

# 賃貸住宅新聞

2016年11・7 No. 1247

毎週月曜日発行

発行所 (株)全国賃貸住宅新聞社 大阪六甲駅前ビル7F  
東京都中央区銀座8-12-15  
TEL 03(3543)6494(代表)・03(3543)6761(編集部)  
大阪府大阪市北区中之島2-3-18  
中之島フェスティバルタワー16F  
TEL 06(6220)0075 http://zenchin.com

## レオパレス21の家主100人超が集団訴訟へ

### 契約不履行で未払い賃料の返還求める

家主ら100人以上が大手サブリース会社に対し、集団訴訟を起す。相手は管理戸数56万戸のレオパレス21(東京都中野区)だ。訴訟の結果によって全国に波及が広がる可能性もある。

原告団は、レオパレスという。今回の訴訟は、21とサブリース契約を締結する家主らがつくった『LPオーナー会』のメンバーが中心だ。11月22日、名古屋地方裁判所に正式に提起する予定だ。に新品と交換するはずの

準備付け家具家電が、実際には交換されていないにもかかわらず、レンタル料としてサブリースの家具から差し引かれる状況が続いていた。これを不当とし、家具家電のレンタル料に相当する金額分の未払い家具の請求を求める。同サービスが導入されたのは、2010年秋ごろ。もともと家具家電付きを新築時から標準装備としていた同社のアパートでは『ファミチャーフアンド積立金』と名付けた家具家電の故障時の修理費用が充当される積立

金をオーナーが毎月1戸あたり2000円分負担していた。ところが、リーマン・ショック後、同社は『ファミチャーフアンド積立金』から『家具・家電総合メンテナンスサービス』にサービスマンを変更することをオーナーに通知した。新築して7年、場合によっては14年を経過したアパートについては随時家具・家電を新しく交換し、以後、同社からのレンタルサービスマンとして提供するというものだ。そのサービスマンが実際には、15年12月にLPオーナー会は弁護士を通じて、同社深山英世社長宛

に契約不履行に関して未払い家具の返金を求める文書を送付。同社からは「期間が経過しても新しい物に交換していないが、メンテナンスはしているため、返金には応じられない」という回答しか得られなかった。その回答に納得できなかったLPオーナー会は再度、16年6月に未払い家具返金を求める内容の文書を送付。その際も同社からはほぼ同様の回答しか得られなかった。今回はそのことを受けて、訴訟を決定。LPオーナー会は約200人のメンバーに訴訟の案内を送り、賛同した100人以上が集まり訴訟を起す。

「今回は2度にわたって社長宛に返金の文書を送ったにもかかわらず納得できる回答を得られなかったこと、訴訟という形を取らざるを得なかった」としてLPオーナー会代表の前田和彦氏は話す。

### エイブル アジア進出花バンコクとジャカルタに新店 年明けにはインドとベトナムにも開設

エイブル(東京都港区)は1日、タイの首都バンコクと、インドネシアのジャカルタでネットワーキングセンターを開設した。海外事業を担うエイブル&パートナーズ(東京都港区)の鈴木泰治執行役員は「日本の賃貸ビジネスのノウハウを生かした現地の家主向けサービスなど、ソフト面で事業の可能性を探ってきた」と話す。



エイブル(東京都港区)は1日、タイの首都バンコクと、インドネシアのジャカルタでネットワーキングセンターを開設した。

16年ぶりに経営者会議を日本開催 センチュリー21 もの。今回は34カ国の参加国から45人が集まった。日本での開催は16年ぶりとなった。 センチュリー21・ジャパンの長田邦裕社長は24日の記者懇談会で、加盟店の社長が高齢化して発生する後継者問題が日本だけではなく世界で起こっていることに言及した。



Century21(米) Rick Davidson CEO(54)



センチュリー21ジャパン(東京都港区) 長田邦裕社長(61)

センチュリー21・ジャパン(東京都港区)は10月24、26日の3日間、東京都港区のザ・プリンスパークタワー東京で「世界経営者会議2016」を開催した。各国のセンチュリー21の法人トップが集まる会議で世界戦略などについて議論を行う。

## 消費者支援機構がサービスマンに対し差止請求

### 契約解除などの使用停止を要求

NPO法人消費者支援機構関西(以下、KC)は、10月24日、家賃債務保証を行うフォーズ(東京都港区)に対し、差止請求を提出した。フォーズの保証契約条項の一部が、消費者契約法に違反するとして使用停止を求めると訴えている。

消費者契約法に違反する保証契約を解除することができる権限を付与する点。2つ目は、2カ月間以上賃料を支払わず賃借人も連絡がとれない状況の下、物件を相当期間利用していないと認められる場合に、建物の明け渡しがあったものとなすことができ、残

は消費者契約法に違反する保証契約を解除することができる権限を付与する点。2つ目は、2カ月間以上賃料を支払わず賃借人も連絡がとれない状況の下、物件を相当期間利用していないと認められる場合に、建物の明け渡しがあったものとなすことができ、残

「今回の件は、そこに至るまでの通過点と考えている」とコメントしている。 KC側の原告代理人の一人である増田尚弁

スとの訴訟に至る経緯... 1. 訴訟内容に準書送付... 2. KCsに申入書に對... 3. 削除の申し入れを受... 4. 事前請求書を送付... 5. 旨を記載... 6. 差止請求... 7. 代理人として半蔵門... 8. の岩田拓朗弁護士ら

点... 2... 主な論... 2... とみなすことができ、残

は消費者契約法に違反す... 15年5月、大阪地方裁... 判所で賃借人であるオー... ナーとともに原告とし... て、賃借人に対し明け渡... し訴訟を起している。

事実無根の内容もあり当... りの費用を請求する... めるもの」とし、同社の... 契約条項の正当性につい... ては裁判を通じて主張し... ていく構えだ。

丸山輝社長は、「家賃... 債務保証会社が、将来の... 賃借契約に欠かせない... 存在になる事は間違いな... い。今回の件は、そこに... 至るまでの通過点と考... えている」とコメントし... ている。

容... 討... 反市... 40) ... 実態... 6面 ... リー投資... 7面 ... よ... 8面 ... 事業推進... 32面 ... 来春竣工... 2面 ... 検討... 3面 ... 13面 ... リノベーショ... 大作戦... 17面 ... わかり解説... 25面