



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

7月号

発行日2011年7月

## 今月のトピックス



# 「サービス付き高齢者向け住宅」を検証

## 高齢者住宅の需要

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」改正案は、参議院で4月27日に全会一致で可決されました。その翌日に公布され、関連法令を通達の後6ヶ月以内に施工されることとなります。

そして、「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」の募集が5月30日から始まりました。国会運営と震災対策で遅れ気味になっていましたが、募集は1月末日まで随時受付されることとなりました。昨年までは1週間の募集期間が年2回しかなく、それに合わせないと応募できませんでしたが、今年は随時受付により応募事業者にとって時間的余裕が生まれ、事業検討がしやすくなっています。

これに先立ち5月18日から全国各地で、国土交通省23年度の募集について説明会が行われました。5月10日から説明会参加募集がネットで行われましたが、募集開始からわずか5分で東京会場は埋まりました。その他の福岡・広島等の会場も3時間で埋まったといえます。建設受注を狙うハウスメーカーや工務店・設計事務所、運営を検討する介護事業者・医療法人など関係者の熱気が伝わるものとなりました。

診療報酬と介護報酬のダブル改定を来年4月に控え医療機関や介護事業者は「高齢者の住まい」事業の安定運営に強い関心を見せています。

【サービス付き高齢者向け住宅の事業要件】

- ①改正法に基づく「サービス付き高齢者向け住宅」として登録（都道府県にて）される高齢者住宅であること
- ②10年以上登録が可能であること
- ③市町村の高齢者住まい計画や介護保険事業

と整合性がとれている（推薦が得られる）。

- ④近隣と妥当な家賃であること
- ⑤前払い家賃制度限定は不可

【補助額】

22年度同様に新築は建築費の10分の1（上限指定あり）、改修は3分の1。但しエレベーター設置費は3分の2。

また、新たな物件の買い取り補助は用地費を除き10分の1となっています。

【登録に際しての基準】

「敷金、家賃、サービス費及び家賃サービス費の前払い金のみ徴収可」となっており礼金や入居金の徴収が応募要項では不可となっています。

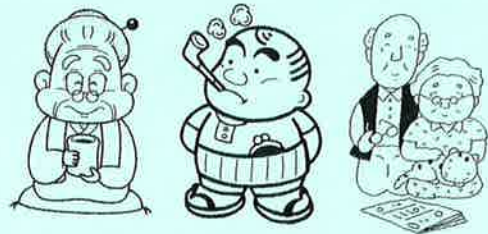
これは、多くの有料老人ホームの入居金の制度は一切除外しようとする国交省側の姿勢が現れています。だが、これが事業採算を悪化させています。

金融機関も地主も慎重姿勢を崩していません。

共用部（生活支援施設）では病院・診療所の診察部分を補助対象とします。

調剤薬局は対象にしないと要項では厳しい。

また、原則、今年度着工で上限3億円、他の補助との併用禁止、被災地優先、宗教法人不可となっています。



# 賃貸関連ニュース

## トピックス1：更新料特約を有効とした最高裁判決（最高裁平成23年7月15日判決）について

### 【事案の概要】

京都府、滋賀県でなされた3件の建物賃貸借契約につき、契約書に明記された更新料条項は無効であるとして、それぞれの借主が貸主に対し支払い済みなしは敷金から差し引かれた更新料の返還を求めた事案です。更新料条項の内容は、京都の2件は、契約期間1年で更新料を賃料の2カ月分とし、滋賀の件は、契約期間2年で更新料を賃料の2カ月分（再更新時には1カ月分）とするものでした。いずれも原審は大阪高裁で、京都の2件は無効、滋賀の1件は有効とされたため、それぞれにつき敗訴した側が、上告をしました。

### 【裁判所の判断】

裁判所は、概ね以下のように述べて、更新料条項は消費者契約法10条に該当せずに有効であり、よって貸主は支払い済みの更新料を借主に返還する必要はないとしました（裁判官全員一致）。

- ① 更新料は、一般に、賃料の補充ないし前払、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む複合的な性質を有するものであり、経済的合理性がないとはいえない。
- ② 更新料条項は、一般的には賃貸借契約の要素を構成しない債務を特約により借主に負わせるという意味において、任意規定の適用による場合に比し、消費者である借主の義務を加重するものにあたる（消費者契約法10条前段に該当する）。
- ③ 賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条後段（信義則に反して消費者に一方的に不利益）には該当しない。
- ④ 本件では、いずれの更新料条項についても

ア 契約書に一義的かつ明確に記載されていること  
イ その内容は、契約期間1年で更新料を賃料の2カ月分とするもの（2件）、または、契約期間2年で更新料を賃料の2カ月分（再更新の際は1カ月分）とするもの（1件）であり、上記特段の事情が存するものとはいえないことから、更新料条項は消費者契約法10条により無効とすることはできない。

### 【本判決のポイント】

- ① 本判決は、更新料につき消費者契約法10条に該当しないとした初の最高裁判決です。
- ② 本判決では、更新料は賃料の補充等の複合的な性質を有するものとしてその経済的合理性を認めた上で、契約書に一義的かつ具体的に記載され、貸主と借主との間に更新料の支払いに関する明確な合意がある場合には、消費者契約法10条の適用の前提である両者の間の情報の量及び質並びに交渉力は看過しえないほどの格差は存しないとしました。
- ③ また、その金額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がないことも有効性を維持するためには必要とし、契約期間1年で更新料が賃料2カ月分であったとしても特約を無効としうる特段の事情には該当しないとしたところです。
- ④ この判決を前提にすれば、今後、更新料特約については、契約書への一義的な明確な記載のあり方と、賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に応じた金額設定のあり方が、具体的に問題となってきます。特に後者については、今回の事案の内容も踏まえ、裁判所が示した更新料の趣旨等の考え方をもとに整理していくことが必要となります。



## トピックス2：敷引特約を有効とした2つ目の最高裁判決（最高裁平成23年7月12日判決）について

### 【事案の概要】

平成14年に、契約期間2年、賃料月額17万5000円（1回目の更新の際に賃料は月額17万円と変更された）、保証金100万円（うち預託金40万円、敷引金60万円）の特約（以下「本件特約」という）が付された賃貸借契約につき、2回更新後に契約が終了した。貸主が、本件特約に基づき保証金から60万円等を差し引き返還したところ、本件特約は消費者契約法10条により無効であるなどとして、敷引分等の返還を求めた事案です。原審の大阪高裁は、本件特約は無効として敷引分等の返還を認めため、貸主側が上告していました。

### 【裁判所の判断】

裁判所は、概ね以下のように述べて、本件特約は消費者契約法10条後段に該当せず有効であるとし、敷引金分を返還する必要はないとしたところ（裁判官5人のうち4人の多数意見。1人反対意見（無効とする意見）あり。）

- ① 賃貸借契約においては、賃料のほかに、敷引き、権利金、礼金等様々な一時金を支払う旨の特約がされることが多いが、貸主が契約条件の一つとして敷引特約を定め、借主がこれを明確に認識した上で賃貸借契約の締結に至ったのであれば、それは貸主借主双方の経済的合理性を有する行為と評価すべきである。
- ② したがって、敷引金の額が賃料の額等に照らし高額に過ぎるなどの事情があれば格別、そうでない限り、これが信義則に反して消費者である借主の利益を一方的に害するものということとはできない。
- ③ 本件では  
ア 契約書に敷引金60万円は契約終了後に返還されないことが明確に読みとれる条項が置かれていたのだから、借主は自らが負うべき負担を明確に認識した上で契約を締結したというべきであること（上記①に対応）

イ 本件の賃料は17万5000円（更新後は17万円）であり、敷引金の額はその3.5倍程度にとどまり高額に過ぎるとは言い難く、また、近傍同種の敷引金の相場に比して大幅に高額であることもうかがわれないこと（上記②に対応）からすれば、本件特約は、信義則に反し借主の利益を一端的に害するとはいえず、消費者契約法10条により無効ということとはできない。

### 【本判決のポイント】

- ① 本判決は、平成23年3月24日に敷引特約を有効とした最高裁判決（以下「第1判決」といいます）に続き、敷引特約を有効と認めた2つ目の最高裁判決です。
- ② 第1判決では、敷引金の趣旨を通常損耗補修特約の一種と捉え、その趣旨に見合った合理的金額であれば消費者契約法10条には該当せず有効であるとし、それに対し本件の多数意見は、趣旨如何にかかわらず、契約書に負担が明記され借主が明確に認識した上で契約をしたのであれば、その額が賃料の額等や近隣の相場に比べて高額・高率に過ぎない限り、消費者契約法10条に該当しないとしました。
- ③ ここで、負担等につき借主が明確に認識したと評価されるような契約書の記載が求められており、ただ「契約書に書いてあればよい」というわけではないことに注意が必要です。また、金額については、賃料との比較だけでなく、他の賃貸条件や近隣相場との比較などの中で個別的に検討しています。くれぐれも、どこでも「賃料の3.5カ月までは大丈夫」などと考えるのはならないことに注意が必要です。



# やる気は前向き、夏の不安は節電の暑さ

大震災後の仕事に対するモチベーションについて聞いたところ、「がんばろうと思う」が75%、「やる気は大震災前より上がっている」は39%となり、やる気は前向きになっていることが分かった。

東北地方や関東地方での「やる気は震災前より上がった」との回答は、被災地だけに全国平均よりは低いものの「がんばろう」回答は多く、復興へ向けて前向きだ。

モチベーションを年代別にみると、「がんばろう」は20歳代の80%を筆頭に、ほかの年代も7割以上となっている。また「やる気は大震災前より上がっている」でも20歳代が最も多く44%。若い年代の方が高かった。

一方、調査では、今年の夏の不安や楽しみも聞いており、それによると不安のトップは「節電による暑さや湿気など」で71%。関東地方(82%)や中部地方(74%)で突出、電力不足が予想される地域で高い不安が見られた。

## 大震災後の仕事に対する総合的なモチベーション

◆「がんばろう」と思う	あてはまる・計		◆やる気は、大震災前より上がっている	あてはまる・計	
	全体	あてはまらない・計		全体	あてはまらない・計
全体	75.0	7.5	全体	38.5	18.9
北海道	84.4	2.2	北海道	42.2	22.2
東北地方	76.6	6.5	東北地方	33.8	20.8
関東地方	73.4	10.0	関東地方	36.0	19.4
中部地方	75.9	5.3	中部地方	39.6	18.2
近畿地方	68.6	7.7	近畿地方	37.9	20.1
中国地方、四国地方	61.3	4.4	中国地方、四国地方	42.9	12.1
九州地方	77.4	8.7	九州地方	43.5	19.1

## 今年の夏への不安(エリア別)

	や「湿気」など	節電による「暑さ」	景気悪化による会社の先行き	経費削減などで仕事がかしくなること	業績不振などで職場の雰囲気が悪くなること	節電による暗さ	解雇や待遇の低下	残業ができない、残業代がカットされること	夜間勤務、休日勤務の増加	その他
全体	70.9	66.7	48.9	46.9	38.8	38.7	24.7	20.4	3.2	
北海道	33.3	66.7	37.8	42.2	31.1	37.8	17.8	26.7	6.7	
東北地方	62.3	74.0	57.1	55.8	36.4	57.1	26.0	28.6	6.5	
関東地方	82.0	68.0	52.3	50.9	47.1	39.4	26.0	20.9	3.1	
中部地方	74.3	71.1	58.8	49.2	40.1	46.0	29.9	25.7	4.3	
近畿地方	65.7	63.3	40.8	42.6	29.0	29.6	20.7	16.0	3.0	
中国地方、四国地方	59.3	56.0	35.2	40.7	26.4	28.6	24.2	15.4	—	
九州地方	68.7	64.3	44.3	38.3	40.0	33.9	20.0	13.0	0.9	

## 帝国データバンク「業界トップ企業調査」

# トップ企業の74%が300人未満の中小企業

帝国データバンクは企業概要データベース「COSMOS2」に収録されている決算データから、1,056業種の「売上高全国1位」企業の従業員数、売上高、業歴、所在地、業界トップ企業の交替率などを分析した。

業界トップ企業1,056社の従業員数では「300人未満」が74.2%を占め、売上高は「300億円未満」が46.7%と半数近くを占め、多くの業界を中小企業が牽引している。

また、10年前の業界トップ企業のなかで、現在もトップを維持している企業の割合をみると、70.2% (741社) となり、この10年の間に3割の業界でトップ企業が入り替わっていることになる。

一方、所在地では、関東(58.2%)や近畿(19.1%)などの都市経済圏に本社を置く企業が圧倒的に多く、この2地域で全体の8割近くを占める。

逆に、業界トップを走る地方企業も多く存在し、ホームセンター、米菓メーカー、コンクリートパイル、「かんてんばば」の寒天製造メーカーなどが挙げられる。

さらに、西日本には、ブルーシートなどフラットヤーン製品のパイオニアや、大型精米プラントの世界的メーカー、レジ・ポリ袋メー

カー、手袋業界トップ企業など数多くある。また、東日本大震災に関連して、東北地方に本社があるトップ企業を挙げると、国内最大級の民間の総合牧場、酒類販売店チェーン最大手、もやし生産量トップ企業などがある。

### 本社の所在地別

	件数	構成比(%)
北海道	15	1.4
東北	15	1.4
関東	615	58.2
北陸	31	2.9
中部	110	10.4
近畿	202	19.1
中国	30	2.8
四国	12	1.1
九州	26	2.5
合計	1,056	100.0

### 地方に本社を置く業界トップ企業

業界	商号	所在地
ホームセンター	ホームマック	北海道
米菓製造・販売	亀田製菓	新潟県
コンクリート二次製品製造	三谷セキサン	福井県
寒天等天然糊料製造販売	伊那食品工業	長野県
合成繊維製品・二次製品製造販売	萩原工業	岡山県
穀類調製加工用総合機械製造	サタケ	広島県
ポリエチレンフィルム製造加工	福助工業	愛媛県
手袋・ニット製品製造・卸	ヨークス	香川県
耐火物製造	黒崎播磨	福岡県

### 東北に本社を置く業界トップ企業

業界	商号	所在地
酪農	小岩井農牧	岩手県
酒小売	やまや	宮城県
他の家具装備品製造	アイリスオーヤマ	宮城県
こうじ類もやし製造	成田食品工業	福島県
動物用医薬品製造	日本全薬工業	福島県





ホームメイトブログ

スタッフが綴る  
日常の悲喜こもごも...



2011年07月11日(月)

リーズナブルで美味しいフレンチ発見！(海田)

先日、幼なじみ4人で久しぶりにランチしました ♪

フレンチですが ♪ リーズナブルで美味しいお店でした ☺

名前は

“La cuisine Francais 丹京”(ラ・キュージーズド・フランセタンキョウ)

場所は

安芸郡海田町南本町でこじんまりとしたお店です ♣

♪メニュー

前菜・パゲット(おかわり自由)・メイン(魚・肉・パスタから選べます)・デザート・ドリンク

どれも美味しかったです ♡

しかも1500円というリーズナブルな料金で大満足でした ☺

ランチもディナーもコースの値段は色々です  
予約して行った方が良いでしょう

探せば近くに良いお店はあるものですね

そこで次に行くことになったのが  
瀬野駅徒歩3分のイタリアンです ♪

名前は

PIEMONTE. YANAO

近いのですが、なかなか行けずにいます

☺ 評判は良いらしいので

皆さんも行って下さい ♡



という事で、今日のおすすめ物件は、2件です

①イタリアンのお店と同じマンション

②イタリアンのお店から徒歩2分のアパート

どちらもJR瀬野駅に近く、通勤・通学に便利な場所です！



片付け

日曜日の朝、上の子が、☹️ テストも終わったので、自分の部屋を

片付け始めました。

部屋中、物であふれ足の踏み場もなくなり、

私が部屋に行くと、『お母さん手伝って～ ☹️』と助けを求めましたが、

『自分の部屋は自分で片付けて』と・・・

いらぬものは廊下に出しておいてね ☹️ と冷たく部屋をでました

すると、夕方には、廊下にゴミの山 🗑️



その中に気になる物が・・・

それは、子どもが幼稚園の時、🎄 クリスマスに、

明日のナージャのオルゴールが欲しいとサンタさん

お願いしていた物 🎁

毎年、サンタさんを信じて欲しい物がくるのを待っていたので、いつも希望の物を用意していました

ところが、大型スーパーに行ったけどなく、違うスーパーに行ってもなく、なかったらかわいそうだと、ちょっと焦りました ☹️

某デパートにひとつだけあり、ホッとした思い出が私にはあったので、

捨てられてしまうのね～と思ったらちょっとさみしく、☹️ で思い出に残しておきました。

子どもに、苦勞して探した事を話しましたが、『でも、もう音も鳴らないし、いらぬ』って・・・だよな ☹️

片付けは、これくらいあっさりしてないと、いらぬものも捨てられないですね ☹️ 私も見習わなければ・・・

2011年07月12日(火)

ひんやりジェルマット

♪ 節電・節電 ♪ と毎日のように特集が組まれてる感じですね

先日 🏠 ホームセンターに行った時にほとんど衝動買いで買ってしまったジェルマット・・・

(布団とシーツの間に敷くジェル状のマットです)

確かに ♪ 涼しいです。♪ 快適です。

体の熱を吸収してくれて

エアコン要らずで ♪ ぐっすり眠れます。

次の日の夜までには、自然に冷えてますので

☺️ 確かにエコです。

🎒 体にもいい感じがします



ただ・・・4人分のマットとマットカバーでエアコン代の 🎒 元を取るには

大切に、しばらく使用しないとイケません！なんとなくですけど・・・

♪ 穴が開いて使い物にならなくなる時がすぐ来そうな気もするんです ♪

(☹️ そっかしいし、ガサツな者で ♪ ...)

でも・・・エアコンの中で眠るのが

苦手な方には、このマット

ぜひ！おすすめですよ！！



## 社長の独り言

私の自宅のガレージは掘り込みガレージです。なんと電動シャッター付き！ただ、入居時に何回が使っただけで、今はリモコンキーがどこにあるのかわかりません。でも、掘り込みガレージは雨が降っても車は濡れませんが、倉庫代わりにもなっていて、とても重宝しています。が、しかし、先日のお晴れた日、朝、ガレージに入ると、奥のほうの水浸しです。コンクリートの壁から水滴が流れてきています。結露という時期でもないですし、おかしいなあ？と思い、業者さんに見てもらいました。あちこち掘ったり、水を流したりした結果、なんと下水が漏れてきているようです。(なんと、この作業の最中に埋もれていた散水栓を発見！次回から庭の水遣りが便利ですよ！築5年くらいの建物なので、この散水栓は5年間埋もれていたことになりました。)この事件がなければ、目の目を見ることにはなかつたでしょう。(とついには、いつか地震があったような気がしますが、そのせい？とにか、下水管のどこからか水漏れを起しているようです。後から妻に、いろいろ作業して、水を流したりして、ある程度原因が分かったことを話をするので、まず第一声が「たくさん水を使ったん？もったいない！」とつやう妻は、ガレージの水漏れよりも、今回の作業時の水道使用量に興味があるようでした。庭は次回、本格的に掘削して下水管を直しますよ。)

暑中お見舞い

申す上は、



Hot Summer

## 今月の一冊

# 広島人に告ぐ!

最新刊「平和」を叫びすぎる  
金文学



## 広島人に告ぐ!

著/金文学 南々社 価格 1,365円



今、広島についての本が何冊か出ていて、どれも広島の魅力がたくさん書かれています。

地元に住む広島人には、広島について客観的に教えてくれるこれらの本はととても興味深いものです。

この本のサブタイトル「平和を叫びすぎる!」の本当の意味や、アジアの中の日本、中国、韓国との違いなど、韓国系中国人ならではの視点は新鮮です。

広島について知るだけでなく、この地形、風土、気候がどう人間へ特徴として表れているのか、奥行きのある内容です。

他の広島本とあわせて読まれると、なおおもしろいと思います。



- ・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  
URL

homemate@nakano-ff.co.jp

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!

