

地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌



ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報

9月号

発行日2012年9月



今月のトピックス

原状回復費用を入居者負担にする方法



平成23年3月24日の最高裁で出た判決により、原状回復費用の負担者について大きな変化が起きました。

この判決によって、今までは難しかった原状回復費用を入居者負担とすることが可能になりました。

国土交通省のガイドラインでは原状回復費用を入居者負担とすることは認められていません。退去時に入居者が掃除を行わなかった場合はクリーニング費用を請求できます。しかし入居者が掃除を行った場合、原状回復のクリーニングは不要とみなされます。したがって入居者に原状回復費用を請求することはできません。そこで、どうすれば入居者に請求できるかを考えなくてはなりません。

まずは原状回復の基本を確認しましょう。原状回復とは損耗回復です。損耗は大きく分けると2つあります。1つ目は通常損耗と自然損耗です。通常損耗とは人がその物件で生活することで発生する汚れのことです。例えばクロスの日焼けや電化製品による電気焼けです。自然損耗とは年月による劣化のことです。これらは貸主の負担になっているケースが多いです。2つ目は借主の故意または過失による損耗です。つまり入居者によってつけられた汚れのことです。この場合費用は入居者に請求できます。例えば壁紙が汚れている場合、それが日焼けによるものなのか入居者のたばこによるものなのかで費用の負担者が変わるといえることです。

なぜ通常損耗の補修費用を入居者負担にできないのでしょうか。通常損耗は入居者がいかなる行動をとろうとも発生するものでありその損害分は家賃に含まれると考えられています。従って通常損耗の補修のために別途負

担金を請求するのは2重負担になり禁止となります。

これを大きく変えたのが昨年3月の判決です。この判決で覚えておくことは、契約内容によっては通常損耗による原状回復費用を入居者に請求できるということです。では裁判に勝つにはどうすればいいのかを考えましょう。

原状回復費用の請求を契約時に別途設けてみてはどうでしょうか。入居者が物件を探すときに見るのは家賃や敷金などです。退去時に原状回復費用の支払いがあるということを初期費用ほどは気にしません。ただし、契約書に書く場合、「クリーニング費用は入居者の負担である」とだけでは、無制限に入居者の負担が膨らむ可能性があるということで、裁判になった時に認められない場合も考えられます。したがって、費用をあらかじめ明記しておくのが望ましいでしょう。ただし、実際は退去時によって費用は変わってくる場合もあるので、難しいところです。+

原状回復費用が必要となる損耗が何かを詳細に書くことも必要かもしれません。国土交通省のガイドラインを見れば一般的な損耗が載っているので参考になります。

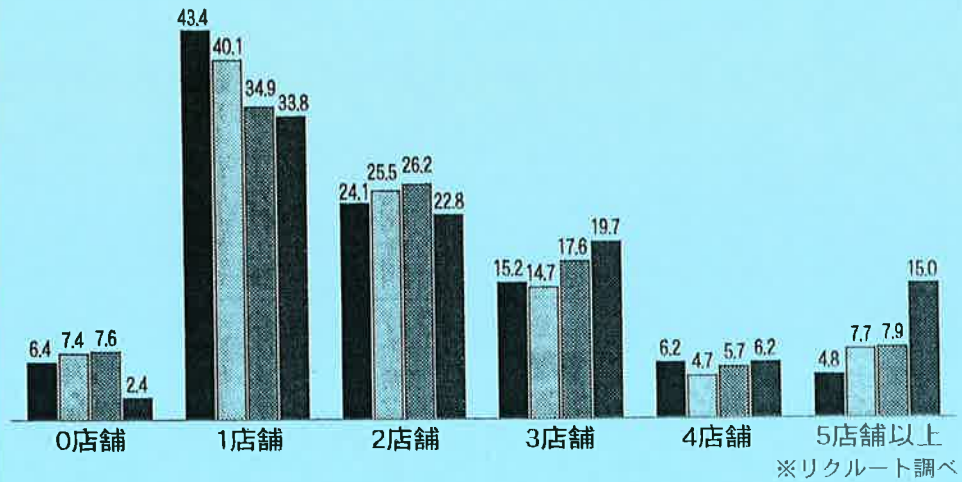
原状回復費用は賃料に含まれないことを契約書に明記しておくことも必要かもしれません。つまり、2重負担禁止の原則に当てはまらないということを明示しておくのです。このような対策で原状回復費用は入居者負担であると決められます。そうすれば、仮に退去時に訴えを起こされても、入居者の負担であるということが合意に基づいたものであるとして認められる可能性が高くなります。

賃貸関連ニュース

不動産会社への平均訪問数、2件を下回る

部屋探しの際に訪問した不動産会社の店舗数(首都圏)

■2011年 ■2010年 ■2009年 ■2008年 (単位：%)



マーケットレポート

レポート

賃貸契約者の不動産会社の訪問数が減少している。リクルートの「2011年度・賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査」によると、平均訪問数が2店舗を割ったことがわかった。

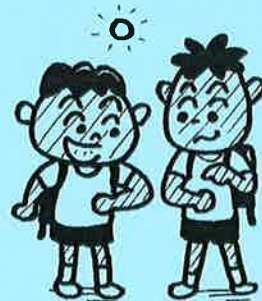
2011年度に賃貸住宅を契約した人が訪問した不動産会社の店舗数の平均は1.9件。この平均値は、調査を行うごとに下がっており、2008年比で0.7件も下落している。

内訳を見ると、最多が1店舗で43.4%。世帯別の傾向では、ひとり暮らしと男性社会人に1店舗のみ訪問の傾向が強く、2人暮らしとファミリーは1店舗の

みの訪問と2店舗訪問した数が拮抗している。

訪問数が減少している要因として考えられるのが、PCを含めた情報端末の利用率の上昇だ。PCサイトの利用率は、調査開始以来4年間、常に70%前後をキープしている。最近ではスマートフォンも普及し、2011年度には利用率が10%を超えた。従来までの紙のチラシや広告に比べて情報量が多く、検索が容易のため、訪問前に多くの情報が入るようになったことが大きいと推測される。

SUUMOでは、物件情報ページに動画を追加したスマートフォンの入稿アプリがあり、即日でアップすることも可能だ。臨場感の高い動画での競争が始まることで、ネット上で物件を選別する動きがさらに加速されると思われる。



二学期

シンガポール航空が再びトップを獲得

2011年に海外渡航をした人を対象に航空会社の満足度調査を実施、結果をまとめた。

それによると、総合満足度では、シンガポール航空が昨年1位だったエミレーツ航空を抜き再びトップに返り咲いた。3位はANAで変わらず。ルフトハンザや日航、タイ国際航空が順位を大きく上げた。また、格安航空会社(LCC)の中ではエアプサン(韓国)が第5位にランクインした。

部門別でみると「航空機の機材・設備」では、1位がシンガポール航空。次いで僅差のポイントでエミレーツ航空、0.25ポイントアップと大幅にポイントを上げたルフトハンザが第4位に、0.21ポイント増のタイ国際航空も5位とそれぞれ浮上している。

満足理由は3割以上が「機体の新しさ・きれいさ」「座席の幅・快適さ」をあげた。

「客室乗務員の接客」部門は1位が3年連続シンガポール航空。ANA、日航と続き順位がアップした。

「機内飲食」部門では1位がシンガポール、次いで僅差でトルコ航空が急浮上、3位はカタール航空。どちらも食事の味が決め手。

「機内エンターテインメント」はトップがエミレーツ、シンガポール、カタールと続く。

航空会社の総合満足度(全体/単一回答)

会社名	2012	2011	2010	2009
シンガポール航空	1	2	1	2
エミレーツ航空	2	1	2	14
ANA	3	3	4	4
ルフトハンザ・ドイツ航空	4	12	10	23
エアプサン ●	5	*	*	*
日本航空	6	17	11	6
ニュージーランド航空	7	*	4	*
タイ国際航空	8	15	21	13
ヴァージン アトランティック航空	9	4	6	2
アジアナ航空	10	8	18	17
トルコ航空	11	12	23	25
ハワイアン航空	12	*	*	*
フィンランド航空	12	10	8	9
カタール航空	14	7	9	7
カンタス航空	15	19	12	21
エアアジアX ●	16	*	*	*
エバー航空	17	18	18	3
スカンジナビア航空	17	22	27	*
KLMオランダ航空	19	11	15	15
キャセイパシフィック航空	20	14	17	20

●は、格安航空会社(LCC)。*は過去調査対象外。

供給戸数は持ち直し、価格は下降続く

1月～6月に発売された建売住宅は前年同期比6.8%増の2,459戸となった。

埼玉県が37.3%増、茨城県が90.4%増といずれも増加したものの、神奈川県が9.1%減、千葉県8.2%減、東京都4.7%減。埼玉県だけが2期連続増となっており、首都圏で最も供給が多くなり、シェアも3割。

平均契約率は47.8%で前年同期比の48.0%と比べ0.2ポイントのダウン。単月では3月が58.3%が最も好調で、1月は23.4%と最も

低かった。

一方、1戸当たり平均価格は4,349万円で、前年同期比144万円(3.2%)のダウン。この5年間をみても価格は下降し続け、2007年と比べても500万円以上も下がった。地域別では、東京都と千葉県が上昇したものの、茨城県が2,651万円と全体を押し下げた。

しかし、敷地面積は137.97㎡と増加に転じた。また、建物面積も縮小傾向に歯止めがかかった。

建売住宅の概要(都県別・半年別)

項目 地区年	供給戸数(戸)						平均価格(万円)					
	07年1-6	08年1-6	09年1-6	10年1-6	11年1-6	12年1-6	07年1-6	08年1-6	09年1-6	10年1-6	11年1-6	12年1-6
東京都	773	700	597	603	616	587	6,119.0	5,833.5	5,321.2	5,305.9	5,600.8	5,726.3
千葉県	963	1,209	705	885	785	721	3,864.8	3,847.3	3,680.7	3,863.9	3,809.5	4,010.2
埼玉県	616	676	519	506	552	758	3,760.4	4,023.3	3,885.0	3,962.7	3,674.5	3,379.1
神奈川県	937	598	533	415	341	310	5,730.2	5,558.3	5,342.8	5,330.6	5,411.6	5,358.3
茨城県	65	41	64	80	8	83	4,215.0	3,959.6	4,508.7	4,645.6	3,793.5	2,650.8
計・平均	3,554	3,224	2,418	2,489	2,302	2,459	4,893.1	4,634.2	4,517.9	4,503.0	4,493.7	4,349.4
項目 地区年	平均敷地面積(㎡)						平均建物面積(㎡)					
	07年1-6	08年1-6	09年1-6	10年1-6	11年1-6	12年1-6	07年1-6	08年1-6	09年1-6	10年1-6	11年1-6	12年1-6
東京都	128.49	131.25	117.60	115.52	116.48	116.72	100.38	100.64	96.13	95.99	96.20	98.01
千葉県	156.15	159.36	160.17	151.95	148.91	142.48	111.54	100.96	107.37	105.91	106.22	103.58
埼玉県	142.97	125.26	126.56	126.45	127.29	139.00	105.42	101.53	102.10	101.55	100.46	103.52
神奈川県	145.66	141.07	138.15	137.91	142.61	145.57	109.87	108.36	106.18	103.03	104.62	106.83
茨城県	189.13	220.20	203.26	206.61	194.18	211.30	124.97	124.81	124.05	126.09	116.15	108.82
計・平均	145.06	143.49	138.73	137.36	134.27	137.97	107.64	106.06	103.64	102.79	101.95	102.82

ホームメイドブログ

スタッフが綴る悲喜こもごも



S頭です



スマートハウスって、こうなるの？

主人の母が、先日こんな事を言いました。

●TVの画面から、●メッセージが出ていて・・
「あら！ トイレの戸が開けっ放しだっておかしいねえ そんな事ないのに・・」

TVの画面は、DVDレコーダーのメッセージで

▲DVDを出し入れする「トレイ」が開いていますよ」と教えてくれていたようです。●

母は、
「良く見れば、すぐ分かるのに、おっかしいわよねえ」と
ぷかカラカラと笑っていました。

でも、最新の ●住宅は、
外出先から、●お風呂にお湯をためたり
TVの録画予約をしたり、●照明を消したり
色々出来ますよね。

そのうち・・・なんでもかんでも管理してくれる
●スマートハウスが主流になるのでしょうか。
我が家なら、
あれこれ叱られちゃいそうです。●



S藤です



熱かった・・・

食後に、ゆっくりコーヒー ●でも飲もうと思い
あったかいコーヒー ●をテーブルに置き座った瞬間
コーヒーカップに手があたり
コーヒーカップが倒れ 私の左太ももにかかり
『熱ーい！！』と ひとり バタバタ ●
結構 赤くなっていたので 保冷剤をももにあて冷やし
熱くて痛いのか、冷やし過ぎて痛いのか・・・ ●

食後にコーヒーを飲んでゆっくりしようと思ったのに・・・
ゆっくりどころか・・・洗濯物 ●も増え、仕事を増やす事に
どんくさい自分に ●



2012年のトップニュース

M江です



スマホにすました ●。いえ、しました。

人にすすめられるままに、スマホの意味もわからないのに。
店員さんにいろいろ質問したら、はあっていうため息が聞こえてきそうな表情。。。●

そんな私が、iPhoneを買っちゃたものだから、1か月以上も
《ようわからんもの》のまま ●、なんとか使いながら人に聞きながらで、どうにか慣れてきました ♪

で、これって、ほんとすごいなあ ●と思い始めてたところに、我が家のスマホ世代の子ども達に知られるとこになって〇〇
「Ohhh！母さんがiPhoneにしとる ● それも4S ●」

そこまで目〇〇開けるかってぐらいに驚かれちゃうわ、笑われるわ ●。。。
「何をしようが驚かんけど、iPhoneにしたのにはびっくりした」
だって。



本を売ってスッキリ！

M田です



「捨てる！快適生活」第2弾 |

●本を捨てることにしました ●
私のベッドサイドのラックに詰め込んであった150冊くらいです
(ほとんど文庫本で3分の2は古本ですが)
いつか読み返すだろうと取っていましたが・・・ ●

本の重みでラックは傾き ●
タンスを開けるのにも邪魔 ●

再度読み始めると結構覚えているもので
いつかのために・・・は意味ないかも思えてきました ●

ただ捨てるのももったいないので
古本屋さん買い取ってもらうことに ●
150冊くらいで合計2,370円でした ●
でも思わぬ ●お小遣いになってちょこっとハッピーに ●

ラックは引出部分だけを再利用 ●
クローゼットの上部のバッグ入れにぴったり ●
いいわ～ ♪ 自己満足にひたってます ●



社長の独り言

今年の夏はいたるところで草抜きをしました。自宅も庭があるので、抜いても抜いても草が生えます。管理物件で庭があるところも草が生えます。抜いたと思って、ひと雨降るとあっという間に草が生えてきます。先日、猛暑の中、いつものように一心不乱に地面に向き合って草と格闘していると、天から声が・・・隣の、一段上がったところのおばあさんの声でした。「暑いから、休み休みやりなさい」とお気づかいいただきながら、その後、立ち話で、そのおばあさんの生い立ちから現在に至るまでの歴史を、丁寧に教えていただきました。日中、一番暑い時間帯だとは思いますが、おばあさんはとても元気です。私の顔をキラキラした目で見ながら、一生懸命話されます。私も、暑さで倒れそうになりながらも、一生懸命聞きました。何時間たったのでしょか。一通りの歴史を振り返り、おばあさんは、その後、洗濯物を取り込んで、家に入っていかれました。家に入り際も、「休み休みやりなさいよ」と優しい言葉をかけていただきましたが、時間も夕方近くとなり、私の体の水分もほとんど無くなり、水分補給するものを何も持ってきていなかったため、やむを得ず、その場は帰らせていただきました。それからというものの、その現場へ行くときは、必ず水分補給するものを準備し、体調万全に行きました。その後は、今日まで、そのおばあさんとお話させていただく機会はありません・・・でも、こういう機会は、周辺の、普通ではあまり聞けないような貴重な情報を教えていただけるので、とてもありがたいことです。



今月の一冊



聞く力ー心をひらく35のヒント

阿川 佐和子 (著) 文藝春秋 価格/840円

頑固オヤジから普通の小学生まで、つい本音で語ってしまうのはなぜか？

インタビューが苦手だった著者が、1000人近い出会い、30回以上のお見合いで掴んだコミュニケーション術を始めて披露する。

10代のアイドル、マスコミ嫌いのスポーツ選手、財界の大物らが彼女に心を開くのはなぜか？商談、日常会話にも生かせる「聞く極意」が学べるかもしれません。



- ・会社名 ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
- ・提供できるもの 不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
- ・モットー 「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分できていただくこと」
- ・会社の場所 〒739-0321
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野駅前)
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825
- E-mail homemate@nakano-ff.co.jp
- URL http://www.nakano-ff.co.jp

今月も読んでくれてありがとうございます。来月も一生懸命作ります。お楽しみに！

