センチュリー21、第27回ジャパンコンベンションに1500人参加

賃貸部門店舗・個人の成績トップを電商連土地建物が独占

2月14日、センチュリー21・ジャパン（東京都港区）が第27回「ジャパンコンベンション2012年」を開催した。

センチュリー21加盟店スタッフ、1500人が参加した。加盟店と従業員登録者を対象に、優秀企業、加盟店、個人を表彰するとともに、講演会や懇親会も催した。

第1部の式典では昨年1年間で受取報酬額の優秀者を発表し表彰。店舗の部では、センチュリー21オープンハウス渋谷営業センター（東京都渋谷区）が6億2000万円以上を達成し、4億5000万円以上を達成した店舗に送られる「グランドセンチュリオン」に唯一輝いた。

また、賃貸取引の年間受取報酬額が7500万円以上を達成した店舗と1800万円以上を達成した個人に贈られる「レントメダリオン賞」は14店舗、52人が受賞。賃貸部門・店舗のトップはセンチュリー21電商連土地建物（東京都大田区）。個人のトップも同じくセンチュリー21電商連土地建物の石井英彦氏が輝いた。

▶来店者から評価が高かった「トップオブクオリティーサービス賞」は当日発表され、受賞者は嬉しい驚きに酔いしれた

▶岩崎夏海氏の講演に聞き入る参加者

表彰式のあと、キーノートスピーチには三津川一成社長が「昨年は大変な1年にも関わらず、57店舗、135人がセンチュリオン、14店舗53人がレントメダリオンを受賞したことは、努力の成果だと思います」と述べたうえで、今年のテーマを「やりきる」と発表。「不動産のプロフェッショナルとしてお金をもらう以上、日々勉強し、努力し、最後まで責任を果たさなければなりません。自分自身に打ち勝ち今年一年頑張りましょう」と呼びかけた。

その後の講演会には「もし高校野球の女子マネージャーがドラッカーの『マネジメント』を読んだら」の著者として知られる岩崎夏海氏が登場。「『夢』は絶対叶わない！～夢が夢であろうちは叶わない。『目標』でないと達成できない！～」というテーマで熱弁をふるった。

懇親会では、歌手の谷村奈南さんがライブを行った。抽選会には、同社のイメージキャラクターであるタレントのケイン・コスギさんも登場し、会場を盛り上げた。

木下の介護、ホームページリニューアル

新コンテンツにスタッフブログと入居者ヒストリー追加

木下グループの木下の介護（東京都新宿区）は、ホームページをリニューアルした。介護サービスや施設情報の充実を目指した。

コンテンツには「ご入居者様ヒストリー」と「木下の介護　施設職員の声」を追加。頻繁に会えない遠方の親類や友人に安心感を与えることが目的だ。

「ご入居者様ヒストリー」では、入居者、家族、担当スタッフへのインタビューによって、入居までの経緯や入居後の生活の様子、変化などを紹介する。「木下の介護　施設職員の声」は、ブログ形式で、施設内での生活を紹介するもの。木下の介護有料老人ホーム全45施設でブログを開設。スタッフが週に2回程度施設の案内やイベント、生活シーンなどを伝える。

木下グループ 木下の介護
介護サービスなら木下の介護
0120-88-6090
トップページ
お近くのホームを探す
見学・体験入居
木下の介護の特長
お問い合わせ
施設ピックアップ
お近くのホームを探す
ご入居者様ヒストリー
施設職員の声
お探しのエリアをクリックしてください

◀サイトトップページ

高齢入居者は明渡の強制執行が不能になる場合あり

司法書士

太田垣章子のチンタイ事件簿

ファイル⑫

パラサイトする賃借人

先日明渡が完了した案件です。

賃借人は50代後半の男性。連帯保証人は知人の女性。この女性が、賃借人と一緒に入居者欄にも記載されていました。ここまではよくあるケース。

驚いたことは、その年齢差が30歳近くあったということです。女性の方が年上です。契約当初でも、かなりのご高齢でした。

続柄はと言うと、「知人」となっています。不思議な関係だなと感じました。

賃借人はここ1年ほど、滞納を繰り返すようになりました。そしてこの半年以上、まったく賃料を支払っていません。長年仕事をしている様子もなく、昼間はぶらぶらしているとのこと。

家主さんが督促をしても埒（らち）が明かないのでご依頼いただきました。

手続に入った当初は「滞納して本当に申し訳ない」と平身低頭。それならと任意の明渡を促しても、次の転居先を見つけようとはしません。おそらく収入がないために、次の物件の探しようがなかったのだと思います。

ところで今回の事案で気になったのが、一緒に入居している女性。仮に「明渡判決」が出たとしても、高齢者がいる場合、強制執行が不能となるケースが少なくありません。

高齢者の人を物件から出して、万が一のことがあれば執行官も責任を負えないからです。家主さんとすれば同じ滞納されている状態であっても、入居者によってどうしようもないこともあります。

こういう場合、家賃は支払ってもらえない、交渉での明渡も無理、裁判で明渡判決をもらっても、強制執行しても明渡が完了しない、という最悪パターンになってしまいます。

何とか交渉でと現地に行くと、幸いにも高齢者の女性は実娘さんに引き取られ、現在は入居していないということが分かりました。

こうなれば後は賃借人の男性1人なので、話は早い。

30歳以上年上の女性と同居して年金暮し

居留守を使う賃借人に交渉はできないので、手続で進めるしかありませんでした。

しかし、なぜ急に滞納が始まったのか。入居の女性がいなくなった時期と、滞納の時期が重なりました。これで合点。要は、女性の年金でこの男性は生活していたのでしょう。そして女性がいなくなった途端、収入が途絶えて滞納が始まった……。

この男性と女性は、親子関係ではありません。どのような関係であったかも、定かではありません。しかしながら他人の年金で生活していた賃借人。パラサイトは、家族間だけではありませんでした。

（毎月第3週目掲載）

章（あや）司法書士法人代表。2006年10月、大阪市内に事務所を開設。賃料滞納による建物明け渡しをはじめ、賃貸経営関連で実績多数。講演、執筆もこなす。
（事務所ＨＰ　http://www.ohtagaki.jp）

LED蛍光灯のレンタルプラン

蛍光灯100本交換で1カ月58%電気代削減

省エネ照明のコンサルタントプライム・スター（東京都港区）は、LED蛍光灯のレンタルプラン「ゼロスタート！スマート・レンタル安心プラン」を開始した。

LED蛍光灯が1本あたり月額120円でレンタルできるというもの（100本以上、6年間のレンタル契約の場合）。

一般蛍光灯（45W）100本をLED蛍光灯（19W）に交換し、1カ月使用した場合、電気代は1カ月で1万7160円分（58％）割安になるという。

初期投資は不要（工事費用の一部負担が必要な場合もある）。月額レンタル料金は経費処理が可能。大型の分譲マンションなどで導入が進んでおり、同社では賃貸集合住宅での提案も強化していく方針。

オーナー様向け新築賃貸物件内覧会のご案内

新築内覧会開催スケジュール

第3弾　子育て応援マンションプロジェクト
2/25（土）・26（日）RC6F/8戸

第4弾　ホビーズマンションプロジェクト
3/3（土）・4（日）RC5F/18戸

www.csk-inc.com

※場所・日時等の詳細は、弊社ホームページにてご確認下さい。

お問い合せ先 ▶ 0120-29-0055
賃貸創造研究所　検索

Marketing×Design 賃貸創造研究所

不動産会社専門
原状回復リフォーム

株式会社ニッソウ　nisso
フリーダイヤル 0120-61-2460（ムダノナイ リフォーム）

ご好評の目玉商品!!

クロス貼 ¥580/m（税込）（剥し・下地処理 ¥100/m）
弊社オリジナルカタログ☆nisso-101シリーズ☆よりお選びください。

IHクッキングヒーター交換工事
材料・工賃共の ¥18,900/台（税込）
（株）サンキ製品　キッチンビルトイン型 100V 開口寸法289口
電源誤操作及び切り忘れ防止・空焚き鍋なし自動OFF機能付

コミュニティへの貢献
平成22年1月1日より、FM世田谷ラジオにて交通情報提供をしております。

環境への取組み
水廻りのハウスクリーニング完了シートを、水に溶けてそのまま流せるエコ用紙に変更しました。

〒156-0052
東京都世田谷区経堂1-8-17東西ビル1F
URL:http://www.reform-nisso.co.jp
TEL:03-3439-1671　FAX:03-3439-3208
建設業免許 建築工事業 都知事（19）106206号

一発検索!!　ニッソウ　検索

《退室工事専門23年》当社のプロフェッショナルが見積に伺います！
◆賃貸原状回復　◆入居中修繕　◆極小案件　◆大規模修繕
◆不動産再活リフォーム　◆再販リフォーム　◆管理会社共有部分

〈目玉商品のご注意〉①メーカー等の都合により、目玉商品は予告なく変更する場合があります。②現場の状況により、施工出来かねる場合があります。③東京都内および神奈川県横浜・川崎市内に限らせていただきます。④ご依頼が重なった場合、受付の順番（日数）をお待ちいただくことがあります。