

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

8月号

発行日2014年8月



今月のトピックス

ハワイの賃貸契約は、満期後月極に移行



ハワイの売り物件はホノルル不動産協会が運営しているMLS (Multiple Listing Service)という不動産データシステムを通じて一括して検索できますが、賃貸物件にはそのような一括したシステムがありません。テナントを探すために、インターネットのレンタル専門のサイトを見ることが効率的ですが、その中でも一番の注目サイトが、「クレイグリスト」というウェブサイトです。ここには多くの不動産情報がぎっしりと、しかも次々と更新されていきます。レンタル物件が多く掲載されテナントにもオーナーにも便利なサイトです。クレイグリストは、全米規模のクラシファイド（目的や地域によって分類された募集広告や告知を、一覧形式で掲載する広告媒体）です。



賃貸物件のほかにも求人募集や車、家具、電化製品など、生活に必要なあらゆるものの情報が地域ごとに検索することができます。不動産の専門サイトではありませんが1日に何十件もの物件がアップされます。頻繁に更新していかないと画面からはずれていきます。個人の大家さんももちろんですが、業者もこのクレイグリストに物件を掲載しています。

掲載するときの注意点としては、アメリカでは賃貸募集の際に「女性のみ」「独身者に限る」「日本人のみ」などといった限定は差別として訴えられます。借りる側は、振込先が本当の大家さんでなかったという悪質なケースもあります。

賃貸の希望者は、賃貸申込書に個人情報に記載します。

大家さんは社会保証番号をもとに、信用千

ェックと、前の大家さんに家賃の延滞など問題がなかったかを問い合わせるなど審査をします。

保証人は通常必要ありませんが、収入がない学生や、外国人で社会保障番号がないため信用度が調べられない場合には保証人を求められることがあります。ハワイの長期賃貸契約は通常1年間です。契約の際には、家賃プラス1ヶ月のデポジット（保証金と訳され、サービスを利用する際や、貸借する場合の預かり金をいいます。）が必要です。デポジットは退去の際に問題がなければ全額返金されます。1年後の更新についての条項には2種類あります。ひとつは、1年後に契約満期となって退去するもの。もうひとつは、入居者側から満期の30日前までに書面にて退去するという事前通知がない場合は、満期後は1ヶ月ごとの契約に切り替わります。月極めの契約は、大家さん側からは、45日前にテナントに退去通知が必要です。入居者側からは、28日前までに退去通知が必要です。

賃貸契約書はハワイ州の法律に従った英文のものです。後々問題とならないように、契約書の条項は必ず把握しておくことが肝心です。

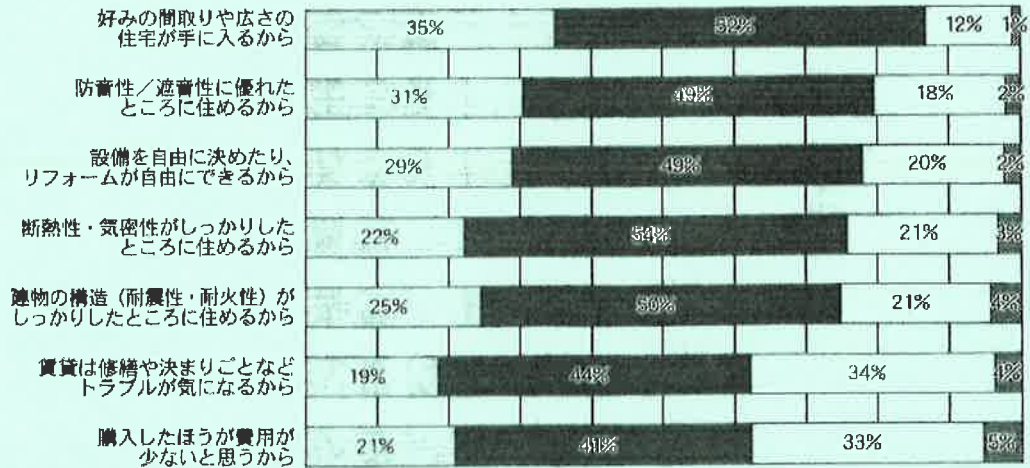


夏季休暇のお知らせ

8月12日（火）～8月15日（金）は、お休みさせていただきます。

借主負担のDIY契約で自由度を上げる

賃貸から持ち家へ住み替えた理由 (持ち家志向者のみ/各項目ごとに単一回答)



□とても当てはまる ■やや当てはまる □あまり当てはまらない ■まったく当てはまらない

※リクルート住まいカンパニー調べ(2014年4月)

※調査対象:東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県在住の賃貸住宅在住者(一戸建ては除く)

マーケット

レポート

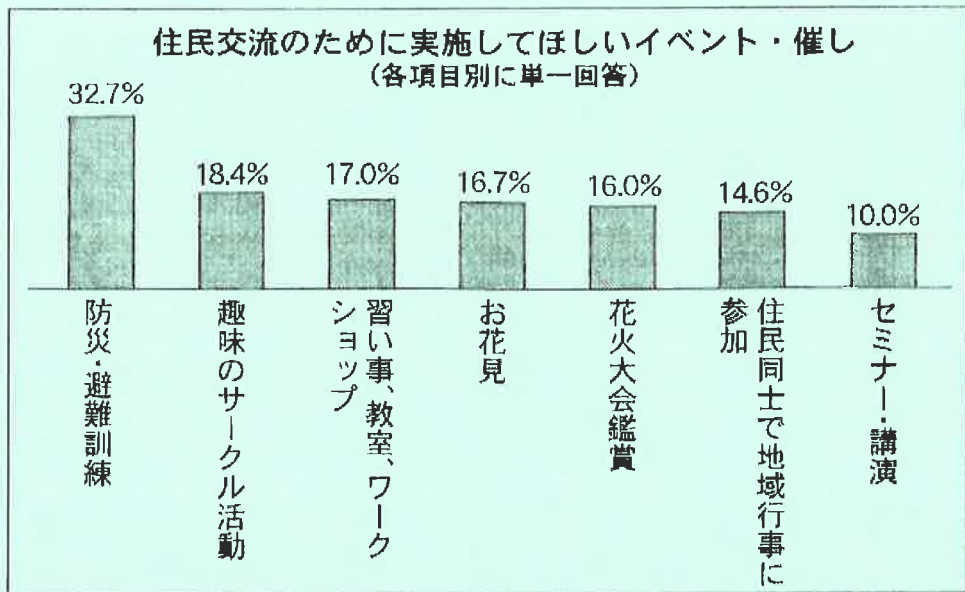
持ち家を購入しての住み替えは、賃貸住宅を退去する大きな理由のひとつだ。今回は、これを抑制する方法について紹介したい。デュータは今年6月リクルート住まいカンパニーが発表した「賃貸検討者動向調査2014」を基にしている。この調査は賃貸住宅と分譲住宅の建物自体にフォーカスを当てており、純粋にハード面での比較ができるものとなっている。

上位に挙げがったのは、「好みの間取り・広さが手に入る」「防音/遮音性に優れている」「設備選択、リフォームが自由にできる」「断熱・気密性がしっかりしている」。主に「自由度」と「基本性能」の差が住み替えの要因となっているようだ。後者の基本性能については前回、前々回に紹介したが、自由度の対応策はどうだろうか。注目したいのは、国土交通省が今年3月に提示した「借主負担DIY型」の賃貸借契約。これは、借主は入居前、入居中の修繕義務を負わないかわりに、貸主が自己負担で修繕を行い、さらに借主は退去時に原状回復義務を負わないというもの。メリットとしては、借主にとっては自由度が上がり、貸主は修繕費を軽減できる。

「借主負担DIY型」契約はまだ認知度が9%と低いが賃貸ユーザーの47%が利用したいと回答している。設備・仕様が古く修繕費がかさむ住宅では導入する価値は十分にあるだろう。



入居者の3割以上が防災訓練を要望



※賃貸住宅居住者の交流意向調査(リクルート住まいカンパニー調べ/2014年4月)

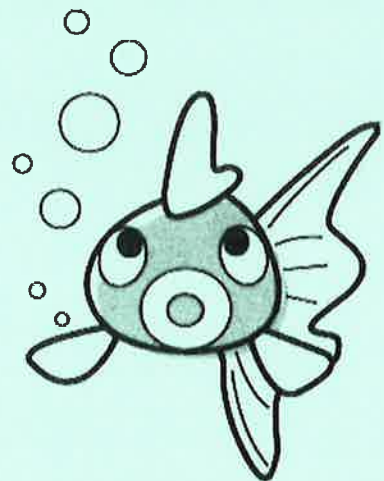
マーケット

レポート

分譲住宅に比べて住民同士の交流が少ないと言われる賃貸住宅。リクルート住まいカンパニーが発表した「賃貸住宅居住者の交流意向調査(2014)」でも70・1%もの賃貸ユーザーが「親しい人はいない」と回答している。しかし、同じ調査内の「交流意向の有無」についての結果では、75・1%の人に交流意向があった。この連載でも以前書いたが、長期入居実現には居住満足度を上げることが重要だ。住民同士、住民とオーナーの交流促進も効果があるといえる。

打ち手を考える。前提として全員の交流はムリ。また強制しても生まれるものではない。交流したい住民とどんな人か? 調査では「趣味が近い」「同世代」「生活レベルが近い」などが上位に挙がった。年代別では20代のポイントが高く、「賃貸住宅居住者の交流意向調査(2014)」でも有用性が高いと考える。次に実施してほしい催しを見てみると、「防災・避難訓練」の回答数が他の項目を大きく引き離して1位に。年代別では50代以上、家賃別では10万円以上の層が高く、生活水準の高い層ほど防災意識が高いと推測してもよさそうだ。

防災・避難訓練は比較的容易な取り組みだ。地域の消防団にもぜひ協力の要請をしてみよう。可能ならば、手動でトイレを流したり、手動でトイレを流す訓練効果も高く、参加満足度も高まるはずだ。



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江です



LUCKY! BINGO大会

先日、毎度お世話になっている積和不動産さんの特約店の懇親会がANAクラウンホテルでありました。

年2回の懇親会の楽しみは、豪華賞品が当たるBINGO大会。

何かしらいただくので、今回もかすかな期待をして。。。

「おっ!! 今年は違う。役に立って気に入るものが当たりますように、で、話すのが楽しくなるようなものが当たりますように。。!!」

なんて、思っていました。

リーチになる人が何人か立っていき、でも、BINGOになる人はまだ誰も。。。

そして、私も順調にリーチになり、

と、次の数字で、1番に上がりました!

こんなこと初めてで、緊張と慣れてないLUCKYな勝負運にビックリ!!

ステージに上がり、くじを引いて出てきた数字の商品がなんと、靴乾燥機!!


この時期、雨で濡れてしまった息子の通学靴と格闘していたので、


ホント、いいものが当たった!


真っ白な姫路城





S頭です

先日、ニュースで姫路城の補修が済んだと聞きました。別名「白鷺城」と言われるだけあり、真っ白でした。

ニュースによると、真っ白すぎると周囲からクレームがあったらしいのですが原因は漆喰らしく…この漆喰の白さは3年位でカビが原因で黒ずんでしまうようです。

以前は、1年位しか持たなかったようですが技術が進んで3年位は綺麗な白が保てるようです。あくまでニュースによるとですよ!! 

次の補修は50年後なので…今の白さを見たい方は3年以内に行かれるといいですよ

私は、ちょっとドライブをして、見てきました。夏真っ盛りでしたが、白く涼げなお城は雪が積もっているようでとても綺麗でした。



社長の独り言



先日、ある大家さんより、「借家の隣の家がリフォームが新築をして、借家に向けて隣の家から音みたいなのが出ている。雨が降ったりするとそこから水が出てきて、借家の方に迷惑がかかるかもしれないので、見てもうえませんか？」との連絡があり、その後、少し時間が取れたので現地を確認しに行きました。現地に着いて見てみると、確かに隣の家の掘り込みガレージの天井あたりから水抜き穴のような音みたいなのが出ている。音が飛び出しています。水抜き穴としては小さいような気がするな……などと思いながら眺めていると、なんとその家の方がガレージの上にあいたので、どういっ方が分からないまま話をするのもどうかな、と思い、その場はたちまち通行人のふりをして、通り過ぎました。そして、何気なくまた通行人のふりをしながら戻ってくると今度はその隣の方が道路へ出てきて、後ろ向きで、携帯電話で誰かとお話しされています……ん？……後ろ向きながらどこかで見ただことがある？……あ！なんと、いろんな現場でお世話になっている業者さんでした。以前も、どうしても分からなかった浴室のクレーンで、井戸水が原因だったことを教えてもらい解決したりと、いつも助けていただいている方です。業者さんに声をかけると、「私は守本さんだっけですか分かりましたよ。通行人のふりをしているけど、うちを見ているのですね」。しかし、まさかこんな偶然があるとは……。結局、穴もガレージの空気抜きの穴で、借家の方への影響もなく、借家の方、大家さんへも納得していただき、無事解決できました。しかしながら、世間は広いようで、狭いものだと改めて思いました。いっの方が賢いな、安心してできます。

今月の一冊



全身の細胞が目覚める セル・エクササイズ

小林弘幸、末武信宏/著 ポプラ社/出版社 価格1,188円



人間は60兆個の細胞を持っています。「健康」とは、その細胞一つ一つに質の良い血液を行き渡らせること。そのためには、自律神経を整えることが重要です。本書で紹介するのは、体にも心にもストレスのかからないラクな動きで、効率よく機能を向上させる、医学的根拠に基づいたエクササイズだそうです。

器具は不要なので、お金もかからず、子供や女性、高齢の方からアスリートまで、いつでもどこでも実践していただけるようです。一般の方にとっては、全身の血流をアップさせるので、冷え症、便秘、頭痛、倦怠感、疲れなどを軽減するのに役立つようです。

- ・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たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分であっていただくこと」
- ・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

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！

