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

日管きんき

幸せな賃貸ライフ 日管協

令和元年 10 月 1 日発行（２０１９年） Vol.26

〈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/

・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

「住環境向上セミナー」一斉に

10月は国土交通省が後援する〝住宅月間〟にちなんだ「賃貸住宅の住環境向上セミナー」通称〝オーナーセミナー〟が開催されます。日管協が主催し、全国規模で毎年この時期に開かれます。近畿ブロック6支部も左表通りの内容で実施。オーナーから一般まで幅広い分野からの参加を予定。回を重ねるごとに厳選された鮮度の高い講演が行われ、前回以上の入場者数が予測されます。

日管協の存在感くっきり

●支部ごとに厳選の企画

不動産業が重要な基幹産業として次の時代における重要な役割を果たすことを示した国交省の「新・不動産業ビジョン２０３０」。これをみると賃貸管理業界が行政と一体化して、将来像づくりに向けて必要な取り組みに迫られていることに気付きます。

社会構造の変化に沿って

今回のセミナーではそういった背景を意識して支部ごとに独自のアイデアを盛り込んだ内容で臨みます。特に講演内容は突っ込んだテーマにし、講師を厳選し、来場者が「参加してよかった」「起きている新しい事実を知る機会に」を実感できることを期しています。

主催する日管協はすでに平成31年度の重点テーマを発表し、それに沿って活動中でその中心は法制化や国家資格化、さらに人材確保や育成、定着化です。市場環境の変化への対応です。ＩＴ活用などの新規事業参入などが見られますが今回のセミナーではそれらの新時代を反映した企画が次々と披露されます。（なお、大阪府支部は９月６日（金）に実施済みで詳細は２面に掲載）。

重要事項説明の社会実験 国交省10月1日から

国交省はかねてより進めている電子書面による重要事項説明書等の社会実験期間を今年10月1日から12月31日と予定。（詳細は国交省ＨＰ）。

2019「住環境向上セミナー」〝オーナーセミナー〟開催

公益財団法人　日本賃貸住宅管理協会　主催

近畿ブロック6支部参加
国土交通省、地元自治体　後援

支部名	開催会場	交通便	主なテーマと特徴
京都府支部 10月26日（土） 午後1時30分から	京都経済センター内「京都産業会館ホール」 京都の中心地四条烏丸で開催。参加者増加期待	阪急　烏丸駅、地下鉄四条駅歩1分。市内はもちろん近郊各都市へ好アクセス	税理士法人代表の大江孝明氏によるオーナーが知っておきたい資産防衛と相続対策とリクルートSUUMO編集長・池本洋一氏が最新の入居者ニーズで講演
兵庫県支部 10月12日（土） 午後2時から	「神戸三宮研修センター」 神戸市営の会場。市民に親しまれている三宮界隈	JR、阪神、阪急、地下鉄の三宮駅から5分以内、他府県からでもナイスフットワーク。神戸、伊丹空港利用も	松本智支部長の講演プラス弁護士法人淀屋橋・山上合同の弁護士・杉本喬氏の民法改正関連の講演。行政書士・玉井健裕氏の講演も
滋賀県支部 10月27日（日） 午後1時30分から	「草津市立まちづくりセンター」 滋賀県内では誰もが知る会場。地元で知名度の高い施設	JR草津駅西口から約200m。ホテルなど都市施設の並ぶ一角。京都からも、米原方面からも便利	京都府支部と同じ講師で大江孝明氏は「人生百歳時代に向けた資産防衛と相続対策の勧め」、池本氏は「最新入居者ニーズ」を講演。
和歌山県支部 10月5日（土） 午前10時から	「ホテルグランヴィア和歌山」 和歌山を代表するホテル内で開く	JR和歌山駅からすぐの好立地。南海和歌山市駅などからバス便あり	「高齢化に備える！相続とこれからの事業継承～民事信託を活用して」（司法書士法人 芝事務所の芝知美氏）
奈良県支部 10月12日（土） 午後1時から	「ホテル日航奈良」 JR奈良駅西口。エリアで最上位のホテル。広く洗練された会場	大阪からは大和路快速。阪神の近鉄相互乗り入れで近鉄奈良駅からも徒歩圏	小西克美支部長の講演の他、一級建築士　新堀学氏の「賃貸住宅の施工不備問題に迫る～型式適合認定と家主の責任範囲を解説」
大阪府支部 開催終了 9月6日（金）	9月6日に開催済み。「大阪南港インテックス大阪」	大阪メトロ「中ふ頭」駅下車すぐ。「賃貸住宅フェア」会場内	9月6日に終了。日管協会長らも出席、講演。パネルディスカッションや3つの講演で超満員に。431名参加

賃貸不動産経営管理士試験

●全国一斉に11月17日（日）

賃貸不動産経営管理士は不動産管理業を行う上で必要不可欠な存在となりました。賃貸住宅管理の部門において重要な役割を担う資格です。今年の試験会場は札幌、盛岡、仙台、大宮、千葉、東京、横浜、金沢、名古屋、京都、大阪、神戸、広島、高松、福岡、熊本、沖縄。それぞれ午後1時から2時30分まで90分間です。

主催は、一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会（東京・構成団体＝（公財法人）日本賃貸住宅管理協会（公社法人）全国宅地建物取引業協会連合会（公社法人）全日本不動産協会）。国家資格への機運の高まりで受験者は前回の1万8,488名を超える2万人近いと予測。

勉強する日管協会員（研修）

●行政と協力体制維持へ

国土交通省・近畿地方整備局建政部の担当者と日管協近畿ブロックの幹部が集まりました。これまで「新たな住宅セーフティネット制度」への登録住宅増加や賃貸住宅管理業者登録制度加入などで協力体制を続行。今後もその維持、協力についての確認と新任担当の紹介でした。

近畿整備局側は、建政部建設産業第二課長・谷正人氏、新任の同、課長補佐・西半敏信氏、同、賃貸住宅管理業係長・小島之尚氏。日管協側は近畿ブロック長・長田修氏、同、事務局長・佐野昭二氏、同、京都府支部長・櫻井啓孝氏、同、相談役・岡本秀巳氏らが出席しました。

双方から国交省の「新・不動産ビジョン２０３０」の進捗や、日管協が目指す法制化や国家資格化の早期実現へ向けて現状報告と意見交換が行われました。

協力体制へ情報交換

●日管協は前向き一直線！法制化、国家資格化、人材確保、資産管理業の領域拡大へ●●●

■ご利用いただける方
・当行の営業区域内の個人のお客さま および 資産管理会社
・個人の場合、お借入時の年齢が満２０歳以上の方

■お使いみち
・賃貸住宅の新築、増改築
・お持ちの賃貸住宅に対する他の金融機関からのローンのお借替え

◎ローンのお申込みに際しては、当行所定の審査がございます。
◎審査の結果、お客さまのご希望に添えない場合がございます。
◎審査の内容についてはお答えいたしかねますので、あらかじめご了承ください。

くわしくはお近くの池田泉州銀行 窓口まで、お気軽にお問合わせください。

池田泉州銀行 SIHD　http://www.sihd-bk.jp

（2019年9月1日現在）

大阪府支部　若手研究グループ　リーダーに聞く

響き合える時を

未来へ力強くステップ

リーダー　小松 哲也氏

日々　明日への問題提起しつつ

大阪府支部の会員活動グループの中では新入りです。昨秋から動き始めいよいよ本格化。ようやく〝オーナーセミナー〟での成果発表にこぎつけました。若い世代の新鮮な視野で業界に一石を投じようとグループは新しい可能性を発見する日々。そのあたりの事情を小松氏に聞きました。

「昨年の発足以来、何回も会合を重ね、業務を通じて感じたことを各自が発表。これらを生かしてクリエイティブな提案として発表し続けていくのが理想。毎回、ディスカッションの後に開く懇親会ではさらに突っ込んだ話も出来て効果的です。会社も違えば各個人の仕事のプロセスも違う。だから創造につながる〝発見〟も見出せそうです。じっくり忌憚なく、思い切って話すことで若手らしい新鮮な〝次の一手〟が出てきそう」。

業界では次世代へ向けての風が吹いています。不動産業における最新技術との融合もその一つ。ITなど手法の導入についてセミナーも盛んです。尽きるところ消費者の利便性につながることでテック導入が仕事への付加価値を生み出すかの道。良いアイデア、手法が不動産業界のビジネスエリア拡大につながるという考えでしょう。小松氏によると「若手研究グループは人材発掘へつながる幅広い提言を連続して実施していきます。まだグループとしては試行錯誤中でとりあえずは「オーナーセミナー」の会場で相続とグループからの提案から始めました」。

小松哲也氏

鋭い意見を交換（グループ例会）

オーナーセミナーでの若手研究グループの発表は2部構成。まず、会員の苅谷真氏が相続をテーマに講演。相続の現場における重大ポイントを自らの仕事経験を通じて発表。会社のチーフコンサルタントとして日常的に相続のあらゆる現場を経験、そこからの発言だけにユニークで鮮度十分、来場者に満足感を与えました。

次に若手グループが登場してパネルディスカッション。業界の新しい風に挑戦する姿勢をそれぞれの体験や立場から発表。明日の管理業のあり方を述べました。

小松氏は「若い世代の感性を風通しの良い環境で大事に育て役立てるのが理想」。

同グループは企画研修・業務研究委員会に属し、犬伏健次氏（副支部長）、宮西泰弘氏（委員長）らが助言、協力しています。

IT・シェアリング協の定例会と社宅サミット

大勢が参加し盛り上がる

大阪で今夏、日管協に関した大きなイベントが開催されました。今後の管理業のあり方、方向性を伺わせるテーマで大勢の会員が参加。つはIT・シェアリング推進事業者協議会の第1回定例会。一方は「社宅サミット2019・in大阪」です。

IT推進協（榎和志会長）による令和元年の第1回定例会が大阪開催となり、市内の研修センターで開会、76社112名が参加しました。榎和志会長、大阪府支部長の川中伸一氏らが挨拶、中身の濃い事例発表が続き、最後は懇親会で終了。

榎 和志会長

前半二つの基調講演は住谷猛氏（（株）USEN-NEXT HOLDINGS執行役員）の「ワークスタイル変革について」と大下幸一郎氏（（株）USEN SMART WORKS代表取締役）の「ツールを活用した企業間での情報共有の事例」。

その後は事例発表やワーキンググループから二つの報告がありました。いずれも今の時代に切り離せない問題を取り上げ、今後の管理業のあり方を示唆。内容は障害者雇用や、情報共有、電子契約の導入、民泊、働き方などに及びました。

同推進協では地方でも次々と定例会を開き、7月に2回、8月にも東京で開催しました。参加者は30～40歳代が多く、会場は新分野への興味で熱気いっぱい。近畿ブロック各支部から参加者が目立ちました。

若い会員を中心に盛会だった会場

「社宅サミット2019in大阪」

大阪キタの玄関、「グランフロント大阪北館」内でサミットと名刺交換会の二本立て。社宅代行サービス事業者協議会（栗山直能会長）の主催で開催。100名を超える参加者で会場は超満員。同協議会によるサミット開催は30回を数えています。近畿ブロック6支部からの参加者も多く、京都府支部長の櫻井啓孝氏らも出席していました。（6面に掲載）

社宅サミット会場は満員

支部ニュース

〝フォーラム〟へは自由参加で

大阪府支部は今秋の「日管協フォーラム2019」について各会員の自由参加を決めました。近畿ブロック6支部では支部が連携しての参加方法が見られますが支部会員数の多い大阪府支部は個人対応に決定。

会員拡大

入会しやすい環境づくり

大阪府支部の現会員は7月現在153社。正会員が119社、子会員34社。新加入は特別会員として（株）大阪ガスファシリティーズ、（株）アイピー総研、エヌ・ティマーケティングアクト。正会員は日本ビジネスコンサルティング（株）などです。

会員拡大についてはオーナーセミナー会場など各イベントを通じて未加入の管理会社へ加入メリットを伝えています。法制化や国家資格化など加入を促進する材料も多く、情報伝達をさらに促進。

入会金も会員拡大キャンペーン中は15万円が16万円に増加しても本部と支部がそれぞれ負担し、会員200社達成を目指します。

ソフトボール大会
11月20日（水）舞洲で

毎年恒例の「ソフトボール大会」。今年も11月20日（水）大阪の「舞洲運動広場」で開催します。

近畿ブロック6支部から優勝目指して参加、毎年熱い試合が展開されます。事前説明が10～11月に行われ、参加16チームが決まります。

幹部社員向け研修
モチベーション向上が目的

大阪府支部は10月8日（火）午前9時から午後6時まで幹部社員向け研修を予定。ハーバードビジネススクールケースメソッドを活用した社員モチベーションアップと業務品質向上へ向けて勉強します。

開催場所はホテルマイステイズ新大阪コンファレスセンター。定員36名、会費5千円。懇親会費3千円。

リフォーム費用補助
大阪市が賃貸オーナー向け

リフォーム費用補助で大阪市（都市整備局）は賃貸住宅のオーナーを主に補助内容を発表し受付を開始。「平成31年度大阪市子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業」とする独自の制度です。

補助金額は工事費の3分の1、75万円限度。対象は昭和56年6月1日以後に着工した建物。床面積が40㎡以上で浴室など一定設備が備わっていることなど。

対象工事はバリアフリー改修、省エネ、間取り変更、設備、安全対策、防音、防犯など。受付は2020年2月10日迄。同制度への問い合わせは大阪市都市整備局企画部住宅政策課、民間住宅助成グループ（大阪市役所6F、06―6208―9228）。

あんしん住まい協の部会
大阪府支部からも出席

大阪府が主導するOSAKAあんしん住まい協議会の平成31年度作業部会が大阪府住宅供給公社で開かれ、大阪府支部からも担当者が出席しました。

日管協預り金保証制度 加入会社（423社加入※）は、健全経営が証明された賃貸住宅管理業者です。

2020年1月より新規申込開始！
申込は年2回(1~2月、7~8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」**における敷金の保管に関し、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54社加入）　※令和元年9月1日現在

滋賀 (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
京都 共同管理(株)
(株)京都住宅センター学生住宅
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
大阪 (株)アイ・ディ・コミュニティー
大阪 (株)アズ・スタット
(株)アーバネストプロパティ
アパルトマン(株)
(株)エコホームズ
(株)エスタス管財
(株)エステートトーワ
(株)関西建設
(株)近畿建物管理
近畿ハウジング(株)
近藤プロパティ(株)
(株)サンエース
(株)サンプロシード
(株)三和アイシス
(株)住宅サービス
(株)すまいる管理
大阪 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)タイセイシュアーサービス
(株)宅都
(有)トラスティーサービス
(株)トラストエージェント
平山住研(株)
(株)ベストホーム
(株)マツヤマスマイルホーム
(株)ミヤビグループ
(株)三島コーポレーション
ユニヴ・ライフ(株)
リースビル管理(株)
(株)レンタックス
兵庫 (株)コロナ・プロパティサービス
セーヨー産業(株)
セキスイハイム山陽(株)
(株)ニッショーエステート
(株)ハウスプロメイン
(株)マルサライフサービス
(株)リアルトラスト
和歌山 アズマハウス(株)
(株)ホームズ

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　https://www.jpm.jp/

「女性 活躍セミナー」

大阪府支部 レディース部会　主催

●自己啓発〜社内改革を目指して
●上司、幹部へ本気度をアピール

大阪府支部のレディース部会（田中与志子部会長）は、このほど大阪市内で「女性 活躍セミナー」を開き、女性社員の〝やる気度〟をアピールしました。講演とグループディスカッションが行われ、次に繋げるためのアンケートも実施、このシリーズの継続を決めました。集まったアンケートには各所属会社幹部の協力が必要としています。

田中部会長は今回のセミナー開催について「業界における女性の活躍は目覚ましく、日管協会員の各社でも働き方改革を推進、刺激し合っています。今回は社員が幸せに働け向上できる不動産会社を目指し、社内改革を推進している企業からの発表と女性社員のディスカッションの2本立て。この結果を人事担当者、幹部社員が参考にしていただきたい」。

その思いで開いたセミナー。女性社員30名が参加しました。第1部は女性の活躍が実践されている（株）宅都ホールディングス取締役の野村陽一氏が「女性社員の活躍次第であなたの会社が変わる」〜諦めてませんか?あなた自身が…〜という興味深いテーマで講演。プロジェクターを使った実例紹介だけに説得力は十分。野村氏によると「従業員が幸せに働ける不動産会社」を目指すとし、「女性の働きやすさプラス従業員満足度UPへは、女性社員の創意工夫によって作り上げる働きやすい環境」と説明。

「スイッチ入れて下さい」

他社を知る良い機会に

やる気は十分、スイッチ押して

次は5つのデスクに分かれて〝女性の活躍〟についてディスカッションしそれぞれの立場から問題点を発表。そのまとめによると、やる気はあっても仕事環境が未整備との感想。特に上司の仕事に対するマイナスな固定観念が強いことを指摘。この辺をクリアしつつ環境を整えていくことが大事と。

レディース部会は他社の社風や女性社員の活躍を知る絶好の機会。特に今回は（株）宅都における活躍の現実を知り勉強になったというのが全員の声でした。特に社員が子供を4人産むと会社から100万円が出る話には全員から驚きの反応。やはり結婚と仕事の両立が関心の第一でした。田中部会長は〝仕事と女性〟というシリーズは続けていく方針と。

大阪府支部「オーナーセミナー2019」
9月6日（金）「インテックス大阪」で

毎年秋に開催する国交省後援の「住環境向上セミナー」通称〝オーナーセミナー〟。大阪府支部は日管協の近畿ブロック6支部のトップを切って9月6日（金）全国賃貸住宅新聞社主催の「賃貸住宅フェア2019ｉｎ大阪」内で開催しました。

今回から1日開催。末永会長も来場

講演する末永照雄会長

若手研究グループの発表

賃貸市場の現状を白根幸恵氏が

日管協・大阪府支部が主催する〝オーナーセミナー〟は従来の2日連続から今回から1日のみの開催へ。その分、会場での研修や講演内容を厳しく絞り込み、来場者の反応も十分でした。

会場は「インテックス大阪」。前回同様に全国賃貸住宅新聞社が5、6日の2日間に渡って催した「賃貸住宅フェア2019ｉｎ大阪」会場内で6日だけの開催。隣接した場所で「リフォーム産業フェア」も開かれ、広い分野から来場者が集まる効果もありました。

大阪府支部は場内の会場で次のテーマで研修や企画発表を行い、最後は日管協会長の末永照雄氏が法制化実現も近い管理業の将来展望を中心に講演し満員の会場を沸かせました。

セミナーの主な内容 市場動向しっかり伝える

①大阪府支部グループ企画＝賃貸管理業界の若手社員による不動産経営分析とパネルディスカッション②家主・管理会社が知りたいトラブル・クレーム対処。日管協総研・主任相談員・鈴木一男氏が担当③賃貸住宅市場の最新情報・本部事務局グループ長の白根幸恵氏の講演。④日管協会長・末永照雄氏による「賃貸不動産管理の未来」。これら全て管理業周辺の問題点から明日への展望を含めた内容で、どの会場からも好反応、好評で431名が参加しました。

☆セミナーの正式名称は「住環境向上セミナー」通称〝オーナーセミナー2019〟。国や自治体が後援、全国で一斉開催。大阪での主催は（公財）日本賃貸住宅管理協会大阪府支部（川中伸一支部長）、後援 国土交通省。大阪府。協力 全国賃貸住宅新聞社。

「賃貸住宅フェア2019ｉｎ大阪」盛況

全国賃貸住宅新聞社が毎秋開催する住宅のビッグイベント「賃貸住宅フェア2019ｉｎ大阪」。会場全体が聞きたい、知りたいテーマでびっしり。新聞社の主催だけにニーズを反映した多彩な内容で2日間はどの会場も人でいっぱいでした。

主催する全国賃貸住宅新聞社は全国の主要都市で〝賃貸住宅フェア〟を開催。関西の会場は「インテックス大阪」で、知りたいニーズを反映した会場作り。新しい切り口で大量の情報やビジネスチャンスへの提案が見られました。

インバウンド需要、成功する家主、相続・税務、空室対策、投資などを専門家が解説、どの会場も行列、満員の状況。2日間はあっという間に終了。

会場に隣接したところで新聞社系列のリフォーム産業新聞社による「リフォーム産業フェア2019ｉｎ大阪」も開催され、リフォーム市場のトレンドとノウハウを知る会場構成でこちらも終日満員の状況でした。

亀岡大郎氏を偲ぶ

「亀岡大郎メモリアルコーナー」

全国賃貸住宅新聞社のグループ亀岡大郎取材班代表の亀岡大郎氏が6月28日老衰のため93歳で永眠されました。「賃貸住宅新聞」紙上でのトップ対談は1000回を数え、最後まで現役、第一線で活躍。〝賃貸住宅フェア〟会場でも元気な姿を毎回見掛けました。昭和、平成、令和と走り続けたジャーナリスト。フェア会場に「亀岡大郎メモリアルコーナー」が設けられ、同氏を偲び功績を讃えていました。

外国人専用
保証プラン
販売開始！
家賃保証の 株式会社 クレデンス
CREDENCE
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

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）
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）
累計契約実績 49,441台 4,638件
契約実績と維持経験をお届け致します。累積事業としてのリピート契約もぞくぞく更新中!
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18年間。延べ、204,780件のメンテ保証をしています。また、14,106件のメーカー保証外修理を無料保証。
2018年3月末現在

追焚機能　TVインターホン　IHコンロ　追炊機能アップ
浴室乾燥機　温水洗浄便座　防犯商品　バランス釜対策
ご存知ですか?3点式ユニットバス問題の解決プラン

設置必要寸法 1200×1700×2440（2200）
浴室寸法 1100×960×1920
（浴槽寸法 600×960×500）
トイレ寸法 1100×600×1920
浴室／トイレ分離型 1116サイズ
間取りに合わせて 扉のバリエーションも 6タイプ
フジヤマオリジナル 風呂・トイレ分離型ユニットバス
業界初 ラビックス
フジヤマ
東京・横浜・名古屋・福岡 ネットワーク 札幌・仙台・岡山・沖縄
大阪 大阪市西区新町4丁目1-4 TEL.06-6539-0680 0120-123-788
京都 京都市伏見区深草北新町643-2 TEL.075-643-1188 0120-248-448
神戸 神戸市中央区磯辺通1丁目1-20 TEL.078-291-5508 0120-231-778
新収益事業
富士山の水（山梨県）12ℓ/9.3ℓ PETタイプ
白山命水（鳥取県）12ℓ BIBタイプ
の水を飲んで取次店をしませんか!!
自分の飲料分が安くなる!!

PETタイプ　BIBタイプ
9.3ℓ 2本単位 ¥1,500/9.3ℓ（税別）
12ℓ 2本単位 ¥1,900/12ℓ（税別）
サーバーレンタル料 ¥650/月（税別）
12ℓ 2本単位 ¥1,980/12ℓ（税別）
フジヤマウォータ株式会社 0120-771-678
http://www.fujiyamawater.co.jp/
〒540-0004 大阪市中央区玉造2丁目23-21 TEL.06-6944-0178 FAX.06-6944-0177

「オーナーセミナー2019京都」

10月26日（土）京都産業会館ホール

今年の「住環境向上セミナー」通称「オーナーセミナー」は前回の「新・都ホテル」から京都経済センター内の「京都産業会館ホール」で開催です。すっかり地元に定着したセミナーは、一般の来場者も増え、秋の恒例イベントとなりました。今回は京都の都心、四条烏丸での開催です。

池本洋一氏（「SUUMO」編集長）らが講演

櫻井啓孝支部長

京都を代表する交通便の良い〝四条烏丸〟での開催。京都経済センター内の京都産業会館ホールは設備の充実した近代的施設で近郊の各地からも好アクセス。一般参加も含めて大勢の来場者を期待しています。それには今最も関心の高いテーマを選び、セミナーの本質である〝住環境の向上〟へつなごうと、講演者も含めて厳選した内容です。

当日は恒例どおり櫻井啓孝支部長が日管協の活動方針と管理業界の現況と将来への動きを語ります。本部事務局担当者がその細部を追加発表。当日の来賓は、京都府建設交通部住宅課と京都市都市計画局住宅政策課からの出席、支部活動への期待と励ましの挨拶が予定されています。京都府支部では毎回、地元はもとより、大阪、神戸、奈良方面から一本でつながる開催地へのアクセスを重視。イベントは「便利で快適な場所選びを」と考えた企画で、各地からの来場を期待しています。（**講演内容は1面表中を参照**）

会場の京都産業会館ホールロビー

10月26日（土）
会場　京都経済センター内
京都産業会館ホール

- 「税」と「賃貸ニーズ」テーマ
- 受付　13：30
  開催　14：00（無料）
- 主催　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　講師と講演内容
  ①「税について」（資産、相続）
  税理士法人京都経営
  税理士　大江孝明氏
  ②最新の入居者ニーズ
  「SUUMO」
  池本洋一編集長

「税金」テーマに3回連続研修

しっかり勉強　青年・レディース部会

若い社員が目立つ

業界の将来を担う若手社員の育成を目的に「税金」をテーマにした「研修会」を全3回シリーズで実施。日管協京都府支部・青年・レディース部会（田中健敏部会長）の主催です。

不動産と税金は切っても切れない関係。法律や制度の変化で対処も難しく、管理会社にとってオーナー対策として税金の知識は重要です。そこで専門家を招いてしっかり学ぶ機会を設けました。今回は田中健敏部会長の企画です。

テーマは「不動産オーナーの関心事と税金」。講師は中山竜也税理士で同氏は元賃貸不動産業経験者というだけにわかりやすく親しみのある説明で各回とも好評でした。

1回目は7月23日（火）で「税金導入編」。8月27日（火）は「税金実務編」。いずれも18時30分～20時まで京都市中京区の京染会館で行われました。初日の会場は管理会社の若手社員約30名が参加。田中氏が「仕事の基礎となる『税金』をしっかり勉強しましょう」と主旨を述べました。若手社員のスキルアップが目的です。

予想以上に参加者が多く、会場は満席。講師の中山氏はわかりやすい表現で「苦手な税金を強みにしませんか？」と呼び掛け調。オーナーから出そうな質問を設定してハウツー調で解説し好評でした。その後に懇親会が開かれ3回シリーズは無事終了です。

京都府支部「定例会」見聞

取材Note

他支部からオブザーバー参加も

●「私の履歴書」エピソード交えて30分ほど　●人生経験聞いて感動

みんな真剣に話を聞いています

毎月1回行われる「定例会」は約2時間、ずっと緊張感が漂っています。その原因は本部からの新情報伝達や櫻井啓孝支部長の鮮度の高い考えを聞くなど、全て聞き逃せないことばかりだからです。

いつも通り定例会の始まりは櫻井支部長のスピーチから。本部総会に出席した報告から始まり、賃貸管理業の法制化、賃貸不動産経営管理士の国家資格化の実現が近くなってきたことが中心です。会員共通の関心事だけに本部からの話に耳を傾けていました。また、当日、支部の相談役・岡本秀巳氏が日管協から功労賞を受け、表彰されたことも伝わりました。

この日、オブザーバーとして出席したのが滋賀県支部の新事務局長・上野昌之氏。「活動や運営の参考にしたい」と。いつもながら支部相談役・吉田光一氏からの提案は、国の「新・不動産ビジョン2030」に沿って管理会社はまちづくり、都市計画の分野まで影響力を持つ存在になりたいと励ましました。

支部会員100社を目指して

この日のスピーチは上野浩之氏でした

7月現在の支部会員は正会員が82社、これを90～107社へ向けて努力をと広報会員拡大推進部会から発表。会員増のきっかけとなる「オーナーセミナー」の充実や研修の実施などが確認されました。今年のオーナーセミナーは10月26日（土）に京都経済センター2Fの「京都産業会館ホール」で開くことを法務・研修部会の松岡英樹部会長が発表。青年・レディース部会の新しい研修やベンチマークなど新方向とも言える躍動感ある部活の内容が発表されました。

いよいよ最後は「私の履歴書」です。自分の仕事歴や踏み込んだプライベートまでを含んだスピーチは参加者みんなの楽しみです。「こんな苦労してきたんや」「今あるのはこうした人生の経験あってこそ」と思わす話をエピソードを交えて30分ほどです。

今回指名されたのは（株）近畿自動販売機サービスの代表取締役・上野浩之氏。学生時代、探検部で大自然への挑戦経験がくじけない精神を作ったと思い出と体験をじっくり。現在、「人と地域と飲料をつなぐ」をテーマに清涼飲料自動販売機の管理と運営会社のトップとして活躍中。へこたれない心の強さが伝わってきました。

☆定例会は次回から現在のホテルガーデンパレスから参加者増のため新会場へ移りました。詳細は新年号で。

「ベンチマーク」2か所で沖縄の全保連訪ねてなど

沖縄でのベンチマーク

京都府支部は2019年度の「ベンチマーク」を9月と11月に実施。活動を広い視野で捉えて参考にしようという考えです。

9月11日（水）～12日（木）に兵庫県支部らと合同で行ったのは沖縄の日管協会員、全保連（株）と（有）拓実住宅への見学。恒常的に地方から参考になる情報発信を行っている気になる会社への訪問です。しっかり現地で学ぼうという機会でした。懇親会も行われ、交流の場となりました。

9月の次は11月12日（火）と13日（水）。東京で開く「日管協フォーラム2019」への参加。ベンチマークの対象として2年前から1泊2日で実施しています。「学ぶことが多い」「全国から集まる人との交流」「管理業の明日のテーマのヒントの場」として参加者の人気が上昇中。近畿支部からの参加も多く、年中行事的存在へ。

〝民泊法〟施行1年過ぎる

昨年6月15日に施行された「住宅宿泊事業法」通称「民泊法」が1年を経過しました。同法による届出は受理済み分で1万6,319件（6月現在）で今年末に向けて拡大の方向です。

施行当時は〝合法民泊〟へ条例などを巡って議論されることの多い中、届出は増加。まだ未整備な点は多いが宿泊ニーズは高く民泊事業は健全なビジネスとして施行2年目を迎え、さらに普及しそうです。民泊に関して京都市では施行当初から「違法民泊は許さない！」と条例を施行中です。

新しい管理業目指しましょう

正会員120社目標に

会員拡大へ向けてあらゆる努力をと動いているのが京都府支部です。未加入の賃貸管理会社へ向けて、「一緒に新しい管理業を目指しましょう」と呼びかけています。現在の会員は正副を交えて107社（7月9日現在）。これを120社を当面の目標に広報・会員拡大推進部会（中村康行部会長）を中心に進めています。

京都府支部・会員拡大へ

京都府支部は現在（7月）107社から次は120社を目指し、櫻井啓孝支部長、中村康行推進部会長を中心に実現へ向けて活動しています。まず、櫻井支部長は東京本部だけでなく、近畿の各地で催される日管協の各イベントに参加、これを支部へ報告するなど、入会促進へ向けてキメの細かい動きをしています。

そのため情報を受発信する機会を多く設け、未加入の会員へ入会を呼び掛けています。さらに加えて、①オーナーセミナーへの一般参加へPR努力②居住支援協議会・市民向け住まいの相談続行③支部ホームページを充実し支部活動をアピール④外国人の住まい探しサイト「HOUSEナビ」の充実⑤広報紙「日管きんき」紙面で活動を発表⑥入会のメリットを感じさせる支部活動を不特定多数の人に告知―などです。当面は110～120社が目標。

中村康行広報・会員拡大推進部会長

会員拡大は共通のテーマ

法の視点（72）

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

物件譲渡と賃貸人たる地位の移転

賃貸物件の譲渡があった場合、賃料の支払先・必要費・有益費・敷金の請求先はどうなるのでしょうか。これらについては判例理論で次のように解されてきましたし、今回の民法改正では605条の2で条文化されました。賃貸物件が売却され、新所有者に所有権移転登記がなされた場合は、その不動産の賃貸人たる地位もその所有権登記と同時に当然に新所有者に移転します。また賃借人は登記を備えた新所有者に対して自らが支出した有益費・必要費の償還を請求することができます（ただし、旧所有者の時に賃借人が賃貸人に対して有益費・必要費を償還請求しない特約を締結していたときはその特約も新所有者に承継されるので、その場合は、旧賃貸人・新所有者いずれに対しても請求できません）。敷金についても新所有者が引き継ぎ、賃借人は物件譲渡があった場合、新所有者に対し敷金返還請求をすることになります。

新たな「住宅セーフティネット制度」

「登録住宅」の増加へ官民一体で

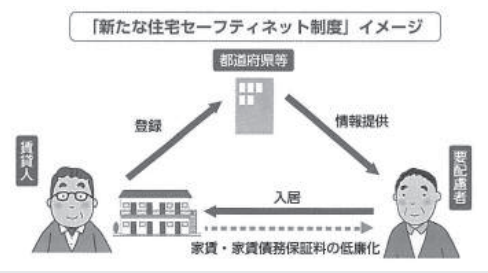
日管協は行政との一体で取り組んでいる活動の一つ「民間住宅を活用した住宅セーフティネット」制度を推進。昨秋、国交省へ登録見込み数を報告するなど積極的な動きをしています。行政側の京都府では推進に当たって一昨年10月から登録の窓口を広く設けてオーナーを含む市民にアピール。一方、日管協京都府支部は活動現場でセーフティネット制度普及への国や地元行政からの資料を会員に配るなど協力中です。

相談役の都ハウジング岡本秀巳社長も制度発足時から関心を示し、国交省の説明会にも積極参加。空家対策の一つとして同制度の普及へオーナーへの説得を続行中。地方行政から認知された「空家相談員」としての立場からも登録住宅の増加へ努力しています。自社が管理するオーナーを説得して登録住宅を増やしています。

セミナーでも資料を配布

しかし、全国的に見ると同制度が目的とする20年度末17万5千戸には遠く、まだ10万戸に至ってない状況。国交省の説明会には大勢が参加してオーナーはじめ関係者に関心があることは認められました。だが、オーナーは口々に「もう一つメリットが見えてこない」とか「細部の制度に一工夫を」という声を聞きました。社会貢献という面もあり、もう一度同制度を見直して「登録住宅」の数を増やしたいものです。

☆平成29年10月に施行された住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅供給の促進に関する法律「住宅セーフティネット法」。30年7月には登録申請など手続きを大幅に簡素化されたものの普及へのスピードは今ひとつ。民間の協力が必要な官民一体の重要制度。進展が待たれます。



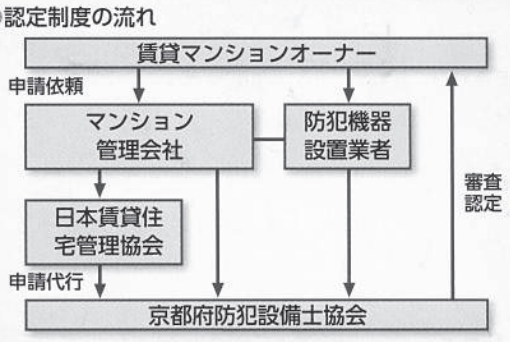
制度をイメージした紹介図

防犯モデル賃貸マンション認定制度の普及へ

安心して暮らせる賃貸マンション生活。京都府支部が防犯に対して積極的に取り組んでいるのには歴史があります。長年、京都府警の生活安全企画課らと日常的に連携して犯罪抑止に協力。近年では京都府の認定制度「防犯モデル賃貸マンション」へも加入して犯罪抑止へ努力しています。

同制度は加入することによってアパートやマンションの防犯設備を充実させ、防犯を徹底し、安心して住める認定マンションやコーポとして一般にアピールできます。大学生や一人暮らしの若い女性が多く住む集合住宅の性犯罪被害防止などを目的としたもので、NPO法人京都府防犯設備士協会が、防犯カメラ等の防犯機器や照明器具の設置状況など総合的な審査を行い、基準に適合した賃貸マンション・アパートを「京都府防犯モデル賃貸マンション」として認定し、認定証及び認定プレートを交付します。京都府支部は定例会やイベントの会場で認定制度の加入者増を目指しています。

●認定制度の流れ



短信　京都府支部

櫻井支部長トップに役員プラス5部会

京都府支部の現在の主要人事は次の通りです。部会は法務・研修部会を含め5部会。相談役として長田修氏、岡本秀巳氏、吉田光一氏、大路博司氏が就任しています。役員は次の通り。（敬称略）

●支部長　櫻井啓孝●副支部長　若林基道（法務・研修部会担当）●副支部長　石本浩治（本部・ブロック・行政・他団体推進部会担当）●副支部長　井上大介（広報・会員拡大推進部会担当）●副支部長　野原正光（事務局担当）●副支部長　安田栄慈（青年・レディース部会担当）●事務局長　杉村元嗣●会計　森広正幸。

エコバスリフォーム® って何?
今ある浴室を壊さずリフォームする、全く新しい工法です。
壊さないから、低価格かつ短工期。補修も行います。
変形した間取りの浴室にも施工可能です。
主に3つのオリジナル工法が「エコバスリフォーム®」を支えています。
年間3,000室以上の施工実績
ヌリ　ヌリフォーム®　既存の浴室に直接塗装を行う、弊社独自の塗装によるリフォーム工法です。UR都市機構指定工法となります。
ハリ　ハリフォーム®　今ある壁や天井に直接化粧シートを張り付けたり、床に発泡複層ビニル床シートを張り付けるリフォーム工法です。
パネ　パネリフォーム®　既存の壁や天井を壊さず、化粧パネルを上から張り付ける工法で、劣化した壁面やタイル等の凹凸がある壁面にも施工することができます。
【HP】https://www.ecobath.com/
【Facebook】https://www.facebook.com/ecobath1/
【大阪本社】〒556-0022　大阪市浪速区桜川3-2-14　【TEL】06-4392-8626
株式会社バスシステムデザイン研究所

防犯カメラの開発・販売・施工・保守まで
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
■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
info@videosensing.co.jp

「資産保全」「施工不良」を直視

日管協４県支部の住環境向上セミナー

日管協近畿ブロック4県支部は10月に一斉に住環境向上セミナー（オーナーセミナー）を開催します。各支部ともタイムリーな講演テーマを選択。オーナーの関心を集めて参加者を増やそうと意欲的な取組です。

4県のトップを切って5日に開催する和歌山県支部。東行男支部長が4月の全国支部長会議に参加した際、首都圏の支部長たちが高く評価したのを聞いて、司法書士法人芝事務所代表社員の芝知美氏を推薦。

テーマは「高齢化に備える！これからの相続と事業継承」。資産家の高齢化による認知症の危険から資産の保全と事業のスムーズな継承を考えた「民事信託」の活用を分かりやすく説きます。

昨年の滋賀県支部の住環境改善セミナー会場

久保良平副支部長は「オーナー様にとっては必聴。資産の保全のためにセミナーを聞いて早めに手を打っていただきたい」。

12日は兵庫県支部。今年は場所を変えて三宮研修センター8階で開催。淀屋橋・山神合同弁護士事務所の杉本喬弁護士が「民法改正の不動産実務に与える影響」について分かりやすく解説します。

続いておなじみの行政書士玉井健裕氏が「賃貸不動産市況、最新トピックス」を語ります。中心は「レオパレス21」問題。「不正建築が発覚する数年前からオーナーの相談を受け、問題を感じていた」と話します。

12日に奈良県支部も開催。一級建築士の新堀学氏が建築家の立場で、相次ぐ賃貸住宅の施工不良問題を切ります。さらに気になる家主の責任についても言及。

奈良支部の小西克美支部長は「オーナーの関心を集める最もビビットな問題を取り上げました」。

最後は27日の滋賀県支部。講師は京都府支部と同じ顔ぶれの税理士大江孝明氏とSUUMO編集長の池本洋一氏。

上野昌昭事務局長は「池本氏は豊富なデータを駆使して滋賀県の賃貸市場をリアルに描き出してくれるはず」と話しています。

兵庫県支部が相続支援勉強会

兵庫県支部は6月6日から「相続支援勉強会」を毎月1回神戸勤労会で開催しています。相続支援コンサルタントの資格を得たもののビジネスに生かしきれていない資格者にアドバイスするほか、取得後の法令改正などの知識をアップデートすることを目的にしています。

兵庫県支部の相続支援コンサルタント勉強会

すでに4回開催され、毎回7、8人の資格者が参加しています。テーマは「民事信託」に絞り、税理士法人トータル財務プランの友弘正人代表が詳細に解説して、実践的な知識と技能を獲得しています。

和歌山電力が入会　和歌山県支部

電力の地産地消を目指す

今年4月、日管協和歌山県支部に和歌山電力㈱が特別会員として入会しました。同社は電力自由化後に誕生した「新電力」供給会社が日管協へ加入です。今後は法人中心の供給先を個人対象にも広げていく方針で、代理店として管理会社の役割に期待しています。

管理会社を代理店に個人顧客獲得

日管協の特別会員として入会した和歌山電力は年間2千5百万キロワット／時の電力を和歌山県内の約3千軒の顧客に割安に供給しています。

同社は山口高史社長(35)が2015年に創業。電力を地域で生み出し、県内で消費。県外に流出する電気料金を県内に再投資することによって、和歌山経済の活性化を目的にしています。

山口社長は京都大学薬学部を卒業、船井総研、バナナエフエムを経て独立。当初から地元金融機関の支援を得て有力企業との契約を順調に増やしてきました。

さらに電動バイクを開発し、クラウドファンディングで日本一の1億2800万円を集めて注目された鳴海禎造氏が設立時から役員に参加。県内での鳴海氏の知名度の高さを生かして法人との契約数を増やしました。

一方、個人顧客はプロパンガス販売会社や賃貸管理会社と代理店契約を結んで顧客を獲得する構え。すでにアズマハウスやホームズ、アイ・ルームスらと代理店契約を結んでいます。

打合せする山口社長（左）と木村部長（和歌山電力本社で）

木村健太郎法人事業部長は「代理店はお客様にチラシを配る簡単なスキーム」。チラシのQRコードから申し込めば、代理店にマージンを振り込む仕組みです。

電源は太陽光発電と電力市場からの調達。太陽光発電を割高に買い取る制度の期限が切れるのに合わせ、同社は1キロワット当たり10円から11円と、関西電力の8円よりも高い価格で買い取ると発表しています。

また、和歌山県らしく林業の製材屑や間伐材を活用したバイオマス発電にも関心を持っています。実現すれば林業への応援にもなります。

山口社長は「電気代が同じなら、当社と契約するというお客様が非常に多い」と表情をほころばせます。また「現在は和歌山県内だけですが、関西電力の給電範囲なら県外でも供給可能です。問い合わせを」。賃貸管理会社も含めた経営に注目です。

新会員インフォメーション

奈良県支部

㈱リアルトレース

ピタットハウス奈良新大宮店として知られています。フランチャイズ店ですが、宮原大輔社長は「最近、管理戸数が300戸を超えてきたので本格的に管理技術を勉強したい」と入会。

「相続支援コンサルタント講習を自分も社員も受けたい」と意欲的です。

所在地＝奈良市三条宮前町1―20　**代表**＝宮原大輔社長　**従業員数**＝4名　**管理戸数**＝約300戸　☎0742―32―0033　FAX＝0742―32―0034

滋賀県支部

アールアシスト㈱

賃貸、売買、仲介、管理と地域の総合不動産業を目指しています。橋口明生店長は「他の会員企業と情報交換して管理のノウハウを獲得したい」と話します。管理戸数を800戸まで伸ばすのが当面の目標。

入会は㈱コンクエストの河合隆史社長の紹介がきっかけ。

所在地＝東近江市八日市東本町6―55　**代表**＝大西靖志社長　**従業員**＝5名　**管理戸数**＝約400戸　☎0748―20―1800　FAX＝0748―20―1818

樂伸㈱

リフォーム工事の請負をメインに営業。分譲住宅7棟の管理、消防設備点検など多彩な事業を展開しています。竹内伸吉社長は「会員企業と付き合いを広げて管理業のノウハウを獲得し、会員企業との取引ができれば…」と期待しています。

所在地＝甲賀市甲南町希望ケ丘3丁目21―3　**代表**＝竹内伸吉社長　**従業員**＝1人　**管理戸数**＝8戸　☎0748―60―2859　FAX＝0748―60―1661

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
● 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/

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
タイセイ Asset Management Professional
40 おかげ様で40周年

大阪で初の「社宅サミット」

7月5日 超満員本音トークに熱気

日管協・社宅代行サービス事業者協議会は7月5日、大阪北区のグランフロント大阪北館のナレッジキャピタルタワー8階で「社宅サミット2019イン大阪」を開催しました。大阪では初開催とあって社宅代行サービス企業との取引を期待する関西の管理会社の社員らが詰め掛け、定員210人の会場は超満員の熱気にあふれました。

熱気にあふれた「社宅サミット」会場

サミットをリードした社宅代行サービス事業者協議会の栗山直能議長（リロケーションジャパン社長）が「協議会では各社宅サービス代行企業ごとにバラバラだった契約書の内容、書式を統一しようと統一契約書をまとめました。皆さんから、その評価を聞きたい」と挨拶しました。

この後、協議会の池田直樹契約書作業部会委員が統一契約書の内容を詳細に説明。

後半は会場中央に机を並べ、社宅代行サービス事業者9社と管理会社7社によるディスカッションが行われました。コーディネーターは同協議会の有賀隆二氏。

発言するアズマハウスの久保賃貸部部長

近畿の管理会社から宅都（大阪府支部）やアズマハウス（和歌山県支部）などが参加。社宅代行サービス事業社側は大和リビング、東急社宅マネジメント、リロケーション・ジャパン社などが参加しました。

アズマハウスの久保良平賃貸部部長は問い合わせに対するレスポンスの良い会社と悪い会社について実名を挙げて指摘。コミュニケーション・ウエブ・システムの必要性を訴えました。

各社も本音の議論を展開し、来場者は迫力ある議論を聞き入っていました。ディスカッション終了後、名刺交換会が行われました。

社宅代行サービス事業者協議会

社宅代行サービス事業者協議会は平成28年11月に社宅代行サービス事業を手掛ける会員企業を集めて結成されました。

代行事業会社と管理会社との関係強化や業務改善、適正化、行政との関係強化などを目的に活動しています。現在は14社が加入。東京と地方都市で年2回「社宅サミット」を開催しています。

兵庫県支部と京都府支部 合同で沖縄へベンチマーク

兵庫県支部は京都府支部と合同で9月11日、沖縄県へベンチマークを実施しました。京都府支部から10人、兵庫県支部からの8人に加え、奈良県支部から4人、滋賀県支部から1人の計23人が参加。

一行はまず全保連の新社屋を見学。続いて一戸建てホテル「STAY INN YAFUSO」と「Hotel HAABESU OKINAWA」を視察。さらに浦添市の「拓実住宅」を訪問しました。

同社ではアジアからの観光客が押し寄せ、ホテルの建設ラッシュに沸く沖縄の不動産事情を学びました。また同社5階から周囲に広がる米軍用地を視察、複雑な沖縄の現実に触れました。

全保連新社屋を見学

紙上スタディ 「相続支援コンサルタント」の役割（上）

日管協に「相続支援コンサルタント」の資格が生まれて10年。現在では賃貸住宅管理会社にとって欠かせない資格といわれています。日管協に入会する動機は社員にコンサルタントの資格を取らせたいという理由が目立ちます。それほど評価の高い相続支援コンサルタント。その役割と評価を2回連続で紙上スタディします。

現在、日管協が認定した相続支援コンサルタントは全国で2,256人（一般1,826人、上級430人）に達しています。これまで相続といえば弁護士や税理士の領分でした。しかし相続資産の2分の1は不動産。この分野を管理会社が注目するのは当然です。

松本智日管協相続支援研究会副会長

洲崎恵佑上級相続支援コンサルタント

●管理会社に欠かせぬ存在に
●ビジネスチャンスの拡大

日管協相続支援研究会の松本智副会長（㈱ハウスプロメイン社長）は「相続問題は不動産のプロである管理会社が最もふさわしい」と主張します。

日管協では賃貸不動産管理会社が、相続支援を行う必要性を「賃貸住宅居住者に良好な住環境を提供する使命があるから」としています。高齢化したオーナーの賃貸住宅などの不動産を次世代にスムーズに継承させることが重要です。

オーナーに最も身近な存在である管理業者が相続前から相談を受け、適切なアドバイスをしてスムーズな継承を実現します。

一方、松本副会長は「相続に関わることでオーナーのすべての資産を明かしてもらえ、さらに相続を円満に進めるために不動産の売買、賃貸住宅の建築といったビジネスチャンスも広がります」。

「物件管理から資産管理へ」という言葉に象徴されるように、オーナーの人生に寄り添うことになります。今や相続支援コンサルタントの存在は管理会社に不可欠なものになりました。

㈱ハウスプロメインの洲崎恵佑さん（36）は昨年、セミナーの講師も担当できる上級資格を取得。法科大学院を修了、2015年に入社し、相続サポートセンターに配属されました。

「当初は節税に関する相談が多いのに戸惑いました。相続問題は争いに勝つことが第一義だと認識していましたが、現実の相続問題とのギャップを埋めてくれたのが2017年に受講した相続支援コンサルタント講習でした」。

法律の知識は豊富なものの「不動産の路線評価」、「生命保険の活用」「登記」「測量」など初めて触れる講義も多く、最終講（第8講）の「相続支援コンサルタントの実例」を受講すると、まさに「目からウロコ」の心境でした。

講義を受けた後、相続問題が「点から線に繋がりました。相続は家族間の気持ちの問題が重要なのだと改めて気付かされました」と振り返ります。

（つづく）

日管協近畿ブロック 親睦ゴルフコンペ

第7回日管協近畿ブロック親睦ゴルフコンペは10月2日、大阪府茨木市の茨木国際ゴルフ倶楽部で開催されます（参加者募集はすでに締め切られています）。今回は兵庫県支部の主管で開催されます。

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

私たちは、入居率向上を考えるリノベーション会社です。
『空室改善への第一歩』 建物診断～ご提案までの流れ
現地調査
建物の劣化状況をはじめ、入居状況や立地・周辺施設などを調査・分析します。
リノベーションレポート作成

ご提案
物件がターゲットとすべき入居者層や、それに合わせた改修プランなどをご提案します。
入居率向上のヒントが満載！
リフォーム事業 41年の実績
年間施工件数 7200件
拠点数 全国22拠点
素晴らしい人生は、快適な住まいから。
株式会社 朝日リビング
施工事例・お問い合わせ、建物診断のお申込みは
www.asahiliving.co.jp
フリーコール 0120-61-5000

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㈱内）
TEL.06-6225-9055 FAX.06-6225-9056

京都府支部　〈阪急烏丸・河原町駅からすぐ〉

〒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（㈱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瀬田駅下車歩8分〉

〒520-2144 大津市大萱1丁目4-15 LICビル別館2F
（㈱エルアイシー内）
TEL.077-544-4051 FAX.077-544-4425
E-mail.ueno@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（㈱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（㈱丸和不動産内）
TEL.0742-36-0001 FAX.0742-36-0055
E-mail.chintai@apaman.ne.jp

「日管協フォーラム2019」日管協主催

11月12日(火) 東京 明治記念館で開催

毎年秋に東京で行われる〝日管協フォーラム〟。全国から「知りたい」「勉強したい」「地域に持ち帰って伝えたい」など、それぞれの理由で参加者は増加の一方です。今年も11月12日（火）前回に続き東京の明治記念館で日管協主催で行われます。

新しい賃貸管理の全てを知る機会

今回は「賃貸管理の新基軸を支える新時代の情報でパワーアップ！」のテーマで幕開けです。新しい賃貸管理業を進めていくのに必要な課題をセミナーや成果発表という形式で参加者により深く理解、共感してもらおうという意図です。

協会本部の主要委員会によるセミナー・成果発表をメーンに、賃貸管理業の現在と未来を想像、実感できる企画です。〝フォーラム〟も歴史を重ね、ようやく参加者の求める本質に迫ってきました。参加者増の効果が全国の管理業者間に拡大することが期待されます。

法制化を目前に日管協の存在が社会的に認知度を増す中での開催。この機に得ておきたい情報や人材交流も含めて近畿ブロック各支部から「ベンチマーク」の名目やフリーの立場を交え50名以上が参加を予定。

当日は各会場で同時に多くのセミナーや発表が行われ、全てを見ることは不可能で、事前にプログラムを検討して各自が慎重にチェックを。

また、会場では人材交流や各社の資料提供の場が設けられ、最後は恒例の懇親会なども行われます。

会場　明治記念館（東京都港区元赤坂2―2―23）
JR中央・総武線〔信濃町駅〕下車

開場　午前11時

近畿ブロックの会議で会員拡大の重要性を伝える長田ブロック長

日管協入会のメリットは 拡大キャンペーン。12月末迄

日管協会員になりましょう。今年も12月末まで「入会キャンペーン」実施中です。全国14ブロック、1,624社の会員、総管理戸数は600万戸、なんと全賃貸管理戸数の74％のシェアです。たくましく強い管理業界の確立へ会員拡大活動は続きます。

「入会のメリットは」とよく聞かれます。まず、組織が「公益財団法人」であること。その目的は賃貸管理業の法制化や不動産経営管理士の国家資格化、市場の整備発展を目指す存在です。常に国の住宅政策に沿った動きをしています。日管協は、住宅ストックの約4割を閉める賃貸住宅の社会的な重要性を認識し、①居住者に安全・安心・快適な住環境を提供する②所有者の資産価値の維持・向上を図る③管理者（賃貸住宅管理業者）の社会的役割・地位を確立するなどとしています。入会には一緒に勉強して新しい管理業を確立しましょうというものです。

近畿ブロック6支部では毎年拡大キャンペーンを展開。現在300社弱。入会金は16万円。各支部で入会補助金を増やして新入会員を増強中です。入会については左表の各支部へ。

賃貸市場の適正発展へ 日管協が方向性まとめる

日管協はこのほど「賃貸市場の適正な発展に向けた平成31年度重点テーマ」を大枠とし、国交省の行政動向と協会活動をまとめ発表しました。

国による「新・不動産業ビジョン2030」を主に、日管協は社会へ向けて管理業の周知させ、行政と協会活動が一体となって賃貸市場の近代化へ向かう指針。

飛躍の年「令和元年」の日管協総会終わる

6月に行われた日管協会員総会。出席者は1,102名。近畿ブロックから約80名が参加。すでに新時代の活動をスタートさせています。今秋には「日管協フォーラム」開催も行われ、この間、法制化の推進や資格化への詰めで行政との話し合いを続行しています。日管協の変革の年とされる令和元年に開かれた総会で末永照雄会長が決意を述べました。

当日は近幾ブロック各支部のトップらも参加。メーン講師 元宮崎県知事の東国原英夫氏からの経験談は興味深かったとの評でした。

なお当日、長年協会活動を続けてきた人への表彰式で近幾ブロックからは京都府支部の相談役・岡本秀巳氏（㈱）都ハウジング社長）が表彰されました。

お知らせ

「クレームトラブルQ&A」10年ぶりに改定して発刊

10年ぶりに改定、読みやすく、わかりやすくなって発刊された「賃貸住宅クレームトラブルQ&A」。日管協の法務委員会が改定し会員向けに発売中です。管理業務をスムーズに進めるため、サポート役として役立つ書籍です。

主な内容は、●「入居前」「入居中」「退去時」と大きくわけ、130事例を収録。

問い合わせは日管協本部（03―6265―1555）。

memo 「日管きんき」一部カラー刷り

日管協近畿ブロック（長田修ブロック長）は令和元年10月1日発行の「日管きんき」第26号と令和2年1月15日発行の〝新年号〟を共に一部カラー刷りとしてお届けします。今年は6月の会員総会時と9月6日の大阪府支部の「オーナーセミナー」会場でも配布しました。

編集後記

専門家の意見は貴重

日管協でお馴染みのことぶき法律事務所が発行している「ことぶきCONTENT」のVol68.2019年度号が出ました。毎号、弁護士や税理士、行政書士の各専門家が意見を述べ、公私にわたって面白い話が掲載されているので楽しみです。

同号では6月に改正された建築基準法について一級建築士の秋山英樹氏による建ぺい率緩和処置について述べていました。これを機に大都市では新築ビルが建設され、その一方で中小ビルの空室増加が予想されると。毎回、専門家による問題提起は参考になります。先生方、頑張って下さい。

（広報紙編集室）

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、㈱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

業界最大保証額！

※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。