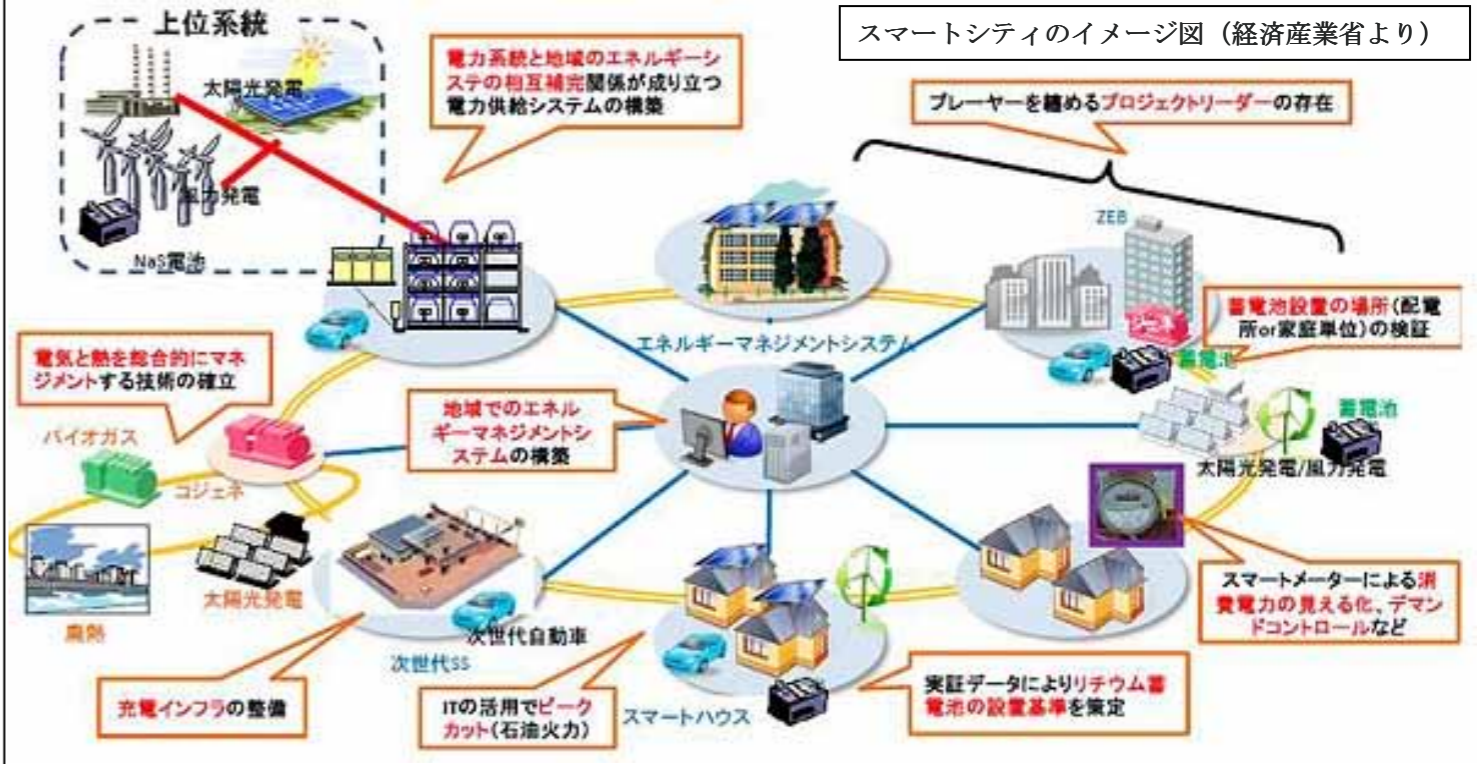


スマートシティプロジェクト

スマートハウス 3ページからつづき

世界の国々の動きとしては、アメリカコロラド州のボルダー市では、風力や太陽光などの再生可能エネルギーによる発電、スマートハウスによる分散エネルギーや電力のリアルタイム料金制度を導入するなどして、古くなった電力網をスマートな電力網に転換中です。オランダ・アムステルダム市では、生活スタイルをどのように変えれば持続可能な家庭生活・企業活動・交通手段・公共スペースを実現できるか、市民参加型の実験をしています。エネルギーの使用状況をみるスマートメーターを住宅やオフィスビルに導入し、またショッピング街の街灯や店舗の省エネも促進しています。日本では千葉県柏市柏の葉地域における次世代環境都市計画があります。世界各国で米国や欧州はもちろんのこと、中国、インド、韓国、シンガポール、オーストラリア、アフリカ、南米まで、プロジェクトの数は300とも400とも言われます。日本は高い技術を持ちながらも、実用化出来ていないということがよく言われていました。それを実用化しようとしているのが「スマートシティプロジェクト」です。未来は着実に近づいております。



更新料最高裁『有効』判決 『更新料』敷引き『有効』判断示す

平成23年7月15日最高裁にて更新料特約は、消費者保護法と照らし合せ、著しく高額すぎる等を除き、原則有効と、司法判断は確定しました。

平成20年より、地方裁判所、高等裁判所で争われ続けた更新料裁判にて、今回、最高裁まで争われた3件につき、有効判決が下されました。オーナー様におきまして、平成13年4月1日までの通り、更新料を返還する大問題は回避されました。入居者様も契約の見直しも無く、安心して居住できるといえます。

賃貸契約においてみられる更新料の有無にて、平成20年より、京都地域にて、京都地裁・大阪地裁から大阪高裁で争われた更新料裁判は、今回、最高裁にて、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条にいう「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」には当たらないと解するのが相当である。賃借人と貸借人との間に更新料の支払に関する明確な合意が成り立っている場合に、賃借人と貸借人との間に、更新料条項に関する情報の質及び量並びに交渉力について、看過し得ないほどの格差が存するとみることができない。「更新料は有効」との司法判断が確定したと言えます。仮に最高裁で無効と判断が出た場合、消費者金融の過払い金問題のように、過去の支払った更新料(消費者契約法施工平成13年4月1日に遡り)返還請求が殺到する可能性もありました。

大家さん通信

2011年 / 秋号

平成23年7月15日最高裁判決	
平成19年4月13日, 借主提訴。	
第一審...貸主勝訴○ (H20年1月30日京都地裁)	
第二審...貸主敗訴× (H21年8月27日大阪高裁)	
第三審...貸主勝訴○ (H23年7月15日最高裁)	
平成20年5月20日, 借主提訴。	
第一審...貸主勝訴○ (H21年3月27日大阪地裁)	
第二審...貸主勝訴○ (H21年10月29日大阪高裁)	
第三審...貸主勝訴○ (H23年7月15日最高裁)	
平成20年2月27日, 借主提訴。	
第一審...貸主敗訴× (H21年9月25日京都地裁)	
第二審...貸主敗訴× (H22年2月24日大阪高裁)	
第三審...貸主勝訴○ (H23年7月15日最高裁)	

賃料の値下げ、差別化を計る為に入居者に長期住んで頂く為に、更新料を下げるオーナー様もいらっしゃる問題に発展すれば、慣習として更新料のある関東地域と、京都のオーナー様において、賃貸経営を安定して継続できない結果を招きかねませんでした。入居者様におきまして、更新料を賃料に上乗せる契約見直し、資金不足によるセキュリティ不足や管理不足問題等、多々の混乱を回避できました。

発行 スマイルグループ
賃貸スマイル株式会社
市川店 TEL047-326-2111
〒272-0034 市川市市川1-8-2 市川駅前荒川ビル4階
本八幡店 TEL047-376-7770
〒272-0023 市川市南八幡4-1-6 本八幡駅南ビル6階
浦安店 TEL047-306-3331
〒279-0002 浦安市北栄1-16-10 岡清ビル1階
船橋店 TEL047-421-0111
〒273-0005 船橋市本町4-42-19 ウェンジュビル
エース株式会社
管理リフォーム TEL047-329-1120
〒272-0035 市川市新田5-7-17 マンション1階

編集後記

この度の東日本大震災により被災された皆様に、心よりお見舞い申し上げます。皆様の安全と一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。3月下旬、私を含め社員の有志と市川市不動産十日会、市川市商工会議所青年部と共に、市川駅本八幡駅前にて、募金活動を行いました。私も岩手の親戚、茨城の実家とこの震災にて、深い鎮魂の想いがやみません。今はただ、一日も早い福島原発の停止を願っています。



今回、更新料裁判に終止符が打たれ、安堵いたしました。賃貸市場のニーズは、「実家からの独立・新入学生や新社会人、就職活動の為に」「新婚さん」「住み替え・出産や子供の進学等」「転勤・転職による引越し」「兄弟姉妹同居・ルームシェア」「ペット可」他、多岐に渡る中、今回、生涯賃貸派の30歳前後の需要に着目しました。27年前、レンタルビデオ店が日本で始まり、ブックオフを初め古本リサイクル、若者の古着人気、レンタカーからカーシェアリング、ヤフーオークションを初め中古品の落札等。所有しないで使用する社会は、20代半ばの日本人は、産まれながらに当たり前の世界で生きています。わざわざローンを組まず生涯賃貸で暮らす需要は、戸建賃貸や分譲並みのLDK間取りの広さ、設備も求められますが、底堅いニーズの一つと言えます。

変化する市場経済の中、オーナー様一人おひとり、共に歩み続ける所存です。何卒、お使い賜りたく、お願い申し上げます。半田 淳一

今号の特集

更新料・敷引き	1面
住宅市場動向	2面
スマートハウス	3面
最高裁有効判決	4面

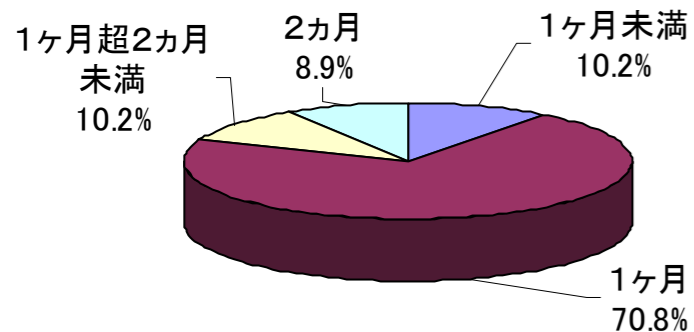
敷引き特約にて同年3月に続き7月12日最高裁2例目の有効判決。

入居者様の退去する際、敷金から一定金額を取得すると定めた敷引き特約について、同年3月24日最高裁有効判決が出ました。3月判決では、敷引金を通常損耗補修特約の一種と捉え、その趣旨に見合った合理的金額であれば、消費者契約法に該当せず有効であるとしました。それに対し本判決は、趣旨の如何を問わず、契約書に負担が明記され、借主が明確に認識した上で契約したのであれば、その額が賃料の額等や近隣相場に比べ、高額高率過ぎない限り、消費者契約法に該当しないとしました。賃貸借契約において、賃料以外の一時金として、礼金、敷引金、保証金、更新料等、その地域の慣習がございます。今回の京都にて、保証金100万円・敷引き60万円・賃料17万5千円と首都圏との契約内容・相場と違いがあり、一概に比較できませんが、オーナー様の賃貸経営において、契約内容の差別化による選択肢は、認められたと言えます。

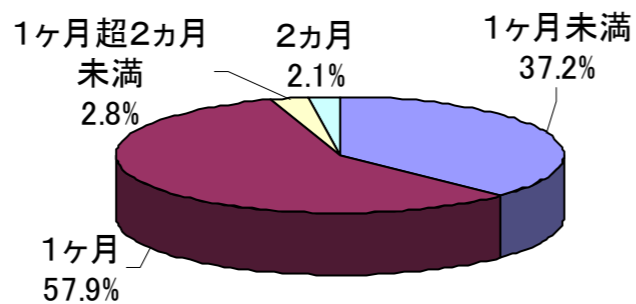
スマイルグループは、貸主様皆様のお喜び頂ける笑顔の為に、日々努力し続けます。

住宅市場動向調査より 2ページからつづき

更新料の月数 平成18年度



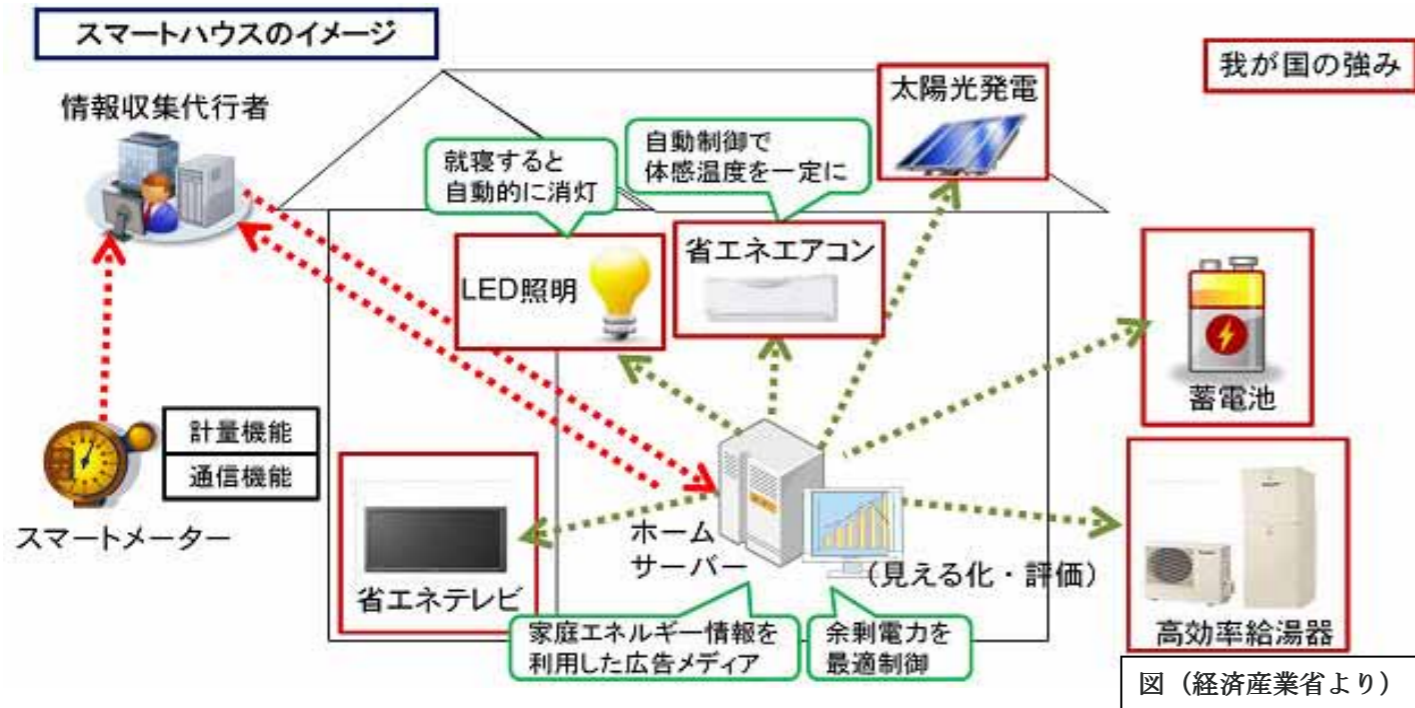
平成22年度



住宅市場動向調査よりまとめ グラフを対比しますと居住人数は、平成22年には単身と2人の世帯が74.1%にのびます。また、年齢層は20代から30代へのシフトが進んでいます。経済の低迷により、急激に敷金礼金更新料が減少しています。しっかり賃料以外の収入（敷金礼金更新料）を徴収できる市場は、30歳前後の入居者様ニーズを捉えたLDK志向の住宅に集中していると見受けられます。最近の日本人には持たない主義が広がりつつあります。（例えばレンタルDVD・中古本ブックオフ・レンタカーシェアは、25歳以下の世代は既にあった世界に生まれております。）わざわざ住宅を買わない生涯賃貸派を捉えた、戸建賃貸も成功をおさめております。また、下記のスマートハウスに対する意識も高く、LED照明や、エコガラス・太陽光発電等も強いニーズがあります。生涯を賃貸で過ごす生涯賃貸派の市場を捉える住宅を、今後、一緒に考えていく必要がございます。

スマートハウス—近未来住宅とスマートシティプロジェクト—

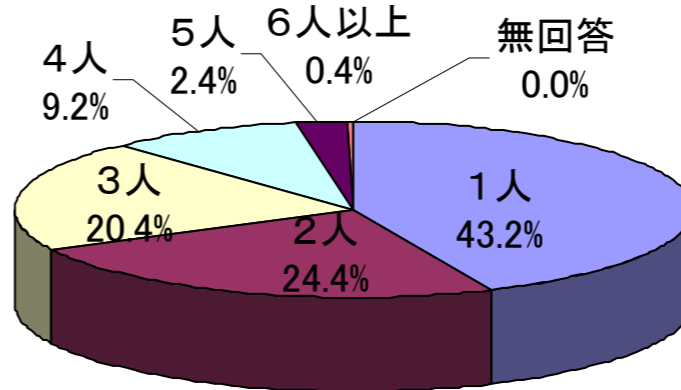
スマートハウスとは、経済産業省の主導により推進し実証を行う事業で、情報・通信技術と住宅が、融合しエネルギーの需給量を調整し、無理なく省エネ・節電が出来てより快適な暮らしを実現出来る住宅を指します。エコガラスや太陽電池、蓄電池、高速光通信などを備え、これらとスマート家電やタブレットデバイスが連携して快適で暮らしやすい環境を実現した近未来型住宅です。東日本大震災後の電力不足を受け、太陽光などの再生可能エネルギーとIT（情報技術）を活用し、電力を効率的に使う住宅「スマートハウス」の導入は求められております。多数の住宅メーカー、家電メーカーの導入試験が続いており、今後の普及が見込まれます。今後、賃貸住宅にも、LED照明や、太陽光パネルをよく見かける時代が近づいております。



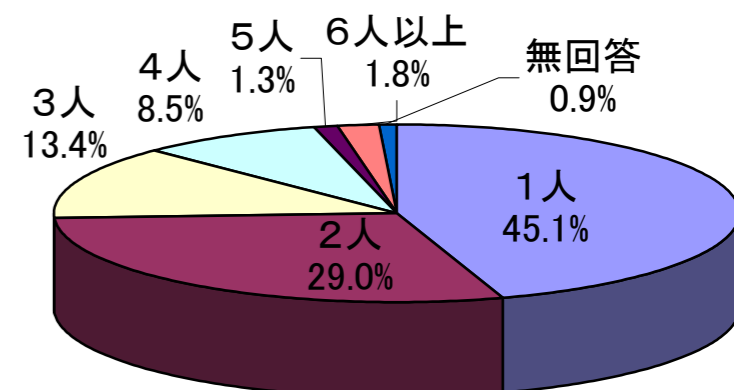
住宅市場動向調査より

平成23年7月22日発表された国土交通省住宅市場動向調査より、賃貸住宅の首都圏（東京・千葉・神奈川・埼玉）の一部をグラフ化したものです。今後、建替えの際、生涯賃貸派のニーズを掴む為の参考資料としてご覧下さい。

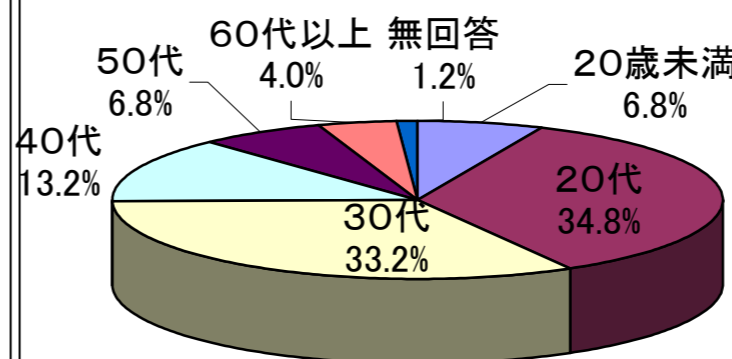
住宅居住人数 平成18年度



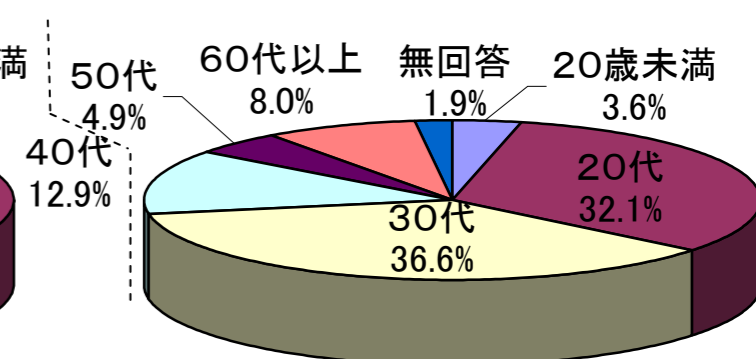
平成22年度



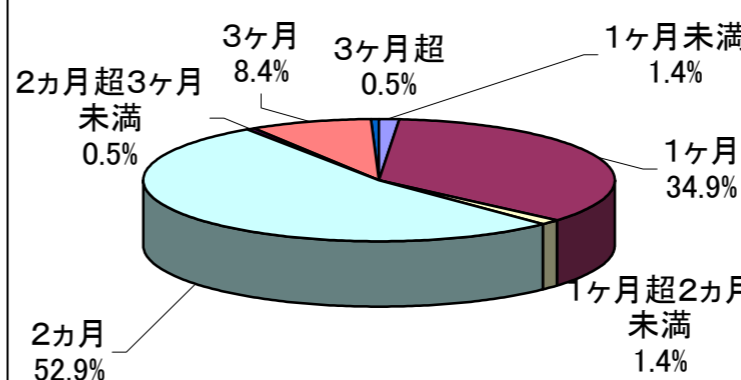
世帯主年齢 平成18年度



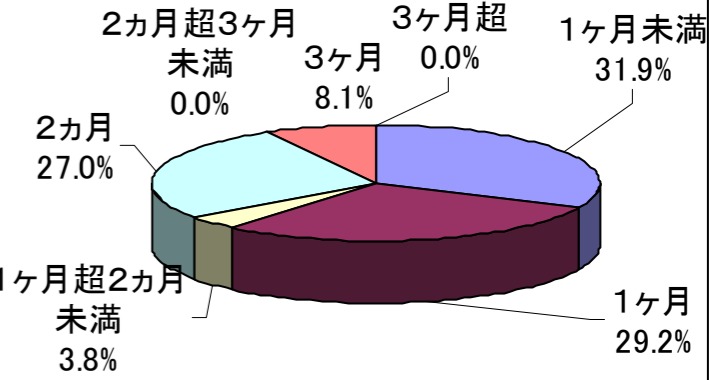
平成22年度



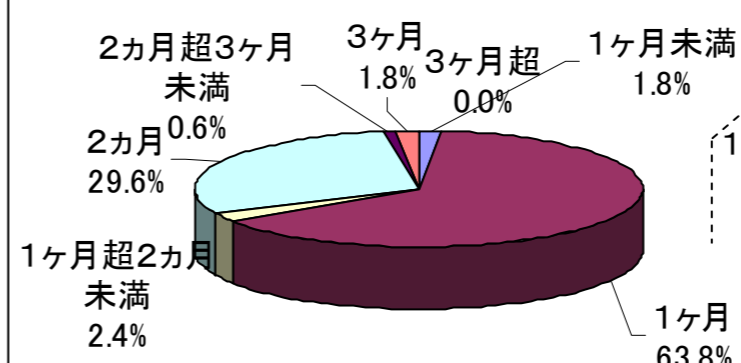
敷金の月数 平成18年度



平成22年度



礼金の月数 平成18年度



平成22年度

