



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

「賃料値上げ」



入居者から承認得られなければ
調停や訴訟など法的手続必要

裁判上の鑑定費用がかかることも
考慮する必要あり



家主さんから、「家賃を値上げしたいのですか可能でしょうか？」という相談を受けることがあります。「家賃の値上げ交渉」「滞納家賃の取り立て」「立ち退き交渉」などは法律行為となり、法律上、家主さん本人か、弁護士資格を有するものしか原則できませんが、このようなご相談はよく受けます。

原則として、家賃は家主さんと入居者との間の合意によって決まります。したがって、家主さんが一方的に家賃をアップすることはできません。まずは入居者と話し合いましょう。入居者が賃料アップを承諾すれば、家賃を値上げすることができます。

入居者が家賃アップに承諾しない場合には法的な手続きが必要となります。法的手続きとしては、調停と訴訟があります。調停とは裁判所に間に入ってもらう、当事者同士が話し合いを行う手続きのことを言います。一方訴訟とは、裁判所に対し、判決を求めて訴えを起こす手続きのことを言います。

やむを得ず法的手続きをとる場合には、訴訟を起こす前に調停の申立てをしなければなりません。調停では、裁判官に加えて調停委員を交えながら、当事者同士で話し合うこととなります。調停委員が第三者としてアドバイスすることで、当事者のみでは合意に至らなかった協議でもまとまるのが期待されます。もっとも、家主・入居者ともにまったく譲歩しない場合には、調停で解決することはできません。

その場合、家主は、訴訟を起こして家賃の

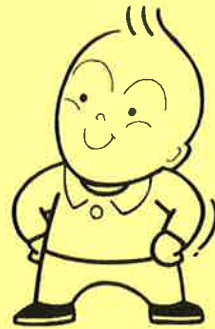
値上げを求めることとなります。訴訟では、裁判所が指定する不動産鑑定士による鑑定が行われることがあり、この鑑定をもとに、最終的に裁判所で適正家賃を定めます。当事者自ら不動産鑑定士に依頼して適正家賃の算定をし、証拠として提出する場合がありますが一方当事者の意見に左右されるという側面が強い為、裁判所で適正家賃を算定することは多くはありません。裁判所上の鑑定を示唆されるケースが多いといえます。この場合、弁護士費用だけでなく、不動産鑑定士の鑑定費用などもかかることとなります。鑑定費用は原則として鑑定の申し出を行う当事者が予納しなければならず、その費用は、ごく簡単な鑑定物件であっても1件30万円程度かかります。

家賃の値上げを裁判上求めるためには、このように多額の費用がかかることになるので家賃の値上げが認められたとしても、かかった費用を考慮するとかえってマイナスになる可能性もあります。裁判を起こすことは費用面から採算がとれないことも少なくありません。

また、訴訟を起こす際は、費用の問題だけでなく、家賃の値上げが認められるような状況にあるのかも検討する必要があります。



②円満な遺産分割



もめることになってしまいがちです。このままで分けとして渡すようには争族になりかねません。

●対策

遺産分割を円満に行うために、生命保険金を活用します。具体的には、すでにある財産には、すでにある財産はAさんの希望通り自

主に建てた賃貸アパートでした。
Aさんは、自宅は配
受取人を指定できる点がメリット

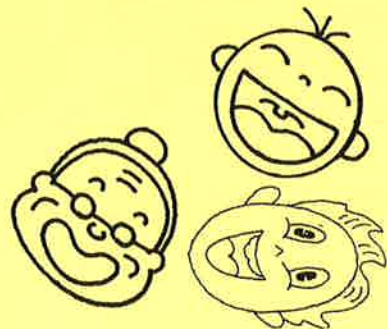
生命保険金を活用して、トラブル回避

受取人を指定できる点がメリット

偶者に、賃貸アパートは配偶者へ、賃貸マは長男に渡したいと思
っているのですが、そ
うなると長女に渡す財
産が有りません。

長女が納得してくれ
ればよいのですが、そ
うでないと言われるま

【ケース】
家主のAさん(60歳)
には、配偶者と長男、
長女、併せて3人の相
続人がいます。主な財
産は、自宅と以前節税
に有効だと言われるま



自宅↓配偶者

賃貸アパート↓長男

？↓長女

●契約の形態

契約者(保険料を負担する人) Aさん

契約者(保険の対象となる人) Aさん

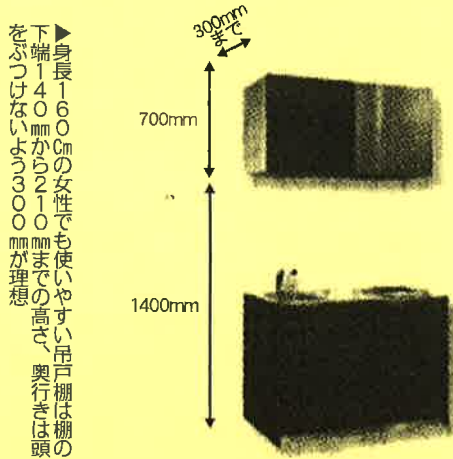
保険金(保険金を受け取る人) 長女

●ポイント

保険金額(相続時に受け取る金額)は、最低でも長女の遺留分以上に設定します。



女性に便利な吊戸棚の高さは2100mmまで



▶身長160cmの女性でも使いやすい吊戸棚は棚の下端1400mmから2100mmまでの高さ、奥行きは頭をぶつけないよう300mmが理想

②あればいいわけじゃない! 収納編~キッチン~

キッチンの収納と言えば吊戸棚。狭い賃貸住宅のキッチンでは空中を利用する吊戸棚はとても貴重です。古い物件では梁にあわせて1800mmぐらいのところが天井いっぱい。の吊戸棚を見かけますが、これでは特に女性には手が届くのがやっとな上のはうはとても使いづらいはずす。

一般的には目線の高さから700mmぐらいが一番使いやすいと言われ、身長160センチの奥様なら棚の下端1400mmから2100mmまでの高さが理想的ということになります。また、賃貸のキッチンの場合はほとんど余裕がない限り奥行き600mm以下のキッチンを使っていると思いますので、吊戸棚をこの高さにした場合に頭をぶついたり、うっとうしく感じたりしない奥行きは300mmまでと考えておきましょう。入居者が持ち込むものとして冷蔵庫と食器棚が考えられます。漠然とそのスペースがあいているのではなく、どんな人がどのように生活するかを想像すれば寸法は自然に決まってきます。

冷蔵庫は一人暮らしの場合は150L前後の容量が一般的ですので、スペースとしては600mm角で十分だと思われませんがファミリータイプの場合、流行の両開きタイプのドアで400L以上の冷蔵庫となると700mm角のスペースが必要となります。冷蔵庫用コンセントは高い位置にアース付となっていることが多いので、その位置に置けないとなると大変です。食器棚は一般的に巾600mm×1200mmで、奥行きは400mm前後のものが多いです。新たに間取りを考える場合には、キッチンを対面式にして、背面に奥行き400mmの食器棚を置く想定すると、引き出しの出し入れやドアの開け閉めを考えると、通路は850~900mmはとっておきたいところです。キッチンのフロアキャビネットも最近人気のスライド引き出し式であれば、本来なら1000mm以上ほしいところですが、居室との兼ね合いもあります。食器棚の奥行きにも多少巾がありますが、すのでキッチンから背面の壁までが1300mm以上を目安にすると良いでしょう。



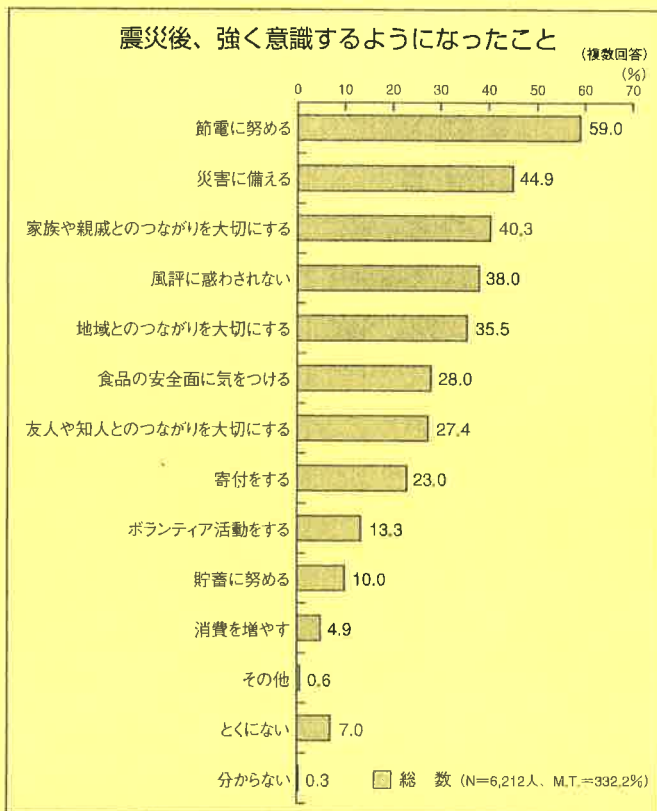
震災後の意識変化は「節電」「防災」「つながり」

東日本大震災と原発事故の影響で、生活で強く意識するようになったことは「節電に努める」と回答した人が約6割となった。次いで「災害に備える」「家族や親せきとのつながりを大切にする」が40%台と続き、今回の未曾有の大震災が与えた影響の強さを改めて浮き彫りにしている。

年齢別にみると、「節電に努める」をあげた人は40歳代、50歳代で多く、「災害に備える」は30歳代、50歳代で多かった。「家族や親せきとのつながり」は40歳代で、「風評に感わされない」では50歳代、60歳代でそれぞれ高くなった。

性別・年齢別では、「節電」は女性の30歳代から60歳代で、「災害」は女性30歳代、「つながり」は女性の20歳代から40歳代、60歳代でそれぞれ高くなった。

従業上の地位別では、「節電」「つながり」をあげた割合は主婦が多く、総じて女性の意識変化が顕著になっている。



アットホーム「一人暮らしの実状と部屋探し」(首都圏)

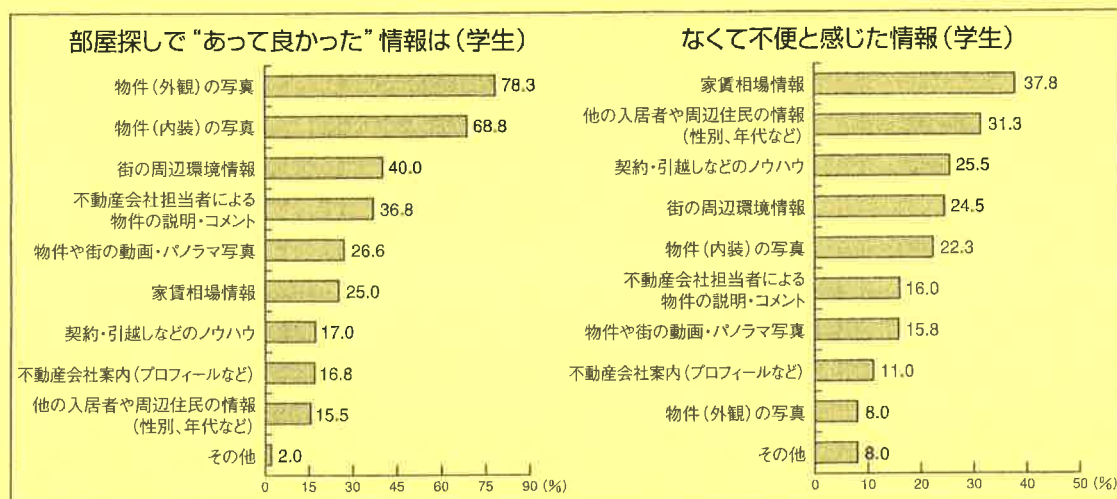
部屋探しであってよかった「物件の写真」

首都圏で一人暮らしする18～29歳の学生・社会人800人を対象にWeb調査を実施したが、それによると、部屋探しであってよかった情報は、学生・社会人ともに「物件(外観)の写真」がトップになった。次いで「物件(内観)の写真」となり、物件写真の良しあしが契約を左右するのかも一。

学生、社会人による差は項目順位が違おう以外あまりない。男女別でみると、男性は「不

動産会社担当による物件の説明・コメント」、女性は「街の周辺環境情報」がそれぞれポイントが高くなっている。

部屋探しでなくて不便だと感じる情報は、学生が「家賃相場情報」、社会人は「他の入居者や周辺住民の情報」となり、学生よりも社会人の方が住環境を重視している傾向がうかがえた。女性は男性よりも周辺住民の情報の割合が比較的高かった。





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…

超高級分譲マンションの賃貸

知り合いがかなり前から、物件を探しています。
特異な条件なんてなかなかピッタリなのがなく、で、いいのがあればという感じなんで、これっていうのが出てくるまで待っています。

で、前々から気になってた築浅の超高級分譲マンションで賃貸に出たお部屋を内見しに行きました♪

さすが、最近のはちがう♪

友達と一緒に部屋をぐるぐる探索してました。
設備、内装などなどお部屋ピカイチだし、マンション建物の落ち着いた高級感あふれる玄関ロビー、コミュニティスペースは一押しです

場所もいいんで家賃もとてもいいです ● なかなかの素晴らしいお部屋を見ることないのでほんといい勉強させてもらいました😊

まるでおのぼりさんみたいでした😊

M江です



なめこ栽培

S頭です

我が家は
無料アプリの「なめこ栽培」にはまっています。

娘がアイパッドにダウンロードして始まったのですが…

初めは、全然興味が無く

娘が報告に来て「はいはい…」ってな感じだったのですが…

ある日、娘が留守をするので面倒を見て欲しいと言うのでしょうがなく世話をしたら…

それ以来 まあ♡気になって気になって息子も巻き込んで

3人でシフト制で世話をする事に…😊

やっと昨日、♪コンプリートしたのですがすぐ なめこ図鑑が延長になって（やっている人にしか分かりませんよねえ😊）
♡レアなめこを集める楽しみが続いています。

世間的にちょっとブームみたいですよ♪



S藤です



安曇区もインフルエンザ流行中

M田です

今朝、中3の娘が、なかなか起きて来ない、
どうしたん!?

「のどがおかしい😊」

もしかしてインフルエンザ? ♫

今中学校でインフルエンザがすごく流行っています 😱

あさっては私立受験なのに！

とりあえず熱は無いから大丈夫かな

登校しましたが、不安…(予防接種をしたものの)

先週は、次女がインフルエンザではないけど休んだし

家の空気をきれいにしたいです

加湿器は置いていますが

花粉の季節も来るし

空気清浄機の購入を考えています

まずは、この冬を乗り切り

良い春が早く来て欲しいです ☆

今日は、体が温まる献立にします ♫

皆さんも手洗い・うがいをして気を付けましょう😊

暗唱

中学生の娘が
「英語の暗唱の宿題するけー、これ見とって」
と、B5くらいのプリント ■を渡され
娘が読み始めると…

早口でどこを読んでいるのやら??? 😊

ちゃんと読めているのかどうか??? 😊

私が見てもあまり意味がないような… 😊

でも暗唱のテストでは、詰まりながらも再テストにはならなかったようです。

よかったよかった😊

私も少しは役にたてたみたいです ♫

私も中学生の頃、暗唱してたなあと懐かしく思いながら、

今は日本語でも覚えられない ♫

英語なんて絶対無理です ♫



社長の独り言

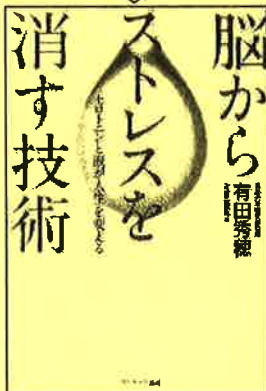


いつもお客様へ賃貸物件をご紹介し、ご案内させていただいてますが、この度、私がお部屋を探していただく立場となりました。というのも、娘が大阪の学校へ行くことになりましたので、大阪へ探しに行きます。ということなので、早速、大阪の不動産業者へ資料請求やらアポ取りやら…。資料請求すると、メールや郵送で何件か資料が送られてきました。が、なかなか忙しく、その後の返信が出来ずにいました。ある不動産業者さんより私の携帯へメールが：「返信がありませんが、いかなさいますか？大変困惑しております。至急ご連絡お待ちします！」言葉は丁寧ですがどうなんでしょうか？困惑されても困りますし、至急連絡と言われても…。この業者さんは行って案内してもらった挙句に、もし物件を契約しないとすく怒られてしまいました。「ウイウイ」ということで、ここへは行きません。いい物件、いい業者さんへめぐりあえたらいいんですが…。と思いながら、行ってきました！大阪へ！まずは下見です。不動産屋へ飛び込む前に目星を付けた物件を、外観からだけですが、娘と見てまわりました。5件見て回る予定が娘は3件目でダウン！「そのミソドで待つとくよ」仕方ないので、私一人で残り2件を見てまわり、そして不動産屋へ…。結局、下見をしていない、営業の方イキオシの当初予定の予算オーバーの物件に決まっちゃいました。3社くらいはまわって、予算内に必ず抑えるつもりでしたが、1社で決まっちゃい、予算はオーバー！でも大変満足しています。私が住むんではないんですが…。



今月の一冊

脳からストレスを消す技術



有田秀穂 (著) サンマーク出版 価格/1,470円

今までありそうでなかった「ストレス解消本」それが本書です。最近、脳科学という言葉をテレビなどでよく聞くようになりましたが、最新の脳科学が解明したストレス解消本です。ストレスを感じるのも、結局は脳のはたらき。だから、脳の仕組みを理解すればストレスは解消できる、とあります。

- 【目次より】
- 成功への第一歩はストレスに「負ける」こと
 - キレる人はなぜ朝よりも夜の方が多いのか
 - ストレス解消には「笑い」よりも「涙」だ

- ・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をいただいただくこと」

〒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-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！

