

東日本大震災の発生から1年が経過しようとしています。地震発生後から今日に至るまで、TVや新聞等では被災地のボランティア活動や復興支援団体の活動が報道され続け、改めて天災の恐ろしさを実感させられます。弊社管理物件に於きましても地震の影響により多数の建物被害があり、修理や地震保険請求に追われる日々が続きました。

3月は年度替りの時期です。月を通して卒業式や送別会が行われ、出会いと別れの時期でもあります。各企業・官公庁などでは人事異動や引越しの移行作業に入り人々の新生活の始まりなどで忙しくなりますが、ご来店頂く多くのお客様に喜ばれるよう弊社従業員一丸となって頑張ってお参ります！！

## 《2011年業界10大ニュース！》

「保護への警鐘、業界のルール化が話題となった2011年」と題されるほど、入居者とのトラブルに対して明確なルール・判例が示される年となりました。私達も10大ニュースとして取り上げられる内容の中で、いくつかご紹介させていただきます。

### 1位

2011年3月11日の東日本大震災後、東北地方において仮設住宅の建設が進む中、「仮設住宅の建設が遅れる。」「他県への避難を要する。」等の事情により、応急仮設住宅として、注目を浴びたのが集合住宅でした。茨城県内でも、土浦市をはじめ、各自治体にて借り上げを行っております。国からの補助金により、各自治体に応急仮設住宅として賃貸住宅をご契約頂いております。

### 2位

2011年7月15日、最高裁が更新料の返還を求めて争っていた3件の案件について判決が下りました。判決は更新料は「有効」であると初めての見解が示されました。2009年より始まった争いは「貸主側の勝訴」として終止符が打たれました。しかし、今後、更新料を請求するリスクを考慮して、定期借家契約に変更をしている管理会社も多く存在します。

2011年の10大ニュース	
★ 1位	東日本大震災で賃貸住宅を仮設住宅として活用
★ 2位	更新料最高裁で有効
3位	管理会社登録制度始まる
4位	居住安定化法案廃案
5位	サービス付き高齢者向け住宅施工開始
★ 6位	最高裁で2件の敷引き有効判決
7位	ハウスメーカー各社が都市型賃貸併用住宅の商品化に注力
★ 8位	原状回復トラブルガイドライン改定
9位	ポータルサイトにかかる経費見直す動き
10位	管理会社がリノベーションパッケージ化

### 6位

2011年3月、7月と最高裁より敷引きの有効性を認める判決が下されました。地域によって慣習に違いがある為、一概に有効性を論じる事は出来ないと判断されました。しかし、「借主側には敷引きである。」という入居条件を踏まえ、部屋を選択して契約にしていると判断され、敷引き有効の判決に至りました。

### 8位

2011年8月に国土交通省より「原状回復をめぐるガイドライン」の再改訂版が発表されました。退去時の現場で発生するトラブルを未然に防ぐ為、契約締結時に貸主側・借主側双方に原状回復についての確認・理解することを推奨する内容となっています。また、入居6年後の残存価値を「10%」から「1円」としたことによるモラルの低下を防ぐ為、賃借人の負担単位を明確にした表を新たに追加されました。

## 《イトーヨーカドー 土浦店撤退へ》

JR土浦駅前にあるイトーヨーカドー土浦店が2013年2月末をめどに閉店するとの発表がありました。

1997年、土浦駅前の再開発事業によってウラビルに出店したが、つくばエクスプレスの開業によるJR土浦駅の乗降客減などが影響し、売り上げの減少が深刻化していきました。現在、撤退後の空き部分などの購入を土浦市に打診しています。土浦市では新庁舎の建設計画が進められており、市議会などから「土浦店の撤退後の空き店舗を移転候補地とすべき」との意見も出ているようです。

※平成24年2月3日 読売新聞より



## 社内委員会のご紹介

今月号は「スキルアップ委員会」のご紹介です。



スキルアップ委員会の基本方針は「“上総屋スタイル”の確立に向けた社員教育」です。常に活きた情報を基に、日々の業務に役立つ情報を配信しています。皆様の良きパートナーとなれるよう、これからも全力で取り組んでまいります！

【委員会メンバー】

委員長：石川 真幸

石毛 真紀・足立 雄二・瀧澤 美穂・山崎 信行

