



※Espritとは…フランス語で“魂”“機知”を意味する言葉です。毎月一回の接点に心をこめて、また機知に富んだ情報をお届けしたいという想いを込めました。

目次

I	賃貸市場 Now!	表面	II	宅建道 2	裏面
			III	本の紹介	
			IV	コラム	

東日本大震災における支援活動にご協力ください。
 賃貸管理会社として、空室の情報提供を積極的に行っておりますのでご賛同いただける方は、弊社までご連絡くださいますようお願いいたします。

震災 支援報告

関西圏でも被災された方の受け入れ需要がある程度高まるのではないかと予測し、被災者の方の受け入れのための募集条件の緩和と、物件登録

関西圏でも被災された方の受け入れ需要がある程度高まるのではないかと予測し、被災者の方の受け入れのための募集条件の緩和と、物件登録

いよいよ更新料訴訟 最高裁判決

3月24日の最高裁の敷引訴訟判決の時と同様、世論、マスコミでも「更新料無効」という判断が大勢を占めています。

更新料の争いは、平成19年4月から始まり、4年以上に亘る長い歴史があります。当初は、更新料は有効であるという判決が2つ続いたのですが、平成21年7月以降の裁判では、ほぼ無効の判決が続いています。

今回判決が下される3件は、貸主側が勝ったのが1つ、負けたのが2つ。それぞれ上告されたものに対する判決となります。「敷引訴訟」の時と同様、大勢は、「更新料無効」が圧倒的多数の見解がでています。今回は世論、マスコミだけでなく、力のある京都大学民法の潮見教授が、借主側についており、その影響も無視できないとも言われています。

今回も（一）、貸主側が不利であるということは変わらないようですね。その他、今東京で提訴されている団体訴訟が問題視されています。

事案毎の訴訟ではなく、更新料そのものの条項の差止請求訴訟なので、負けると更新料条項自体が違法と捉えられてしまいます。この影響力は厄介なものになりそうです。このあたりは次号で詳しくお届けします。

今回の判決内容によつての懸念は、やはり「返還ビジネス」の横行です。事案毎の判断とはいえ、最高裁で更新料が無効となると、ここぞ！と待ちかまえている人間達が動き始めます。訴訟数は一気に膨れ上がるでしょうし、裁判所がパンク状態になるなんてことも。それほど「更新料」をめぐるマーケットは大きく、この影響を受け、返還を余儀なくされる貸主が多くでてくることは間違いありません。

今回の最高裁判決は、とにかく注目しなくてははいけません。

今夏、秋にかけて、賃貸市場は大きく動きます。今号は、今注目してほしい「あれ」や、考えておいてほしい「これ」にまつわるお話をランダムにお伝えします。

由木 正伸

高齢者住まい法の一部改正が4月27日に国会で可決・成立。秋頃には施行される予定。

これにより、今までの高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅が廃止され、「サービスキング」付き高齢者向け住宅」登録制度が創設されます。

略して言うところの「高円賃」「高専賃」「高優賃」が無くなり「サービスキング」高齢者向け住宅」に一本化されます。今まで制度も名称もよくわからなかった高齢者向け住宅の状況を改善し、安定供給させるための法改正だと考えることができます。国は、供給が足りない高齢者向け住宅を

2020年までに60万戸を確保するとし、そのため予算325億円の補助金制度を整備。要件を満たした「サービスキング」付き高齢者向け住宅」を新築する場合は工事費の10分の1、改修の場合は3分の1の金額を補助するとしています。

（一戸あたり100万円が上限）

今回のこの「サービスキング」付き高齢者向け住宅」登録制度は、国土交通省と厚生労働省共管の制度となります。

建てたいがための建設会社や不動産業者主導の「高専賃」がうまく稼働しなかった多くの例を通して見ると、運営は介護事業者とうまく連携し行う必要はありますが、高齢者が住みたいと思う設備や環境があるかどうか、付加価値の差別化を明確にして提供することが「高齢者向け住宅」の成否を決定づけるのだと思います。そんなことを考えずに建てられた「高専賃」が多いのが市場の現状ですので、まだまだ参入する機会はあるのだと思います。

当社でも、この類の情報収集に力を入れています。何かご質問等ありましたら是非お問い合わせください。すぐに調べますので。

「サービスキング」付き高齢者向け住宅」とは？床面積が25㎡以上で、バリアフリー、構造設備が一定基準を満たしていることが登録の基準。高齢者向けの一定のサービスキングを提供することや、敷金家賃サービスキング以外の金銭徴収の禁止、前払い金の保全や初期償却の制限、返還ルール等が設けられます。登録事業者は、契約締結前にサービスキング内容や費用について書面を交付して説明を行い、登録事項については情報開示を行うことなどが義務付けられます。

活況な 介護事業

エスタス 5周年

設立5周年を迎えました。平素の皆さまのご理解とご支援ゆえの5周年であると思っております。ありがとうございます。

来年2012年には、当社初の新社員が加入し陣容も変わります。新たな創業、「新生」の年にあたりと考えると、この後半戦はその準備ばかりなく、また更なるチャレンジをしてまいりますので、6年目のエスタス管財を是非よろしくお願いたします。

し、原発の直接的な影響や、それが与える地域経済復興への間接的な影響から、生活の基盤そのものを関西圏にシフトしてくる方も今後でてくるということが考えられますので、引き続きの支援として物件登録サイトへの情報掲載を行ってまいります。ご協力を重ねてお願いいたします。