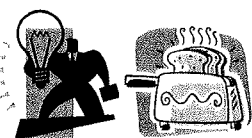


地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌



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

2月号

発行日2011年2月

今月のトピックス



仲介現場の実態 進む入居者の低賃料志向

初期費用負担軽減策は常識

「低賃料物件を探す人が多く、安いものから決まっていくという印象です」

今年の春の繁忙期に対する不動産会社担当者の率直な感想です。「週刊全国賃貸住宅新聞」が去年3月下旬に全国800社の賃貸仲介会社を対象に行ったアンケートによると今年の繁忙期における成約件数は、「増加」「大幅に増加」と回答した会社を合わせると一昨年比べて6.9ポイント増えて全体の3割を超えました。ただ、不動産会社の実態は、「安さ」を訴えるキャンペーンで集客を図った会社が成果をあげているようです。

去年の繁忙期は春も秋も共通して「仲介手数料半額」や「敷金・礼金ゼロ物件がそろっています」、「フリーレント1ヶ月」などのポスターを目にする機会が多くありました。

入居一時金の収入はあろうか、フリーレント導入で賃料収入まで減額を余議なくされる状況はまさしくデフレ経済の大きな影響を受けています。

一方で、新築の供給数が一頃に比べると減っているとはいえ、ゼロになることはありません。なかなか空室率が減少しません。都市部では人口が増加していますが、地方都市は減少に歯止めがかからない状態です。さらに学生など節約志向が強まり、少し通学時間がかかっても自宅から通うケースが増えてきています。

「建物は20年近くなりますが、一度も空室期間が2ヶ月を超えることがなかったのに、今

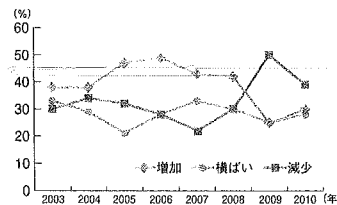
年に入って初めて2ヶ月を超えました。これは非常事態だと思いました」

こう話すのは、ある敬院家主。不動産会社はこれまで通り内見者を案内しているようですが、成約にならないそうです。だが、よく聞いてみると礼金は2ヶ月であることがネックとなっていることが分かったそうです。

おそらく、いくら管理が徹底されていて、設備もある程度備わっているといっても、初期費用が2ヶ月以上違ってくると、「この程度の物件なら他にある」と見切られてしまっているのではないのでしょうか。ユーザーの探すエリアが広がっていることも要因でしょう。スーモのポータルサイトの画面を見ると「通勤・通学時間」で検索する欄が大きく出ています。この項目によって、これまで対象外だったエリアも部屋探しの候補として入ってくるようになりました。そのため、人気エリアでない限り、これまでは問い合わせが多くても、これからもその状況が続くかという、そうではなくなってきました。

こうした厳しい状況の中で、あまりお金をかけずに健全な賃貸経営をしていこうとしたらどのような方法があるのか、考えていく必要があります。

対前年比の成約件数動向の推移



解決！地主・家主の疑問Q&A



遅延損害金も明け渡し時点から計算される



敷金の返還トラブルが多く訴訟を考えています。訴訟の場合、どんな不利益が考えられますか。

小さなアパートを経営しています。一部屋の賃料は、月額13万円程度です。

1カ月ほど前に退去した賃借人Aさんに対して、預かっている敷金26万円から床のキズの補修やクロス張り替え、室内クリーニング費用など約18万円を差し引いた上で、残金を返金する旨を連絡しました。ところがAさんから、敷金全額の返金を要求され、訴訟を起こすつもりであるといわれました。

私はこれまで長年、賃借人との間で多少意見の食い違いはあっても、最終的にはお互いに納得して、いつも円満に解決してきました。しかし

最近、強硬な態度の賃借人が増えてきました。何回も話し合うのも大変です。そこで訴訟にしてみてもよいかと考えています。



長引く敷金返還要求は裁判で和解する方法も有効

敷金の返還をめぐることは、確かに最近訴訟になるケースが増えていきます。敷金によつて充当できるのは、①未払い賃料(あるいは契約終了後明け渡しまでの賃料相当損害金)と、②賃借人の故意・過失に基づく賃借物件の損耗(特別損耗)の補修費用です。このうち①は、金額が明確なのであまり問題にはならないのですが、②については、賃借人の故意過失に基づかない、通常の使用により生じる損耗(通常損耗)の補修費用

用まですべて、契約書にそう定めてあるからというだけで、敷金から差し引く扱いが広く認められてきました。しかし平成17年最高裁判所が、「通常損耗についての補修費用は、原則として敷金から差し引くことは認められない」という趣旨の判断をして以降、どこまでが通常損耗部分なのか、特別損耗の補修費用はいくらなのか、など、返還敷金額をめぐる訴訟の件数が増加しています。

仮に契約書において、通常損耗の補修費用まで敷金から控除することを認める条項を入れていても、消費者契約法違反で当該条項は無効となり、結局原則に戻って、特別損耗の補修費用しか控除できないこととなります。

敷金返還を求める賃借人の側では、最新の情報・裁判

知識等により、賃借人との間で意識の違いが大きく、話し合いによる解決が困難な場合もあります。いっそ裁判所で、通常損耗なのか特別損耗なのか、きっちり判断してもらおうというのも、選択肢の一つかもしれません。訴訟を起こされても、裁判所において和解という形で円満に終わらせることも可能です。

ただ裁判になった場合、裁判所が特別損耗と認定する例としては、たばこの焼け焦げや、フローリングの削れの補修、クロスに付着したたばこのヤニの洗浄費用など、かなり限定されることとなります。このヤニの洗浄費用など、かなり限定されることとなります。また、賃借人側が不利と感じる面もあるでしょう。なお、判決が出される場合には、返還する敷金額について、賃借人の退去時から、遅延損害金が増算されます。

実際には、返還する金額が具体的に確定しなければ

返還のしようがないのですから、遅延損害金も清算終了時から発生するとしなければ、賃借人に不公平であるように見えます。しかし民法上は、賃借人は明け渡しにより即時に敷金返還請求権を得るので、遅延損害金もさかのぼつてその時点から計算されることになるのです。

では、契約書において敷金返還時期を明け渡し時ではなく「清算終了時」と定めておいたらどうでしょうか？ おそらく、一方的に賃借人に不利益な定めとして消費者契約法違反で無効となり、民法の原則に戻って、やはりさかのぼつて明け渡し時から遅延損害金の支払い義務を負うことになると考えられます。



トイ・プードル、チワワは根強い人気

毎年恒例の人気犬種ランキングで注目が集まる第1位はトイ・プードルとなり2連覇を達成した。以下、チワワ、ミニチュアダックスフンドと続き、上位3犬種で全体の半数(50.9%)を占める結果となった。

平成の御三家は今回も根強い人気を誇る。また、4～7位も前回同様の順位となっており小型犬人気が続いている。

過去5年間のランキングの推移をみると、新御三家で毎年のトップ争いを繰り広げている。さらに2009年からはヨークシャー・テリアに変わり、混血犬(小型ミックス犬)の人气が上昇しているのが特徴。柴犬の人气も根強く、5位以内を維持する。

2連覇を達成したトイ・プードルは02～03年頃から、テディベアカットの可愛らしさにより人気が高まった。そのほかにも「被毛が抜けにくい」「毛色が豊富」「いろいろなカットで個性的なスタイルを楽しむことができる」「賢い、学習能力が高い」などさまざまな魅力が高い人気につながっている。

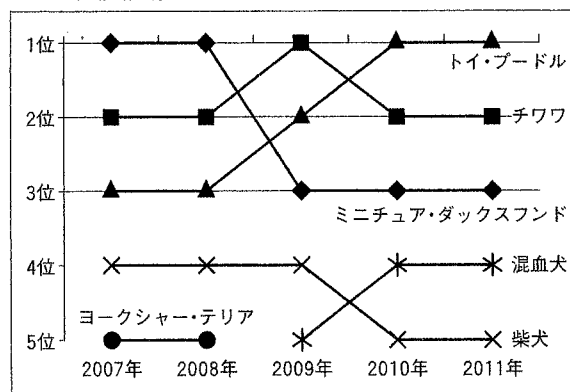
一方、飼い主の年代別では若い世代は新御三家の犬に集中。シニア層はシーズー、マルチーズなど、20～30代はフレンチ・ブルドッグがランクインした。

人気犬種ランキング 2011

順位	犬種	頭数(頭)	割合(%)
1位(1)	トイ・プードル	15,830	19.6
2位(2)	チワワ	14,762	18.3
3位(3)	ミニチュア・ダックスフンド	10,547	13.0
4位(4)	混血犬(体重10kg未満)	5,232	6.5
5位(5)	柴犬	4,387	5.4
6位(6)	ポメラニアン	2,837	3.5
7位(7)	ヨークシャー・テリア	2,725	3.4
8位(10)	ミニチュア・シュナウザー	1,890	2.3
9位(9)	フレンチ・ブルドッグ	1,794	2.2
10位(11)	シー・ズー	1,755	2.2

() 内昨年順位 2010年1月1日から2010年12月31日までに、アニコム損害保険のペット保険「どうぶつ健康」に加入した0歳の犬8万0,821頭が対象

人気犬種ランキングの推移(5年間)



ネットリサーチのマイボイスコム「ペットとの生活アンケート」

ペットサービス利用経験「動物病院」がトップ

現在ペットを飼っている人は全体の3分の1、以前に飼ったことがある人を含めると7割弱になっていることが分かった。

現在、ペットを飼っている人に種類を聞くと、犬が最も多く44.6%でトップ。次いで猫が29.5%、魚類(金魚・熱帯魚・鯉など)が26.5%となっており、この3種類が多い。

以下、ハムスターやウサギなどの哺乳類、鳥類、昆虫、爬虫類や両生類の順。鳥類が意外に少なかった。

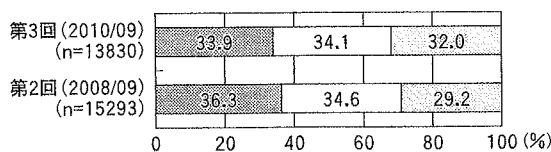
また、ペットの世話で行っていることをあげてもらったところ、食事(餌を与える)、掃除、遊び——の順。からだの手入れ、動物病院へ連れて行くも4割を超すが、散歩やしつけ・訓練はやや低い。

一方、ペットサービスの利用経験を聞いたところ、「動物病院」が61.4%と最も多くなった。また、「トリミング・美容室」「ペットを預かるホテル」なども1～2割程度となっている。

ペット用品の購入場所では、「ホームセンター」で買う人が最も多く60.9%、そのほかでは「スーパー」「ペットショップ」「オンラインショッピング」が各2割。ペット用品は「ドライフード」が最も多かった。

ペット所有状況

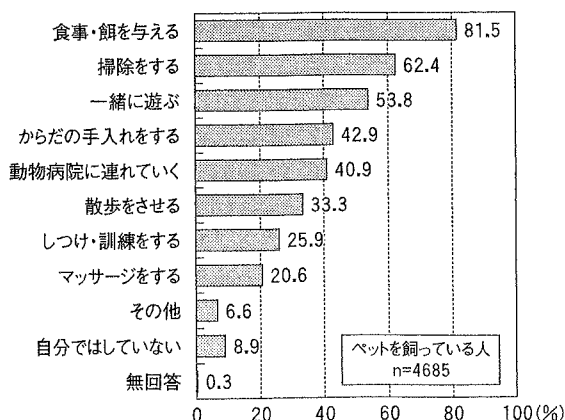
【あなたは現在、ペットを飼っていますか】



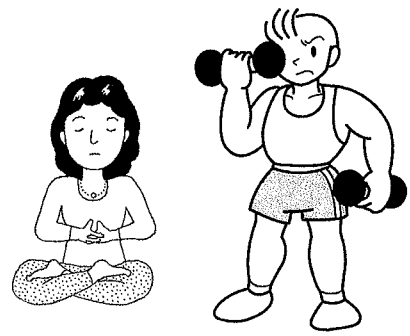
■ 飼っている
□ 以前は飼っていた(現在は飼っていない)
□ 飼ったことはない
■ 無回答

ペットの世話をしている内容

【(現在ペットを飼っている方)ペットの世話であなたがしていることをすべてお選びください(複数回答)】



ホームメイド ブログ



2011年02月08日(火)

毎年この時期は・・・

もう毎度の事です
年が明けて、春の装いになる前に
主人とダイエットを計画するのですが
張り切るのは、初めの頃だけ・・・
結果がなかなかついて来ないので
つつい根負けをしてしまうのです。
先日もファミマの スイーツ 食べ比べを
してしまいました。↑

昨夜の主人は、ダイエット食品で
夕食を済ませたはずでしたが
その後なぜだか、ドラ焼きを片手に
カンチュウハイを飲んでます。☺

ああ～またもや挫折みたいです。
● 瀬野川の河川敷の工事が進んで
遊歩道(ウォーキングの皆さんでいつもいっぱい)が
更に長くなるのでもう少し暖かくなったら
歩いてみようかなあ・・・って
なんだかユルい決意です。☺



スタッフが綴る
日常の悲喜こもごも・・・



2011年02月10日(木)

自然の中で暮らす

なんて、うさんくさいタイトルですが
この間の大雪 ☺ で一面真っ白になった風景を見て
とてもラッキーに思いました ↑

雪が5センチ近く積もったため、ノーマルタイヤの私の車は、2
日間おとなしく冬ごもり。その間はJR通勤。

駅までは雪道を歩いたのだけど、あの雪をザクッと踏みしめる
感触を徐々に味わいました。

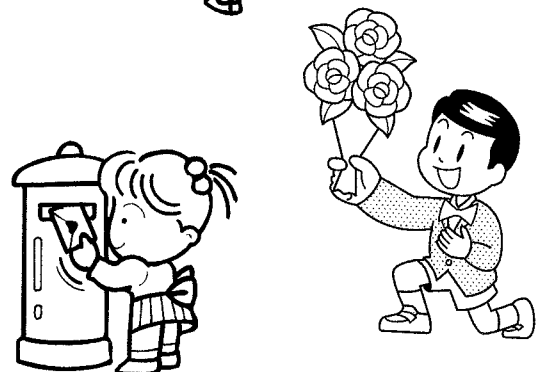
人に踏み固められた所は滑りやすいのでゆっくりがっちり歩
きます。

けど、近所の子どもたちは、坂道をそりですべって遊んでるん
ですよ ♪。

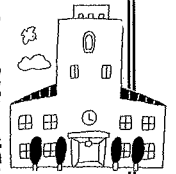
さすが、子どもです。雪と仲良しです。

昔に比べたら雪が降る回数も減って、積もるのが珍しいこの時
代、
雪がツツン降って翌朝には、真っ白な雪景色を見れるなんて
この地域ならではの。

雪が降ったら降ったなりの生活をすればいいんだと思いました。



社長の独り言

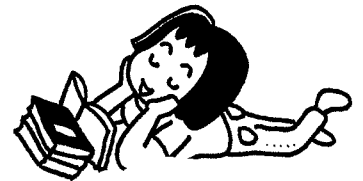


先日、娘の進路について、両親共々話かしたいと学校から連絡があり、私と妻と娘で行ってきました。娘には、高校生活最後の一年はこうしたい、という強い思いがあり、また、先生には、娘の為にはこうしたいほうがいい、という強い思いがあるようで、私たち両親を目の前にして、娘と女性の先生の討論が始まりました。娘が「こうしたい」という意見を言えば、先生も「あなたの言うことはすくなくよく分かる、でもね……」と、初めは柔らかく、ただ、この先生も話し出すとだんだん熱血先生になります。身振り手振りを加えながら、娘になんとか気持ちを分かってもうおうと一生懸命話をしてくれます。ただ、私の育て方が悪く、頑固に育ててしまった娘は聞く耳を持たず、「時間位お互いのやりとりがありましたら、平行線のままで。この2人に対して、どう切り出さうかな？」という考えながら隣の妻に視線をやると、なんと「ウツラウツラ」しています。頭が「コックリコックリ」しています！もしかして寝るの？とにやにや、いろんな意味でこの状況は「マヌイ」と思い、2人の間に割って入り、「また次回、じっくり話をしましょう」ということになりまし。娘は、最近特に大人になってきているな、と感じていましたが、こういうパワフルな先生に真正面からぶつかってもうって成長していつてゐるんだな、というのが分かり、「この高校へ入れて良かったと思えるいい時間を過ごさせました。」

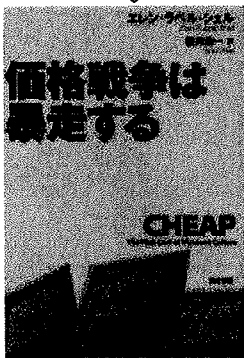


今月の一冊

価格戦争は暴走する



著者/エレン・ラベル・シェル 発行/株筑摩書房 ¥1,995円(税込)



「激安」という言葉が日常生活に浸透していつて何年かたっています。この本は、その激安の裏市場、それを作る人たちの苦しみ、貧困を詳しく書いています。

リーマンショック後のデフレ、激安フォームで多くの人たちが職を失ったり給与、ボーナスが減ったりして、私たちの生活もこの価格破壊の影響を受けています。

その反面、富裕層が実は利益を得ているカラクリもあるのです。きちんとした物をきちんとした工程、材料で作った適正な価格で売買し、物の大切さ、ありがたさを思いながら使っていく。日本にも良き時代があり、その頃の商売を見直していくきっかけにしたい本です。



- ・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-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。お楽しみに！

