



夏がやってきました

先日うかがったお客さまのお宅から、一面に広がる田んぼが目にはいりました。夏の稲です。田んぼに風が通ると、青々とした稲たちが風にそよぎ、映画のワンシーンのようでした。鮮やかなみどり色に、夏を感じました♪

西村

発行所 加来不動産株式会社
発行所 加来 寛 ・ スタッフ一同
小倉南区守恒本町一丁目二十三番一〇一
（〇九三）九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

また、定期借家契約のデメリットとして、仮に入居者が家賃滞納や迷惑行為を繰り返さず問題入居者だった場合、期間が満了すれば、**再契約をせずに退去していただくことが可能**という点があります。契約満了ですから、正当事由や立退料も必要ありません。

定期借家契約とは

■普通借家契約と定期借家契約

賃貸借契約は、大きくわけて普通借家契約と定期借家契約の2種類があります。普通借家契約は契約期間が経過しても更新することで、継続して住みつづけることができます。

対して、定期借家契約には更新という概念がないため、入居者は原則として、契約期間満了により退去しなければなりません。継続して住みつづけるには、貸主・借主の合意のもと、「再契約」が必須です。

■定期借家契約のメリット

普通借家契約では更新があるため、一度借り手が付くと、都合良く退去していただくことは困難です。

対して、定期借家契約では、期間満了により入居者は退去します。相談者の方のように、**転勤期間が確定している場合には、あらかじめ賃貸借契約を調整することで、契約期間満了と共に、再度自宅として住むことができ**、安心して転勤先へ赴任することができます。



A、契約期間をあらかじめ決める、「定期借家契約」という方法があります。



■定期借家契約のデメリット

最大のデメリットは、「**借り手が絞られる**」ということです。例えば契約から3年間という期間が契約条件である場合、借主は3年後には契約満了により、退去しなければなりません。そのため借主は、家賃だけでなく3年後の新居への契約金・引越し費用というものまで意識します。

そのため、借主にとって定期借家でも借りたいと思えるメリットが大きくなければ、契約に至らないというのが実情です。例に挙げると、**家賃が相場より低い・契約金が少なくして入居できる等**が挙げられます。

また当然ながら、マイホームを貸し出す前と転勤から戻ってきて再度住みはじめの際には、室内修繕工事が必須です。

■まとめ

一時的な貸し出しという点では、定期借家契約の活用をぜひおススメします。しかし借り手が絞られるという点は留意したほうがよいと思います。



《編集 柴田》

突撃！とんりの賃貸管理業務

飲食店舗など事業用賃貸の領域で、**家賃支払いを支援する新制度・新サービスが相次いで公開**されています。7日経済産業省が「家賃支援給付金」の申請要領を発表しました。一方、民間では一定条件のもとテナントの家賃収入減を保証する保険の販売を8月から予定しています。

「家賃支援給付金」は、法人に最大600万円、個人事業者に最大300万円を一括給付するものです。

家賃支援給付金 よくある質問
申請に必要な書類は？
以下、4つの書類を用意
①賃貸借契約の存在を証明する書類
②申請時の直近3カ月分の賃料支払い実績を証明する書類
③本人確認書類
④売上減少の証明書類
給付金の申請のタイミング
売上減少月の翌月から2021年1月15日までの間に、いつでも申請できる
自己所有の土地・建物について、ローン支払い中の住宅は対象か
対象にならない
管理費や共益費も賃料の範囲に含まれるか
賃貸借契約において賃料と一体的に取り扱われているなど、一定の場合には含まれる

※経産省HPを参考にしています

また、大手保険会社の予定する保険は、テナント事業者との間で締結していた「賃貸借契約であらかじめ約定する事象」（行政から店舗の消毒指示を受け休業など）が発生した場合に対応すること。

商品開発の背景には、コロナ不況によるテナント事業者の売上減少があるとのこと。

コロナ不況の長期化でテナント事業者の減収が考えられる中、オーナー様や管理会社様には、概要を把握しておいていただくことをお勧めします。

《資産管理部 西村》

ひとこと不動産業界

“6年ぶりの「下落」観測”

国土交通省は20年第1四半期版（4月1日時点）の「地価L00Kレポート（主要都市の高度利用地を対象）」をまとめ、公表した。全体としては「緩やかな上昇」との見解を据えおいたものの、新型コロナウイルス感染症による影響により、23四半期ぶりに「下落」の地区が見られたことなど、地価動向に明確な変化が表れた。（「住宅新報」より）

先月のグッときた本の紹介

井料の



『マリと子犬の物語』



著者: 桑原 眞二
大野 一興
出版: 汐文社

私は今、二匹のネコと暮らしています。そのご縁から、あるお客さまにすすめていただいたのがこの本です。「動物好きの井料さんならきっと感動するはずよ」と言われ、貸してくださいました。

二〇〇四年の新潟県中越地震で大きな被害を受けたある家族と飼い犬のマリ、そしてマリの子どもたちのお話です。マリが小さな前足でガレキを掘りつづけ、到着した自衛隊員におじいさんが埋まっていることを知らせたくだりでは、自然と涙があふれていました。

私は以前、病気で長期入院をしましたが、私自身が病気に気づく前に、なぜかうちのネコがいつもとちがう様子で心配そうに寄り添ってくれていたことを思い出しました。**動物はきっと、私たち人間にはない不思議な力を持っているのだと思います。そのことを改めて感じた一冊となりました。**

ウキ。こんなことやってます

当社は6月に期初をお迎え、毎年、昨年度の振り返りと新しい期の経営方針やチームのプロジェクトを発表する「経営方針発表会」をおこなっています。



私たちの委員会は、昨年の社内の優秀者発表のプレゼンターをつとめています。会社の5つの行動指針に沿った行動を、よりとれていた5名と年間の優秀者3名を、一年間の社内投票で決めます。

今年も、経理部の今井さんが年間最優秀者に輝きました☆一年間とおして皆さんの投票をして、経理の立場でまわりへのサポートや縁の下の力持ちとして活躍されていました。



各チームのプロジェクト発表も、今期の展望が見えるとても楽しみな内容でした。今期も一丸となってみさまのお役に立てるようガンバリます。

《笑顔であいさつ向上委員会

西村創》

加来ゆかりの感動体験

わが家に新しい家族仲間が入りました。とても可愛いチワワ犬です。簡単にプロフィールを紹介します。名前『おまめ』・オス・年齢『3ヶ月齢』『チャームポイント』ぱっちりお目々がたまらなく可愛い』『人なつこくて、遊びたいときは、しっぽを振り振り遊んでアピールが上手♪』なことです。



飼いはじめてまだ1ヶ月ですが、家族みんな『おまめ』にメロメロです。特に娘は率先して、ごはんの準備、おしっこ、うんちのあと片づけ、体をふいてあげたりと、やさしく愛情をもってお世話をしてくれています。

どうしたらいいかわからないときは、本やネットで調べて情報収集をし、こまやかなところにもよく気づくようになりました。



息子も、『おまめ』にはとてもやさしい口調で話しかけ、走りまわって遊んでいます。噛まれることもありますが、その時はダメなことを教えるために、知らんぷりをし、サークルに戻すということをしています。しつけのたいへんさを肌で感じながらも、根気よく教えていきたいと思っています。

『おまめ』は家族みんなのアイドル的存在となりました。以前の私は、息子にたいしてキビシク怒ってしまうことや、こまかなことを口やかましく言っていました。が、どこか『おまめ』がいることで、私の気持ちも癒されおだやかな気持ちで息子に接することが増えてきたように感じます。

手がかかり大変なこともありますが、たくさん愛情をもって元気に仲よく暮らしていきたいです。

《加来 ゆかり》