週刊 全国賃貸住宅新聞
2009年 12・7 No.903 毎週月曜日発行
発行所 （社）全国賃貸住宅新聞社 東京都中央区銀座8-12-15（支局）大阪 http://zenchin.com
TEL03(3543)8494(代表)・03(3543)6761(編集部) 発行人 榎本ゆかり（毎週月曜日発行）年間購読料17,000円

目

所有物件が高稼働している家主に共通していることがある。自ら物件を清掃している人が多いのだ。福岡市内でアパートを運営する林病介オーナーもその一人。家賃集金や入居者対応は管理会社に任せても、掃除は自分で行う。「管理会社の掃除は充分ではない」というのがその理由。週1回、バスで1時間かけて物件に通い、清掃している。会社勤めをしていた頃も出勤前後に掃除していたそうだ。建物の手入れの際は、近隣と内装者にも伝わるもの。「出会い」や「無礼ゼロ」。だけに聞こらない環境化対策の基本として、清掃の重要性を改めて見直したいところだ。

ジャルマ 賃貸経営語り合った1泊2日

合宿に45人の家主が参加

自主独立の家主会として活動を続ける日本不動産経営協会（JRMA、ジャルマ）は、11月14日・15日に三浦半島にて合宿研修会を実施した。厳しさ増す市場を生き抜こうと、参加した家主たちのやる気は満々。勉強づくしの2日間を同行取材した。

大阪から駆けつけた家主も

ジャルマは家主による家主のための組織。1999年設立、11月末現在81年設立、11月末現在の会員数は87人。運営も会員者もすべて家主という理念を掲げ、活動の中心は月に1回都内で開催する勉強会だが、年1回、泊りがけで賃貸経営を学ぶ特別なイベントが合宿研修だ。今年は45人が参加した。

2日間のスケジュールは右下表の通り。奥谷から解説、カリキュラム、時間管理などと非常に充実した研修会だと思います」

▶どの家主も熱心に聞き、やる気スイッチ・ハイレベルでピッシリだ。初日はセミナーの講座と会員者による発表。2日目は8つの班に分かれてグループ討議を行った。

▶セミナーの様子

今年合宿に初参加した岡村明行オーナーは、大阪から朝イチの新幹線で駆けつけた。

「8月に入会したばかりなのですが、懇親会などとても打ち解けやすい雰囲気で、充実した合宿でした。元企業の採用部長の私から見ても、カリキュラム、時間管理などと非常に充実した研修会だと思います」

目黒神谷会長は今年も内容の濃い合宿になった、と振り返る。

「ジャルマに参加する醍醐味といえば、家主同士で意見交換ができること。特に、合宿の飲み会は大いに盛り上がりました」

懇親会は、まさに、夜遅くまで続いた。

宿泊オーナーによるシェアハウス運営の発表が特に新鮮だった、と話す岡村オーナー。「関西で挑戦してみたい」と経営のヒントを掴んだようだ。

「定期借家契約」について議論交わす

消費者保護の重視が強まる中、家主の身を守るための対策として賃貸借契約のあり方を見直す動きが出てきている。その中で注目されているのが、定期借家契約（以下、定借と略す）だ。ジャルマの会員の中にも関心を持つ家主が多い。そこで、今回の合宿ではグループディスカッションのテーマの一つとして定期借家契約について討議してもらった。

「家賃は毎月滞りなく支払ってくれるが、隣人に対して『うるさい』と文句をつけ、トラブルメーカーになっている入居者がいました。耐えられなくなり退去した人もいたので対応策を考えたのですが、帯納でもない限りは法的に退去させることは難しい。そうした場合に、定借は有効だと思います」

「賃料を下げさせる為ならば、不安材料を指摘する声もあった。

但し保護を規則とする普通借家契約は、不良入居者への対応が難しいところだ。「追い出し屋」が社会的問題となっている中では、簡単な対応はできない。そうした中、指定の定期借家契約の有効性を再認識する家主が増えつつあるのは確かなようだ。だが、入居者募集を行う仲介会社、契約関係を担当する管理会社などの理解を得るのが難しく、いまだ実務面の壁がたちはだかっている。会員からは「関係者と協力して取り組むことが必要」と指摘する声もきこえた。

若手家主は日ごろの体験に照らして定借への期待を語った。不良入居者対策として有効性を見直す家主が多く、今後経営に取り入れたいという声も多数聞こえた。しかし、「仲介会社の理解を得られないので、入居者募集で不利になるのでは」という不安の声も多数聞こえた。

「仲介会社の理解を得るためにも、定借の仕組みを正しく説明できない。仲介業担当者の理解と協力を望む。

・管理会社は手続きが煩雑な定借を好まない。定借にしていた物件の契約を普通借家に切り替えるよう管理会社に要請されたことがある。

・定借にしてくれと頼んだら、「本社から面倒な書類がたくさんくるのでお断りする」と店舗の営業担当者に言われた。

・定借を通常の賃貸物件で使用するのは限界がある。貸主・借主が平等に契約を結べるように、借地借家法を改正すべき。

・中古物件を取得した時、入居済みの部屋が定借だったものはあるが、新規では採用していない。

・定借導入のネックは入居者募集。定借は不利になると思う。

・定借に興味はあるが、賃料を下げざるを得ないのでは、と不安がある。

・留守宅転貸物件と混同されないか。

・優良入居者には長期間契約してほしいので、「再契約可」と募集時に打ち出したい。

「再契約型」「非再契約型」の2パターンを募集チラシ上に掲載するなど、入居者に意識付けをしていくことが必要。オーナーと業者が協力し合って取り組むべき。

各グループの中で出されたまとめ意見をまとめた。グループ5～6人構成。グループ内で意見が分かれている場合もあるが、そのまま掲載した。

定期借家契約についてグループ討議で出た意見

グループA	・地方の区分所有物件を定期借家契約で貸している。家主側の要請ではなく、管理会社の配慮によるもの。更新料の返還請求を心配し契約書を確認したところ、定借だと気付いた時には安心した。 ・定借はリスクヘッジとして有効だと考えるが、管理会社が非協力的。入居者募集時に定借のメリットを説明できるよう再三に渡ってレクチャーしたが、理解を得られない。 ・入居者募集上不利になるのは困る。よって、当面は定借の利用を見合わせるつもり。
グループB	・築32年で大規模改修・建替えを検討している建物と、滞納を繰り返している借家人で定借を利用。後者は更新時に定借に切り替えてもらった。 ・トラブル対策としては有効。家賃滞納はなくても騒音トラブルなどで周囲に迷惑をかける借家人はいる。そういったケースに対応するには定借が適していたろう。 ・入居の段階で定借・普通借家、両パターンを提示、選択させるのはどうか。
グループC	・建替えはもちろん、不良入居者対策としても有効。 ・期間満了の半年前通告が手間になるのでは。
グループD	・仲介会社が定借のことを入居希望者に正しく説明できない。仲介業担当者の理解と協力を望む。 ・管理会社は手続きが煩雑な定借を好まない。定借にしていた物件の契約を普通借家に切り替えるよう管理会社に要請されたことがある。 ・定借にしてくれと頼んだら、「本社から面倒な書類がたくさんくるのでお断りする」と店舗の営業担当者に言われた。 ・定借を通常の賃貸物件で使用するのは限界がある。貸主・借主が平等に契約を結べるように、借地借家法を改正すべき。
グループE	・中古物件を取得した時、入居済みの部屋が定借だったものはあるが、新規では採用していない。 ・定借導入のネックは入居者募集。定借は不利になると思う。
グループF	・定借に興味はあるが、賃料を下げざるを得ないのでは、と不安がある。 ・留守宅転貸物件と混同されないか。 ・優良入居者には長期間契約してほしいので、「再契約可」と募集時に打ち出したい。 「再契約型」「非再契約型」の2パターンを募集チラシ上に掲載するなど、入居者に意識付けをしていくことが必要。オーナーと業者が協力し合って取り組むべき。

JRMA2009年合宿研修会 タイムスケジュール

11月14日（土）	
13:00～14:15	セミナー第1部「これからの賃貸経営と『リノベーション』」（リビタ）
14:35～15:55	セミナー第2部「賃貸住宅事業を取り巻く環境と『これから』を考える」（三井不動産住宅リース）
16:00～17:00	会員発表「英語が学べる"アパマン留学型"のシェアハウス経営について」（渡邊幸枝オーナー）
19:00	夕食&懇親会1次会
21:00	懇親会2次会
11月15日（日）	
09:00	グループ討議（共通テーマ「定期借家契約について」）＋グループ別テーマの「更新料・クレーム・トラブル」「空室・滞納問題」「法人による賃貸経営」「物件・立地の選び方」「物件の仕入れ方法」）
12:00	解散