



ホームメイド広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報

11月号

発行日2011年11月



今月のトピックス

賃貸人にメリット多い定期借家契約

「更新」と「再契約」 の違いに要注意



定期借家契約の再契約手続きに関する注意点を紹介します。定期借家契約は、契約の更新がない旨を特約した借家契約です。普通借家契約では、「正当事由」がなければ、更新を拒絶することはできず、場合によっては半永久的に建物を賃貸せざるえなかったものが、定期借家契約であれば、「正当事由」がなくても契約を終了させることができるのが特徴です。つまりは、契約終了に伴い、悪質な入居者を退去させやすくなり、また、建物の建て替えの必要性が生じた際にも、法的には立ち退き料を支払うことなく明け渡しを請求できます。このように多くの専門家の方々が紹介しているとおり、賃貸人にとってメリットは多いことで知られています。ただし、いくつかの注意点もあります。

一つ目は、再契約を行う場合には、初回の契約締結時と同様の厳格な契約形式が必要となる点です。定期借家契約は更新がないため契約期間終了後にまったく同じ条件で再契約する場合でも、一から契約をやり直さなければなりません。つまりは、契約の更新がない旨の説明を書面交付により説明しなければなりません。この手続きが行われていなかった場合や不備があった場合、再契約をした借家契約は、普通借家契約とみなされてしまいます。一回目の再契約時には、きちんと手続きを行っていても何度も再契約を繰り返しているうちに手続きに不備が生じやすくなると思えますので、要注意点です。

二つ目の注意点は、再契約を約束してしまわないことです。具体的には、定期借家契約を締結したいがために、例えば「よほどのこ

とがない限り再契約は必ずします」や「滞納さえしなければ再契約はしますよ」などの説明が行われるケースです。この場合、契約時に更新がないとの説明とは矛盾する内容の説明を行っており、たとえ、契約書に更新がない旨の特約があったとしても、当該特約は無効であると判断される恐れがあります。

三つめは、連帯保証人との契約関係についてです。普通借家契約であれば、更新後の債務についても連帯保証人は責任を負います。

(最高裁判決平成9年11月13日)

しかし、定期借家契約の場合は、更新がないため、再契約時に連帯保証人の署名捺印を得ていなかった場合、再契約後の債務については連帯保証人に請求できません。

以上の三つの注意点は、弁護士が管理会社の担当者から相談を受けたケースの中で、実際に賃借人や連帯保証人から反論された事例をもとにしています。

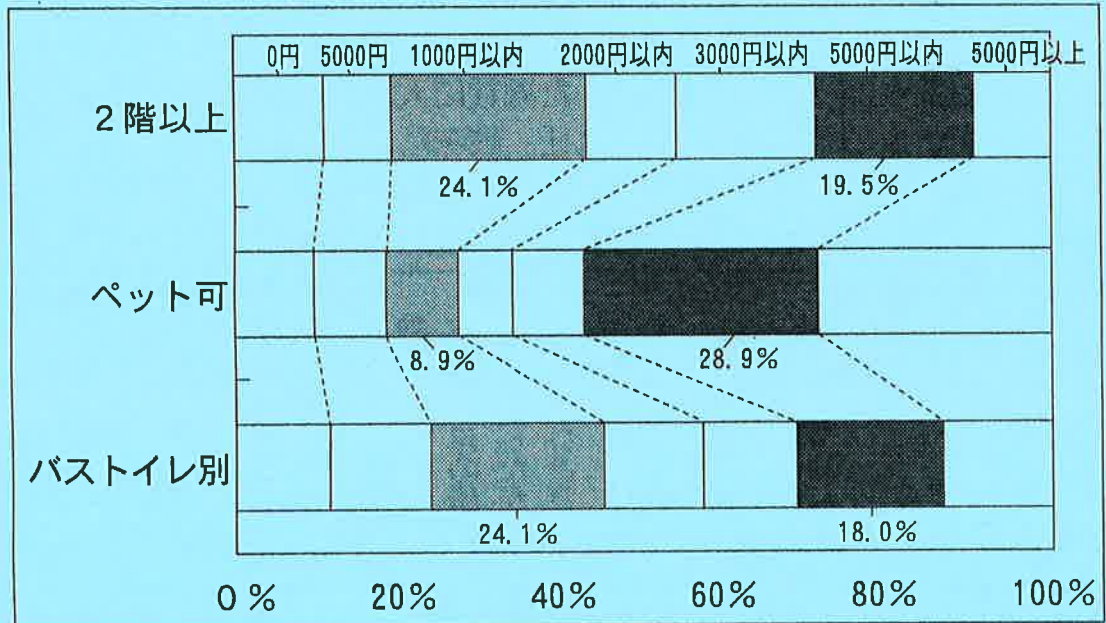
・定期借家契約とは

契約で定めた期間の満了により、更新されることなく、確定的に借家契約が終了する契約のことで、この場合、貸主には特に正当事由は必要ない。これにより、貸主の意志により期間満了の期限を決めることができる。居住用建物でも事業用建物でも定期借家契約を結ぶことができる。定期借家契約を締結する場合は、契約前に借主に対し、書面にて「定期借家契約であり、更新がない」旨の説明をしなければならず、期間満了時に契約更新しない旨を明記した契約を公正証書等の書面で締結する。

リクルートSUUMO



必要な設備・条件における許容価格



※リクルート調べ

マーケット

レポート

賃貸物件を「ペット相談可」に条件変更することは、低コストで実現できるだけでなく、バリューアップにも効果的だといえる。

たちを取り込め、かつ賃料アップも期待できる条件といえる。

2005年以降の調査によると、賃貸住宅に求める条件として「ペット相談可」など入居条件に制約がないこと」を挙げる人が20%、25%程度存在する。さらに、必要な設備・条件をつける場合の家賃上積みの許容額を見てみると、「バストイレ別」「2階以上」といった人気の項目は軒並み1000円以内が中心なのに対し、「ペット可」の許容額は5000円以内がボリュームゾーン。より多くの人が「ペット可」へ変更する増加トレンドにあるというデータもある。SUUMO掲載物件を見たところ、例えば東京都世田谷区では「ペット相談可」の割合が2008年9月の段階で7%だったのに対し、2011年9月には15%と倍増している。関西でも兵庫県芦屋市の同時期で13%から20%に増加。実際に「ペット相談可」への変更が効果的と考え、実行しているケースが増えていると捉えられる。

「ペット可」へ変更する場合、既居住者から同意を得るなどの必要な手続きがあるのに注意が必要。またその際にはどこまでの動物を認めるのかを明確に定めるべきと考える。

「ペット可」の上積み家賃額は5000円



チャイナ

レポート

中国では、毎年9月と10月は、商売上、もっともかき入れ時となるといわれています。「金九銀十」と呼ばれていて、不動産の販売もこの時期がもっとも活発となります。

一般的に、中国の住宅取引は、春節(旧正月)の影響から1月から2月は一年でもっとも少なく、3月から市場が温まりはじめます。労働節の休暇がある5月に一年のピークが一度やってきて、そのあとは小康状態となります。暑い夏を経て、「金九銀十」がやってきます。もっとも活発となる時期を経て、取引量が減少し、一年が終わります。供給側となる不動産開発企業も、ある程度「売れる時期」を狙って新規供給を出してきます。

「金九銀十」に期待なし

2011年は、前回述べた「上海における100万平米基準」(100万平米が毎月の実需向け新築住宅の実需であったことが統計上はっきりと判明)が出現したこと、中国国内の沿岸都市を中心とした地域が「買えない」「売れない」市場に変貌しました。一

2011年は、前回述べた「上海における100万平米基準」(100万平米が毎月の実需向け新築住宅の実需であったことが統計上はっきりと判明)が出現したこと、中国国内の沿岸都市を中心とした地域が「買えない」「売れない」市場に変貌しました。一

見越した様子が見が増えていきま

す。今後、短期的に取引量は増える見込みはほとんどありません。資金をできるだけ早く回収したいデベロッパーに対する価格下落への圧力が高まってくるでしょう。実需層の一部の動きは引き続き活発と思われませんが、市場での価格を支えるほどの規模にはならないでしょう。一方で、価格下落を期待する実需層による底打ちを探る動き

規制強化で主要20都市の販売面積32%減

住宅価格下落は時間の問題か

年の一般的な市場動向が当てはまらない状況となっています。自由不動産の売買ができなくなって、現在の状況は、市場性を有さない社会主義的な経済運営ならではかもしません。

取引量の下落から住宅価格が下落するの時間の問題と見られています。統計上は、大きな価格の下落はまだ確認できませんが、個別の物件では値下げがはじまっています。値下げの動きが広がる、「金九銀十」の代表が国慶節(10月1日から7日)ですが、中国最大の不動産サイト・搜房網によると、国慶節の主要20都市における住宅販売面積は前年同期比32%減

購入制限により、物理的に取引量が増えない政策下に置かれている状況に加え、市況が悪くなると



今月のかから版：

「 観葉植物で乾燥対策 」

12月～2月は、最も空気が乾燥している季節です。ウイルスを防ぐために有効な湿度は約50%といわれていますから、湿度管理は重要です。加湿器を置くほどではないけれど、乾燥が気になるという部屋には、観葉植物がおすすめです。

観葉植物を置くと、植物の「蒸散作用」（植物は吸収した水分を葉から発散しています）によって、部屋の湿度は上がります。葉の大きい観葉植物の方が、発散される水分量も多くなるようです。さらに、同じ時間帯に霧吹きで葉に水をかけておくと、蒸散作用が活発化されるそうですから、冬場の乾燥した時期には、葉にも水をやりましょう。

濡れたバスタオルをかけたり、お湯をわかしたり、乾燥を和らげる方法は他にもありますが、お気に入りの観葉植物を飾れば、リラックス効果もあり、一年中楽しむことができますね。

～大きな観葉植物～

クワズイモ・・・サトイモ科。毒性があり食用にならないことからその名がついた。ハート型の葉が波打つ姿がきれい。

モンステラ・・・サトイモ科。深い切れ込みをもつユニークな形と、大きさからついた名前は、ラテン語で怪物の意味！

サンスペリア・・・リュウゼツラン科。マイナスイオンを放出し、空気をリフレッシュする効果があるエコプラント。スマートなので狭いスペースにも。

ストレリチア・・・バショウ科。すっと伸びた茎の先に光沢のある葉をつけるグリーン。

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
三井住友海上あいおい生命



新特級代理店 (有)クリエイト21
高本 裕也 (こうもと)
携帯 090-3378-5082
TEL 082-503-8222

※10月1日より出向元会社に戻りました。

ホームメイド ブログ

M田です



干し柿

先日、家主さんから干し柿セットをいただきました♥
早速、帰ってから皮をむいてバルコニーに吊るしてみました



スタッフが綴る
日常の悲喜こもごも…



こんな感じで大丈夫かな？



S頭です



ちょっとお高い物

ちよい高の物がブームだそうです。
通常の金額より、ちょっとだけ高い
食べ物とか売れているとの事…

私も確かに最近…
生卵には、ほんのちょっとお金をかけてます。
半熟のハムエッグの黄身を箸で掴めると
娘が♥プチハッピーになるのと
中高年に入ってる
私たち夫婦の健康も考えての事です。

それにしても
20数年前は、●高価な物ほど
売れていたのに…
今は何百円か高いだけの
卵で♪ハッピーになれるなんて
♪豊かな生活なんて
気持ち次第なのではないでしょうか。

秋って感じで、いいですね♥
美味しくできるか楽しみです♪

先週も食べ物の事を書いたような…
やっぱり秋は、食欲の秋が1番になっちゃいますね☺

今書いてて気が付いたのですが、もしや皮をむいて少し煮沸
して干した方がいいと聞いたような♪
すぐに干してしまいました！カビがはえたらどうしよう●
ちゃんと出来るか不安です…
続きはまた…



ホームメイド ブログ

S藤です



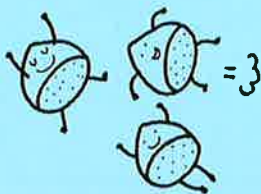
1年ぶり

健康診断に行ってきました ④
結果は2週間後なので、まだ全部はわかりませんが
血液、尿等は異常なしと言われ、まずはホッ ⑤
体重が年々増え続けているのがきになります ⑥

1年前も終わったあとは、運動しないと… ⑦
アルコール ⑧ は控えないと…
間食 ⑨ は控えないと…と
その時は思っていたのに… ⑩
今年も思うだけで終わらないよう、
健康診断受けて安心しないよう、
気を付けたいと思います ⑪
もう若くないので… ⑫



スタッフが綴る
日常の悲喜こもごも…



Hair Cut 100

先日、5ヶ月ぶりに美容院に行きまして、たいていこんなスパ
ンで行くんですがとても相性の合うお店です。

メ「今日はどうする？いつもの感じ？」

⑬「今日はちがうんよ～.こんなのにして！」

メ「ぐふふ、ちょっと長さがそろわんねえ。段があるでしょう、
このあたり…。じゃけん、こうしよう！こんな長さでここはこうし
て、ああして…。そしたらイメージ似とるよ」

⑭「はは、おまかせおまかせ！「じゃ、それでOKで～す」

この方、きっとショートが好きなんでしょう。楽しそうに切ってで
す。

油断すると、おっと ⑮ ! ということもあるけど、そこんこは
お愛嬌です ⑯

⑰「前髪を斜めに切ったらどんなかね？友達からリクエストさ
れてね」

メ「ぐふふ、いつも斜めに切りようよ」

⑱「そうじゃったん～、気付かんかったわ。ごめんごめん」
と、俄然前髪のカットに力が入ってきて、私もいいねえ ⑲ なん
て言ったもんだから、ますますハサミがリズムカルに動いてお
りました ⑳

結果、もろ斜め、「どうだ ㉑ ！」って感じ。

私も、これで友達に「どうだ ㉑ ！」って言えます。



M江です



社長の独り言



今日はとてもいい天気です。こんなことを言うのもな
んですが、こういつ天気の日にはどの物件を見ても、
物件の魅力が2割くらいアップします！こんな天気の
いい日の朝、私が朝食を食べていると2階から目覚ま
し時計の音がします。鳴ったり止まったりを繰り返して
います。どうやら、我が家の中学生サッカー選手が、朝
走するために早起きしようとして目覚まし時計をかけて
いるようです。そういえば、昨晚、3年生の大会も終
わり、体もなまっているので、朝早く走るようなことを
言っていたような気がします。私も晩酌して酔っていた
ので、なんとなくしか覚えていませんが、やる気満々
でしゃべっていたような気がします。こんな天気のいい
日にみどり坂を走るのには、さぞ気持ちいいことでは
う！話を戻しますが、目覚まし時計とサッカー選手の
戦いは続いています。当分互角の勝負をしていました
が、どうどう目覚まし時計の音が鳴らなくなりました
完全に止められたようです。2階の気配もなくなりました
した！どうやら目覚まし時計に勝って？睡眠を勝ち取
ったようです！まー中学生サッカー選手ではこんなも
んでしょうね。きっと夢の中で、みどり坂の団地を気持
ち良く走っていることなのでしょう。この標高の高い坂道の
多い団地を、夢の中ではなく、実際に走れば、足腰や
心肺が鍛えられて、いいサッカー選手になれるんでしょ
うけどね…



今月の一冊



心を整える。勝利をたくり寄せるための56の習慣

長谷部誠 (著) 出版社/幻冬舎 価格/1,365円

サッカー日本代表、ドイツブンデスリーガVFL所属の長谷部選手の本です。成功する人は必ず自分のルールがある。またそのルールには共通点がある。奢らずに考え抜くこと感謝の気持ちを忘れないこと、何事も「ごまかさないこと」の大切さが書かれています。

自己啓発本ですが、学ぶ事は多いです。特に我が家のサッカー選手には・・・

- ・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-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！

