



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2011年9月



今月のトピックス



法テラスの弁護士費用立替制度の審査基準は？

Q 数年来、不倫関係にあった男性と最近別れました。彼の方も離婚したようです。ところが、彼の元妻から私に対して、500万円の慰謝料を請求する訴訟を起こされてしまいました。何人も弁護士の名前が並んだ訴状が裁判所から送られてきました。私は彼との不倫が原因で仕事も辞め、うつ状態で現在は無職無収入で、とても弁護士に頼むゆとりはありません。相手には大勢弁護士が付いているのに、私が自分で裁判をしたら負けるに決まっています。法テラス（日本司法支援センター）という組織が、弁護士費用を立て替えてくれると聞きました。そこに頼んで弁護士を付けてもらいたいのですが、審査があるとのこと。どうですか。どんな審査基準でしょうか？

A 法テラスで弁護士費用を立て替えてもらうためには原則として3つの要件つき審査を通らなければなりません。①資力基準、②勝訴の見込み、③法テラスとして支援することが社会的正義に反しないこと、です。

資力基準については、収入・預貯金額や家賃・世帯人数などによって細かく定められていますので、問い合わせをしてみてください。現在無職無収入であることを証明する資料があれば、資力基準を満たすでしょう。

次に訴訟の見込みについては、ある程度不確定であったり、一部勝訴であっても（500万円請求訴訟で、判決が200万円の場、差額300万円については一部勝訴と見ることが可能）、基準を満たすとされているようです。そもそも法テラスの制度趣旨は、資力のない市民が裁判で十分に争う機会を保障することにあるので、「勝訴の見込みはゼロである」と

というような極端に不合理な、不毛な訴訟を排除するための、最小限度の要件だからです。

ただし、国民の税金を使って運用されている組織ですので、社会正義に反するような当事者の主張のために弁護士を付けることは許されません。例えば、飲酒無免許ひき逃げなど悪質な運転による死亡事故で被害者から訴訟を提起された場合の加害者側には、おそらく弁護士費用の立替は認められないでしょう。（なお、刑事事件については、国の費用で弁護士を付ける別の制度があります）

不倫という（社会的現状はともかく、少なくとも）民法の建前である一夫一婦制に真向から反する違法行為による（当時の）妻から不倫相手への賠償請求の場合、（まったく見に覚えのない言いがかりだ、というのであれば別ですが）弁護士費用の立替をしてもらうことは難しいケースだと思われます。

もっとも、男性が妻子あることを隠してそのような関係に陥れたとか、暴力・強迫行為があったなど、あなたから男性に対して損害賠償を請求する場合には、弁護士費用を立て替えてもらうことが可能です。

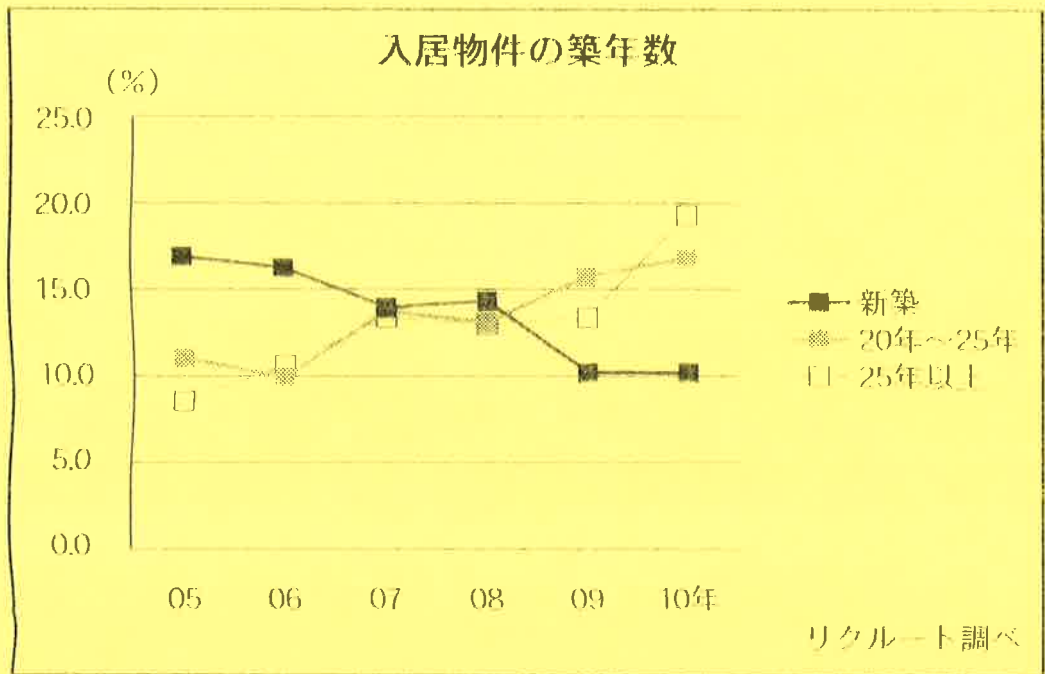
個々のケースについては、法テラス事務所に問い合わせ、具体的に審査を受けてみてください。

※法テラスで弁護士費用を立て替えてもらうための3要件

- ①資力
- ②勝訴の見込み
- ③社会的正義



築古物件の人気上昇、入居者は5年で2倍に



マーケット

レポート

築年数が古い物件が悩みのタネだという管理会社・オーナーの声は多い。しかし、インターネット調査を

行ったところ、近年、築年数が古い物件に住む人が増えていることがわかった。

昨年賃貸物件を契約した人を対象に、入居物件の築年数を聞いたところ、築年数20～25年が16・6%、25年以上が19・2%と全体の中で最も高い結果になった。また、05年に調査を始めたころに比べて、築年数が20～25年の家に住む人は1・5倍、25年以上の部屋は2倍以上になっている。ひとつの要因としては、

リノベーションがブームになりつつあるなかで、古さを感じさせない物件が増えたことが考えられるだろう。なかには、年月を経たからこそ味わいをうまく生かした物件も出てきた。

築古物件に付加価値を付ける試みは多様化している。例えば退去後のリフォームを行う際、壁の色や建具などを新しい入居者が選べるサービスもある。アンケートをとってみると、このような入居前に自身の要望を部屋に反映してもらえるカスタマイズサービスに魅力を感じる人の割合以上が、入居前のカスタマイズが実現するのであれば築年数を我慢してもよいと答えている。

築年数が古い物件であっても工夫次第で、カスタマイズを引き付ける魅力をつくり出せるといえそうだ。



運動会



「 柿が赤くなれば医者が青くなる！？」



柿は秋を代表する果物です。日本での歴史は古く、弥生時代以降に中国から伝わったといわれます。日本だけでも数十種類の品種があり、大きく分けると甘柿と渋柿に分類されます。柿の渋みのもとタンニンで、このタンニンが不溶性に変化しているのが甘柿、水溶性のまま存在しているのが渋柿です。

◇効果・効能

柿は栄養価の高い果物で、特にビタミンCは柑橘類に次ぐ豊富さです。中型の柿1個を食べると、1日分のビタミンCが補給できるほど。風邪の予防や美肌、抗酸化作用が期待できます。また、食物繊維も多く含まれるので、便秘予防・改善にも効果があります。柿の橙色は、体内でビタミンAに変わるβカロテンによるもの。ビタミンAは、皮膚や粘膜を正常に保ち、外部からの細菌やウィルスの侵入を防いで抵抗力を高めたり、ガンを予防する効能があります。また、カリウムが多く含まれる一方、塩分（ナトリウム）が少ないので、血圧の高い方にもおすすめのフルーツです。カリウムは、体内の余分な塩分を排出し、高血圧を改善します。

◇旬・選ぶ時のポイント

柿の旬は10月中旬～11月下旬。この時期の柿は、特に栄養・ビタミンが豊富です。そのまま皮をむいて食べるのはもちろん、白和え、柿なますやサラダなどの料理の具材としてもおいしく食べられます。「ヘタの形がしっかりとして、果実にはりついているもの」「皮にツヤがあり、実の赤みが濃いもの」を選びましょう。常温で保存し、渋みがある場合には、リンゴと同じビニール袋に入れておくと渋抜きができます。おいしい柿も食べ過ぎると、お腹を冷やし消化を悪くすることがあります。食べ過ぎに注意して、旬の味覚を楽しみましょう。



火災保険

生命保険



保障の内容はご存じですか？

保障相談サービス実施中！



三井住友海上火災保険株式会社
広島支店 広島第一支社
高本 裕也 (こうもと)
携帯 090-3378-5082
TEL 082-234-5815

住宅用火災警報器の普及7割超へ

消防法の改正で設置が義務づけられた住宅用火災警報器の普及率は、今年6月時点で71.1%になったことが分かった。昨年12月時点の63.6%から7.5%上昇した。

都道府県別でみると、最も普及率が高いのは東京都で88.2%。次いで宮城県87.2%、石川県82.2%。80%を超えているのはこの3都県のみ。最も低いのは沖縄県で51.3%。

住宅用火災警報器は、火事の煙や熱を感知してブザー音や音声で知らせるもの。建物火災による死者の9割が住宅火災によるものであり増加傾向にあることを背景に、住宅への設置義務化が進められてきた。

2006年6月1日から改正消防法が施行され、新築住宅への火災警報器設置が義務化。また、既存住宅についても市町村が条例によって定めることとされ、今年6月までに設置することが求められている。

推計普及率

| 都道府県名 | 推計普及率 | 都道府県名 | 推計普及率 |
|-------|-------|-------|-------|
| 北海道 | 72.5% | 滋賀県 | 68.7% |
| 青森県 | 71.2% | 京都府 | 81.9% |
| 岩手県 | 61.0% | 大阪府 | 70.7% |
| 宮城県 | 87.2% | 兵庫県 | 72.1% |
| 秋田県 | 62.3% | 奈良県 | 60.7% |
| 山形県 | 64.8% | 和歌山県 | 69.0% |
| 福島県 | 60.5% | 鳥取県 | 58.3% |
| 茨城県 | 54.9% | 島根県 | 65.5% |
| 栃木県 | 64.6% | 岡山県 | 59.1% |
| 群馬県 | 63.4% | 広島県 | 68.0% |
| 埼玉県 | 65.7% | 山口県 | 66.4% |
| 千葉県 | 67.7% | 徳島県 | 60.0% |
| 東京都 | 88.2% | 香川県 | 62.7% |
| 神奈川県 | 70.6% | 愛媛県 | 54.2% |
| 新潟県 | 60.1% | 高知県 | 58.6% |
| 富山県 | 74.4% | 福岡県 | 78.2% |
| 石川県 | 82.2% | 佐賀県 | 63.5% |
| 福井県 | 77.6% | 長崎県 | 78.1% |
| 山梨県 | 53.8% | 熊本県 | 65.4% |
| 長野県 | 69.6% | 大分県 | 69.2% |
| 岐阜県 | 61.1% | 宮崎県 | 57.3% |
| 静岡県 | 65.6% | 鹿児島県 | 70.8% |
| 愛知県 | 77.8% | 沖縄県 | 51.3% |
| 三重県 | 68.7% | 全国 | 71.1% |

帝国データバンク「遊園地・テーマパーク経営企業128社の実態調査」

大手は減収だが、黒字企業比率は1割増

2010年の遊園地・テーマパーク経営企業128社の収入高合計は約8,483億3,000万円となり前期比2.4%の減少となった。増収の企業が48社、減少が58社。

業界最大手のオリエンタルランドは4.1%減の約3,054億円。全128社の合計収入高の36%を占める同社の減収が全体を押し下げる形となった。

また、2期連続で損益が判明している77社を分析すると、黒字企業は61社で前年より10.9%増加。赤字企業は16社で同27.3%減少した。このうち2期連続で黒字は47社。

地域別にみると、オリエンタルランドのある関東（東京を除く）が約4,915億円でトップ。次いで東京ドームのある東京が約1,367億円となり、この2地域合計で全国収入高の74%を占める。以下、中部、九州、近畿の順。

地域別ランキングでは、軒並み年商10億円以上の企業がランクインしているのに対し、東北はトップの紐遠野ふるさと公社でさえ収入高は約8億円と、業界規模が最も小さい。

一方、2011年は、大震災により、東北や関東を中心に休園、また、自粛ムードでレジャー需要が冷え込み、節電などにより入場者が激減。業績が落ち込むことが見込まれている。

遊園地・テーマパーク経営企業2010年収入高ランキング

| 順位 | 商号 (パーク名) | 所在地 | 2010年 | |
|----|---|------|---------|-------|
| | | | 収入高 | 前年比 |
| 1 | ㈱オリエンタルランド (東京ディズニーリゾート) | 千葉県 | 305,425 | △4.1 |
| 2 | 西武鉄道㈱ (西武園ゆうえんちほか) | 埼玉県 | 166,169 | △1.4 |
| 3 | ㈱ユー・エス・シエイ (ユニバーサルスタジオジャパン) | 大阪府 | 10,621 | * |
| 4 | ㈱東京ドーム(東京ドームシティ) | 東京都 | 56,985 | △4.9 |
| 5 | ㈱ナムコ(ナムコ・ナンジャタウン) | 東京都 | 50,452 | △12.7 |
| 6 | ㈱モビリティランド(ツインリンクもてぎ) | 三重県 | 30,606 | 22.5 |
| 7 | 長島観光開発㈱(ナガシマリゾート) | 三重県 | 24,561 | △2.8 |
| 8 | 富士急行㈱(富士急ハイランド) | 山梨県 | 23,573 | △0.9 |
| 9 | 加藤観光㈱(ルスツリゾート) | 北海道 | 15,178 | △12.8 |
| 10 | 株式会社ゆめランド(よみうりランド) フェニックスリゾート㈱ (フェニックスリゾート) | 東京都 | 13,738 | 6.0 |
| 11 | フェニックスリゾート | 宮崎県 | 11,224 | △6.7 |
| 12 | ハウステンボス㈱(ハウステンボス) | 長崎県 | 11,100 | △27.9 |
| 13 | 近鉄レジャーサービス㈱ (志摩スペイン村) | 三重県 | 10,000 | △12.4 |
| 14 | ㈱アワーズ(アドベンチャーワールド) | 大阪府 | 7,257 | 8.4 |
| 15 | 泉陽興業㈱ (よこはまコスモワールドほか) | 大阪府 | 6,397 | 2.4 |
| 16 | ㈱横浜八景園 (横浜・八景園シーパラダイス) | 神奈川県 | 6,368 | △4.8 |
| 17 | 大江戸温泉物語㈱ (東京・お台場大江戸温泉物語) | 東京都 | 5,953 | 6.0 |
| 18 | ㈱ファーム (ドイツの森フローネ・ヘルク) | 愛媛県 | 4,951 | △7.6 |
| 19 | グリーンランドリゾート㈱ (グリーンランド) | 熊本県 | 4,670 | △1.7 |
| 20 | 日和山観光㈱(城崎マリンワールド) | 兵庫県 | 4,354 | △9.7 |

*各社したため2カ月間の収入高、年率換算した63/26(百万円)で3位となった



ホームメイド ブログ

M田です



スタッフが綴る
日常の悲喜こもごも…

S頭です



マエケンに似ています(´▽`)

先程来店されたお客様が「カーブのマエケンに似ておられました！マエケンを小柄で少し柔らかくした感じの方で、話が盛り上がりました♪」
そういえば娘の小学校の担任の先生は東出選手に似てました(´▽`)

人間の世界に3人は似ている人がいると言われます(´▽`)
そう考えると面白いですよね(´▽`)

ちなみに私は有名人に似てると言われたのは、高校生の時くらいかな？

♪当時のアイドル「堀ちえみ」に似ていると言われました(´▽`)

ところで、話は変わりますが、マエケンといえば…
カーブは勝てそうで勝てない(´▽`)
5位に定着しつつあって心配です(´▽`)
でもまだクライマックスへの可能性が無いわけではないので
頑張ってください(´▽`) 応援してます(´▽`)

お月見しました。

昨日、綺麗な満月を見る事が出来ました。
おだんごは作りませんでした(´▽`)
娘が「お月見バーガー」を買って帰り
東の空に向かって(恵方巻みたい)お月見しながら
食べました。

3日ぶりに出張から戻ってくる主人の分を
すっかり忘れていましたが…
出張先で、高カロリーを摂取して来た
と思うので、まあいいっか(´▽`)

子どもが小さい頃は
お団子の粉を買って来て
自己流ですが、みたらし団子
を作ったりしましたが…
どんどん横着になって、いけませんね(´▽`)



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…



S藤です

ロンドン五輪出場決定

🍷なでしこジャパン、ロンドン五輪出場おめでとうございます🍷

ワールドカップ優勝後、プレッシャーもあったと思いますし、調子もあまりよくないといわれてましたが、勝ちを積み重ねていき、すごいなーと感心しました🍷

昨日の、試合も観たかったのですが、私が観たら相手に点が入ってしまうのではないかと🍷…というのも、男子のワールドカップ3次予選のウズベキスタン戦を観ていたら、いきなり相手に点が入ってしまって…翌日、📺テレビを観たら同点になっていたの、ホッとしました…

でも、やっぱり気になり、📺テレビをつけては消しての繰り返し…つけて、日本に点が入ったのを確認し、やったー🍷と思ったけど、また、消して…でも、気になって、またつけて、相手に点が…🍷引き分けに終わり…

まあ、負けたわけではなく、五輪にも出場できるし、よかったです🍷
今度は、ロンドン五輪での優勝を目指して、頑張ってください🍷
オリンピックは、📺テレビをず〜とつけて、観戦したいと思います🍷



M江です



24時間テレビみどり坂へ

今日から放映の24時間テレビの募金活動が、今年初めてみどり坂でも行われることになりました🍷

お世話になってる大手S不動産の社員さんが今日のお昼前の1時間立られるというので、ちょっと覗いてきました🍷

スカイレールの中央駅に行くにあの「111」の黄色い👕を着て皆さん立っておられました。
まさか黄色い👕とは、びっくらこきました🍷

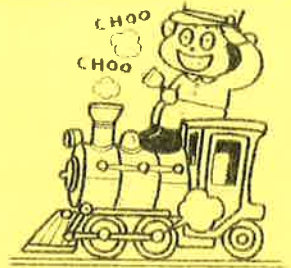
明日も募金受け付けてます🍷
セキスイハウスさんや積和不動産さんのイベントもやってます。
募金したいけど遠くまで行けないな…って方、みどり坂へ来てください。中央公園にはおもしろい遊具もあるので、思いっきり遊べます🍷

今日の募金活動の様子を明日10時？頃にテレビで放映されるそうなので是非見てくださいね🍷

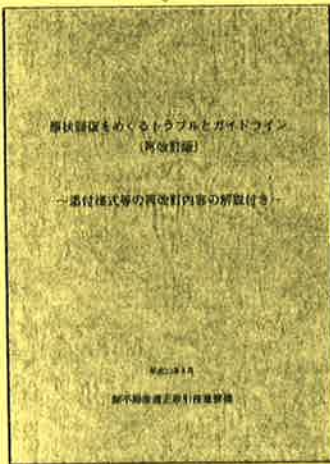


社長の独り言

先日、安佐南区祇園に建築中の、弊社にて管理予定の賃貸物件の案内に行きました。3階建のビルです。PM2時に近くの下祇園駅にて待ち合わせでしたので、中野の会社をPM12時30分頃に出発！そしてPM1時30分頃現地に到着！現場を下見した後、PM1時40分くらいから下祇園駅にてスタンバイ！初対面のお客様なので、目にとまりやすい位置に立ってお待ちしていたところ、待ち合わせ時間1分前くらいに会社より電話が、「お客様より電話があり、30分くらい遅れるそうです。」仕方ないので、工事中の物件のまわりをうろうろ…。そして、20分くらいたったので、また下祇園駅へ…。すると、駅に到着早々また会社より電話が、「お客様より電話があり、PM2時25分頃の広島駅発の電車に乗って下祇園駅まで行かれるそうです。」えっ？？？？どういこうこと？？その日は35度以上の真夏日！頭が少しクラクラしました。でも、こういうことは最近よくあります…。結局PM2時50分頃に下祇園駅にお客様到着！そして、物件まで車で案内内させていただき、現地に着いた途端、お客様のテンションが思い切り下がっています！どうやらイメージされていたものと違っていたようです。結局、現地案内は2〜3分足らずで終了！案内は残念ながら終わりましたが、おかげ様で下祇園駅周辺はウロウロと歩き回りましたので、少しは詳しくなりました。と思っていると、翌日、お客様より、前向きに検討したい、との連絡が…。最近のお客様は、つかみどころの無い方が多いような気がします…。



今月の一冊



平成23年8月版 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン

財団法人 不動産適正取引推進機構 定価900円(税別)

賃貸物件の退去時における原状回復について、その範囲や費用負担をめぐるトラブルが増加したことを受けて、平成10年にガイドラインが取りまとめられ、平成16年にガイドラインが公表され5年が経過した後、裁判例を追加するなど所要の改訂が行われました。

今回公表された最新のガイドラインでは、原状回復の定義を「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損(以下「損耗」という。)を復旧すること」とし、その考え方に沿って基準を策定しています。

- ・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ち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中野東駅前)

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

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

URL <http://www.nakano-ty.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！

