

マルイオーナー新聞

賃貸経営マーケットレポート

賃貸経営、不動産売買、有効活用の提案

■発行所：丸一不動産株式会社 ■本社：東京都北区上十条2-28-8 ■TEL：03-5993-1841 ■FAX：03-3907-6157
■2019年9月号 ■毎月1回発行 ■URL：http://www.m-1.co.jp/ ■E-MAIL：mail@m-1.co.jp

地元の不動産は地元の不動産屋さんをモットーに、十条エリアで60余年

賃貸管理・賃貸経営コンサルティング 売買全般・不動産相続問題・空家問題等を得意としております。

免許番号：東京都知事(15)第9236号
加盟団体：社団法人全国宅地建物取引業協会
社団法人東京宅地建物取引業協会
社団法人全国賃貸不動産管理業協会



敷金や原状回復などに関して基本的なルールが、法律によって明文化されました。内容的には、これまでの判例を尊重したものです

「通常の使用による損耗、経年変化の損傷を除く」と明記されています。国土交通省が作成した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」をはじめとする、これまでの裁判の判例や一般の理解に沿ったものが判断のベースとなっています。連帯保証人の件

「民法」の債権関係の法律、「改正民法」がいよいよ来年4月1日から施行されます。契約ルールの抜本的な見直しとなる改正によって、「敷金」や「原状回復」「連帯保証人」の取り扱いに新ルールが定められます。また、「賃貸人は、賃借人が金銭債務を履行しないときは、敷金を当該債務の弁済に充てることとができる」とした規律を設けています。長年の商習慣で、担保としての預かり金である敷金の内容が、法律によって明確にされたものです。原状回復義務に対しては、2面に詳しくまとめていますが、現行では、敷金を原状回復費用に充てて、修理代金を差し引いて返却する「敷引特約契約」が多いのですが、改正法では、貸主は借主に契約終了時に敷金を返却するように義務づけています。要は、敷金は「賃貸借契約が終了したとき、賃料の不払いがない場合、借主に返還しなければならない」と明文化、ルール化されるものです。原状回復についても「通常の使用による損耗、経年変化の損傷を除く」と明記されています。国土交通省が作成した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」をはじめとする、これまでの裁判の判例や一般の理解に沿ったものが判断のベースとなっています。連帯保証人の件

ニュースフラッシュ

昨年1年間の首都圏の投資用マンション増加 今後の市場も安定的に推移する見込み

昨年1年間に、首都圏で発売された投資用マンションは161物件、7,816戸で、前年の122物件、6,074戸と比べると、物件数は32%、戸数は28.7%、いずれも増加していることが、不動産経済研究所が発表した「2019年上期及び2018年間の首都圏投資用マンション市場動向」で分かりました。一方、今年1～6月の上期に供給された投資用マンションは71物件、3,196戸で、前年同期の93物件、4,623戸に比べて物件数は23.7%の減少、戸数も30.9%減少しました。

また、今後の首都圏の投資用マンション市場は、都心エリアの用地取得は競争が激しく厳しい状態が続くものの、当面の供給は城東や城北、神奈川県などに軸足を移して安定的に推移する見込み。

しかし、さらに地価が高騰してそのようなエリアでの低価格帯の住戸の供給が落ち込むことになれば、首都圏以外のエリアや中古市場へさらに人気は流れてしまう可能性もある、としています。



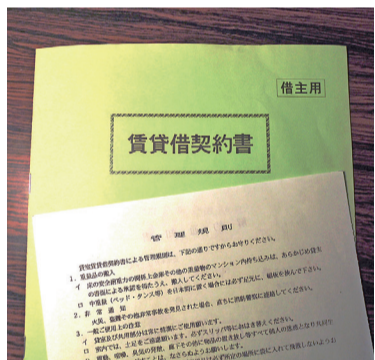
「民法」の債権関係の法律、「改正民法」がいよいよ来年4月1日から施行されます。契約ルールの抜本的な見直しとなる改正によって、「敷金」や「原状回復」「連帯保証人」の取り扱いに新ルールが定められます。また、「賃貸人は、賃借人が金銭債務を履行しないときは、敷金を当該債務の弁済に充てることとができる」とした規律を設けています。長年の商習慣で、担保としての預かり金である敷金の内容が、法律によって明確にされたものです。原状回復義務に対しては、2面に詳しくまとめていますが、現行では、敷金を原状回復費用に充てて、修理代金を差し引いて返却する「敷引特約契約」が多いのですが、改正法では、貸主は借主に契約終了時に敷金を返却するように義務づけています。要は、敷金は「賃貸借契約が終了したとき、賃料の不払いがない場合、借主に返還しなければならない」と明文化、ルール化されるものです。原状回復についても「通常の使用による損耗、経年変化の損傷を除く」と明記されています。国土交通省が作成した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」をはじめとする、これまでの裁判の判例や一般の理解に沿ったものが判断のベースとなっています。連帯保証人の件

「民法」の債権関係の法律、「改正民法」がいよいよ来年4月1日から施行されます。契約ルールの抜本的な見直しとなる改正によって、「敷金」や「原状回復」「連帯保証人」の取り扱いに新ルールが定められます。また、「賃貸人は、賃借人が金銭債務を履行しないときは、敷金を当該債務の弁済に充てることとができる」とした規律を設けています。長年の商習慣で、担保としての預かり金である敷金の内容が、法律によって明確にされたものです。原状回復義務に対しては、2面に詳しくまとめていますが、現行では、敷金を原状回復費用に充てて、修理代金を差し引いて返却する「敷引特約契約」が多いのですが、改正法では、貸主は借主に契約終了時に敷金を返却するように義務づけています。要は、敷金は「賃貸借契約が終了したとき、賃料の不払いがない場合、借主に返還しなければならない」と明文化、ルール化されるものです。原状回復についても「通常の使用による損耗、経年変化の損傷を除く」と明記されています。国土交通省が作成した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」をはじめとする、これまでの裁判の判例や一般の理解に沿ったものが判断のベースとなっています。連帯保証人の件

「民法」の債権関係の法律、「改正民法」がいよいよ来年4月1日から施行されます。契約ルールの抜本的な見直しとなる改正によって、「敷金」や「原状回復」「連帯保証人」の取り扱いに新ルールが定められます。また、「賃貸人は、賃借人が金銭債務を履行しないときは、敷金を当該債務の弁済に充てることとができる」とした規律を設けています。長年の商習慣で、担保としての預かり金である敷金の内容が、法律によって明確にされたものです。原状回復義務に対しては、2面に詳しくまとめていますが、現行では、敷金を原状回復費用に充てて、修理代金を差し引いて返却する「敷引特約契約」が多いのですが、改正法では、貸主は借主に契約終了時に敷金を返却するように義務づけています。要は、敷金は「賃貸借契約が終了したとき、賃料の不払いがない場合、借主に返還しなければならない」と明文化、ルール化されるものです。原状回復についても「通常の使用による損耗、経年変化の損傷を除く」と明記されています。国土交通省が作成した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」をはじめとする、これまでの裁判の判例や一般の理解に沿ったものが判断のベースとなっています。連帯保証人の件

「民法」の債権関係の法律、「改正民法」がいよいよ来年4月1日から施行されます。契約ルールの抜本的な見直しとなる改正によって、「敷金」や「原状回復」「連帯保証人」の取り扱いに新ルールが定められます。また、「賃貸人は、賃借人が金銭債務を履行しないときは、敷金を当該債務の弁済に充てることとができる」とした規律を設けています。長年の商習慣で、担保としての預かり金である敷金の内容が、法律によって明確にされたものです。原状回復義務に対しては、2面に詳しくまとめていますが、現行では、敷金を原状回復費用に充てて、修理代金を差し引いて返却する「敷引特約契約」が多いのですが、改正法では、貸主は借主に契約終了時に敷金を返却するように義務づけています。要は、敷金は「賃貸借契約が終了したとき、賃料の不払いがない場合、借主に返還しなければならない」と明文化、ルール化されるものです。原状回復についても「通常の使用による損耗、経年変化の損傷を除く」と明記されています。国土交通省が作成した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」をはじめとする、これまでの裁判の判例や一般の理解に沿ったものが判断のベースとなっています。連帯保証人の件

「民法」の債権関係の法律、「改正民法」がいよいよ来年4月1日から施行されます。契約ルールの抜本的な見直しとなる改正によって、「敷金」や「原状回復」「連帯保証人」の取り扱いに新ルールが定められます。また、「賃貸人は、賃借人が金銭債務を履行しないときは、敷金を当該債務の弁済に充てることとができる」とした規律を設けています。長年の商習慣で、担保としての預かり金である敷金の内容が、法律によって明確にされたものです。原状回復義務に対しては、2面に詳しくまとめていますが、現行では、敷金を原状回復費用に充てて、修理代金を差し引いて返却する「敷引特約契約」が多いのですが、改正法では、貸主は借主に契約終了時に敷金を返却するように義務づけています。要は、敷金は「賃貸借契約が終了したとき、賃料の不払いがない場合、借主に返還しなければならない」と明文化、ルール化されるものです。原状回復についても「通常の使用による損耗、経年変化の損傷を除く」と明記されています。国土交通省が作成した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」をはじめとする、これまでの裁判の判例や一般の理解に沿ったものが判断のベースとなっています。連帯保証人の件



これからは特約にも、十分な説明が必要になります

注目の「改正民法」がいよいよ来年4月1日からスタートします

裁判判例や一般的な理解内容をルールとして明記

相互理解と共存共栄について

今回は、不動産の話題から離れて、グローバルな視点でお話を。今は世の中で起きている様々な出来事をテレビやインターネット等で瞬時に知る事が出来る時代です。皆様は世の中で起きているニュースで特に気になる事、何か有りますか？私が最近特に注視しているのが、イギリスのEU離脱問題、米中貿易戦争そして昨今の日韓関係です。何だか、こう書くと、問題が大きすぎて記事としてはとてもフォーカスしにくくなってしまっているのですが、私はこれらの問題の根底には共通点があり、問題を解決する手がかりにも共通点があるのではないだろうか、と思うのです。紙面には限りがあるため、あまり詳しくは書けないのが残念なのですが、詰まる所、各国政府は「国益を守る」と言う事を大義名分にしているのですが、では、究極的に国って一体誰の物？国益って一体誰の利益？と考えてしまうのは自分だけでしょうか？

今や、人や物は海を越え、国境を越えて行き来するのが当たり前の時代です。例えば、韓国の日本人にも多くの韓国人が雇用され生計を立てています。また、イギリスのような先進国では所謂典型的なイギリス人は賃金が安い肉体労働やサービス業には就かず、EU離脱問題の元凶となった移民達はその役割を果たしていると言います。つまり、一国の社会には異なる人種や民族、宗教そして言語が存在する時代なのです。それを多数決の原理で力関係を決めてしまえば、それ国益と見なし、他の者たちの価値観を理解し尊重する努力を怠り、忌み嫌う所に争いの根源があるのではないのでしょうか？

米中貿易戦争は一体どちらの国がより利する事になるのでしょうか？私にはこの争いに勝者はいないと思うのです。争う選択肢よりも相互理解を深めて共存共栄を図って行けるような国家造りを目指せるリーダーを選ばないと、国家と言う大型船もあのタイタニック号のように難破してしまつてはならないか、心配になります。

代表取締役 吉田