



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 23 年 10 月 1 日発行 Vol.2

〈発行〉
(財)日本賃貸住宅管理協会 近畿ブロック
長田 修 理事、近畿ブロック長

近畿ブロック 事務局
〒532-0011 大阪市淀川区西中島4-7-18
TEL : 06-6306-6680 FAX : 06-6306-6681
URL : <http://www.e-jpm.com/>

●オーナーさまから入居者までを対象。紙面コミュニケーションづくりを展開します。

国土交通省後援 平成23年度「オーナーセミナー」9～11月開催

(都道府県・市町村、友好団体・報道機関後援)

**テーマは
安心・安全・住環境の向上**

今年も「オーナーセミナー」実施の季節がやってきました。毎年10月は国土交通省が主導する「住宅月間」。賃貸住宅を供給する側は国の住宅施策に沿ってセミナーを開催します。今年も昨年同様に共通テーマは「安心・安全・住環境の向上」です。オーナー間でも秋の行事としてすっかり知られたイベント。開催期間は全国で9月から11月とされていますが、近畿では10月に集中開催です。支部ごとに独自のテーマが盛り込まれており、内容については別表を参考にして参加して下さい。日管協の近畿ブロック6支部ごとに、国土交通省の共通テーマにプラス地域に合ったプログラムを用意。各支部の開催の特徴については各面で紹介。毎年、各会場では新しい法律や経営に欠かせない最新の情報を知る機会になっています。



田中伸賃主弁護士団長

最高裁「更新料は有効」の判決
透明性のある契約の確立へ動き

猛暑の7月15日、最高裁は更新料裁判の3件について何れも消費者契約法10条に違反せず有効であるとの判決を下しました。更新料条項が消費者契約法10条に違反するかどうかについて日本初の高裁判決となりました。

家主、弁護士、管理会社、勝訴を感念して約3ヵ月。その間、関係者やマスコミ全体に今後の賃貸住宅における契約の透明性の確保など、業界全体で取り組んでいく流れが出てきたようです。

判決後すぐの7月23日に開いた「更新料最高裁判決」の報告会は会場と気になった京都商工会議所になった京都商工会議所(詳しくは5面参照)

10月開催		「オーナーセミナー」		近畿ブロック 6 支部の主な内容	
支部	開催日時	開催場所/アクセス	名称と内容		備考
大阪府支部	10月22日 (土曜日) ・午後2時30分～ 午後5時35分 ・受付け 午後2時 ・定員110名 (無料)	ハートンホール ・大阪市中央区南 船場4-2-4 ・地下鉄御堂筋線 心斎橋駅すぐ TEL.06-6258-1141	「23年度オーナー向けセミナー」 ・大阪府支部山本肇支部長が「行政の動向と 協会の取組み」 ・「トレンドから見る入居率アップ施策」 リクルート SUUMO 編集長 池本洋一氏 ・インサイダー編集長 高野孟氏の講演 (事前申し込み制)		講演の目玉は TV で お馴染みの高野孟氏。 厳しい目線で社会～ 経済～不動産業界の 展望を。 (お問い合わせはTEL.06-6 761-1152 まで)
	10月15日 (土曜日) ・午後1時30分～ 午後4時45分 ・受付け 午後1時 ・定員300名 (無料)	京都商工会議所 3階大講堂 ・京都市中京区烏 丸通夷川上ル ・地下鉄烏丸線丸 太町駅直結	「賃貸住宅オーナーセミナー 2011」 ・京都府支部吉田光一支部長が「行政から京 都府支部の取組み」を ・「女性から提案する空室対策」レディース部 会の女性目。 ・原状回復ガイドライン再改訂版のポイント 解説-国交省 ・「東日本大震災を受けて賃貸経営のリスク ヘッジ」AIU 保険 石井加津彦支店長		レディース部会会員 が入居促進へのポイ ントを公開。 (お問い合わせはTEL.075- 211-4774 まで)
兵庫県支部	10月20日 (木曜日) ・午後2時～ 午後4時45分 ・受付け 午後1時30分 ・80人定員 (無料)	神戸国際会館 402号室 ・神戸市中央区御 幸通8丁目1番 6号 ・JR・阪急・阪神・ 地下鉄三宮駅 徒歩5分	「賃貸住宅の住環境向上-平成23年度オーナー 向けセミナー」 ・松本智支部長の「(財)日本賃貸住宅管理協会 の活動報告」 ・「敷引特約有効判決」 ・「原状回復トラブル対処法」 講師 淀屋橋・山上合同 上甲斐二弁護士		最高裁の敷引特約有 効判決、原状回復を 巡るトラブルへの現 実的な対処法がテー マ。 (お問い合わせはTEL.078- 222-0868 まで)
滋賀県支部	10月9日 (日曜日) ・午後1時30分～ 午後4時 ・受付け 午後1時 (無料)	草津市立市民交流 プラザ5階大会議 室 ・草津市野路1丁 目15番5号 ・JR 南草津駅す ぐ	「オーナーセミナー 2011」 ・山口俊和支部長の「最近の行政等の動向と 協会の取組み」 ・「リノベーションで中古賃貸再生事例」 (京都府支部レディース部会のメンバー4人)		女性の視点でリノ ベーションした成功 例を紹介。 (お問い合わせはTEL.077- 543-2868 まで)
奈良県支部	10月22日 (土曜日) ・午後1時30分～ 午後4時 ・受付け 午後1時 ・70人定員 (無料)	ホテル日航奈良 「飛天」 ・奈良市二条本町 8番1号 ・JR 奈良駅西口 直結	「第3回賃貸住宅オーナーセミナー」 ・「行政等の動向と協会の取組み」(日管協) ・「満足度の高い賃貸住宅経営と安定経営を目 指して」 講師 アバマンショップホールディングス 大村浩次 代表取締役社長		講師に日管協本部の 石河博史氏を。行政 と日管協の取組みを。 (お問い合わせはTEL.0742 -35-5252 まで)
和歌山県支部	10月15日 (土曜日) ・午後1時30分～ 午後4時 ・受付け 午後1時 ・80人定員 (無料)	和歌山ビッグ愛 603号室 ・和歌山市手平2 丁目1-2 ・JR 和歌山駅か ら徒歩15分 ・JR 和歌山駅か ら和歌山バスで 北出島へ	「賃貸住宅オーナーセミナー」 ・「私が体験した東日本大震災」 講師 日管協東北ブロック会 今野幸弘ブロック長 ・「地震だけではなく-損害保険で補償できる 賃貸建物におけるリスク」 ・エース損害保険		東日本大震災の生々 しい体験を聞く。 (お問い合わせはTEL.073- 426-1163 まで)

LEAD THE VALUE

スローガンは掲げるものではなく、実行するものだ。

世の中の人や企業が何か相談したいとき、まず真っ先に思い浮かぶ金融機関になるために。

そんな「頼りがいのある集団」になるために。私たちは、業界の既成概念にとらわれることなく、

お客さまの役に立つイイコトはどんどん採用していく。

そんな行動力あふれる集団にならなくては。

金融機関はどこもいっしょ、ではありません。

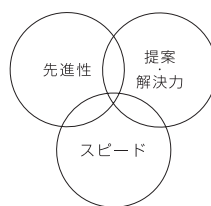
それをこれからの仕事ぶりを通して証明していく。

いまこそ私たちの強みである

「先進性」「スピード」「提案・解決力」を存分に発揮して、

新しい価値を生み出していきます。

LEAD THE VALUE それは、私たちの旗印。そして決意。



三井住友銀行

大阪府支部定例会・講演会

知りたいテーマにどんぴしゃり。今夏行われた大阪府支部主催・定例会での二つの講演。内容・レジュメともに充実。アンケート回答に示されたように参加者には「マンゾク」度の高い結果となりました。

高専賃制度と滞納者対策がテーマ



定例会会場



古田英敦氏



大田垣章子氏

「滞納」は賃貸住宅業界の永遠のテーマ。その解決へまずは法の充実。業者が考える近代的な手法と対策の数々で、紛争は次第に縮小へ向かっています。一方、高齢化社会における住宅供給。これも4月27日に「サービス付き高齢者向け住宅」が国会を通過し、その後、業界では関連する情報提供が加速気味です。

「滞納」については章あや司法書士法人の代表・大田垣章子氏が、年間相談解決230件という実績から、居住安定化法案の実施時への対応についての警告に始まり、滞納者の傾向、督促の手順など、現実味のある話で、会場は緊張に包まれました。

「高専賃」をテーマに話したのはパナホーム(株)資金活用事業企画部チーフマネージャーの古田英敦氏。同社の医療介護施設の建築実績は約1千棟。これを通じて学んだ高齢者住宅供給の実態と新法を踏まえた新しい供給のあり方を多角的に捉え、発表しました。主に

「高専賃」をテーマに話したのはパナホーム(株)資金活用事業企画部チーフマネージャーの古田英敦氏。同社の医療介護施設の建築実績は約1千棟。これを通じて学んだ高齢者住宅供給の実態と新法を踏まえた新しい供給のあり方を多角的に捉え、発表しました。主に

「高専賃」をテーマに話したのはパナホーム(株)資金活用事業企画部チーフマネージャーの古田英敦氏。同社の医療介護施設の建築実績は約1千棟。これを通じて学んだ高齢者住宅供給の実態と新法を踏まえた新しい供給のあり方を多角的に捉え、発表しました。主に

アンケートに学ぶ

「高専賃」「滞納」両テーマとも好評。来場者から講演会の感想を聞く

「高専賃制度」= 大変参考になった38%、参考になった43%、普通34%、実際に運営している会社からの意見で「レジュメが役立つ」などの声がありました。

「滞納者対策」= 大半が参考になったで、これも永遠のテーマかも知れません。「実体験の話なので大変参考になった」とか、「具体例が多くわかりやすい。これだけ詳しい解説ははじめて」と、企画側にはうれしい結果です。

現実的な話がいかにかに望まれているかを知ることが出来ました。滞納問題では大半が「具体例が参考になった」の意見に集約されます。講演時間の長さなど、細部への注文も多く、定例会での講演に生かせる回答が多く集まりました。

フォーカスNOW

関西で最大の会員を擁する大阪府支部。今年度内に現在の129社から15社増へと「会員1社が新規入会1社を」をスローガンに組織委員会新任の石井賀津彦委員長を中心に実現を目指して活動中です。まずは日管協を「知ってもらい」入会メリットを感じてもらい、それが一番で委員会は目標達成へ毎回厳しい意見を交換中です。

日管協入会へ強力プレゼン



石井委員長

山本肇支部長や竹中力事務局

石井委員長は「この会は、開く度に参加者から具体例が示されずぐに議論へと発展します。提案については全員で検討。私も新人のつもりで真剣に会員増へ努力しています」。

日管協入会へ強力プレゼン

4月に始まった委員会活動。その都度「具体例」実行が回ります。参加者は毎回手ぶらでとはいかないので宿題を抱えた学生のようです。すでに会員増へのツールも出来あがりました。カラーの表紙も鮮やかな、

長も出席、独自の意見も出てきます。時に脱線気味の話にもなりますがそこは老練沈着な大威氏氏がすぐに調整してことなきを得ます。

石井氏は「この会は、時間は短く内容は濃く」という路線です。積和不動産関西の濱部浩樹氏や日住サービスの犬伏健次氏、西村秀美氏ら新鮮な新入会員の提言を聞くのも楽しみです」。

組織委員会入会を誘う「JPM大阪」「日管協大阪府支部のご案内」は、副題に「賃貸住宅の経営的な管理を一緒に実践しましょう」です。目で支部活動とそれにつながる近畿ブロックの存在が明白。「会員募集中」のパンフは加入のメリットが見出しになっています。

M大阪「組織つうしん」も新規入会のツールです。石井委員長は「賃貸住宅フェア」期間中に来場者へ大阪府支部の存在をアピールする機会もつくりまし

入会のメリットを充実のツールで

長も出席、独自の意見も出てきます。時に脱線気味の話にもなりますがそこは老練沈着な大威氏氏がすぐに調整してことなきを得ます。

組織委員会入会を誘う「JPM大阪」「日管協大阪府支部のご案内」は、副題に「賃貸住宅の経営的な管理を一緒に実践しましょう」です。目で支部活動とそれにつながる近畿ブロックの存在が明白。「会員募集中」のパンフは加入のメリットが見出しになっています。

M大阪「組織つうしん」も新規入会のツールです。石井委員長は「賃貸住宅フェア」期間中に来場者へ大阪府支部の存在をアピールする機会もつくりまし

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・喜びを与えます
- 一、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
- 一、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

大阪府支部 業界内外へ発信(オーナー～入居者まで) — 活発な委員会活動

総務委員会



竹中力事務局長

活動をフィードバックして再活用

竹中力事務局長

せっかくためになる会員活動をして、その場限りで終わりでしょ。という総務委員会の竹中力事務局長。さっそく定例会場でアンケート調査(右)を実施。この結果を検討して今後の支部活動に生かそうというものです。

講演会のテーマごとに意見を収集、来場者が考えていること、求めていることを知る機会になりました。返答の内容には具体的なことまで書いてあり、会員や一般の人にも役立つ次の講演会のテーマづくりの参考になると同時に、参加者がいま何を大切に考えているかのポイントを知るのによい機会です。

6月1日に発行の6支部合同の広報紙「日管きんき」についても、アンケートによると、「一般社会への発信も」などの回答がありました。総務委員会はこれらのアンケート結果をまとめ、グラフで表し、近畿ブロック会でも紹介するなど情報ネットワークへ積極的です。要は広く認知され、会員増が目的です。

プロの入居促進提案
と実行により

初月滞納徹底管理と
迅速な処置により

利用者が安心して暮らせるマンション管理
オーナー様が安心して任せられるマンション管理
すべては「ありがとう」の言葉をいただくために。

不動産全般管理・不動産有効活用・建築設計・建物補修・
リフォーム・清掃業務のお問合せ・ご相談は

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丁目4番20号

大代表 TEL.06-6921-8111 FAX.06-6927-2244

■営業部 ■清掃部 ■メンテナンス部 ■企画開発部



入居率
97.2%
(平成22年6月現在)

家賃回収率
98.1%
(平成22年6月現在)

賃貸住宅オーナーセミナー2011

- 日管協京都府支部 主催 「住宅月間」協賛行事(国交省後援)
- 女性が提案する空室対策など

10月15日(土) 京都商工会議所3階

「安心・安全・住環境の向上」が国交省の示すテーマです。京都府支部はこれを踏まえて一人でも多くのオーナーや市民が参加できるよう独自の企画で臨みます。女性の目でとらえた「賃貸住宅の安定経営」の追求が中心です。



前回の満員のセミナー会場

年中行事となり、オーナーも楽しみにしているセミナーです。京都府支部も情報部会を中心に早くから企画を進めてきました。一般市民やオーナー間で今、何が知りたく、求められ、それにどう応えていくのか。その結果が次のようなプログラムとなりました。①京都府支部のレディース部会による女性の目で体験し得た入居者ニーズを見越した上での「女性から提案する空室対策」です。最新の情報を女性が次々と発表します。②国交省による「原状回復ガイドライン再改訂版のポイント解説」。最後に東日本大震災を経験し、災害に備える為の「地震保険」についてAIU保険の石井賀津彦支店長が講演します。

Memo

開催場所＝京都商工会議所講堂3階(地下鉄丸太町駅直結)
受付＝午後1時、開始＝午後1時30分～午後4時45分迄。
主催＝(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
協賛＝(社)全国賃貸住宅経営協会京都中央支部

日管協 石河博史氏が講演



講演する石河博史氏

日管協は、今年度のメイン事業である「管理業者登録制度」の内容とその目的を知ってもらうため、各支部を回って普及に努めています。この日は、更新料が有効の報告会が行われ、オーナーさんが大勢集まり、同制度を管理会社、オーナーが共に開ける機会になりました。講師の

石河氏は、説明には慣れていたが、国交省不動産課が制作した「目でわかるルールづくりのパンフ」を示しつつ話しました。

貸す人と借りる人を結ぶ業界初の賃貸住宅管理業の登録制度です。登録は貸主の利益を保護するために申請登録するわけで、消費者にとって安心出来る業者の目安にもなります。登録が約束されている京都府支部会員にとって、会場でも適切な管理を行っている業者として家主にアピールも出来たわけです。

「登録制度」の普及へ効果を説明

オーナーさんと共に聞く機会に

(財)日管協京都府支部(吉田光一支部長)は7月23日(土)に行われた更新料最高裁判決報告会の後、本部事務局の石河博史氏が「管理業者登録制度の内容と目的」をテーマに講演しました。当日、オーナーの来場も多く、同制度を理解するにはよい機会になりました。

ニュースNOW

「改正高齢者住まい法」
賃貸住宅業界も注目

4月に「改正高齢者住まい法」が可決施行を前に不動産業界は、商機を見付けるべく、各地で勉強会やセミナーを開いています。大阪府支部でも定例会で取り上げました。少子高齢化が進む中で、避けて通れない分野です。国交省と厚労省にまたがる複雑さもあり、参画する

暴力団排除で新条例制定

京都暴追センター



日常的に暴力団放運動推進

今年4月1日施行になった「京都府暴力団排除条例」。罰則もさらに強化され、学校などから200メートル以内で組事務所を設置が禁止となりました。京都府支部は暴力団排除について、日常的に(財)京都府運動推進センターと協力しています。その専務理事・井手輝喜氏の後任で今年度から就任しているのが専務理事で事務局長の竹下金男氏(写真)です。府民の安全な暮らしへの新条例制度を機に無料相談も行っています。問い合わせ(京都市上京区下立売通衣棚西入東立売町一九九の六。TEL 075-451-8930)。

には相当の勉強が必要でしょう。

国が本格参入し、予算も付け、レベルの高い高齢者用住宅の供給が目的です。この基本にはソフト分野に当たるサービスの供給が重要で、これに住宅と、さらに運営に当たる高度な仕組みが求められます。大手を中心に早くも大小の意欲的な会社が参画を表明し前へ進んでいます。今後も各地で勉強会が開催されます。

京都府支部 年間通じ活発な部会活動

相談～見学会～報告会

法務 相談部会

セミナーやよろず相談の企画
佐々木茂喜氏ら中心に活動

京都府支部の代表的なイベントや市民との接点、また、行政や法務関連に関わる重要な役割どころです。(株)エリッツの佐々木茂喜氏が部会長で積極的にリード。一般市民やオーナーさんと接する機会が多いのであらゆるニーズを収集、これをセミナーにも生かしています。一方、京都市と協力して行っている「すまいよろず相談」からも紛争の実態や入居者の契約問題などを知ることが出来ます。



オーナーセミナー

事業企画・業務支援部会



官公庁と積極対話
大路博司部会長

大路博司部会長は法律に詳しく、岡本秀巳相談役と共に京都府支部にとって頼りになる存在です。高齢者住宅、外国人入居、公営住宅管理、経営管理士資格認定研修など、重要な場所では必ず姿を見掛けます。あの更新料裁判の長い経過中、会員へ、また、一般の人にも、よくわかる解説で知られています。冷静で広い視野を持ち、若い人の育成にも熱心で、京都府支部での貢献ぶりが目立ち部会活動に期待がかかります。(大宝住建社長)

全体を把握する「総務」



支部活動の流れを作る
野原正光事務局長

京都府支部歴代の事務局長は有能な人が続きました。野原氏もその系列にぴったり。人脈を駆使した他支部の情報収集力も支部運営には重要です。会議・組織の運営、議事録の作成、外部との接渉、支部役員とのコミュニケーション、支部活動への積極参加。各種の問い合わせに対する確かな返答ぶり。京都府支部活動が一般市民へ認知されるまでに至った功績は支部長など役員と共に大きな存在でしょう。(アングルホーム社長)

新入会員紹介

賃貸住宅管理業中心
株式会社ジェイ・テック

京都府支部新会員。賃貸住宅管理主体。本社〒604-0986 京都市中京区麩屋町通丸太町西入昆布屋町394。Tel.075-255-7000。代表取締役・實桐学氏。

平成13年7月に設立。管理戸数上昇中です。

1社減の1社増で9月6日現在、会員数は73社です。新入会員募集中です。問い合わせは8面掲載の事務局まで。

早期ご成約なら アットホーム

検索

▼スマートデバイス

iPhone
iPad
Androidに
対応

不動産総合情報サイト

at home web

http://www.athome.co.jp/



at home ケータイ版

●30以上の提携・公開先へ
連動公開します。

●ケータイ版は携帯各社公式サイトです。
(ドコモ公式メニュー順位NO.1!)

●スマートデバイスでも
公開します。

※2011年8月現在。表示順位は利用者数順で決まります。

お問合せは
近畿センター TEL.06(7711)1312

アットホーム株式会社

コーポレートサイト
http://athome-inc.jp/



貸主更新料弁護団代表 田中伸弁護士が 意義と総括示す

①最高裁更新料判決の意義

- ・更新料条項が消費者契約法10条に違反しないことを明示。
- ・2年1カ月、2年2カ月、1年2カ月、1年2.2カ月の更新料も適法と判示。
- ・更新料不払いに対して支払を命じた。更新料返還請求を否定しただけでなく、更新料支払請求を肯定。
- ・更新料について経済的合理性を認め、消費者の利益を書さないことを明示。
- ・京都地裁・大阪高裁で更新料無効とする判決の数が、更新料有効とする判決の数よりも多かったにもかかわらず、今回の判決は更新料を全面有効とする判決をくだし、最高裁の見識を示した。

②更新料裁判の総括

- ・力を集結して更新料裁判に全面勝利。
- ・更新料裁判は戦ったからこそ成果が得られた。
- ・私達の行ってきた更新料条項の正当性・適法性が明らかにされ、正々堂々と更新料の条項を用いることができるようになった。
- ・更新料返還請求または不払行為自体が正当性のないものであると明らかに。
- ・消費者契約法10条の適用は限定されるべきことが明示。最高裁敷引判決をあわせて一層明らかである。
- ・消費者保護といっても絶対ではない。時として誤りもあり、行き過ぎもある。それを是正することが必要である。
- ・公正な賃貸借関係の確立に向けて、更なる継続的努力が必要である。



熱気にあふれる会場



田中弁護士を中心に
弁護団が頑張りました

家主や関係者の安堵した表情で満ちた「更新料最高裁判決」の報告会の会場。あの「有効」判決が出たすぐ後の7月23日に更新料問題を考える会と貸主更新料弁護団らが主催。京都商工会議所3階大講堂は熱気に包まれていました。

会場のオーナーからは「負けた場合、返還金をどう工面しようかと不安でした」の声ばかり。それだけにこの判決は更新料制度の多い京都や滋賀の賃貸経営者にとって改めて契約の正しい履行を考える機会にもなりました。

「更新料最高裁判決報告会」

賃貸借契約上の更新料について最高裁の判決は「有効」と判断。弁護団らがすぐに行ったオーナーなどへの報告会。その後、家主・弁護団や管理会社が、勝訴の事実を胸を撫で下ろしてから約3か月が過ぎました。その間、関係者は判決までの経緯を再確認し有効性を確認しつつも今後の賃貸契約における透明性の確保や、時代に合った契約のあり方に業界全体で厳しく前向きに取り組んで行くという流れをつくりました。

弁護団、公正で良識的な判断と

7・15最高裁判決「更新料は有効」に業界安堵

有効性についての「理由」

「本件上告を棄却する。上告費用は上告人の負担とする」という主文で始まり、理由について「更新料は賃料と共に賃貸人の事業の収益の一部を構成するものが通常であり、その支払により賃借人は円満に物件の使用を継続することからすると、更新料は、一般に賃料の補充ないし前払い、賃貸借契約を継続する為の対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するものと解するのが相当である」。更新料の有効性が「理由」としてはきり示されたのです。

最高裁の7月15日の3つの訴訟事件に対する判決はすべて更新料は消費者契約法第10条に違反せず有効となりました。貸主更新料弁護団代表の田中伸弁護士らにとってこの日は生涯で一番長い日であったと推察されます。

報告会の席上、応援した日管協京都府支部の会員や更新料問題を考える会（長田修会長）は、オーナーに対して「勝訴を確信、最高裁を信じていた。オーナーが安心して頂けてうれしい。常識、良識が認められた」とそれぞれ感謝を述べました。

判決直前には2件の「敷引特約有効」の最高裁判決が出ており、流れが来ていたのも事実。どうやら賃貸住宅の契約において消費者契約法違反の壁は少し超えたようです。しかし、田中弁護士が別項で示すように、公正で常識的判断を下した最高裁判決を真摯に受け止め、全面勝訴に慢心せず公正な賃貸借関係の確立を目指して努力したいと締めくくりました。（弁護団が示す意義と総括は別項通りです。なお、最後に行われた日管協本部の石河博史氏の「登録制度についての報告」は4面をご覧ください。）

支部活動 ワイド情報

イベントや研修、見学会

第2回レディース部会開催。事務担当から最前線の営業ウーマンまでが体験から得た新しい管理の方向性を一。



さあ、これから発表と順番待ち



家主さんへのフィードバックこそ大切と（アンクルホーム・盛永有季さん）

改装事例から空室対策まで

今夏、京都府支部の第2回レディース部会（田原陽子部会長）が京都駅近くの「キャンパスプラザ京都」で開かれました。参加者は62名で会場はほぼ満員。総合テーマは「改装事例と空室対策相談会」で女性ならではの問題投げかけと参加者からの質問という形式で、あっという間に時間が過ぎました。各自得意の分野から発表、参加者からの反応を読み取り、業務にも生かそうという企画。「物件はイメージで売ろう」「セパレート改装術」「仲介営業から管理会社へ望むこと」。事務系から前線の仲介担当までの思い切った提案に会場は「なるほど、そやそや女性の目は鋭い」などの反響がありました。



仲介会社と管理会社の間柄（エリツ角田京子さん）



改装例について（京都住宅センター学生住宅奥村姫奈さんと野口佳代さん）

10月7日 北澤委員長迎え研修会

吉田光一京都府支部長や野原正光事務局長も盛り上がりの中이었습니다。田原陽子レディース部会長は「発足したての企画にはみんなが努力、集中出来ました。もっと進化させて他支部のセミナーにも生かしたい」と。「愛情を注いだ自社物件」の紹介「独身店長のこだわり」「100人100色改装事例」と、参加者が日頃の仕事から感じ、将来に役立つノウハウを一気に公開。参加してナマの意見から知り得る管理業のとおきのヒントが詰まった部会でした。10月7日（金）には第3回レディース部会の研修として本部のレディース委員会委員長北澤艶子氏を招き、講演や研修を行います。

入居者の求める最新設備導入は

リースの時代

トータルサポートリースのご案内

業界の一步進んだシステムをお薦めします。

玄関テレビホンのリース（1ヶ月）

アイホン

ガス給湯器

IHクッキングヒーター

シャワートイレ

エアコン

監視カメラ

購入資金 0 でOK!

株式会社ハートガスシステム

〒577-0012 大阪府東大阪市長田東1-6-7
http://www.hgs20020501.co.jp

お問い合わせは

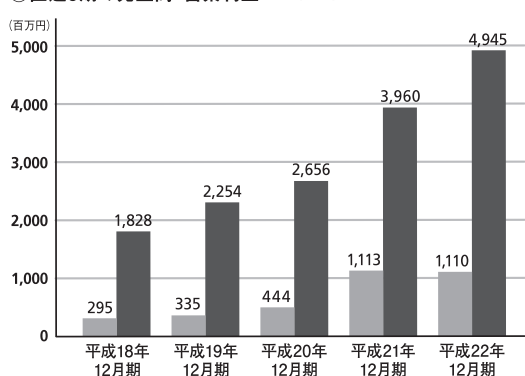
0120-8419-41



お客様に、もっと深い安心を。

日本セーフティー株式会社

◎直近5期の売上高・営業利益



◎WEB サイト

www.nihon-safety.co.jp

◎お問い合わせは、フリーダイヤル[全国共通コールセンター]へ

0120-34-6225

受付時間 9:00~20:30
（日・祭日・PHSもご利用いただけます）

日本セーフティー
という安心があります。

会議で支部格差の大きさを知る

日管協理事会に初出席

山口俊和滋賀県支部長の感想

本部理事会の動きを近畿ブロック会へ伝える役目もある山口俊和滋賀県支部長。早速6月20日に開催された日管協理事会に初出席。その感想をたずねてみました。



―理事事に初出席の印象は…。
「国や行政関係のトップや日管協の全国の支部長らが出席する緊張感の

を聞かせるには、理事会が3月と6月の年2回というのは少ないと感じました。―大目標に加盟社数の拡大があります。
「理事会の翌日に支部長会議が開かれ、そのグループディスカッションで中国地方の支部長らと話す機会がありました。それらの支部は会員も、加入対象企業も少なく支部運営に苦勞されていることを知り、全国の統一方針を立てることは非常に難しいと感じました。特に、組織拡大のために入会金をどうするか、相当のパワーで対応しないと、まとめられないと思います。

今後、全国の状況を理解したうえで、私も積極的に発言していきたいと考えています。―理事間でも話題の更新料最高裁判決に対する感想は…。
「正直言ってホッとしています。当社（エルアイシー）は、サブリース物件を数多く持つので、更新料をいただいてきましたので、もし、返還請求になれば、社会的混乱が起きていたと思います。オーナーの立場から言えばリニューアル費など一時的な出費も必要で、賃貸マンション経営には更新料は必要不可欠なものだと思っています。」

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

- 改正高専賃・高円賃
- 有料老人ホーム
- 認可・認証保育所
- 新公益法人
- 公益認定・移行認可
- 入管・在留資格
- 公正証書遺言・生前贈与
- セミナー・講演・講座企画

…等、実務実務広く対応

〒540-0005 大阪市中央区上町1-20-1
上町和広ビル5F
TEL.06-6764-1945
FAX.06-6764-1947
http://www.tamai-office.com/

会員企業紹介

安否確認装置を開発



鈍渡技研電子工業本社工場社屋

兵庫県の鈍渡（どんど）技研電子工業

兵庫県の鈍渡（どんど）技研電子工業に新加入した鈍渡技研電子工業（本社・兵庫加古郡稲美町、



鈍渡社長 鈍渡 智之
鈍渡社 長は「昨年
の正月に
神戸市西

鈍渡喜一郎社長）は電子機器メーカー。
昭和46年の創業以来、電力会社や水道事業者等に集中監視盤を製造販売。今年6月には高齢者用安否確認装置「anScene（アンシーン）」を自主開発し新発売しました。独り暮らしの老人が誰にもみとられずに亡くなる「孤独死」を防止する装置です。



アンシーン

「質の高い賃貸住宅や高齢者住宅の供給は社会の責任になってきました。同社が日管協に加入したのも、開発した「アンシーン」を普及させ、付加価値の高い住宅の供給に役立てたいのが意図です。

「質の高い賃貸住宅や高齢者住宅の供給は社会の責任になってきました。同社が日管協に加入したのも、開発した「アンシーン」を普及させ、付加価値の高い住宅の供給に役立てたいのが意図です。

フェニックス共済の給付金

あらゆる自然災害による家屋の被害に対し、再建、補修資金を給付する兵庫県のフェニックス共済制度は、平成21年8月に発生した台風9号の水害に対して制度創設以来初めての給付金が支払われました。

新会員インフォメーション

兵庫県支部に9月から新たに2社が加わりました。新会員の横顔を紹介します。

(兵庫県支部)

(株)エスコア

所在地 兵庫県明石市魚住町中尾337 ノーリツ明石工場内
代表者 高木一佳社長
業 種 人材派遣・不動産仲介・マンション管理
電 話 078-946-5533

(株)大栄

所在地 兵庫県西宮市西宮浜4丁目1-27
代表者 赤澤健一社長
業 種 遺品整理・廃棄物の処理、運搬
電 話 0798-26-6980

給付は実害市、佐用町など3市2町の215戸に対し、総額3億4070万円。内訳は補修給付金が168戸、再建給付金が35戸、居住確保給付金が2戸になっています。また、新たに補修前でも給付を受けられる「補修前払制度」が設けられ、被災者に喜ばれています。住宅再建共済制度への加入率は8・3%。昨年から始まった家財再建共済制度は1・8%になっています。

兵庫県支部

敷引有効判決後の対処

今年のオーナーセミナーは3月と7月に最高裁判所の「敷引特約有効」の判決を受けて、弁護士法人淀屋橋・山上合同の上甲梯二弁護士が解説します。これまで、各

トラブル対処方法

「消費者保護」の流れの中で、ようやく貸主側の主張が認められる判決

が出されたのです。貸主側は「これで流れが変わる」という確かな手ごたえを感じています。しかし、賃貸住宅の供給過剰が続く現状で「思いのままに」というわけにはいきません。その現実的な方法や敷引きの契約など現実的な対処方法を上甲先生から聞けることが今回のセミナーの最大の目玉です。

オーナーセミナー 見どころ 聞きどころ

滋賀県支部のオーナーセミナーはリフォームがテーマです。滋賀県の賃貸住宅の多くが築後15、20年を迎えています。一方で新築の賃貸住宅の供給も活発で、既存の賃貸

滋賀県支部

女性視点のリフォーム例

住宅が競争力を保つためにはリフォームが急務です。そこで入居率アップに繋がる効果的なリフォームとは何か、そしてコストパフォーマンスに優れたリフォームの成功例を京都府支部から派遣されたレディース部会のメンバーが紹介します。オーナーに

自らの物件の参考にしてもらおうというのが狙いです。特にファミリー向け賃貸住宅を選ぶ場合、女性が主導権を持つケースが多いところから、女性がプランニングしたリフォーム例を集めました。オーナー様には、ぜひリフォームする時には、細かなポイントに気配りの効いた女性の視点を生かしてほしいという企画です。

AIUは不動産代理店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
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! ※契約時間を大幅に短縮!

《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?

- 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
- 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
- 移動解約サポートセンター
⇒解約時は弊社サポートセンターがお客さんとフリーダイヤルで返戻金送金等の直接対応を致します



AIU保険会社 リアルター関西支店

〒530-6035 大阪市北区天満橋 1-8-30 OAPタワー 35F

TEL.06-6242-6360 石井・三好・吉川

日管協の会員様専用「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



近鉄けいはんな線
登美ヶ丘駅



造成が進む駅西側

大阪の中心ビジネス街「本町」と約40分で直結

Hot Spot

奈良県の新高級住宅地

大阪都心に直結

学研奈良登美ヶ丘

奈良市の高級住宅地といえ「学園前」が通る。その学園前の人気に迫る勢いで、注目されているのが、奈良市と生駒市にまたがる近鉄けいはんな線「学研登美ヶ丘駅」周辺の地域です。

06年3月に近鉄けいはんな線が、生駒駅から延伸。

登美ヶ丘は約3.5km南

の学園前駅周辺の住宅開発が拡大して宅地化された地域。しかし、学園前駅からバスに乗らなければ、学園前駅周辺に比べ、薄く

敷引有効判決、うれしい驚き

3月と7月に相次いで出された「敷引有効」の最高裁判決。貸主側にとって「うれしい驚き」でしたが、この判決を受けて、オーナーや管理会社はどのように対応すべきか、松本智兵庫県支部長にたずねました。



松本智支部長

「消費者保護の流れが定着し、敷引に関しても貸主側に厳しい判決が出るものと、覚悟していましたから、意外さと、喜ばしさの両面です。家賃の3.5ヵ月分の敷金は有効という判決で、一つの目安ができたことに意

需給バランス図る政策要望

松本

智 兵庫県支部長

「私どもも敷金から礼金制度へ切り替えつつあります。オーナー様へは、裁判の結果、もし敷金の全額返還を要求されたら、返してください」と伝えました。敗訴して返還請求の嵐が起れば、破産するオーナーも多かったのではないかとゾッとします。

—今後の見通しは—

「賃貸住宅の供給過剰が続いている限り、敷引きは

オーナーセミナー 見どころ 聞きどころ

和歌山県支部のオーナーセミナーは、日管協東北ブロック長で、今野不動産専務の今野幸弘さんに、東日本大震災の被災体験を語っていただきます。

ド9という巨大地震と想像を絶する巨大津波の恐怖とその被害、そして災害から立ち直るために、どのように自分を奮い立たせたのか、生々しい体験を開けるとしています。和歌山県も南海、東南海、そして東海地震が複合して巨大地震が起きることが心配されています。

今野さんの経験をお聞きして、私たちが「その時」に備える心構えを持たいものです。また、第2部として和歌山県支部の会員でもあるエース損害保険に、万が一に備える保険の重要性を再認識する講演を行います。会場は80人が定員で、定員に達し次第締め切りです。

1面参照

オーナーセミナー 見どころ 聞きどころ

奈良県支部のオーナーセミナーは、6月に続く今年2度目の開催です。今回は日管協と全国賃貸住宅経営協会の共同開催です。

会場もJR奈良駅前ホテル。日航奈良にグレイドアップ。ゴージャスな雰囲気の中で、ゆったりと講演を聞きます。

今回のメイン・スピーカーは、賃貸住宅経営のプロ中のプロ、アパマンショップホールディングスの大村浩次社長。「満足度の高い賃貸住宅経営と安定経営を目指して」

1面参照

和歌山県支部

東日本大震災の教訓

今野さんの経験をお聞きして、私たちが「その時」に備える心構えを持たいものです。

奈良県支部

アパマン大村社長招く

をテーマに話します。賃貸経営の神髄に触れる内容が期待できます。

支部短信

和歌山県支部

地元でブロック会議

9月6日、日管協近畿ブロック会議が、和歌山市のJR和歌山駅前の新橋ビル8階会議室で開催されました。会議は各府県支部の所在地で、持ち回り開催されていますが、和歌山市では久々の開催。会議終了後、懇親会が開かれ、長田ブロック長をはじめ各府県支部長と和歌山県支部の役員、会員らが交流。支部の活動の悩みなどの相談も。和歌山県支部の活動の活性化に向けて良い刺激になりました。

兵庫県支部

兵庫県支部は9月13日午後、姫路市のJR姫路駅前「じばさんびる603号室」で、今年度2回目の研修会を開催しました。

今回は「高齢者専用賃貸住宅経営の立ち上げから運営について」をテーマに、シルバートワーク社の向井幸一社長が講演。老人専用住

滋賀県支部

7月26日午後5時から大津市のエルアイシー本社別館大会議室で研修会を開催。第1部ではCFP認定者1級FP技能士の上敷憲明さんが「相続税の常識が変わる」と題して講演。第2部では山口俊和支部長が最高裁判決について解説。研修会には16社31人が参加しました。

奈良県支部

8月26日に支部定例会を開催。「相次いだ敷引、更新料判決と業界にとっていい風が吹いている」と明るい話題で盛り上がりました。その勢いで、10月の賃貸住宅フェアを会員総に見学することが決まりました。

不動産特化型 No.1 賃貸革命

お問合せはフリーコール 0120-965-458

日本情報クリエイティブ株式会社

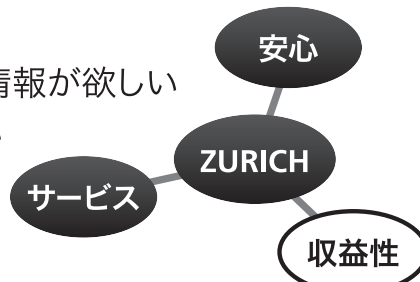
日本情報クリエイティブ株式会社

◆賃貸も有望、供給が問題
一方、駅西側の奈良市と生駒市に跨る約27分の土地区画整理事業が、平成12年度完了を目指して進

ひとつでも気になる課題があればまずはご相談を！

- ☐ ①緊急対応サービス※の品質に満足出来ない
- ☐ ②緊急対応サービス※のコストダウンをしたい
- ☐ ③リーズナブルで安心感のある家賃保証商品の情報が欲しい
- ☐ ④オーナーや入居者向けのサービスを拡大したい
- ☐ ⑤保険代理店業務の収益性をアップしたい
- ☐ ⑥保険代理店業務の事務処理を簡単にしたい

※緊急対応サービスとは水・カギ・ガラスのトラブル等を受付・緊急出動する入居者向けサービスです。



こんなお悩み
ありませんか？

不動産会社様の課題解決を、お手伝いします。チューリッヒにご相談ください。

電話 06-4863-3402 Eメール jpziyo@zurich.co.jp

チューリッヒ・インシュアランス・カンパニー・リミテッド 営業開発部 大阪オフィス 〒560-0082 大阪府豊中市新千里東町1-5-3 千里朝日阪急ビル19F A110509L-A

ZURICH Because change happenz™

日管協 近畿ブロック6支部・後半の活動予定

Kinki block Information

	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
10月	1日「日管きんき」発行・14日近畿ブロック会議					
	●13~14日賃貸住宅フェア大阪に参加 ●22日オーナーセミナー開催	●15日オーナーセミナー開催 ●京都市都市区画事業への参加 ●7日レディース部会開催	●20日オーナーセミナー開催	●9日オーナーセミナー開催	●4日近畿ブロック会議 奈良で開催 ●22日オーナーセミナー開催	●15日オーナーセミナー開催
11月	14日近畿ブロック会議・9日ソフトボール大会					
	●各委員会活動 ●ソフトボール大会参加	●会員拡大実施 ●京都市住宅政策「23年度空家流通促進事業へ参画」協力	●ソフトボール大会参加	●ソフトボール大会参加	●14日支部で「賃貸住宅フェア」見学	●オーナーセミナー総括
12月	賃貸不動産経営管理士講習会					
	●運営委員会開催 ●会員増へ活動	●定例会開催 ●特優賃事業募集	●会員増へ活動	●会員拡大活動	●12月初旬支部忘年会	●定例会開催
1月	20日近畿ブロック新年賀詞交歓会・15日「日管きんき」発行・20日近畿ブロック会議					
	●24日新年賀詞交歓会 ●会員増へ広報活動	●20日新年賀詞交歓会・定例会	●20日新年賀詞交歓会	●20日新年賀詞交歓会	●20日新年賀詞交歓会	●20日新年賀詞交歓会
2月	●レディース部会活動	●「KYOTO 留学生ふれあいフェア」	●会員増へ活動	●運営委員会	●会員増へ活動	●会員増へ活動
3月	12日近畿ブロック会議					
	●委員会活動	●部会活動	●部会活動	●役員会議	●部会活動	●部会活動

日管協 近畿ブロック6支部の事務局

- 大阪府支部〈地下鉄谷町6丁目駅下車徒歩5分〉
〒542-0012
大阪市中央区谷町7丁目5-22 南納税協会 2F
(全国賃貸住宅経営協会大阪本部事務所に併設)
TEL.06-6761-1152 FAX.06-6764-0132
E-mail.nikkankyo1020@aria.ocn.ne.jp
- 京都府支部〈烏丸通沿いのビジネス街〉
〒604-8172
京都市中京区烏丸通三条上る場之町 599 CUBE OIKE 4F
TEL.075-211-4774 FAX.075-251-1144
E-mail.kyoto@jpm.jp
「相続・相談コーナー」も同居。
- 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
(ハウスプロメイン内)
TEL.078-222-0837 FAX.078-242-6656
E-mail.satoshi@hpm.co.jp
- 滋賀県支部〈JR 栗東駅徒歩すぐ〉
〒520-3031
滋賀県栗東市糺1丁目11-18 (日建総合管理室内)
TEL.077-552-8101 FAX.077-552-2044
E-mail.nikken@ymail.plala.or.jp
- 奈良県支部〈近鉄西大寺駅徒歩すぐ〉
〒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
- 和歌山県支部〈JR 和歌山駅よりバス〉
〒640-8390
和歌山市有本 827-6 (レンタルハウス内)
TEL.073-426-1163 FAX.073-431-9990
E-mail.dora0729af@yahoo.co.jp

企画力競う
オーナーセミナー

近畿ブロック(京都・大阪・兵庫・滋賀・奈良・和歌山)の6支部が10月に「斉開催する「オーナーセミナー」」。回を重ねるごとに支部らしさがでてきて、今回もそれぞれに優れた企画が出揃いました。オーナーさんと接する絶好のチャンスだけに、面白くて、役に立ち、感心し、次回も出掛けたいと思われす内容が出揃いました。特に奈良県支部は小西克美支部長が頑張り、場所といい、有名なアパマンの大村浩次社長を講師に迎えるなど、気合いが入っています。各会場とも楽しみにプログラムがいっぱい、多くの来場が期待されます。

ソフトボール大会
11月9日(水)大阪舞洲で第14回目を迎える「近畿ソフトボール大会」が11月9日(水)大阪南港の舞洲運動広場で行われます。近畿ブロック会主催の行事で、この日は仕事を忘れ、ボールと遊びます。午前9時から午後5時迄。参加受付中。

日管協本部
だより

23年度の会員総会とそれ以後の動き

— めやす賃料の普及を —

第1部の会員総会で今後の重点研究テーマが発表されました。①相続支援業務に係る専門家の育成②めやす賃料表示の普及③賃貸住宅の住環境向上セミナー(オーナーセミナー)の拡充等です。

新年度に向けて理事会なども開催され、来春には実現しそうな公益法人化への動き、また組織を構成する人事、評議員や理事などの構成も進んでいます。登録制度も年内に受け付け開始となるように日管協は活発に動いています。

第1部の会員総会で今後の重点研究テーマが発表されました。①相続支援業務に係る専門家の育成②めやす賃料表示の普及③賃貸住宅の住環境向上セミナー(オーナーセミナー)の拡充等です。

新年度に向けて理事会なども開催され、来春には実現しそうな公益法人化への動き、また組織を構成する人事、評議員や理事などの構成も進んでいます。登録制度も年内に受け付け開始となるように日管協は活発に動いています。

第1部の会員総会で今後の重点研究テーマが発表されました。①相続支援業務に係る専門家の育成②めやす賃料表示の普及③賃貸住宅の住環境向上セミナー(オーナーセミナー)の拡充等です。

新年度に向けて理事会なども開催され、来春には実現しそうな公益法人化への動き、また組織を構成する人事、評議員や理事などの構成も進んでいます。登録制度も年内に受け付け開始となるように日管協は活発に動いています。



三好修会長
(三好修会長)は、6月に東京のホテルで平成23年度会員総会と交流会を開催しました。当日は、近畿ブロック会から

近畿ブロック6支部による会議も回を重ねるごとに充実。各支部から本部への要望、定例会における講演者の選別について、また、賃貸取引における紛争例の提示と解決策について活発な意見交換も行われ、会が楽しみな存在になってきました。活性へ向かう会のすべてを紙面で発信していくのもまた楽しみです。まだ2号目、よい紙面づくりへ努力です。

近畿ブロック6支部による会議も回を重ねるごとに充実。各支部から本部への要望、定例会における講演者の選別について、また、賃貸取引における紛争例の提示と解決策について活発な意見交換も行われ、会が楽しみな存在になってきました。活性へ向かう会のすべてを紙面で発信していくのもまた楽しみです。まだ2号目、よい紙面づくりへ努力です。

近畿ブロック6支部による会議も回を重ねるごとに充実。各支部から本部への要望、定例会における講演者の選別について、また、賃貸取引における紛争例の提示と解決策について活発な意見交換も行われ、会が楽しみな存在になってきました。活性へ向かう会のすべてを紙面で発信していくのもまた楽しみです。まだ2号目、よい紙面づくりへ努力です。

近畿ブロック6支部による会議も回を重ねるごとに充実。各支部から本部への要望、定例会における講演者の選別について、また、賃貸取引における紛争例の提示と解決策について活発な意見交換も行われ、会が楽しみな存在になってきました。活性へ向かう会のすべてを紙面で発信していくのもまた楽しみです。まだ2号目、よい紙面づくりへ努力です。

近畿ブロック6支部による会議も回を重ねるごとに充実。各支部から本部への要望、定例会における講演者の選別について、また、賃貸取引における紛争例の提示と解決策について活発な意見交換も行われ、会が楽しみな存在になってきました。活性へ向かう会のすべてを紙面で発信していくのもまた楽しみです。まだ2号目、よい紙面づくりへ努力です。

お知らせ

東京駅前に移転
日管協・本部事務所
6月28日(火)より本部事務所は左記で業務を行っています。

東京駅前に移転
日管協・本部事務所
6月28日(火)より本部事務所は左記で業務を行っています。

東京駅前に移転
日管協・本部事務所
6月28日(火)より本部事務所は左記で業務を行っています。

東京駅前に移転
日管協・本部事務所
6月28日(火)より本部事務所は左記で業務を行っています。

東京駅前に移転
日管協・本部事務所
6月28日(火)より本部事務所は左記で業務を行っています。

編集後記

フジヤマシステム

空室の防止

入居率UP

10年の販売実績

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
今こそラビックスで解決!



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負担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10年間。延べ、95,000件のメンテ保証をしています。

また、4,659件のメーカー保証外修理を無料保証。2010年4月現在

相談・見積無料 24時間365日受付



大阪 大阪市西区新町4丁目1-4
TEL.06-6539-0680
京都 京都市伏見区竹田中川原町1-3
TEL.075-643-1188
神戸 神戸市中央区磯辺通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

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

フジヤマは賃貸住宅フェア2011 IN 大阪 10月13日(木)・14日(金) インテックス大阪に出展致します