



平成25年3月10日

Vol. 101

発行所 加来不動産(株)

発行者 加来 寛

小倉南区守恒本町一十二
二十三・一〇一

(093)九六二一五八一

<http://www.kaku-f.co.jp/>

不動産なんでも相談

Q. 期限付きで自宅を貸す方法ってあるのでしょうか？

転勤が決まりました。ただ、4〜5年後にはまた小倉に戻ってこれそうです。その転勤の期間、自宅を貸したいと思ってるのですが、わたし達が戻ってくる時には家を明け渡してもらいたいと思ってます。このような場合、期限付きで自宅を貸す方法があるのでしょうか？

A. 定期借家(ていきしやつか)契約という契約形態があります。

ある晴れた日曜日。なんのきっかけか、わたしと4歳の娘の二人で「いとづの森公園」にでかけました。二人でどこかに出かけるのは初めてでとても新鮮でたのしい時間でした。家族連れでにぎわうひろばの奥に紅梅が咲いており、なんだか顔もほころびました♪

(定期借家契約後半へ)

園田博美の感動体験！

来年『成人式』を迎える娘の振袖を見に展示会に行ってきました。失礼は承知で、どうしても数十年前の自分の成人式の時と比較してしまいますので、その華やかさたるや・・・見るものすべてに衝撃を感じました。中でもジャラジャラ煌びやかな長いネックレスの様な物を帯の飾りとして使用する話を聞いたときは、驚きました。今回は、ご縁頂きアドバイザー的な方にもご一緒して頂けたので数ある振袖の中で娘の要望とイメージに合う物をプロ目線で選んでいただくことができました。10枚程度の候補が決まり娘は着せ替え人形の様にも何度も着物を脱いだり着たりをくり返し私は、何度もカメラのシャッターをきりました。消去法で落選していく美しい柄の着物たちには後ろ髪を引かれつつ最後に残った2枚の中のどちらかを選択する場面では、優柔不断な親子が赤裸々となりました。しかしアドバイザーさんのおかげで母子共々大満足な1着と出会うことができました。今年の梅雨時期には帯や髪飾りなどの小物を選ぶときがあり夏ごろには前撮りがあるとのこと。今や成人式は、一年がかりのイベントであることを知りました。親子で楽しみたいと思います。七五三以来の娘の和服姿をみて大きくなったな〜とシミジミする反面、段々私に似てきたなど陰で苦笑する母でございました。今から来年の成人式当日をワクワクしながら心待ちにしています。楽しい経験をさせてくれる娘に感謝です♪ありがとうございます。

来年の成人式がいまから楽しみです♪



定期借家契約 後半へ

定期借家契約とは

定期借家契約とは、最初に契約期間を決め、その期間がくると更新なくして賃貸借契約が終了する契約形態です。

この契約形態は、平成十一年十二月九日に借地借家法の改正により成立しました(平成十二年三月一日施行)。



なぜ法改正があったのか？

理由は、優良な賃貸住宅の供給がされやすくなるため、です。

「貸主(大家さん)と借主(入居者)が対等な立場で契約期間や家賃等を自由に定め、合意の上で行われる賃貸借契約」と、定義されています。

と言うのもこれまでは、建物をいったん貸すといつ返してもらえぬかが分からないことから賃貸を渋るケースがあったのです。そこで良質な賃貸住宅の供給を促進するため

に新たな定期借家契約制度がもうけられたのです。



定期借家契約のメリット・デメリット

◎メリット・・・何といても期間終了後には物件を明け渡してもらえることです。これにより、その後自己用で使用したり売却したりする際の計画も立てやすくなりました。

◎デメリット・・・期限付きということになると、やはり借り手の幅はせばまります。そのため基本的には周辺相場よりも低い賃料設定になります。

また貸す前と明け渡し後にも、リフォーム費用等がかかる可能性があります。ですから最初の契約の段階でキチンと取り決めをすることがポイントになります。

(裏面へ) ↓

■定期借家契約締結方法

契約をする上では
 ①契約の更新がないこととする旨の記載をした書類（定期建物賃貸借契約書）を作成する。

②賃借人に期間の満了により賃貸借契約は終了する旨を記載した書類を交付し説明すること。

この書面の交付・説明を忘れてしまうと規定は無効となり、契約期間が満了しても明け渡しに応じてもらえなくなります。



■定期借家契約終了方法

最初に取り決めた契約期間にて契約を終了させるためには、期間終了の一年前から半年前までの間に期間満了により賃貸借契約が終了する旨の通知をする必要があります。

これは、賃借人（契約者）に契約が終了することを改めて伝えることで再契約や移転先をさがすための時間をあたえるためです。

なお、この通知を忘れて契約期間満了をおこなった場合、その後、通知

してから半年後に賃貸借契約は終了します。

■まとめ

自宅を定期借家契約で貸す場合、気をつけたいのは先にも述べたりフォーム費用です。どのような人が入居するか、また家族構成で退去後の室内の状況は変わります。

ですからまず自分の希望をきちんと不動産会社に伝えた上で説明をうけ貸す場合のメリット・デメリットも理解し判断してください。

《編集 加来》

地域情報

★「こくらフリマ」…古着・雑貨・激安商品・掘り出し物！きつとお宝発見！がでるはずですよ！
 ？露店も設置されますので一日中楽しめますよ！

◎日時：3月17日（日）10時～15時半

◎場所：勝山公園 大芝生広場

◎お問合せ：こくらフリマ実行委員会事務局
 電話：093・772・32263



先月グッときた本の紹介

加来の

『「怒り」をすっきり整理する』



川畑のぶこ著 出版：集英社

久しぶりによい本に出会いました。なかなかダイレクトなタイトルですが、目からウロコです。わたしの中で「怒り」やその他ネガティブな感情をもつことは良くないこと、がまんすべきことと解釈しておりました。確かにその部分もあるのですが著書では怒りやネガティブな感情を否定せず認めること。抑えるということではなくコントロールし適切に対処する、ということにハッとしました。そして「怒り」は自分の「こうあるべきだ!」という固定概念や執着から生まれ、強いてはその感情をもって相手をコントロールしようとする行為であるということ。さらにはその感情はじつは自分自身が自分を信頼できていないことが多い。だからまず自分にいちばん近い自分が自分を認めること、とありました。

基本的にわたしはポジティブで明るい性格なのですが、自分をきちんと見てなかった部分があったように感じました。まずは自分の未熟な点を知り、認める。そこから時間をかけ徐々に良い方向へと自分を導くことが重要だと思えます。この著書はそのことを教えてくれた本です。

感動日記

【加来寛の感動体験】

ついにわたしもフェイスブックに手を出してしまいました。というのも相続アドバイザーセミナーというものを受講した際、フェイスブックに登録することで相続に関する情報を見ることができるとのことでした。ので止むなく始めました。しかしいざ始めてみると投稿した内容に対してリアルに反応があり仕事にも活用でき、また旧友とふたたび縁ができたという嬉しいことが起こりました。しかし改めて世の中の流れのやささと、情報社会であることとを認識させられた感じがしました。

【石川明人の感動体験】

とても感動することが仕事でありました。売買を進めている売主様・買主様の両者から「石川さんで本当によかった。周りにも言いふらしてます。」とお褒めの言葉をいただきました。「同じ営業として真似していきたい。」とおっしゃっていました。今までは「この人すごいな」という方を真似することに力をいれてきました。それが、この瞬間は真似をされる側に初めて立ちました。お客様に認められるという最高の瞬間でした。改めてこの仕事を務めてよかったと思えました。

【井料隆彦の感動体験】

年明けから不動産業界は少しずつ忙しくなりはじめ2月になるといわゆる繁忙期へ突入です。普段より決まった休みをとりづらくなります。そうした中で、午後から急ぎよ休みをもらえなくなりました。とくになにも予定を入れていませんでしたので、妻と一緒に外食をしたり（と言ってもカレー屋さんです・笑）、天気が良かったのでぶらぶらとドライブをしたり。こんな過ごし方でしたが、気持ち的にとてもリフレッシュできました。とくにこれをした！とかここに遊びに行ったら！というようなことではありませんでした。なににごともなくのんびりできただけでよかったです。感じます。

【柴田知彦の感動体験】

先月の自分の誕生日にたくさんの方々にお祝いをしていただいたのでというわけではないのですが、2月生まれの5人の方にお誕生日プレゼントを贈りました。母には春物のスカーフというのには決まっていたのですが、友人4人に何を贈ろうと迷いに迷っておりました。お店をいくつも歩いて回って決まるまでに約5時間選ぶことも楽しんでいました。結局、「いつも、どこでも」をキーワードに、名刺入れ、ペン、タイピン、ペンケースを贈りました。渡したときはみんな嬉しそうに喜んでくれたので、とても嬉しく思いました。