



たかし

トランプ大統領の言動が世界激震へ!

貿易相手国の関税率や非関税障壁を踏まえて自国の関税を引き上げる「相互関税」として、日本には24%の関税を課しました。すべての国や地域を対象に一律で10%の関税を課すことも発表し、世界経済への大きな影響が懸念されます。

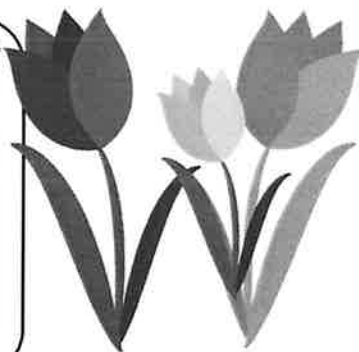
- 今月の『トピックス』【編集】 1. 5 岡山貴紀
2. 3. 4 岡山佳代子
1. 定期借家契約!
 2. 格安中古マンションが人気!
 3. たい焼き屋さんオープン!
 4. 自転車で転倒、骨折!
 5. 今月のリフォーム事情!

1. 定期借家契約!

岡山 貴紀

4月になりました。今年も満開の桜が各所で見られ、改めて日本の四季のすばらしさを認識することができました。そしてこの春に入学や卒業を迎えた皆さま、おめでとうございます。新たな旅立ちの成功をお祈りします。

チューリップの花言葉
赤...愛の告白
ピンク...誠実な愛
白...失恋、新しい愛
黄...正直、名声、報われぬ恋
オレンジ...照れ屋
紫...気高き、無償の愛



さて、今回は「定期借家契約」についてご説明したいと思います。普通借家契約との違いは何なのか、定期借家にする事で起きるメリットとデメリットの違いなど、知らない方はぜひこの機会に覚えてみてください。すでにご存じの方も改めて確認してみてもいいかもしれません。

はじめに、定期借家制度とはどんな制度か、なぜ制定されたかをおさらいしていきます。定期借家契約とは定期借家制度を利用した契約のことをさします。平成12年3月1日に「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」が施行されてから、それまで一般的だった普通借家制度と定期借家制度のどちらかを貸し主が選択できる、

契約更新時に希望さえすれば、借り主は原則契約を更新できます。

つまり、貸し主にとっては正当な理由がない限り、契約を更新しなければならないようになりました。普通借家契約の場合というわけです。しかし、定期借家制度では契約期間が終了した段階で賃貸物件の借り主と貸し主の契約を終えられます。契約の更新を拒否するのに、貸し主側に理由を必要としません。

そのため、借り主は契約期間の終了とともに部屋を出ることとなります。もし継続して同じ物件に住みたい場合は再契約が必要となります。ただし、再契約は貸し主の了承がなければ結べません。

では一般的な賃貸契約である普通借家契約と定期借家契約には、どんな違いがあるのでしょうか?

普通借家契約の場合、契約方法は書面が基本。しかし、民法上では契約方法に定めはありません。極端に言えば、口約束でも成立します。ただし、トラブルのもとと

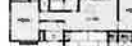
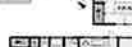
お勧め物件情報

コーポ富士見	
住所	さいたま市西区土屋
価格	3500万円
土地面積	200.11㎡
建物面積	1F 78.25平米 2F 70.38平米 合計 148.63平米
構造	木造2階建
築年月	昭和62年9月
用途地域	第一種低層住居専用
交通	川越線指扇駅 徒歩16分
設備	LPG・本下水・公営水道
駐車場・物置	
備考	1室入居 2室募集

売アパート

1F75000円で賃貸中

2F 内見可



西区不動産専門店・賃貸・売買・リフォーム・保険・法律相談・トラブル相談etc.

株式会社アプローチ

TEL048-621-1300/FAX048-621-1302

お客様ご相談窓口 0120-241-06

〒331-0074

さいたま市西区宝来1717-5

<http://yamatokun.info/> mail info@yamatokun.com



岡山佳代子



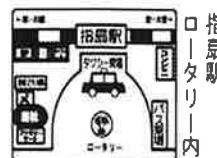
LINEご利用下さい



岡山 貴紀

■定休日 毎火曜

■営業時間 10～19



なるので書面で契約を結んでいることがほとんどです。一方、**定期借家契約をする場合は書面で契約を結ぶことが法律によって定められています。**

続いて更新の有無です。**普通借家契約の場合、貸し主側に正当な事由がない限り契約は更新されます。**借り主が住み続けることを希望していれば、貸し主側が契約を解約したくとも更新を拒否できません。このときの**正当な事由とは、主に下記のような事情を指します。**

- ・貸し主や借り主が建物の使用を必要とする場合
- ・建物の利用状況や現状
- ・借り主側に対して立ち退き料を支払う旨を申し出た場合

定期借家契約では、契約期間満了と同時に契約が終了し**更新されません。**契約期間以降も継続して住み続けたい場合は、貸し主と再契約する必要があります。**再契約には貸し主側と借り主側の両方の合意が必要です。**契約期間中に家賃の滞納や住民とのトラブルを起こすなどの問題がある場合には再契約が難しくなります。



契約期間ですが、**普通借家契約の場合、契約期間は1～2年間以上が一般的。**もし契約期間が1年未満である場合は期間の定めのない賃貸借家とされます。一方で、**定期借家契約の場合は契約期間が満了した時点で契約が終了します。**さらに、契約期間が1年未満でも、契約の効力が認められます。

次に、**定期借家契約**にどんなメリット・デメリットがあるのかご説明します。

「借り主にとってのメリット」

定期借家契約の物件には、以下のようなメリットがあります。

- ・1年以下の短い期間での契約が可能
- ・契約期間が5～10年と長期にわたる場合でも、更新手続きの必要がない
- ・生活保護受給者や母子家庭、高齢者など

も借りやすい

- ・賃貸契約で定めたルールが守れない入居者は、再び契約を結べない可能性が高いため迷惑行為をする入居者が長く居住するリスクが低い
- ・分譲マンションや戸建ての賃借でも借りることができる場合があるため、物件の選択肢が広がる
- ・賃料を一括前払いでき、賃料減額などの交渉もしやすい

「借り主にとってのデメリット」

定期借家は、貸し主の都合で契約期間を定められる制度です。普通借家契約では、正当な理由がない限り、借り主が賃貸の更新を希望した場合には更新を認めなければなりません。そのため、貸し主の都合で居住者を強制的に退去させられませんでした。

しかし、**定期借家制度を使用すれば原則契約期間で借り主を物件から退去させられます。**トラブルなどなく生活していた場合でも、貸し主の都合により再契約ができないことがあります。

定期借家契約の物件は、借り主にとって制限も多く、一見不便な物件と思いがちなもの。しかし、**短期間で住みたい人にとっては、賃料を抑えられたり、入居審査などが通りやすかったりなど、メリットを実感すること**も多いでしょう。

不要なトラブルを防ぐためにも、制度を正しく理解しておくことが大切です。

	普通借家契約	定期借家契約
契約方法	書面もしくは口頭でも可	書面による契約のみ
契約更新の有無	正当な事由がない限りは更新される	契約満了で終了し更新はない
契約期間	1年以上 (2年としていることが一般的)	契約期間に決まりはない
賃料増減の上限	・2000年3月1日以前の契約…20年まで ・2000年3月1日以降の契約…病廃なし	制限なし
賃料の増減	特約に問わず増減の請求が可能	特約に従う
借り主からの中途解約	中途解約についての特約があればそれに従う	床面積が200㎡未満の建物で、借主のやむを得ない事情により生活の本拠として使用できないとなった場合に解る

2. 格安中古マンションが人気！

物価高と住宅ローン金利の上昇があり、3月以降の不動産業界の動きは少し静かだと感じます。コロナ以降の不動産業界は、不動産価格が上がり、新築のアパート家賃もどんどん上がって行きました。

しかし、それも限界が来ていると思われる。今までは売れていた価格でも、買主様の目には高く手が出せなくなったと感じておられるようです。西大宮近くの築浅中古マンションがどんどん売りに出ています。住宅ローンの支払いが厳しくなったからでしょうか？

売却依頼を受けて、なかなかお問い合わせが無かった中古マンションが数件成約しました。建築後40～50年経過のエレベーターの無いマンションです。まだまだ住めそうだったら問題無い。エレベーターが無ければ管理費や修繕積立金が安くて良い、と考える方も増えました。

中古マンションによっては住宅ローンが利用できない物件もあります。耐震基準が満たされていない等の理由ですが、東日本大震災が起こった時に建物に影響が無かったと説明すると、お客様は「問題が少ない」と考えられるようです。



このマンションは
475万円で成立

4階

賃貸で家賃を払い続けるより、500万円以下の格安中古マンションを購入したほうが安くつくのでは？と考えている人も少なくないはず。実際、500万円以下で買える中古マンションは存在します。

賃貸ではなくマンションを所有するメリットは、何とんでも自分で気兼ねなく部屋をリフォーム・リノベーションです。500万円以下のマンションなら、購入価格が抑えられる分、リフォーム・リノベーション費用の割り当てを増やすこともできます。築年数が古くても、自分でリノベーションする前提で、あえてリノベーションされていないマンションを購入する人もいます。

購入される時は、修繕計画・積立金の状況を確認しましょう。修繕積立金とは、購入後にかかる維持費のことです。せっかく安くマンションを購入しても、維持費が高額だと元も子もないです。もちろん、マンションの資産価値や快適性を維持するのに

修繕費の積み立ては必須ですが、適正な設定額かどうか、滞納や赤字決算などがないかどうかは事前に確認しておきましょう。

アプローチでは、過去の取引事例をたくさん保有していますので、すぐに詳細をお知らせする事が出来ます。契約前にお客様が安心できる内容をご説明して、リフォーム工事についてもお相談を承っています。



このマンションは
480万円で成立

5階

3. たい焼き屋さんオープン！

甘～い香りに誘われてついふらり、引き寄せられてしまう「たい焼き」。指扇駅南口エレベーターを降りてすぐのところに「たい焼き屋さん」がオープンしました。

当社で店舗を借りて頂いたお客様で、若い男性がオーナーです。今までたい焼き屋さんで修行されていて独立されたとの事です。



てんてこまい
たい焼き屋さん

順番に
お並び下さい



たい焼きで思い出するのが約60年前に流行した歌「およげたいやきくん」です。子供のころにテレビで子門真人が歌っていて、大流行した歌です。

まいにち まいにち ぼくらは てっぱんの
うで やかれて いやになっちゃうよ
あるあさ ぼくは みせのおじさんと
けんかして うみに にげこんだのさ

はじめて およいだ うみのそこ
とっても きもちが いいもんだ
おなかの アンコが おもいけど
うみは ひろいぜ こころがはずむ
ももいろサンゴが てをふって
ばくの およぎを ながめていたよ

そんな懐かしさを感じながら、焼き立てのたい焼きを買って食べました。生地がふかふかでボリュームがあり、たくさん入ったあんこは程よい甘さです。

午後1時にオープンすると、美味しいたい焼きの香りが駅前に充満します。

種類はいろいろあります。学校帰りの学生さんや電車から降りてきたサラリーマンさんが行列に並んで買って帰られます。ご近所の主婦にも人気で、口伝えに評判が広がっています。



午後1時オープン
定休日は、水・日
行列が出来るお店



初めて買った時に、あまりのボリュームに2匹あるのかと思いましたが、1匹でした。あんこクリームを買いましたが、1つ食べるとお腹いっぱいになります。食後だったので、半分だけ食べようと思っていたら、美味しいので全部頂きました。

看板を見るたびに「およげたいやきくん」を思い出します。子供のころの楽しい思い出がよみがえります。

3. 自転車で転倒、指骨折！

この所、身体のケアや治療について書かせて頂いています。高齢になると体のあちこちに不具合が起こります。自分の身体と相談しながら、しっかりと安定した生活をする事が大事だと改めて感じました。

転倒して転んで骨を折ったという話はよくお聞きします。自転車に乗っていて転び、腕の骨や腰骨を折って回復するのに何ヶ月も掛かったと言うお話も聞きます。。

これらは元気な私には関係のない話だと思っていたのですが、その事件が私の身にも降りかかりました。

電動自転車に乗ってDM配りをしていて、その日の予定が終わって事務所に帰ろうとした時の事です。自転車のサドルカバーの紐がほどけていたので、自転車を運転しながら片手で直していました。その時に自転車のバランスが崩れ、顔面から身体を道路に打ち付けてしまったのです。

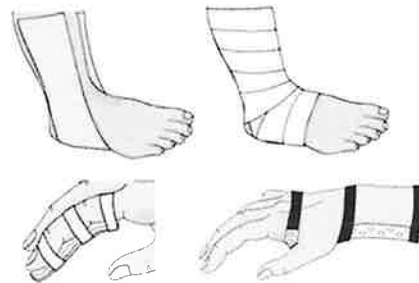
一瞬何が起こったか解らず、脳しんとうを起こしかけました。しかしこんなところで倒れてはいけなと、しっかりと意識を持って自転車を起こし、立ち上がりました。地面には血が流れており、顔のマスクも血だらけでした。

事務所に帰ってから整形外科に行き、レントゲンを撮って頂きました。鼻や首を打ち付けましたが骨折はしていません。指が青くなって痛いと思っていたら、右手薬指の第一関節が骨折していました。整形外科では薬指にギプスを付けてくれました。



自転車で転倒するなんて他人事だと勘違いしていましたが、ヘルメットをかぶって安全運転しましょう！

整形外科での治療はギプスを付けた以外は特に治療が無かったので、骨折が早く治る治療が出来ると言う、少し前から通院していた「はっとり接骨院」で骨折の治療を受けることにしました。



たとえ指一本でも使えないと家事・化粧・入浴も不便利です

振動を感じない程度の電気治療やマッサージをして頂きました。これで治るのか

不明でしたが、思っていたより普段は痛みを感じないですし、週に数度見て頂けるのが良かったです。整形外科では「1週間後に来てください」とだけ言われていましたので。

どんな治療になるのか調べてみました。
骨折の治癒期間は、部位、年齢、ケガの程度によって異なりますが、一般的には痛みが落ち着いて、普段の生活に支障なく戻れるまでには約2～3ヶ月かかります。しかし**最新の医療技術と適切な生活習慣を組み合わせることで、この期間を大幅に短縮できる可能性がある**のです。

骨折はギプスや装具による外固定で治療します。ギプスは装着したからといって、完全に安静にしていればいいというわけではありません。「**骨折早く治す**」ためには、**動かせる範囲で指などを動かすことが重要**です。これは血行を促進し、血栓の予防にもつながります。また、関節のこわばりを防ぐためにも、積極的に動かせる範囲での運動が必要です。

超音波を利用した骨折治療として注目されているのがLIPUSです。これは、低出力の超音波を骨折部に照射することで、**骨芽細胞を活性化させ、骨の再生を促進する治療法**です。



LIPUSは超音波なので、指に痛みは感じません。骨芽細胞を活性化させ、骨の再生を促進する治療法です。

「骨折を早く治す食べ物」は、カルシウム、ビタミンD、ビタミンK、そしてタンパク質を豊富に含む食品です。「骨折に良い食べ物」は、

- ・カルシウム：牛乳、ヨーグルト、チーズなどの乳製品、小魚、緑黄色野菜
- ・ビタミンD：鮭、マグロなどの脂肪分の多い魚、卵黄、きのこ類
- ・ビタミンK：納豆、ブロッコリー、ケールなどの緑黄色野菜
- ・タンパク質：肉、魚、卵、大豆製品
- ・ビタミンC：柑橘系フルーツ、緑黄色野菜
- ・ビタミンB6：鶏肉、カツオ、ニンニク

これらの栄養素は、骨の形成と再生に不可欠です。また、「骨折食事」として、偏った食事ではなく、主食、主菜、副菜をバランスよく摂ることを心がけましょう。

骨折を早く治す方法は、適切な固定、超音波治療（LIPUS）、栄養バランスの良い食事に加えて、先進的な治療法（体外衝撃波治療、PRP治療）、そしてサプリメントの利用といった複合的なアプローチによって実現します。骨折治癒期間を短縮するためには、近くの整形外科専門医・接骨院に相談して、適切な診断と治療を受けるようにしましょう。

私の場合の骨折は、以前に骨折した場所と同じところで、程度も軽かったのでしょうか。完治まで3週間と言われました。皆さんも足を地につけて歩き、怪我の無いようにお気を付けください。

5. 今月のリフォーム事情！

ユニットバスは長年使用する商品だけに、経年劣化や部品の損耗などによるトラブルが発生する可能性があります。ユニットバスの故障やトラブルには、自分で対応できる小さな物ものから、業者に依頼する必要がある大規模なものまで様々な種類があります。突然ご自宅のユニットバスがトラブルに見舞われても適切に対処できるように、トラブルの種類やそれぞれの対処法を知っておきましょう。

トラブル対処法

①床や浴槽がさびつく

床や浴槽のさびは、浴室に置いてある物からの貫いさびであることが多いです。その他にも金属製品や水道水の鉄分が付着し、それがさびの原因になっていることもあります。浴室にさびを発見したら浴室用クリーンクレンザーを使ってスポンジなどで軽く擦ってみましょう。

浴室は常に清潔にしておきたい。湿気を取り除き、換気扇を回し、浴室床には物置かない方が良いでしょう。



それでも取れない場合は浴室用カビ取りスプレーをコットンに取り、さびの部分に当てて上からラップをすると、2～30分後には落ちやすくなる場合があります。無理に硬いブラシで擦ってしまうと傷が付いてしまうことがあるので、この方法を試してみましょう。

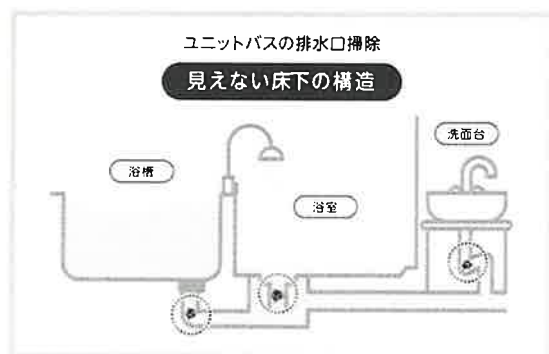
それでも落ちない頑固なさびにはさび落とし剤を使ってみましょう。

②浴槽が青くなった

この青い汚れは配管の銅成分から出る銅イオンと石けんや皮脂汚れの脂肪酸が反応して青くなったものです。そのような場合には酢と塩が効果的です。酢と塩を同量混ぜ合わせたものを青い部分に塗ってから放置し、浴槽を傷つけないように柔らかいスポンジやたわしなどで擦ってください。それでも落ちなければ湯あか分解をする洗剤を試してみましょう。薬局などではあまり見かけませんが、ネットでは購入可能です。

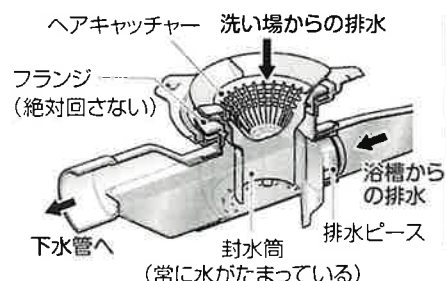
③浴槽のお湯が抜ける

まずは排水口がしっかり閉まっているか確認してください。閉まっている場合は、排水栓のパッキンが劣化して緩くなっている可能性があります。これは簡単に交換できるので、ホームセンターへ行って排水口の規格に合うものを購入しましょう。排水栓がゴム栓でない場合は取扱説明書に調整方法が載っていることもあるので確認しましょう。ゴム栓交換や調整をしてもお湯が抜けてしまう場合はメーカーや業者に相談です。



④排水口の流れが遅い

髪の毛や皮脂が水の流れを悪くしていることが多いです。シャンプーを詰め替えたときの袋やヘアゴム、カミソリの刃といったゴミが詰まっている可能性もあります。排水口の流れが悪い時はまず最初に掃除をし、ゴミを取り除きましょう。上部のヘアキャッチャーのゴミを捨てるだけでなく、排水トラップ全体を綺麗に掃除しましょう。



排水トラップは定期的にお掃除しましょう

⑤温度調節ができない

温度設定に不具合がある場合は給湯器をチェックしましょう。まずは給湯器の設定温度を確認し、温度調節ハンドルで調節してください。また、水量が多いと水圧が高くなり、お湯が混ざりにくくなり、適切な温度で吐水できないという不具合もあります。そのような場合には止水栓で水圧を調整して温度を安定させることで解決しましょう。

⑥シャワーを止めてもポタポタ水が落ちる

通常時にもシャワーヘッド内部には水が残りますが、それがただの残水なのか水漏れなのかを確認するにはシャワーヘッドをホースから外して確認します。いつまでも水があふれてこなければシャワーヘッド内の残水なので異常ありません。あふれてきたら故障の疑いが強いので、修理依頼をして施工業者に見てもらいましょう。

⑦ドアの動きが悪い

ただ単に建付けが悪くなっている場合は、蝶番のネジを締めたり、ドアを上げたり下げたりすることで調整可能なことがあります。取扱説明書を参照の上対応してみてください。ネジの調整をする時は、忘れずにプラスドライバーを用意しておきましょう。

ドアの開閉がスムーズにいかない、調整が必要、業者さんに見てもらいたい、早く業者さんに見てもらいたい



いかがでしょうか。ユニットバスは長い間使うものですので、故障することもあるでしょう。まずはご自身で対応し、それで修理できれば費用を抑えつつ解決することができます。ただ、ご自身で対応が難しいと思われたときは、無理をせずに修理点検を依頼しましょう。