

今月の『トピックス』

1. 賃貸借契約書の重要性！
2. 防災ガイドブックから！ 4. 新規オープンのお店！
3. 売買の動きと支援策！ 5. 今月のリフォーム事情！

【編集】 1.5 岡山貴紀
2~4 岡山佳代子

早めに防災対策を！

大きな台風が次々とやってきます。避難場所・持ち物・家族との連絡など、下準備されていますか？以前に用意したものを再度見直してみましょう。緊急避難は支持を受ける前にしなければ逃げ遅れてしまいます。迷わないことが一番！



たかし

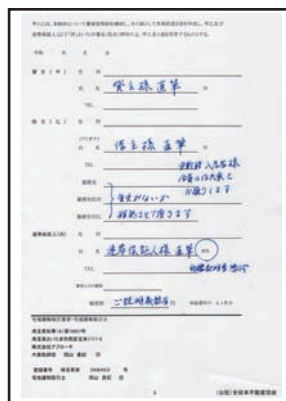
1. 賃貸借契約書の重要性！

岡山 貴紀

9月になりました。日中は相変わらずの暑さが続いています。皆様体調お変わりないでしょうか。大手電機メーカーのダイキン工業の実験によると、エアコンはこまめに切るよりもつけっぱなしの方が電気代を安く抑えられることがわかったそうです。暑い時は我慢せずにエアコンをご活用ください。

さて、先日、仲介で客付けをさせていただいている賃貸オーナー様からのご相談がありました。内容は「他の不動産会社で付けてもらった借主の更新手続きをお願いできないか」というものでした。

賃貸契約書はとても重要な書類です。更新までの2年間で、お客様の状況に変わりますから、内容の確認と困られたことが無いかも伺っています。



今までもそういった形で更新手続きを別の不動産会社から引き継ぐことはよくありました。仲介した会社が倒産したり、業務への不満で別の会社に切り替えたり、そもそも仲介業者を入れずに相対で直接契約した借主の更新契約をしてほしいという例もあります。今回の場合は仲介業者の業務に対する不満により切り替える、という話でした。

そういった場合の流れですが、いきなりアプローチから借主様に連絡を取っても不審がられてしまうので、まずはオーナー様から借主様へ更新手続きを別の会社に切り替えると

いう話をさせていただきます。それから直接連絡を取り、ご来店いただいての手続きとなります。

不動産会社が変われば当然、契約書の雛形も変わるので、改めて借主様に内容の確認とご説明を致します。その際、特に注意が必要なのは、更新する会社を変えるというのはあくまでもオーナー様の都合によるものであるため、切り替えることによって借主様の負担が増えるようなことは避けた方が良いということです。

以前から何度もお伝えしているように、賃貸業界は需要と供給のバランスが崩れており空室に新規の借主つけることが難しくなっています。なので、現在入居中の借主様にいかに長く気持ちよく住んでもらえるかという考え方が安定した賃貸経営の基盤となります。そのため、借主様に対して一方的に新たな負担を強いることは避けるべきです。

例えば、更新時にかかる費用として火災保険料、更新事務手数料などがありますが、まれに保険の手続きを行わない仲介業者もいますし、オーナー様が直接相対で付けた借主様の場合はそもそも事務手数料を払ったことが

お勧め物件情報！

人気の1階が売りに出ました！



大宮指扇住宅 2号棟 1F
住 所 西区遊馬
交 通 指扇駅徒歩5分
価 格 460万円
間取り 2LDK
専有面積 50.80㎡
積立金 月額12000円
建 築 昭和46年11月
【設備】都市ガス・追い焚き浴槽・ガスコンロ・南向きバルコニー

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/FAX048-621-1301

お客様ご相談窓口 0120-241-060

〒331-0074

さいたま市西区宝来1717-5

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

■定休日 毎火曜

■営業時間 10~19



岡山佳代子



岡山 貴紀

指扇駅ロータリー内



ないわけですが（昔から長く借りているような場合に多いです）。

借主様にとっては今まで払わずに済んでいたものを急に払え、と言われても困りますよね。ですので、そういう場合にはオーナー様がその費用を負担するケースが多いように思います。今後も長く借主様に住んでいただけるよう、切り替えを任された場合には今までの契約書の内容をきちんと確認させていただくのです。

さて、上記を踏まえたうえで今回のケースも対応するつもりだったのですが、実は、今まで更新業務を行っていた**不動産会社の契約書を確認したところ、あまりにも予想外のことが発覚して非常に驚きました。**まず驚いたのが契約書です。

4ページほどの契約書は昔文房具屋さんで売っていたような簡素なもので、条文を見ても現在の法律に全く対応できていません。当然、契約時の法律に基づいて契約書が作成されるため、更新時にはその内容で継続するというのは慣例としてよくある話ですが、ここまで**内容の薄いものは万が一の場合に対応できないのではないか**と思いました。

そして、驚きは続きます。その会社では貸主の署名欄に不動産会社が勝手に署名をし、隣に貸主代理と書いて不動産会社の押印をしていました。オーナー様に確認したところ、**管理委託はしておらず、仲介を頼んでいただけだったので、その会社に代理権はありません。勝手に第三者が押印をしたということになります。**

さらに、借主様には連帯保証人が付けられていましたが、**確認をしたところ保証人欄には借主様が記入と押印をしていた**そうです。保証人に対する意思確認のための印鑑証明を請求するというのもしていませんでした。これでは万が一の場合、一番困るのはオーナー様です。

では、このケースで起こりうるリスクとはどのようなものか簡単にご説明します。例えば、家賃が滞納されるようになったとしましょう。滞納が何ヶ月分にもなれば連帯保証人に請求しますよね。

しかし、**連帯保証人は書類に押印をしていないので、支払いを拒否する**でしょう。連帯保証人に対して家賃支払いの訴訟を起こしたとしても、法改正によって連帯保証額の設定を義務付けるようになっていることに加え、

押印もしていない、意思確認のための印鑑証明も取っていないのであれば訴えが通るとは思えません。では、家賃の回収をあきらめてすぐに退去してもらうという選択を取ったとします。

ここで問題になってくるのが「**更新契約は有効かどうか**」でしょう。当然のことながら**貸主の押印がないので無効**でしょう。

2年ごとの更新が法律に基づいてきちんと行われていないということになると、この契約は**借地借家法に基づいて自動的に法定更新された**とみなされ、「**期間の定めのない契約**」という扱いになります。こうなると、退去してもらうには裁判を起こし、ひどい時には数百万単位の費用をかけなければ退去させることができないということにもなってしまいます。こうした**リスクを減らすために、更新手続きを2年ごとにきちんと行う必要がある**のです。

私たち仲介業者は、仲介の仕事がメインであることは当然のことながら、オーナー様、借主様双方に対して契約上のリスクを最大限に減らすために存在しています。そのために法律を勉強し、契約では宅地建物取引士、仕事をするうえで宅建免許を受けています。皆様が手元に何かしら不動産取引の契約書をお持ちならば、ぜひ改めて目を通して見て下さい。

不動産の契約というのは、適当で済ませて良いものではありません。**問題が起こった時に必ず「ちゃんとやっておけばよかった」と後悔します。**しかもその「ちゃんと」というのは別に特別なことではなく、免許を受けた宅建業者であれば当たり前にやっていることです。そうやって手数料を頂いています。

今回のケースでは、その当たり前のことをやっていない業者がいたことに驚き、落胆しました。これを機に、改めて身を引き締める思いで日々の業務にあたっていきたいと思いました。

アプローチは、さいたま市西区の専門店です。おかげさまで19年目に入りました。地域の皆様からたくさんのご相談をお受けして感謝しています。

2. 防災ガイドブックから！

つい最近、自宅のポストに「さいたま市の防災ガイドブック令和2年改訂版」が配られていました。

市役所のホームページを見ると、日本語版冊子については、令和2年度市報9月号とともに**市内全戸へ配布**しているとの事です。いろいろな役所の資料を見ますが、この防災ガイドブックは非常にわかりやすく便利に出来ていると思いました。

みんなで命を守る・・・すべての現場に行政の救助隊がすみやかに到着することは困難であるため、「自分自身の身を守り、隣近所の人々といった地域コミュニティとの助け合いによって被害を最小限に防ぐこと」こそが一人ひとりの大切な命を守ることに繋がります。

ニュースでよく耳にする「**洪水ハザードマップ**」ですが、さいたま市西区を見ますと、荒川が氾濫したとき、指扇駅東側に南北に走っている「**主要地方道さいたま鴻巣線**」**西楽園・指扇駅・南は水判土の交差点を結ぶ西側の地域が一番の避難区域**となっています。

昨年秋の台風からハザードマップを見てから家を選ぶ方が増えました。そのため、指扇駅北側の新築一戸建てがなかなか売れていません。**購入を希望される方は「少しでも高台のところ」と要望**されます。大雨で被害を受けた地域は過去数十年どのような被害にも遭っていなかったのに家を流された方がたくさんおられます。注意深くなるのは当然でしょう。

大切な命・家族との生活を守るために、日頃から防災に対しての意識を高め、できるだけの準備をしておきましょう。この1冊があれば心強いです。さあ、今から始めましょう！



各地の浸水が予想される区域・がけ崩れなどの土砂災害ハザードマップなども載っています。川の近くに住んでいない方も要注意の地域があります。

地震が起きたとき、起きた直後の行動を分刻みでアドバイスが書いてあり、日頃から手元においておくと思いいます。**家族でも「わが家の防災」について話し合っ**てチェックすることも重要です。

さいたま市防災・緊急時安心カードが入っていて、小さなカードに自分自身のメモを書くようになっていきます。誰かに助けていただくときも**緊急連絡先**などを書いておくとい説明しなくても連絡してくれるようになります。**身体**の状況や**通っている病院**も書いておくとい安心です。

先日、ホームセンターで防災パックを購入しました。防災ガイドブックにはもっと細かく日常に必要なものを書いてあります。赤ちゃんや高齢者のいる家庭に必要な備品の一覧表もあり、大変便利です。

台風が来る前にどのように安全対策をすればよいのか、**外出中に被害にあったときの安全確保・持ち歩きアイテム・帰宅困難時の行動**など、自分では気づかない小さなことが書かれてあり、これはもう手放せません。**応急手当の方法**も載っています。

自分が住んでいる**地域の指定緊急避難場所**も前もって調べておきましょう。住んでいる場所によっては、**避難するより自宅にとどまった方が安全と自治会で決まったところ**もあります。例えばマンションの3階以上の方などです。下の階の人は一時的に上に避難した方が良いでしょう。日頃からご近所付き合いが大切だと思います。

少しの時間だけ避難して、また自宅に戻って普通の生活が出来る方はいいですが、ここ数年の台風や大雨被害で家が流されたり壊れたりして、長期に渡って避難生活を送っている方がたくさんおられます。

何が無くなっても、命が一番大切です。また家族そろって生活できれば、それが一番幸せな事です。**防災に対してできる限り準備して、いざとなったときに慌てないように**しましょう。そのときに困っている人がいたらお互いに助け合いましょう。

3. 売買の動きと支援策！

売却のご相談を受けたマンションは、売却希望価格は相場でしたが、抵当権の金額が高くて別口からお金を用意しなければ、抵当権を抹消して所有権移転することは難しい物件でした。当初より売り主様にきちんとご説明していましたが、あまり理解されておられなかったのかも知れません。

金融機関に確認して、ご自身で現状を確認されたのでしょうか。ご商売をされているので事業を通じてお金を借りることが考えられます。しかしコロナ禍で、どの企業も売上が落ちていますから、借り入れすることが厳しいのかも知れません。

私は不動産の仕事を38年続けてきましたが、38年前の不動産の相場はある程度安定していました。昭和の終わり頃からどんどん地上げが始まりバブルになり、平成に入ってバブルがはじけました。マンションの価格も一時は3倍以上に跳ね上がりました。そのときに購入した人は大変です。

ローンで購入した人は銀行が目一杯の金額の抵当権をつけていますので、バブルがはじけてから売却しようと思っても、売却価格が少ないので残債が多すぎて売りに売れなくなってしまったのです。

コロナ禍で賃貸物件の動きはある程度出ていますが、**売買の動きは減少**しています。一戸建住宅などは価格が下がる可能性があります。少子化で家を必要としない人が増えているのも一因でしょう。

長い将来のことを考えると、新型コロナウイルスの影響で人との密接度が少なくなったため、新たなカップルが少なくなり、夫婦で子供を控えようとした人が増えているような気がします。少子化にますます拍車が掛かりそうです。

反対に、いま不動産を手に入れた方が良いと思われる方もおられます。50歳以上で賃貸に住んでおられる方です。今のところ不動産価格は安定していますし、不動産情報はある程度豊富なので選ぶことができます。

今後、もっと景気が悪くなる可能性があるという高い家賃を支払い続けることが厳しくなります。逆に安い不動産を購入すると、ローンの支払額が今の家賃より下がることがあります。住宅ローンには団体生命保険もついてい

ますので、自分に万一のことがあったとき、家族に不動産を残せます。

一番気をつけることは、身の丈にあった生活習慣を送ることです。マイホームにはたくさん理想を求めますが、最近の失業者の増加傾向を見ていると、無理して買ったマイホームを処分する人が増えるでしょう。売りにたくても売れない、競売になってしまう。そのような人たちが増えるでしょう。

収入をほとんど使い切って生活している人が多いことに驚きます。せめて3ヶ月分の生活費に余裕を持ちたいものです。家を買うときも頭金を貯めておくほうが購入しやすいです。以前に銀行さんから「40歳を超えてこの収入で、この方は貯金がないのですか？」と言われたことがあります。計画を立ててローンを払うものですから、銀行さんも心配になったのでしょう。

不動産会社には、ローンの支払が滞ってきて悩んでいる方からのご相談が増えていると耳にします。このような方のために国が働きかけています。

国税の猶予制度は、一時に納税をすることにより事業の継続や生活が困難となることや災害で財産を損失した場合などの**特定の事情があるときは、税務署に申請することで、最大1年間、納税が猶予される制度**です。



手に入れたマイホーム。守っていきましょ。今はご相談下さい。いつでもアドバイスします。

新型コロナウイルスの感染拡大の影響で**収入が減少した世帯向けに、住宅ローンの支払い条件を緩和するなどの支援策**が相次いで打ち出されています。緊急事態宣言の延長などで今後も収入減が深刻化する可能性があり、家計の負担を軽くするための取り組みが広がっているのです。

長期固定型住宅ローン「フラット35」を提供する**住宅金融支援機構は、最長15年の返済期間の延長に応じます**。一定の期間、返済額を軽減するなどの支援策も実施しています。いずれも、新型コロナウイルスの影響で収入が2割以上減少するなどした利用者が対象です。

(引用:公式ホームページより)

5. 今月のリフォーム事情！

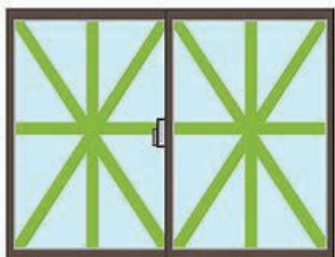
夏が終わると台風が多くなってきます。ここ数年、大型台風の被害が続いていますね。2019年の台風15号では千葉県で最大瞬間風速57.5m/sを記録、同年の19号では全国の14地点で観測史上1位を更新しました。

これほど台風が大型化しているのは、海面の水温上昇により、威力が衰えないまま日本に上陸するケースが増えたためとのこと。今後もその傾向が続くと予測されています。

台風で家の弱点となるのが窓。そこで対策として、窓ガラスに養生テープを貼るアイデアが広まりましたが、その効果には疑問もありました。そんなとき、窓メーカーでいち早く情報発信を行ったのがYKK AP株式会社です。



↓ ガラスが割れないように養生テープを貼りましょう



頻繁に自然災害。地球の温暖化がこれほど天候に異変をきたすとは恐ろしいことです。対策できることは必ずやっておきましょう。自宅に留まらず、安全な地域に避難することを決心するのにも重要です。命を守るために。

実際のところ、窓は強風にどれくらい耐えられるのでしょうか。台風のニュースで最大瞬間風速何メートルと言われても、それが窓にとってどれくらいの影響があるのかが分かりにくいですが、**実は風圧だけで窓が壊れたケースはあまり聞かないそうです。**

窓がどの程度の風に耐えられるかは、「耐風圧性能」で表され、S-1～S-7までの等級に分かれています。数字が大きくなるほど強い風に耐えられる性能を持ちます。マンションの場合は、開口部に対する耐風圧性能の基準が法律で定められており、4階程度の高さではS-4（風速57m/s程度）の性能を持ち、上層階にいくほど性能が上がっていきます。

このような具体的な基準が定められていることで、風圧で窓がすぐに変形したり、壊れてしまったりという心配はそれほど無いことが分かります。**やはり問題は、飛来物によるガラスの破損ということでしょう。**

大型台風が襲来した際に大いに話題になったのが、窓ガラスを守るために養生テープを米の字状に貼るというもの。2019年の台風上陸時には、ホームセンターやネット通販などから養生テープが一斉に消えたそうです。

養生テープの効果について、飛来物によって割れたガラスを一気に飛散させない効果はあるそうです。ただし最初の一撃による飛散を防ぐという意味であり、カーテンをしっかり閉めておくのとそれほど変わらないとのこと。

台風時の窓対策は、飛来物からガラスを守ることが重要となります。基本的にはシャッターを付ける、飛散防止ガラスを選ぶ、この2つが有効。とにかく窓をむき出しにしておかないことが肝心です。今はリフォームでも簡単に後付けができるシャッターがあり、ボックスもスマートになっています。マンションの場合は、ガラスに飛散防止フィルムを貼るのが手軽な対策です。

これからの季節に向け、窓のリフォームをお考えの方はぜひお気軽にお声かけ下さい。お見積りは無料です。快適な生活を送るためにプチリフォームのご相談が増えています。コロナの影響でオウチ時間がまだまだ多くなります。リフォームで生活も気分もリフレッシュします。



5歳の二人はそろって前歯が抜けました。来年は小学生になります。暑い時間を避けて、コロナ対策のため人が少ない早い時間に公園で遊びます。いつも仲良く楽しく一緒に遊びます。元気が一番！

ほほえみ日記はお休みさせて頂いています。ほほえみファンからご質問を頂きましたが、家事・育児など子供4人のいるお母さんは忙しく走り回っています。時間がある時は近況をお知らせしますね。