

支部会・セミナー現場レポート

作成者 斎 哲夫

提出日 2016/10/7

■概要

支部/ブロック名	南東北支部	種別 (当てはまるものを選択)	☐ 支部会 ☒ セミナー ☐ 研修
開催日時	2016年 9月 29日(木)	14:00~20:00	
開催県	宮 城 県	開催場所(会場名)	H モントレ仙台
会員参加数	39 社 71 名	非会員参加数	社 名
P会員参加数	7 社 12 名	合計	46 社 83 名

■講演内容

タイトル	『リノベーションで叶えるほしい暮らし』
講師名	リクルート住まい研 客員研究員/ 慶応大大学院博士課程在学 小野 有理
内容	1) 日本人価値観の変化→ 大型消費から日常消費へ→ ライフスタイルの重視→ 新築から中古へ 選ぶ側がますます優位な社会へ→ 自分に合わせられる”余地”を提供できるかどうか 2) 賃貸入居者のニーズをしっかりと抑える ① 築年数は”妥協”条件 ② 設備は「駅距離」や「広さ」を凌駕する ③ 性別・家賃帯でも違う重視条件 3) リノベーション成功のポイント ① 若い世代のグループ化 → ② 若い世代の意見、好みを実現、取り入れる ③ 提供する物件家主の協力が必要 ④ リノベーションの目的をしっかりと立てる ⑤ リノベーションで街を変える意気込みを！

タイトル	『原状回復費用を借主負担とする方法』
講師名	南青山法律事務所 弁護士 青木 龍一
内容	1) 原状回復費用の負担者割合の変化 → 国交省ガイドラインの変化 全額家主負担 → 自然損耗家主 → 入居者の不注意ケース多い) 2) 防止策 ① 通常損耗の範囲を明確にしておく → <特約条項を記載する> ② 契約書に「家賃に原状回復費用は含まない」と記載 → 最高裁でも有効 ③ 請求額を 賃料の2~3倍程度に設定 3) 特約文言と契約書への記載方法 通常損耗を一覧表で明記しておくこと

■その他

	
総評	参加者からの反響は大きく リノベーションの実例の投影で理解を深め、契約書への特約文言の記載方法や記載場所の指導を要望するなど 次に役立てる姿勢が見られました