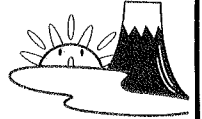


賀正

1月号

発行日2011年1月

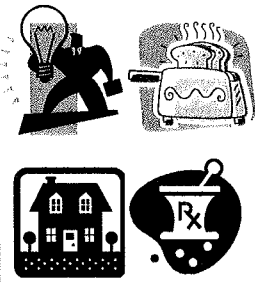


地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌

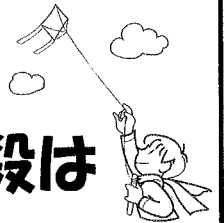
ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報



今月のトピックス



入居中での敷金と滞納家賃との相殺は法律上根拠なし

入居者が、「家賃滞納が3ヶ月でも、敷金を2ヶ月預けているのだから、家賃滞納は実質1ヶ月分しかなく、契約解除は無効だ」と主張してくるケースがあります。

また、家主が滞納家賃の督促を行っているが入居者から「敷金を預けているのだから督促することは違法だ」といわれるケースも稀にあると聞きます。

今回は、このような主張に対し、どのような対応をすべきかについてご説明したいと思います。

そもそも相殺とは、互いの債務同士を打ち消し、消滅させることです。本件の場合、入居者の家主に対する家賃支払債務と、家主の入居者に対する敷金返還債務を相殺するということになりますが、相殺の条件として、互いの債務の弁済期が、それぞれ到来している状態である必要があります。

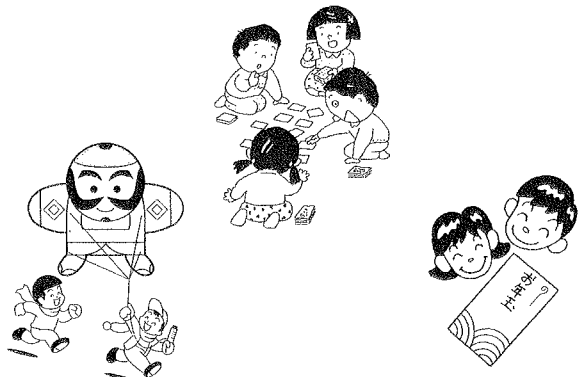
家賃支払債務は、賃貸借契約で定めている支払日を経過していれば弁済期が到来しているといえます。ところが、敷金返還債務は、賃貸借契約が終了して、入居者が退去した後に発生するものです。最高裁の判例でも、「敷金は、賃貸借終了後、家屋明渡義務履行までに生ずる賃料相当損害金の債権その他賃貸借契約により賃貸人が賃借人に対して取得する一切の債権を担保するものであるから敷金返還請求権は、家屋明渡完了時にそれまでに生じた被担保債権を控除してなお残額がある場合にその残額について発生する（最判

昭和48年2月2日民集27巻1号80頁）として

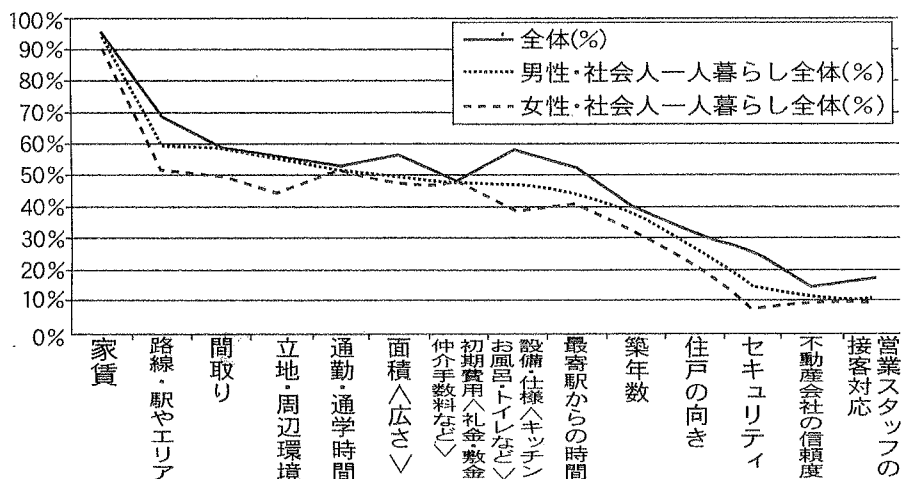
います。つまり、入居者は、自らが退去した後に初めて、預けている敷金と滞納家賃との相殺を主張できるのです。

したがって、入居者が、現在入居中であるにもかかわらず、預けている敷金額分までは滞納してもよいと主張しているのであれば、それは法律上まったく根拠のないものであり家主として滞納家賃を督促することはもちろん可能ですし、場合によっては、賃料不払いによる解除を行うことも可能になります。

もし、退去していない入居者から、預けている敷金を滞納家賃に充当したので自分には滞納家賃がないと主張された場合には、先程述べた理由から、そのような主張ができないことを明確に伝え、賃料不払いによる解除を行うことも視野に入れて、毅然とした対応をする必要があるでしょう。



部屋探しの時に重視する項目は？



リクルート調べ

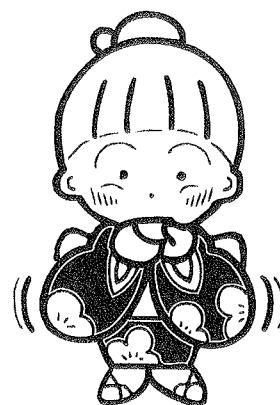
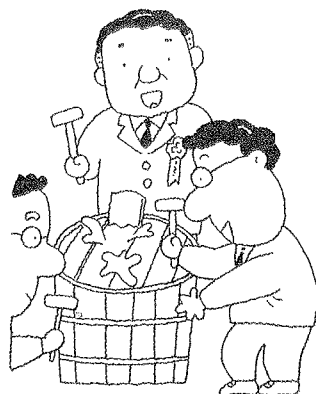
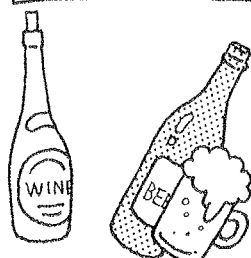
入居者は部屋探しにおいて、何を重視しているのだろうか。2009年度に首都圏で引越しをした賃貸住宅入居者1316人のデータ（リクルート調べ）によると、1位が家賃、2位が路線・駅やエリア、3位が間取りと、例年上位に入る項目がやはり2009年度においても重視されたようだ。ただし、1位の家賃について94%の人が重視項目にあげているのに対し、2位の路線・駅やエリア以下は6割を切っている。家賃にこだわりつつ、どうしても必要な条件に絞って部屋を探す、不況の中のカスタマー像が浮かぶ。

その中でも、社会人の一人暮らし女性は部屋探しにおけるこだわりが比較的強く、部屋数など一部の項目を除いて、どれも全体を上回っている。全体の中では8位、社会

動かせない賃料 女性は細部にもこだわり

人の一人暮らし男性の中では9位と順位が低い設備・仕様（キッチン・お風呂・トイレなど）が、4位と上位に入っている点が特徴的である。また、全体では重視度が比較的低い項目であるセキュリティや営業スタッフの接客対応などもある程度の割合で重視されているなど、部屋探しにおける細部へのこだわりがうかがえる。

それとは対照的に、社会人の一人暮らし男性は、ほとんどの項目について全体より重視度が低い傾向にあり、また、どの項目でも女性を下回っている。特に女性との差が出たのが、設備・仕様、セキュリティのほか、路線・駅やエリアである。多少不便であっても妥協する傾向に加え、景況への強い危機感が現われているといえるかもしれない。



身近な商品へ関心移る

博報堂「ヒット因力2010」

今年のヒット商品・興味度ランキングは、昨年まで圧倒的に多かった「低価格商品」から、プラスアルファの価値がある「身近な商品」へと関心が移ったことが、博報堂がまとめたレポート「ヒット因力2010↓2011」（消費に関する生活者調査）で分かった。「カラダの近くに、新世界」があることを発見し、不況（節約）を超えて新しい感動探しが始まっていると分析している。

レポートによると、2010年見した年、と分析する。づき始めたという。

10年は、ゆとりが減退する。これまで新しい刺激は、異国・異文化・異時代などセサリを手作りする「ク」遠い外からやって来ることに、身近情報を自発的に発信しルマ移動から自転車移動が常識のように思われた。海外から近場へ」と、生活者は暮らしの足元を、見つめ直しているうちに、カラダの中や周囲にこそ、豊かな感動を生む新世界が広がっていることも相乗効果となってきたとしている。

ちよつとした感動を得る方向へ

今後も関心を高める消費欲求の視点

- 視点1. 体感拡張の新世界（2010年ヒット事例：スマートフォン、3D対応製品、ツイッターなど）
スマートフォンに代表される位置情報サービスや、ツイッター・Ustreamなどのライブメディアにより、いままでの検索や通信を越えて、体感リアリティが変わる。
- 視点2. 官能・生理の新世界（2010年ヒット事例：おかずラー油、半熟スイーツ、氷点下ビール店舗）
いままでの常識を越えた味わいや触感、ゼロ・イチのデジタルな情報では割り切れない、カラダで感じる微かな生理感覚に、ドキドキしたり、感動することを、より深く求める。
- 視点3. 記憶・知識の新世界（2010年ヒット事例：懐かし飲料などリバイバル商品、ご当地ブーム、池上彰など）
アタマの中にある豊かな消費の記憶を見直したり、自分の背景にある歴史・経済の「そもそも」が知りたいという欲求。B級グルメのように、身近に感じる地域の付加価値を発掘する楽しみ。

格商品への興味より、LED電球（1位）、ご当地商品（2位）、スマートフォン（3位）、タブレット型情報端末など、プラスアルファの価値がある身近な商品へと、関心領域が推移しているという。

LED電球は、次世代エネルギーに関心が高まるなか、少しお金を使っても家庭で身近に達成できる未来

来装備として、とくに30歳代以上のほとんどの世代で興味ある商品のトップにあ

また、おかずラー油、コンビニロールケーキ、半熟

スイーツ、お米でホームベーカーリーなど、今までの常識を超える「新規格」の商品が溢れたのが今年の動向だとしている。

興味度ランキング

順位	商品・サービス
1	LED電球
2	ご当地商品
3	スマートフォン
4	タブレット型情報端末
5	スカイツリー
6	おかずラー油
7	羽田空港国際化
8	池上彰
9	コンビニロールケーキ
10	熱中症対策グッズ
11	半熟スイーツ
12	3D対応製品
13	お米でホームベーカー
14	南アフリカサッカーW杯
15	百貨店内低価格ファッション
16	はやぶさ
17	250円牛丼
18	パンケーキ
19	格安航空会社(LCC)
20	EV車
20	大人味のチョコ
20	紅茶のエスプレッソ
23	長持ちミントガム
24	Twitter
24	レンジで焼魚
26	もう一度読む「世界史」「日本史」
26	低価格均一居酒屋
28	カップ麺のごはん
29	懐かし飲料商品復活
30	ゲゲゲの女房

今月のかから版：

「 節分と豆まき 」

節分は数ある年中行事の中でも人気が高く、豆まきをしたり恵方巻を食べたりして過ごす方が多いようです。今年も災いをはらい、福を願いましょう。

◆節分の由来◆

節分は、季節の分かれ目である「立春、立夏、立秋、立冬の前日」のことで、年に4回ありますが、室町時代あたりから立春の前日をさすようになりました。旧暦では新年が春から始まり、立春の前日の節分は、大晦日に相当する大事な節目だったのです。季節の分かれ目には邪気が入りやすいと考えられており、節分に鬼をはらう行事は、平安時代に宮中行事として行われた「追儺（ついな）」（矢で鬼をはらう中国の風習）が始まりです。その行事のひとつ「豆打ち」の名残が「豆まき」で、江戸時代に庶民の間にも広まりました。柊の枝に鯛の頭を刺したもの（柊鯛）を戸口に立てて、鬼が入ってこないようにする（鬼は、鯛の臭いと柊のトゲが苦手）風習もあります。鬼は邪気や厄の象徴でした。



◆福豆・福茶◆

豆まきが済んだら、1年間無事に過ごせるようお願いながら、自分の年齢よりも1つ多く（数え年）福豆を食べます。

全部食べられない時には、福豆を入れた「福茶」がおすすめです。本来は、新年に初めて汲んだ水でたてるお茶を福茶といい、これを飲めば1年の邪気をはらうことができる縁起もの。節分も新年を迎えるための行事ですから、邪気をはらう福豆を入れていただきましょう。

《おいしい福茶の作り方 ～湯のみ1杯分～》

すべての材料に熱湯を注げばできあがり。福豆にお茶を注ぐだけでもOKです。

福豆・・・3粒（豆まき豆。香ばしく炒ったほうが美味しくなります）

塩昆布または昆布の佃煮・・・適量

梅干し・・・1粒（種を除く）

熱湯または緑茶・・・180cc

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！



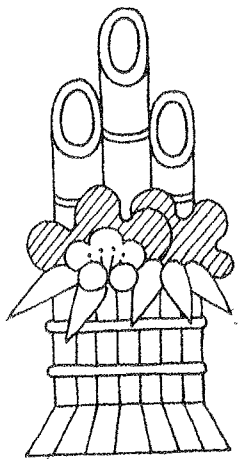
三井住友海上火災保険株式会社

広島支店 広島第一支社

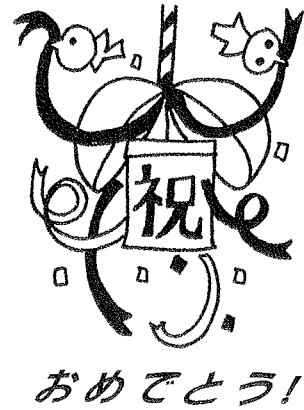
高本 裕也（こうもと）

携帯 090-3378-5082

TEL 082-234-5815



ホームメイド ブログ



2011年01月10日(月)

成人式

遅くなりましたが

▲あけましておめでとうございます
本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

◇今日は成人の日です
20歳になられた皆さんおめでとうございます

我が家の娘は来年ですが
早くも振袖レンタルをを予約しました ♪
3人も娘がいるのなら買ったらいかが？と勧められましたが
好みもサイズも違うのでレンタルの方が良いかなと思ひまして

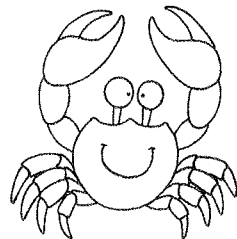
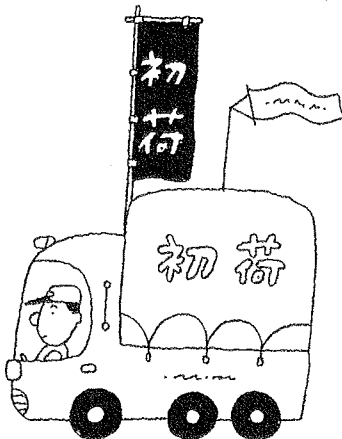
☞前撮りは夏休みに決まり
ほとんど一つの行事になってきてますが
本人、成人式の意味分かってるの？という感じです

一生に一度だから着たい ↔ 着せたい ☹

でも大切なのは、大人になる自覚を持つという事ですよ !!
頑張ってね~ ♡



スタッフが綴る
日常の悲喜こもごも…



2011年01月11日(火)

通信販売は心配？

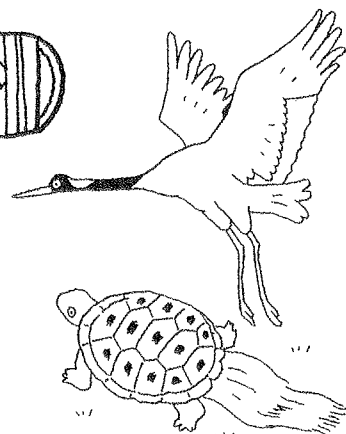
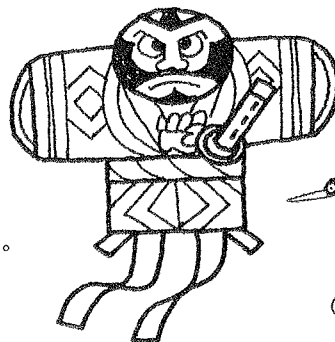
今年初めてのブログです。
今年もどうぞよろしくお願い致します。 ♪

おせちの通販が問題になっていましたが
確かに通信販売は品物が到着するまで
どんな商品が来るかが気になる点です。
それが食品なら…生ものならなおさらです。

我が家も去年の暮
「かに足5キロがお買い得!!」に目を奪われ
何日か協議した後、主人の実家で注文する事に!!

幸い、とてもいい「かに」が来まして
中学生二人含む大人9名が
もうしばらくは、いいかなあ~ ♪って位
堪能することが出来ました。 ♪
これからも上手に通販を利用出来たら…と思います。

新着物件のご紹介です。
ペット飼育可能でJR安芸中野駅徒歩2分です。



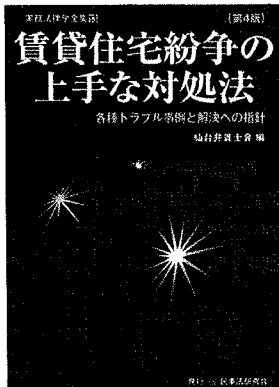
社長の独り言



新年第一号のよもやま情報です。明けましておめでとうございます。今年もよろしくお願ひします。去年、新居に引っ越して3ヶ月目に入ろうとしています。オール電化住宅高断熱仕様はなかなか快適です。(借り物ですが...)。先日の水曜日、天気が良く、気持ちの良い朝で、また、少し時間もあったので、一人で近所の中倉神社へ遅れればせながら初詣へ行きました。家から歩いて20分位?結構歩きました。なかなか到着!なかなか立派な神社です。2礼2拍手1礼をして、おみくじでもして帰ろうかと見回してみると、三角みくじ?と普通のおみくじがありました。三角みくじに興味は惹かれましたが、300円となっており、フラッと出てきた私のポケットには、そのような大金は入っておらず50円で普通のおみくじを引きました。なんと大吉!今年はいいことがありそうです、と思ひながら、その後、娘と妻がフラフラ瀬野をぶらぶらしている私を車で拾いに來て、3人で食事をしたりしながら、そして夕方、家に帰る途中、国道2号線の沿道であちうらうらうに人が出ています。皆、携帯を手に写真を撮ろうとしています。なんと間寛平です!アースマシンで、なんと広島に來て走っていました。偶然ですがいいものが見れました、と思ひっていると娘が「今年はいいことがあったね。今日のおみくじの大吉はこれじゃね!」との事!えっ、大吉はそれで終わり?のようです。次回、また別のところでおみくじ引いてみます!



今月の一冊



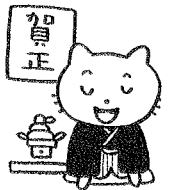
賃貸住宅紛争の上手な対処法

編者/仙台弁護士会 発行/株式会社民事研究会 ¥4,200

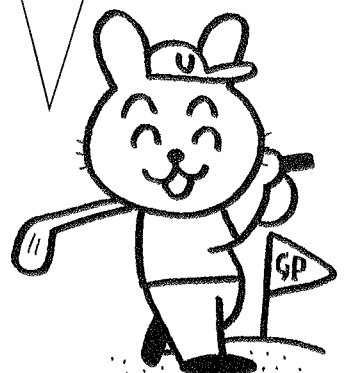
毎年、多くの賃貸住宅が新築され、居住世帯のある住宅の4割近くが賃貸住宅で、その4分の3を民間の借家が占めています。賃貸住宅は、暮らしに大変身近なものです。賃貸住宅における生活が、安心して快適なものであってほしいものです。この本は、最近特に関心が高まっている敷金返還や原状回復について、裁判の到達点を踏まえ、内容の充実を図ったものになっております。

紛争の予防と解決には、貸主・借主双方が、お互いの正当な利益を適切に配慮することが不可欠ですが、それには、お互いが共通した正しい知識、認識を持っておく必要があると思います。

この本は、それに役立つものだと思います。



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!



- ・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-11.co.jp

URL http://www.nakano-11.co.jp