換や情報入手ができます」。このような参加目的の他、会場内の出展ブースから賃貸管理業の明日を予測できたり、自社との対

比など、見学する側の感性によって収穫はさまざまです。参加者は定例会などを通じて感想を報告します。25のセミナーが1日で一斉に実施されるので見学ブースの選択が大事です。事前に打ち合わせをして聞きたいテーマを有効に選ぶのも方法です。もう3回目ともなれば引率する担当者も慣れて上手にアドバイス。たった1日で賃貸業界のトレンドをしっかりと確かめるには体調管理も大事です。最高のコンディションでベンチマークをしたいですね。京・滋両支部から約30名が参加予定です。



明治記念会館の庭



日管協フォーラムの会場

日管協預り金保証制度 加入会社(404社加入※)は、健全経営が証明された賃貸住宅管理業者です。

2019年1月より
新規申込開始!申込は年2回(7~8月、1~2月)だけ!
この機会をお見逃しなく!

Q. 日管協預り金保証制度とは?

A. 賃貸住宅を管理する上で必要な、管理会社のための制度です。

- 第三者機関である保証制度審査会による経営状態の厳正な審査により管理会社の「経営の健全性」を判断する指標となり、オーナーとの信頼関係構築や自社のPRに効果的です。
- 万一、加入者（管理会社）に倒産が発生した場合、管理会社1社につき一定限度で預り金の保証弁済を行います。
- 国土交通省「賃貸住宅管理業者登録制度」における数金の保管に関し、本制度に加入する方法が、指標の一つになっています。

日管協 預り金保証制度 加入会社一覧表(近畿50社加入)

※平成30年10月1日現在

滋賀	京都	大阪	兵庫
(株)エム・ジェイホーム (株)エルアイシー (株)コンクウェスト (株)レック	共同管理(株) (株)京都住宅センター学生住宅 (株)京都パナホーム(株) (株)グッドハウジング (株)グッドライフ 三和プロパティマネジメント(株) (株)長栄 ディランド山京リース(株) (株)フラットエージェンシー (株)都ハウジング	(株)アイ・ディ・コミュニケーション (株)アズ・スタート アパルトマン(株) (株)エコホームズ (株)エステート・ワーク (株)関西建設 (株)近畿建物管理保証協会 近畿ハウジング(株) (株)サンエース 近藤プロパティ(株) (株)サンプロシード (株)住宅サービス (株)すまいる管理 生和不動産保証(株)	(株)成都管理サービス 積和不動産関西(株) (株)タイセイシュアサービス (株)宅部 (有)トラスティーサービス (株)トラスエージェント 平山住研(株) (株)ベストホーム (株)マツヤスマイルホーム (株)ミヤビグループ (株)三島コーポレーション ユニバ・ライフ(株) リースビル管理(株) (株)レンタックス

本制度は
健全経営の証
です

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会

〒100-0004 東京都千代田区大手町2-6-1 朝日生命大手町ビル17階 TEL 03-6265-1555 FAX 03-6265-1556 http://www.jpm.jp/ E-mail info@jpm.jp



山口支部長

滋賀県支部は昨年に続き、11月13日に東京の明治記念館で開催される日管協フォーラムに京都府支部と共同でベンチマークします。山口俊和支部長はベンチマークの意義を「支部会員



昨年の日管協フォーラムのワンシーン

同士の親睦を深め、支部活動の活性化に繋げることが最大の目的」と話します。

今年も「日管協フォーラム」にベンチマーク、滋賀県支部多彩なセミナー会場で供給手法のヒントを得る

また多彩なセミナーから「管理業者の業務革新に関する情報収集する絶好の

近畿Bソフトボール大会 11月21日、大阪舞洲で開催、奈良県支部主管

近畿ブロックソフトボール大会は11月21日(水)に大阪市此花区の舞洲運動広

場で奈良県支部主管によって開催されます。今年は16チームが参加

4県支部が10月一斉に住環境向上セミナー

住環境向上セミナー(オーナーセミナー)近畿ブロック4県支部日程

支部	日時	開催場所	アクセス	タイトル	講師
和歌山県支部	10月6日 10時～12時	ホテルグランヴィア和歌山	JR和歌山駅下車すぐ	和歌山の賃貸市場と価値ある部屋の作り方(一部略)	SUUMO編集長 池本洋一氏
兵庫県支部	10月20日 14時～17時	神戸国際会館	JR・阪急・阪神三ノ宮駅下車徒歩5分	幸せな賃貸経営—これからの家主のあるべき姿	がんばる家主の会会長 松浦昭氏ほか
滋賀県支部	10月27日 13時30分～17時	草津市立まちづくりセンター	JR草津駅下車徒歩3分	相続落語「閻魔の沙汰」	落語家・桂雀々氏ほか
奈良県支部	10月27日 13時～16時	ホテル日航奈良	JR奈良駅下車すぐ	入居率アップに役立つ入居者ニーズ最新動向	SUUMO副編集長 田辺貴久氏ほか



昨年の奈良県支部オーナーセミナー

滋賀県と奈良県支部は10月27日に開催。滋賀県支部は落語家で相続問題に関心を持つ落語家桂雀々氏を招き相続落語「閻魔の沙汰」の席で笑いながら相続

和歌山県支部の東行男支部長は「和歌山の賃貸住宅市場の特性や契約者の動向、今後の見通しをSUUMOの豊富なデータで占い、価値ある部屋を作るポイントを示してもらう。古くなった水回りをどこまで直せばいいのか、好まれる内装を具体的に指摘してもらうなどビジネスに役立つ内容」と話します。

近畿ブロックの兵庫、滋賀、和歌山、奈良の4県支部は10月に一斉に住環境向上セミナーを開催します。民泊法や民法改正が国会を通過。賃貸不動産に

賃貸市場展望や入居者ニーズ分析

問題を考えます。併せて日管協総合研究所の永井和夫主任相談員に「賃貸を取り巻く近況と相談事例について」を講演してもらいます。

奈良県支部はSUUMO副編集長の田辺貴久氏が「入居率アップに役立つ入居者ニーズ最新動向」のタイトルで講演。小西克美支部長は「オーナーに入居率を高める魅力ある物件づくりを実践してもらうきっかけに

セミナー企画担当が勧める見どころは…

滋賀県支部 望月三樹子研修部長



望月三樹子研修部長

今回は「相続問題」に焦点を当てた企画を立てました。講師には日管協の相続問題キ

企業を立ち上げた。講師には日管協の相続問題キヤラクターを指す落語家の桂雀々氏を招き相続落語「閻魔の沙汰」を語ってもらい、笑いながら相続を考えます。

さて、昨今不動産ビジネスにもAIの風が吹いてきたことを感じます。AIやVRが現実のものとなりつつあります。住宅設備では声ですべての家電のスイッチを入れることができるスマートハウスが目前です。

兵庫県支部 藤堂高光研修委員



藤堂高光研修委員

これまで支部の研修は日管協の研修会やセミナーでは民泊や民法改正などその時々話題を取り上げてきました。

今回は「がんばる家主の会」の松浦昭会長を招いて、オーナーの本音に迫ろうという企画です。家主が賃貸住宅を経営するに当たって、どのように自分の物件の価値を向上し、

そして民泊も含めて、地域の市場環境に合わせた貸し手の手法を見付けました。フォーラムで得た知識を支部会員や自社の社員へ還元する方法を山口支部長は「レポートや研修で話すよ

(申し込みは締め切り)。1社で複数チームを申し込んだ会社もありましたが、今年は1社1チームの出場となりました。舞洲運動広場へのアクセスは、自動車の場合、阪神高

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/>

FUJIYAMA

株式会社フジヤマ

空室の防止

入居率UP

18年の販売実績

フジヤマオリジナル
10年リースシステム
(メンテナンス保証付)

累計契約実績
49,441台
4,638件

フジヤマオリジナル
10年保証システム
(ガス給湯器・エアコン)

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。



ご存知ですか?3点式ユニットバス問題の解決プラン



フジヤマ

大阪 京都 神戸

大阪市西区新町4丁目1-4
TEL.06-6539-0680
京都市伏見区深草北新町643-2
TEL.075-643-1188
神戸市中央区磯辺通1丁目1-20
TEL.078-291-5508

0120-123-788
0120-248-448
0120-231-778

新収益
事業

富士山の水
12L/9.3L PETタイプ
12L BIBタイプ





三好不動産では三好修社長が自ら説明

兵庫県支部は8月28、29日の両日、福岡県の(株)三好不動産と(株)デマンド(旧デマンド倶楽部)にベンチマークしました。兵庫県支部のベンチマークは昨年の北海道札幌市に次いで二度目。今回

兵庫県支部 2社にベンチマーク 三好不動産でアイデアの源泉探る

は10社18人が参加。今回ベンチマーク先として福岡市の三好不動産を選んだのは、常に賃貸管理業

界の先頭に立って相続ビジネスや資産運用など多様なアイデアによってビジネスモ

デルを確立してきた企業だから。越野芳明事務局長は「直に見聞することによって三好不動産のアイデアの源泉を探りたい」。資産運用に

ナース物件専門の賃貸店舗、九州大学学生寮などユニークな試みも見学しました。「コンサルによってオーナーの潜在需要を掘り起こし、ビジネスに効率よく繋げていた」と参加者はビジネスのヒントを得ていました。

北九州市の(株)デマンドは浄水器の販売の傍らで人材育成をテーマとした対外向けセミナーを開催。数値化された従業員の評価システムを確立して、顧客企業の社員定着率や業務効率を高めているのが印象的でした。

「相続問題」は永遠のテーマ

高まる相続支援コンサルタントの存在感

一般紙に毎日のように掲載されている「相続」をめぐるセミナー開催の広告。相続対策で悩む人の多さが見てとれます。日管協の会員会社は相続のスペシャリストを育て、オーナーの相続の分野まで事業を拡大。いまや賃貸管理業を支える柱の一つです。その主役が「相続支援コンサルタント」、その存在にスポットを当ててみました。



管理会社が開催する相続セミナーは「定員オーバー」の盛況ぶり(ハウスプロメイン本社で)

管理を通じて見えてくるのは家主の高齢化。相続支援は待ったなしの状況。日管協の認定資格である相続支援コンサルタントが活躍する場は広がるばかり。社会の要請に応じる存在として資格者数も上昇の途です。賃貸住宅管理会社は単なる物件管理からオーナーの資産をトータルに管理する資産管理まで業務が拡大しています。平成29年度の相続支援コンサルタント試験は360人が合格。全国の相続支援コンサルタント資格者は140人になりました。

平成30年度の「講習」も一般435人、上級104人が受講する予定。業界での注目度も高まる一方です。日本人の総資産の半分以上が土地、建物などの不動産といわれています。不動産は分割しにくい資産だけに、遺産の分配を巡って親族が争う「争族」が発生。また相続税の節税対策も大きな課題になっています。これまで相続といえば弁護士や税理士が主役。「し



大阪での相続支援コンサルタント講習は平成24年から

かし資産の大半を占める不動産のプロである不動産業者賃貸住宅管理業者こそ相続問題の中心プレーヤーとしてふさわしい」と、日管協の三好修前会長が提唱。相続支援コンサルタント養成講習が平成22年度に創設されました。これに即応したのが兵庫

県支部の松本智支部長です。現在では日管協相続支援研究会の副会長です。近畿ブロック会員に相続支援コンサルタントの普及、拡大に努めています。松本支部長は「相続を手掛けることで相続問題の解決法には資産の内容、相続人の構成など、どれをと

てもレディメイドはない。全てがオーダーメイドというのが資産管理の面白さです」。さらに「相続を手掛けることでオーナーの資産内容を知ることができ、資産の組み換えや売却などを提案。それらの全てがビジネスチャンスに繋がります」。

相続支援コンサルタントの仕事 専門家の意見まとめ、相談者に最適な提案

相続支援コンサルタントは相続関連の相談に乗り、専門家と連携して万全を期します。専門家とは税理士、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、測量士らです。専門家の意見を取りまとめ、相続支援コンサルタントは相談者側に最適な答えを提案します。実際に相談を受け、対応策を提案したケースを紹介すると...

父親は知り合いの税理士立ち合いでアパートの権利を3等分して3兄弟に遺しました。ところがアパートを管理していた長男が家賃収入を次男と三男のAさんに渡さず独り占めに。そこでAさんは相続支援コンサルタントに相談。そして父親が存命中に公正証書遺言を作成することにしました。内容は長男には父親から事業を継承する際、かなりの現金を手渡ししている。そのためアパートの権利は次男とAさんに等分して贈

るというもので、その後、父親が亡くなり、遺言が執行されました。Aさんは「当初は長い付き合いで家族構成も良く知っていたが、税理士に相談していたが、熱意が感じられなかった。一方、相続支援コンサルタントは熱心に話を聞いてくれ、父親が公正証書遺言を作成するという解決策を示してくれた」。Aさんはアパートの権利をスムーズに配偶者と子供に遺すため、次男の権利を買い取ることも考えており、引き続き相続支援コンサルタントに相談しようと考えています。

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

新会員インフォメーション

兵庫県支部
(株)アクセシオン

設立は平成28年ですが、30年間の実績を持つ地元密着の不動産業。「なじみの客が多く、相続問題など資産管理に最適なアドバイスをしていきたい」と山下みよ子社長。ところが「名義が曾祖父のままといった放たらかしの不動産が余りに多い。先祖にも不動産にも失礼です」。入会は「資産管理の様々な手法を学びたい」が最大の動機です。
所在地=神戸市東灘区御影2丁目5-403
代表者=山下みよ子社長
管理戸数=約300戸 従業員数=2名
☎078-846-3765 FAX=078-846-3767

和歌山県支部
(株)アイ・ルームス

有田市を中心に地域で賃貸住宅に関するあらゆる情報を把握する企業を目指しています。入会のきっかけは支部の小切副支部長の紹介。「クレーム処理の手法を学びたい」と出崎達也社長。また「賃貸管理業の法制化も近いと聞くので情報をいち早く知りたい」とも。
所在地=和歌山県有田市古江見51-1
創業=平成14年
代表者=出崎達也社長
管理戸数=約800戸 従業員数=10名
☎0737-85-3353 FAX=0737-85-3358

エコバスリフォーム
ecology and economy

「エコバスリフォーム」とは、今ある浴室を壊さずにリフォームすることができる、全く新しい工法。年間4,000室以上の施工実績がございます。

【大阪本社】
※関西圏の方はこちら！
〒556-0022 大阪市浪速区桜川3-2-14 BSDビル
TEL : 06-4392-8626

【東京営業所】
※関東圏の方はこちら！
〒143-0014 東京都大田区大森中2-23-6-1F
TEL : 03-6459-6526

【HP】<https://www.ecobath.com/>
【Facebook】<https://www.facebook.com/ecobath1/>

株式会社バスシステムデザイン研究所

VSC 株式会社ビデオセンシング
狙われやすいマンション大切な我が家を守るために...

狙われやすい死角を補完し、抑止するセパレート型SDカード録画システム!!

●動作確認ランプ付！一目でレコーダーの死活確認が可能です！
●独立したシステムゆえ、既存のカメラシステムに制約されることはありません！
●SDカード一体型カメラではないため、カメラを壊されても録画映像は保持されます！

直近に100V電源があれば、この間の配線工事にてシステムアップ

info@videosensing.co.jp

■大阪営業所 TEL06-4707-7380
■京都本社 TEL075-221-3900
■神戸営業所 TEL078-381-5001
■名古屋営業所 TEL052-589-1601
■東京出張所 03-3355-2302

 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	
京都府支部	〈阪急烏丸・河原町駅から徒歩すぐ〉
〒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 マスダビル 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8分〉
〒520-2144 大津市大萱1丁目4-15 LICビル3F TEL.077-543-2868 FAX.077-543-3968 E-mail.nakamura@g-lic.co.jp	
和歌山県支部	〈JR 海南駅下車歩5分〉
〒642-0002 和歌山県海南市日方1272-93 (株)ホームズ内) TEL.073-482-3739 FAX.073-482-9777 E-mail.kogire@homes-homes.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	



近畿ブロック総会の会場



長田修近畿ブロック長



講演する上野典行氏



日管協フォーラム2018

日管協近畿ブロックが総会・研修 講演「地域密着が不動産会社の本質」

〔公財〕日本賃貸住宅管理協会近畿ブロック(長田修ブロック長は8月21日(火)「ホテルグランヴィア京都」で総会と研修会を開きました。6月に予定していた総会が地震のため8月開催になりました。ブロック6支部の活動方向の確認と地域の不動産業者の役目と存在価値について、応援セミナーと題した講演が行われました。

信頼集める存在へ ブランドよりも実績で

近畿ブロックの各支部長や会員が参加した総会と研修会。前年の事業報告と今年度の事業計画が発表されました。管理業登録の推進、住環境向上セミナーの実施、賃貸不動産経営管理士試験の推進協力などを改めて確認。最初に挨拶

した長田修ブロック長は「賃貸管理業法施行へ具体的な動きが感じられます。また、管理士の国家資格化も近づいてきました。しかし、何より大事なのは会員拡大。近畿ブロックもみなさまの協力で前年度以上の実績を上げたい」と述べました。次いで、山本肇理事が日管協会長の末永照雄氏の法

制化促進などを伝えるメッセージを代読しました。

近畿ブロック主催による研修はプリンシプル住まい総研の上野典行所長による「地域密着・家族経営で何が悪い」というユニークなテーマ。地域の不動産会社からできるビジネス手法について講演。上野氏は年間100回以上講演の経験者で参加者が聞きたいことをダイレクトに判断、来場者へ「なるほど」という自信と納得をもたらす内容でした。応援セミナーに

ふさわしく地域の不動産会社を力づけるものでした。さらに今後の業界環境についてIT重説やAIによる業務効率についても触れ、終始やる気と勇気をもたら

す話でした。

総会・研修を主管したのは京都府支部(櫻井啓孝支部長)。まず登場した上野氏の講演の後、日管協本部から萩原亜美氏が預り金保証制度への加入促進などを報告。さらに日管協の取り組みも発表されました。次に京都府支部の相続支援コンサルタントが登場してコンサルタント資格講習のスケジュールを報告しました。総会の後半で近畿ブロック

管理業の「今」と「未来」が 「日管協フォーラム2018」

11月13日(火)東京で開催
近畿ブロック各支部から
参加増える

開催は目前。今年も「日管協フォーラム」の季節がやってきました。近畿ブロックの各支部では「ベンチマーク」としてまた、個人として参加

の活動に長年にわたって貢献してきた2人が表彰されました。成果大会などで努力された横江三郎氏(横江総合管理社長)と近畿ブロックの事務局長として長年重責を果たされた岡本秀巳氏(都ハウジング社長)。2人に長田修ブロック長より記念品が贈られました。(新年号で後追い記事を予定)。

管理士の試験対策講座も予定されます。さらに毎回好評の企業ブース。各社の事業内容が紹介され参考に。ここでは入居者サービス、空室対策など賃貸管理に役立つ最新の設備やサービスの種類が紹介されます。会場の「明治記念館」はJR山手線信濃町駅から歩5分です。

ニュースお知らせ

平成30年度近畿ブロック
新人事で運営体制決まる
平成30年度の近畿ブロックの新人事で次のメンバーが就任。

▷ブロック長・長田修氏。他各支部長は従来通りです。

副ブロック長として山口俊和氏(滋賀県支部長(株)エルアイシー)。本部新理事・櫻井啓孝氏(京都府支部長(株)グッドライフ)。近畿ブロック新事務局長・佐野昭二氏(株)宅都ホールディングス)。相談役・宮野純氏(株)レントックス)。同・岡本秀巳氏(株)都ハウジング)。

▷ブロック長・長田修氏。他各支部長は従来通りです。

編集後記

「講演の90分間、全く飽きることがなかった。さすがです」と感想を述べたのは今年の日管協総会で橋下徹氏の話を聞いた本部理事に就任した櫻井啓孝京都府支部長。肩書きだけビッグでは人が集まらないのが最近の講演会の傾向。刀両断、付度なし、修羅場経験に不足なし、期待通りのスカッとする話で退屈する暇はなかったようです。

また、フォーラムの特徴として「出合いの機会を生む仕掛けがみられます。セミナー会場での出合い。それに続く参加者の交流を目的としたパーティーの開催。また、会場内で賃貸不動産経営

業界最大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

全国賃貸管理ビジネス協会

会員数 1,606 社

◆他団体との強力な連携
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、業界最大のネットワークで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。全管協共済会は、少額短期保険としては日本最大の保有件数(120万件超)を誇ります。

高い代理店手数料
最高50%の手数料

**お勧めしやすい
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。

【 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「入居者総合安心保険プラス」の取り扱いが必要です)
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

* 保険金をお支払いする主な場合

コース	保険金額
被保険者の死亡を 原因とする入居物 件の汚損損害	50万円
遺品整理費用	50万円
借家人賠償責任 保険	3,000万円

※入居者の過失による入居物件への損害は免責1万円

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

業界最大保証額！