

新しい賃貸借契約書の変更点 ①



4月1日以降に契約する賃貸借契約書等における主な変更箇所・内容は次の通りです。(売買契約書については次号に記述します)

① 今後においても弊社は従来通り契約成立に際し、個人の賃借人には原則として連帯保証人と保証会社への加入を求めます。今回の民法改正により個人を連帯保証人とする場合、極度額(定額)を定めないと連帯保証契約は無効となりますので、契約書の連帯保証人の欄に極度額記載欄を新設します。弊社は賃料の24ヶ月分を極度額の標準としますので、24ヶ月分を超えて丸めた整数金額(万円単位)を極度金額として記載しますのでご了承ください。

② 改正民法では、賃借物の一部が滅失その他の理由により使用収益できなくなった場合、それが賃借人の責任でないときは賃料はその使用収益をすることができなくなった割合により減額されると定められました。(例えばエアコンが故障で使用できなくなった場合、その部分に関し賃料が当然に減額されます)

このような事態が発生した場合、賃借人が賃貸人(管理会社)に通知(義務)し、滅失(故障等)部分の回復(修理等)を打ち合わせすると共に賃料について協議し、適正な減額割合に減額期間、減額の方法等を決定するのですが、明確な基準がないとトラブルになる可能性が高くなります。弊社では加入する(公財)日本賃貸住宅管理協会の定めるガイドライン(添付別紙参照)に基づいて対応いたしますのでご了承ください。安心安全で快適な居住生活を送っていただくことが弊社の管理業務の目指すところとして日々業務に努めています。そうしますと居住建物の一部滅失という事態には極力防止をはかり万一発生した場合は出来るだけ早く解決に動くということになります。



添付ガイドライン記載の計算例の通り早期対応により賃料減額は少額にとどまりますので、修理手配にあたっては弊社の裁量において対処することをご了承下さい。また設備機器の不調・不具合については事前の手入れと交換等により滅失事故の予防をお願い致します。(社主 岡本 秀巳)

賃貸住宅管理業法、いよいよ国会審議へ

去る3月6日の閣議で「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」案が決定され、国会に提案の運びとなりました。折からの新型コロナウイルスの影響で審議が流動的ではありますが、国会を通過しますと法案成立後1年以内の施行となります。過去の法制定から考え、9月には政省令・ガイドラインが策定されて具体的な細かい内容が整理されていく予定です。

この法律が施行されると賃貸住宅管理業に登録制度が創設され、管理受託契約に対する重要事項説明の義務化や、業務管理者の設置義務が生じ、定期報告や分別管理の必要性などが規制されます。これにより賃貸住宅管理業務に大きな影響が出ますが、管理業の適正化が図れるようになり、私達の長年の願いがようやく実現することになります。

弊社は既に4年前に任意の管理業者登録(国土交通大臣(2)第6号)を行う他、多くの点で法規制をクリアする体制を整備してきており、引き続き管理受託業務の適正な実施に努めてまいります。ご支援のほどよろしくお願いたします。(社主 岡本 秀巳)

【社休日】
4月 15日(水)
29日(水)
5月 2日(土)
~
6日(水)
20日(水)

永年勤続優良従業員表彰

2月27日（木）、京都商工会議所主催で会員事業所の発展に貢献してきた永年勤続優良従業員の表彰式が、ロームシアター京都にて執り行われました。弊社不動産営業部門の荒川課長が勤続10年以上で表彰されました。

（編集 木村 柚香）



旅行記 i n ハワイ

工務を担当しております、藤田です。先月、結婚25年の記念に妻と2人で、ハワイへ行ってきました。コロナウイルスの影響なのか、関西空港は人出は少なかったです。6年ぶりのハワイですが、以前に比べると物価が上がっているのに少し驚きです。今回は予想外の感動が3つありました。1つ目は、雨季でもあり、雨も降ったり止んだりの中、ダブルレインボー（二重にかかる虹）が見られたことです（幸せになれるそうです）。2つ目は、ウミガメと一緒に泳ぐことができたことです。3つ目は、日本でも放映しているハワイを舞台にした刑事ドラマのロケを見ることができたことです。何と、泊まったホテルの真ん前での撮影でびっくりです。

それと、驚いたのがノースショアにガーリックシュリンプの発祥の店（フードトラック）に行ったのですが、100人程の人が待っているにも関わらず、途中昼休みなのか30分ぐらいスタッフ全員が食事です。なんの告知もなくお客さんをほったらかしです。（笑）結局、食べられるまで2時間近くかかりました。

あと、地元の人しか行かないような店のハンバーガーは今まで食べた中で一番美味しかったです（2000円以上しましたけど）。

今回も、美味しいものを食べて、地元のスーパーを巡っていつもの旅行となりました。

次回は結婚30年の記念にまた、行きたいと思っています。

（管理営業部門 工務担当 藤田 繁雄）



新居の感想

昨年12月、戸建てに引っ越しをしました。三階からは大文字山が見え、近くには鴨川や出町商店街があり、京都の風情が楽しめます。利便性や周辺環境はもちろんのこと、家の快適さも大満足で、特に宅配ボックスは大活躍しています。玄関ドアはICカードで開閉することができ、便利さだけでなく、子どもや高齢者等にも優しい機能だと感じました。また、一階の部屋は約10帖の広さでバリアフリー

になっており、車椅子や介護ベッドも置くことができ、高齢になっても住みやすい間取りも気に入りました。馴染みのある場所ではなかったので、引っ越しをするまで不安でしたが、近隣の方々にも恵まれ、井戸端会議をする日もしばしば。ご近所付き合いが希薄になっている時代ですが、町内の人たちに可愛がってもらった幼少期を思い出し、なんだか懐かしい気持ちになりました。想像以上の寒さに驚きましたが、もうすぐやって来る桜の季節を楽しみにして、寒さを乗り切りたいと思います。

（高齢者住宅部門 三浦 果織）

