



不動産通信



発行所：(株)グリーンエステート 業務部 〒173-0004 東京都板橋区板橋 1-50-5 TEL03-3579-1118 FAX03-3579-6348

発行人：(株)グリーンエステート 代表取締役・(公社)東京都宅地建物取引業協会 東京都本部青年部会 筆頭副部会長 豊田 昌之



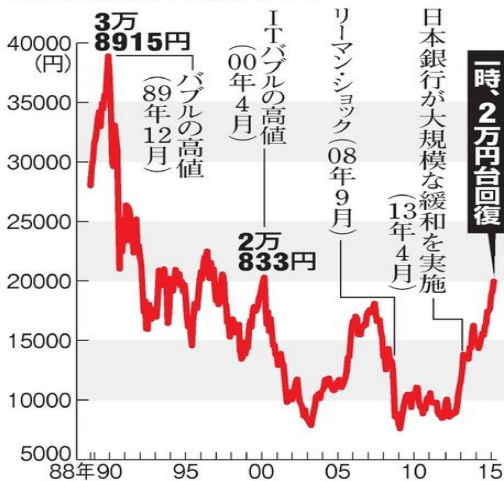
9月に入り、売買物件、賃貸店舗・住居物件ともに申し込みをいただき、更にリフォームは立て続けに5件を受注。かなり忙しく動き回っておりました。そんな中、毎年恒例、そして一番楽しいイベント、氷川神社例祭が行われました。お祭りとなれば体が黙ってはいられないので地元の発展の為、今年も3日間に渡り盛り上げてきました。中日の土曜日には弊

社前にテーブルを出し、地域の友人知人がたくさん集っての大宴会（営業終了後ですが。）更にお神輿の休憩所を弊社会長宅にて行い、子供達も手伝って神輿の担ぎ手達へ飲み物、食べ物を提供。私自身は日曜日に大神輿を担いできました。今年は神輿責任者として運営を任せられ、メインの商店街での他の神輿との競り合いは今年も激しく盛り上がり、更に娘は提灯持ち、息子は神輿の上に乗せてもらい親子そろって楽しませていただきました。お祭りが終わると夏が終わったと感じます。そして、秋の商戦が始まっていきます。



さて、安倍政権も秋の衣替え？内閣改造が行われました。板橋選出の下村前文科大臣、残念ながら「前」となっていました。しかし、新国立競技場の問題や献金問題などがある中、幕引きとしては上々だったと思います。ついこの間までは安保法案問題で大騒ぎをしていましたが、すでにどこ吹く風、新内閣が発足して支持率も多少上がりました。自民党支持の私ですら、確かに国を守るのは自らの力でやるしかないとは思いますが、現憲法下での法案を通すのは憲法違反だと感じましたし、逆に憲法改正がやりにくくなったと思います。それでも支持率が回復、国民もけっこう忘れっぽいのか、元々興味がなかったのか、政権運営がうまいのか、私達の声が反映されるのはやはり選挙しかない

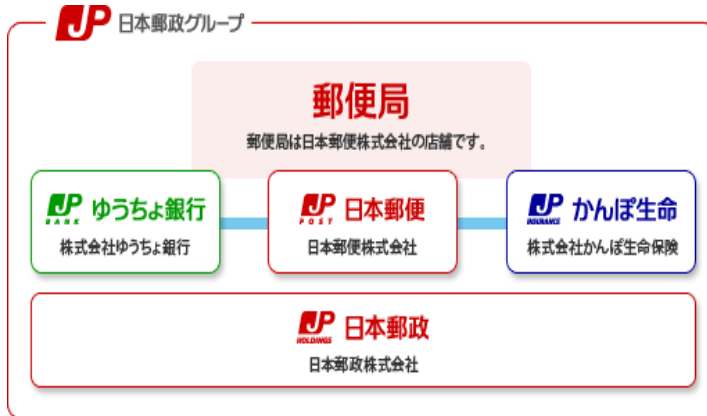
バブル崩壊後の株価の推移



いのでしょうか。今後は経済政策での支持率回復を期待しています。その経済政策ですが、株価が大きく下落してきました。日経平均株価は8月くらいまでは2万円越えが続いていましたが、あっという間に1万7000円台。株は風評や期待感などにより上下しますが、一番影響する大企業の純利益の推移を見ると、かなり上がっています。つまり大企業に関しては実態的にも景気が回復傾向にあるという事です（中小零細企業は格差があると思います）。しかし、それでも株価が下がっていくのはなぜなのか？前回の不動産通信でも記載をした中国経済の失墜が原因？アメリカの金利政策の影響？世界市場の安定性の問題？いずれにしても世界マネーが日本市場に

影響を及ぼす時代です。その動向を予想する事は非常に難しくなっています。今、注目されているのは日本郵政3社（日本郵政（株）、（株）ゆうちょ銀行、（株）かんぽ生命保険）が上場する事です。巨大企業が市場に現る、まさに「進撃の巨人」という感じですが、証券会社では「お祭り騒ぎになる」

と大宣伝し顧客の取り合いをしています。日本郵政(株)は、傘下に日本郵便(株)、(株)ゆうちょ銀行、(株)かんぽ生命保険を有しています。つまり今回、親会社である日本郵政と子会社である金融系のゆうちょ、かんぽの両方が同時に上場をするという事です。日本郵便だけは公共性が高いという理由もあるのかもしれませんが、とりあえず日本郵政が100%株式を保有する完全子会社となっています。日本郵便(株)は郵便・物流事業・郵便局での窓口サービスが中心となります。一番身近な郵便局のお仕事をやっているというイメージです。全国約24,000局の郵便局を束ねます。(株)ゆうちょ銀行は銀行業、約200兆円の総資産を有しており世界的にも最大級の三菱東京UFJ銀行に肉薄するスケールです。今後は預金制限も撤廃され、法人、個人への貸付業務も盛んになるでしょう。そうすると不動産市場への影響もかなり大きくなってきます。(株)かんぽ生命保険は生命保険業の会社です。今後商品



開発も盛んに行われ、既存の民間保険会社との競争が激化していくと思われます。親会社である日本郵政は現在100%政府が株を保有しています。できる限り早期に株を売却し、民営化を促進したいという事ですが、法令上は政府が株式の1/3の保有義務があり、アメリカや民間会社からは民業圧迫との声も聞かれています。ゆうちょ銀行とかんぽ生命は親会社の保有割合が50%程度になるまで段

階的に売却されていきます。そして、これらの企業は民営化とは言え、まだまだ半官半民の要素が強く残っていますので評価としてはかなりの安定株になるでしょう。株価の目安としては「ゆうちょ」にしても、「かんぽ」にしても、銀行株や生保株などの株価に近い水準で落ち着いてくると考えられます。その意味では既存の銀行株や生保株が合わせて「買い」ではないでしょうか。初めて株をやってみようと思っている人には「郵政株」はおすすめかもしれません。先日、岡三証券の勉強会に呼ばれて、私なりに経済動向とこの上場について考えてみたことを簡単に書いてみました。さて、振り返ってみると、郵政民営化を決めたのは小泉元首相、そして、その愛弟子と言われ、一気に政権の中樞に引き上げられたのが安倍首相です。そして、今、郵政事業が上場されようとしています。アベノミクスの中でも、かなり大きな経済政策となる郵政事業の上場、これが日本経済の復活ののろしになってくれればいいのですが。

さて最後に今年も日本人2人がノーベル賞(医学生理学賞、物理学賞)を受賞しました。自然科学分野では世界的にも大変大きな評価を受けており、まさに科学技術立国となっています。近年、アメリカに次いで受賞数も第2位。アメリカでは科学分野に対する支援が日本とは桁違いですが、そんな中で日本のサイエンティスト達がこのような功績を上げていくのは国民として大変うれしい事です。しかし、これらはすぐに成果物として世の役に立ったり、商品化されるものでもありません。昨年青色発光ダイオードのようにLEDとして実現されているものもありますが、民主党政権下での仕分け問題の際に、このような科学分野も多くを仕分けされそうになりました。すぐに役に立たなくても、10年、20年、30年先の未来の子供たちの為に役に立つ研究には私達も大きく見守ってあげる度量が必要ではないでしょうか。そして、結果的に今回のような受賞があれば経済効果はかなり見込まれます。

安倍首相は大変強運の持ち主です。さまざまな問題がある中でも、それを忘れさせる事柄が次から次と起こってきます。今回は上記にあげた2つの事がありますが、オリンピック招致も実現し、観光立国として日本へくる外国人も急増しています。かたや民主党政権時代は東日本大震災、尖閣問題、未熟な政権が大きな難題に直面してしまい右往左往、なんとも気の毒な政権でした。日本の為には自民党に次ぐ政権交代可能な政党は必ず必要であり、民主党は解党をして、野党をまとめて名前を変えないと復活はないでしょう。今は現政権に期待をしています。いや、するしかないのです。



さて「知って得する不動産問題」。大好評??(;_ _)につきパート2を作りました。今回は「賃貸住宅のトラブルQ&A」をご紹介します。「こんな事、知ってるよ」って言われてしまうかもしれませんが、「釈迦に説法」、時には釈迦も説法を受けて下さい(笑)。

①熱帯魚はペット??

Q：ペット禁止の賃貸マンションに住んでいます。熱帯魚ならいいだろうと思って飼っていたら契約違反だと言われました。これを理由に退去を通告されないか心配です。

A：ペットについては、犬や猫、うさぎやフェレットなどの小動物だけを不可としている物件もあれば、小鳥や熱帯魚までも不可としている物件もあってケースバイケースです。契約書を確認する事が重要ですが、そこにも記載がない場合、またはペットと同居は不可とだけ書いてある場合は、原則的にはペットは飼えない、または事前の承認が必要でしょう。明確に熱帯魚の飼育を禁止する条項がある場合は話し合いも難しいのですが、これに違反するとの理由で契約解除まで認められるかどうかは熱帯魚を禁止する理由、飼育の具体的な状況、物件の種類など諸事情を勘案し、信頼関係を破壊するかどうかによります。ただ、契約を遵守する事は基本中の基本です。



弊社の物件は、この板橋エリアではいち早くペット同居可システムを取り入れました。そして、ペット可物件取扱店として今では他業者、お客様より認知されておりますので、他社物件にご入居中のお客様からもこのような質問があり、アドバイスを求められました。

②申込金等の預かり金の返還拒否は違法??

Q：入居申込の際に不動産会社に申込金が必要だと言われたのですが、支払った後にキャンセルした場合、返還されるのでしょうか？

A：現在は契約前に申込金を支払う義務はありません。賃貸の場合、手付金を受領するという制度がなくなっています。預り金という名目で一部金を預かる業者もいるようですが、それに拘束力はありません。キャンセルとなった場合はすべて返還するのが義務となります。これは法的にも決まっています。



私がこの仕事に従事したころ(20年前)は賃貸の場合も申込金、または手付金の受領制度がありキャンセルの場合は手付金放棄と言う措置もとられていました。現在はキャンセルの場合も全額返還となりましたので、業者も意味のない金員は受け取らない事が多くなりました。弊害としてはキャンセルに対しての抑止力がなくなった事で客付け業者の強引な斡旋もあり、簡単に、そして複数の物件に同時に申し込みを入れ、後日、キャンセルするといったお客様が増えた事があげられます。オーナーもやたらとキャンセルが多いと感じる事があるでしょう。プロである業者がしっかりと相談にのり、本当に気に入った物件だけを選んで申し込みを入れさせることが、お互いに信頼と利益につながります。その点ではお客様だけでなく、業界が自ら反省をする点だと思えます。もちろん弊社ではそんな営業はしていません。

③更新料って有効なの??

Q：更新料って支払わなければならないのですか？

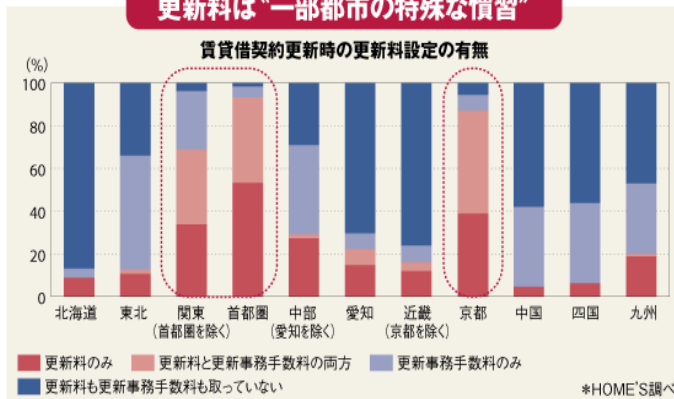
A：更新料について有効か無効か、たびたび裁判でも争われ、数年前は話題になりましたが、更新料は高すぎたりしなければ有効との判決が出ています。一般的には新家賃の1ヶ月分というのが東京では慣習ですので、判例により認められる範囲となっています。



数年前に関西を皮切りに更新料の有効、無効問題が発生し、多くの入居者から更新のたびに支払い義務についての質問がありました。裁判で争われていたケースはかなり更新料などを高く請求していたケースでしたので無効とする場合もありましたが、最終的には最高裁では次のような判決が出ています。

①更新料には経済的合理性がある ②明確な合意があれば有効 ③高額すぎるなどの特段の事情がない
逆に言うと明確な合意がなかったり、高すぎたりすると無効となります。更新料を取っていない地域も多々ありますが、東京では新家賃の1ヶ月分というのが相場で、認められています。しかし、礼金と同じように更新料も昔の長屋時代の慣習と思うと、法的に規制されて撤廃されるのではなく、サービスとして更新料を取らずに長く住んでもらうように経営努力をする事も1つの考えです。弊社の管理物件のオーナーの中にはすでにそのような方法を採用し、稼働率を高く維持している方もいらっしゃいます。借主からすると更新料を払う事が一番負担であり、嫌悪感を抱く事のように。

更新料は「一部都市の特殊な慣習」



④経年劣化、自然損耗の回復は貸主負担?? 備え付けの設備が故障したらどうしたらいいのか??

Q：契約書には「借主は明け渡しの際に原状回復しなければならない」と書かれています。原状回復とは入居当時の状態ですか？備え付け設備が故障した場合、修理費用は誰が払うのですか？

A：賃貸契約書の多くは「借主は明け渡しの際に原状回復をしなければならない」と書かれていますが、原状回復とは、入居当時の状態まで回復する事を言うのではなく、借主の故意、過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって生じた損耗や傷などを復旧する事を言います。経年劣化、自然損耗の回復は貸主負担となり、その部分を省いた原状回復と理解して下さい。備え付けの設備が故障した場合、その原因によりますが、借主に故意、過失がないと認められる場合はすべて貸主の負担となります。但し、故意、過失がなくても、その故障を認識していて、その修理を依頼しなかった事により設備の状況が悪化した場合、または被害が拡大した場合は借主に費用負担、責任が発生する場合がありますので、故障を発見した際には速やかに管理会社、または貸主に連絡をして下さい。

東京では平成16年より条例ができ、賃貸住宅の原状回復等による負担について規制をしております。正式には「賃貸住宅紛争防止条例」と言われているものです。これにより概ね自然損耗、経年劣化に該当する箇所は指導要領により貸主負担が明確となり、かつ拡大されました。しかし、実務上は自然損耗、経年劣化の判断をするのは大変難しく、同じ仕様、同じタイプ、同じリフォーム内容で仕上げた部屋でも、使用する人により同じ期間でも、その損耗具合が違います。これをプロである業者は貸主、借主双方の信頼関係と適正な判断を基に原状回復の負担割合を決めていきます。監督官庁が書面で定める事と現場は必ずしも同じとは限りません。そしてそれを判断できる知識と経験、日頃から数多くの見積書とリフォーム現場を見て完了確認ができるようにスキルアップをする事が必要となります。