



ホームメイド広島安芸店

(株)中野土地建物の

# よもやま情報

1月号

発行日2014年1月



## 今月のトピックス



### あるオーナーチェンジの場合

貸家業の場合、賃貸物件は区分所有（一棟のうちの一室）で取得する場合、一棟を建てる（相続する）場合、中古の収益物件を取得する場合などなど、家主になるケースはさまざまです。

今回は、中古の収益物件を購入するというお話です。

中古の収益物件を取得する場合、一番気にしなければならない部分は、入居者の情報がどれだけあるかです。

購入を決める段階では、賃貸借契約書や個人情報を見ることはほとんどできません。満室といえども、滞納はないのか、入居年数が長いのか短いのか、そんなことすらオープンにされないのが通常です。

司法書士にて、滞りなく登記が完了してしばらくすると、「明渡の手続きをお願いします」と、新オーナーより依頼されることがあるそうです。

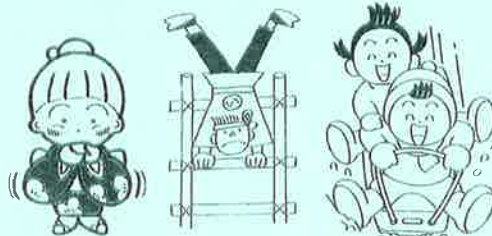
今回の場合、残念ながら賃貸借契約書はコピーのみ。しかも契約者の署名、押印欄の住所は物件の住所。契約当時の住民票や入居申込書、運転免許証等のコピーや携帯番号等、本人の手がかりになるものは何もありませんでした。

しかも、入居したのは不動産売買の直前。入居直後から滞納で、一度も家賃を払っていないようです。満室状態を形式的に整えたのかと疑われても仕方ありません。

ほぼ賃料が無い状態での手続きとなりましたが、やはり滞納者は現地に住民登録を移動しておらず、手がかりはまったくありません。このようなケースの場合には、契約書に記載されている氏名が偽名の可能性もあります。そ



### 購入前の契約者が滞納 あるのは契約書のコピーのみ



の場合、せっかく賃借人名で明渡の判決を出してもらっても、強制執行できない場合もあります。そのため、入居者が本当に契約書記載の人物なのか、誰が占有しているのか、その特定する手続きをするかどうかの検討をしなければなりません。

今回の場合、不動産管理会社の担当者の証言等や現地の状況から判断して、契約書記載の賃借人名で手続きをすることになりました。

手続きに入ってから、何とか本人と接触しようとしたようですが、結局のところ、一度も連絡が取れることはありませんでした。

執行官が部屋の中に立ち入っても、確かに賃借人が住んでいる形跡はあるものの、生活用品は最低限な物しかなく、質素な生活をしていました。最終的には、必要な物だけを持って出て行ったようです。

こういうケースでも、満室の為に入居させたのか、偶然なのか、本名なのか、偽名なのかは、誰にも分からないままです。

様々な疑問にお答えします。

# 資産活用 Q & A

[建築編]

**Q** “重層長屋”というスタイルが人気と聞きましたが、どのようなメリットがあるのでしょうか？

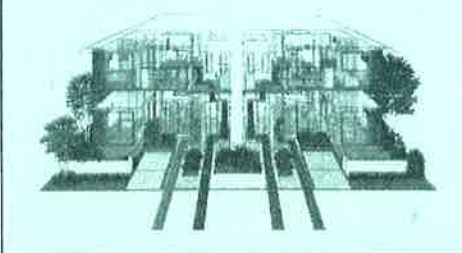
**A** 重層長屋タイプは、外部階段・廊下などの共用部がなく、全住戸の玄関を1階に備えたスタイルです。共用部がないため住戸の専用スペースを増やせるほか、メンテナンスコストやランニングコストが削減できるというメリットがあります。

さらに入居者には、共用部がないことで、プライバシーが確保しやすいというメリットもあります。2階の住戸も、1階の玄関から入り、住戸内の専用階段で2階へ上がります。この階段部分も入居者の専用スペースなので、より広く、そして効果的に室内が利用できます。また、外観の見栄えにおいても、外廊下や外階段が無いため、集合住宅というより、一戸建てのようなイメージに感じられます。住宅地に建築する場合、近隣への景観に配慮したスタイルです。

重層長屋スタイルの特徴でもある1階玄関



重層長屋スタイルの動線イメージ



[経営編]

**Q** 現在経営しているアパートメント(全室2DK)の空室が多いのでリフォームを考えています。アドバイスはありますか？

**A** 空室が多くなるのには、様々な要因があるはずですが、それを知るためにも、もう一度現状の市場調査をすることをお勧めします。この10年~20年で社会情勢が大きく変わり、入居者の賃貸住宅への要望も変わっています。エリアにはどのようなターゲットが多いのか、周辺の他の2DKの部屋の空室はどうか、等をトータルで考えてみましょう。

例えば、ファミリー層が少ないのであれば1LDKへの間取り変更等を検討する必要があるでしょう。まずは、現状の市場をしっかりと把握する事が重要です。

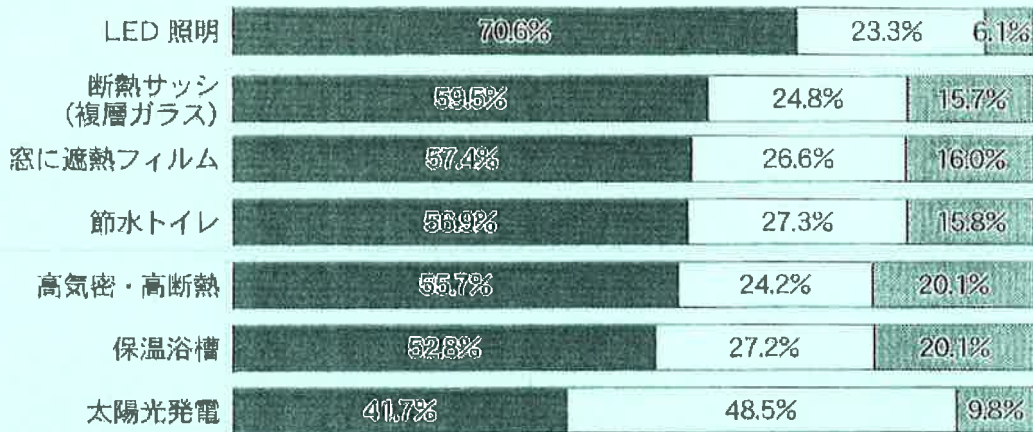
プロに相談すれば  
市場調査から  
行ってくれます。



# 電気代削減できるLED照明はユーザーの7割が要望

## エコ・省エネ設備の支持率

■ 知っているし欲しい □ 知っているが欲しくない ■ 知らない



出典：「21C.住環境研究会」および「SUUMO（リクルート住まいカンパニー）」

## マーケット

### レポート

近年、賃貸住宅でも導入が進むエコ・省エネ設備。今回は賃貸ユーザーにとってニーズが高い設備について紹介したい。データは首都圏の賃貸検討者に調査したものとなっている。

賃貸で導入の是非を考える際には「オンシーズン」に効くかを重視したい。そうなる「保温浴槽」や「断熱サッシ」は効果的だ。ここにはないが最近のエアコンの暖房機能はスゴイ。暖房速度は早く、コンプレッサーの進化で光熱費も大きくダウンしている。高機能のエアコンも優位だろう。ただ、いずれにせよ、これを案内図面や部屋の案

内時にひと目で分かるように表示することが肝要だ。

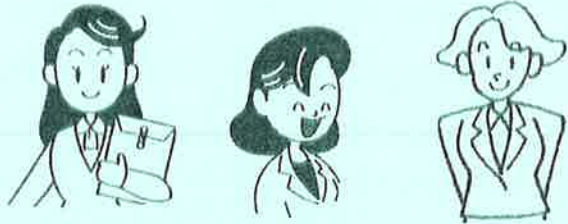
太陽光発電や家庭用燃料電池についての支持率も集計したが、上位項目に比べて高い支持率は獲得していなかった。理由として、売電収入などのメリットがオーナー側にあり、賃貸住宅の入居者には還元されないケースが多いことが考えられる。最近では入居者の光熱費削減につながる仕組みを導入する賃貸住宅も登場しているが、個別計測は面倒という声もある。その場合は、一律で家賃還元という手法もある。入居後に家賃の一部が戻ってくるというのは継続入居意向アップにつながるのでもいいアイデアかもしれない。

今後、リフォーム・新築などでエコ・省エネ設備の導入を検討している方は、参考にして頂ければ幸いです。

# 賀正



## ホームメイドブログ



スタッフが綴る  
日常の悲喜こもごも

M田です

1月早くも中旬ですが、あけましておめでとうございます🎉  
今年もよろしく願い致します！

年末年始は、いつもながら主人と私の実家へ帰省して  
のんびりと過ごしました🍷

初詣は主人の田舎で近所の小さい所も入れて3神社へ  
私の田舎で1社へお参りました🍷

いや、無人の八幡様へも行ったので全部で5社？  
たくさんお願いしたから今年は大丈夫♥かな!?!  
それとも多すぎて…



良い年になりますように🍷

激動といわれる2014年が始まりました。

(なんだか毎年激動って言ってるように思うけど。。。)

去年冬から開眼してるものがあって

いま、この良さに、感心しています。

それは、オーディオブック。

知ってる人や使ってる人には、いまさらだけど

ネットに疎い私は

以前は、「本は、紙でしょ〜」でした。

けど、本を買って読んでも、なかなか進まないし、時間かけて読んだ割には頭  
に残ってない…

そんなこんなで、たまに目にするオーディオブックとやら。

お試し価格だったんで、ちょっくら聴いてみると、こんなにいいとは驚き！

どこでも聞けるし、耳から入ると頭に良く入る！！

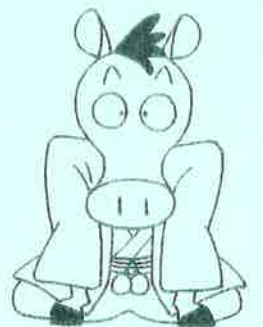
今では、くるまの移動中は、いつもこれ。

知識が増えそうで(気だけね)

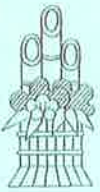
テクノロジーの進歩に感謝しているこの頃です。



M江です



## 社長の独り言



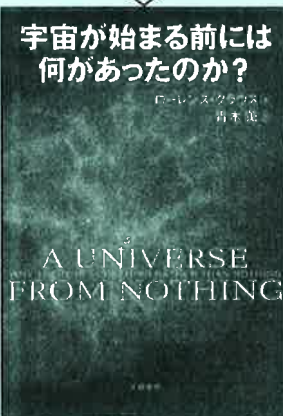
新年第一回目のよもやま情報です。今年もよろしくお願ひします。3日に、久々に護国神社へ初詣に行きました。私と妻と義父の3人です。ことも違が小さい時には、毎年護国神社でしたが、最近はずっかり足が遠のいていました。久々に来ると、当たり前ですが、人、人、人です。手水舎にも長蛇の列。新年ですので、気持ち穏やかに静かに順番待ちです。そして来ました。まず、一礼↓右手で柄杓を持ち左手を洗う↓持ちかえて右手を洗う↓再び持ちかえて左手に水をためて口をすすぐ↓柄杓をたてて柄杓に水を流す↓柄杓を戻し手を拭く、という流れでしょうか。清々しい気持ちとなり、さあ参拝というところで、後ろから「社長」という声が……。オーラの全くない私に、そんな声かけをしてくれるのはよほどの知り合い?と思ひながら振り返ると、いつもお世話になっている大手管理会社の担当者の方でした。見ると、後ろでは、きれいな奥さんと、まだ5〜6ヶ月ぐらいの赤ちゃんが……。見せてもらうと、当たり前ですが、小さい!家族3人とても幸せそうです。私も、その幸せオーラを少しいただいたと喜んで、参拝へ……。軽く会釈をして、賽銭を投げ、鈴を鳴らします。そして2礼2拍手、そして今年1年の家族の安全を祈り1礼1せうかく来たのでおみくじも・と思ひましたが、おみくじのまわりは若者たちがキッキキしながら楽しそうにしています。どうして、そこはあきらめ、お守りの購入へ……。商売、金運のお守りを購入しました。そして、2〜3日たって娘に護国神社へ行ったことを話すると、「え〜、うちも行きかけた〜」との事。でもこの正月3日は、娘はジュニーヌスロンサートへ行ってたんですけどね……

## 今月の一冊

## 宇宙が始まる前には何があったのか?



宇宙が始まる前には  
何があったのか?



ローレンス クラウス/著 青木薫/翻訳 文藝春秋 定価1,680円

みどり坂から空を見上げると、店から見る景色と少し違い、星が近くに見えます。子供たちも空を見て、「うわっ、近!」などと言っています。その宇宙、ビッグバンの前には何があったのか?その最大の謎を量子物理学は解き明かしつつあります。物質と反物質のわずかな非対称から生じたゆらぎ、それが今日の私たちの宇宙を形作ったそうです。それは、無から有が生まれることであり、無からエネルギーが生じるという物理学の直感と常識に反したことだったようです。

全米でベストセラー!アリゾナ州立大学の宇宙物理学者による衝撃の書です。

- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物  
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談  
「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」

〒739-0321

広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)

TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825

E-mail homemate@nakano-ht.co.jp

URL <http://www.nakano-ht.co.jp>

読んでくれてありがとうございます。今年も一生懸命作ります。お楽しみに!

