



早いものであっという間に師走を迎えてしまいました。

毎年この時期になると感じてしまうのですが、1年というのはみんな等しく365日、8,760時間なのに、年齢を重ねるごとに月日の経過するのが早く感じるようです。これはご存知の方も多いと思いますが、科学的に解明されているようです。

「ジャンネーの法則」と言うそうです。この法則は「人生のある時期に感じる時間の長さは年齢の逆数に比例する」というもので、1歳の時に感じた1年を1/1とすると、2歳の時の1年は1/2となり1歳の時の2倍速く感じるようになるということだそうです。時間を短く感じさせる要因は以下の3つが考えられています。一つは加齢による〈代謝の低下〉だそうです。次の要因は〈体験の数〉そして〈時間経過への注意〉だそうです。

この大人になるほど時間が、早く過ぎるように感じる時間感覚のからくりに対処する有効な方法は、体験の数を意識的に増やすことだそうです。新しい体験は、時間を長く充実したものを感じさせます。子どもの頃は、周囲の大人たちが日々の楽しみや行事を用意してくれていました。大人になったら、自分で自分を楽しませる時間をつくるのが大切なのですね。

さて今月号では、今年一年を振り返り私の選んだ10大ニュースをランクを付けず思いのまま書いてみたいと思います。

1. バイト強盗、指示役「ルフィ」ら逮捕
2. 日韓首脳会談、関係正常化で一致
3. WBC、日本が14年ぶり優勝
4. 新型コロナが「5類」へ移行
5. 広島でG7サミット開催
6. LGBT法成立
7. 記録的猛暑、夏の平均気温過去最高
8. ガソリン価格過去最高、物価高続く
9. ジャニーズ事務所、性加害認め謝罪
10. 大谷翔平、米大リーグで本塁打王



他にも消費税のインボイス制度開始、各地でクマ被害死傷者過去最多、また今年は芸能人始め多くの有名人が亡くなられた事がとても印象に残っています。ご冥福をお祈りいたします。最後に本年は、ご愛顧を賜りまして誠に有り難う御座いました。来年も皆様にとりまして良い年であります事を願っております。



お仕事の拠点として人気です・・・ 倉庫付き事務所「ビジネスプラザ」のご紹介

弊社の取り扱い倉庫には【ビルインタイプ】【物置タイプ】【バイクボックスタイプ】【木造タイプ】【倉庫付き事務所タイプ(ビジネスプラザ)】がございます。

今回は空き待ちのお客様も多数いらっしゃいます、ビジネスプラザをご紹介させていただきます。ビジネスプラザは1階が倉庫となっており、場所によって違いますが倉庫部分の広さは約13.6帖～16帖の大きさで、2階事務所部分の広さは15帖～18帖の大きさになっております。倉庫と事務所を別の場所で借りてしまうと、ちょっとした備品や材料を知りたい場合でも時間がかかってしまいますが、ビジネスプラザは同じ場所にありますので、移動時間短縮や在庫の確認がすぐ出来る等、商品や材料を扱うお客様には特にお勧めです。設備に関しまして、トイレやミニキッチンや照明器具等設置されております。一部を除きますが前面駐車場1台分ございますので、荷物の出し入れがしやすいのも特徴です。毎月の賃料も倉庫・事務所・駐車場分と考えるとお安くなっており、新たに開業をお考えのお客様にもお問合せをいただいております。ビジネスプラザをお問合せいただくお客様は比較的小急ぎの方が多く、満室の場合は空き待ちをされずに他の倉庫付き事務所を探される方も少なくありません、お客様の需要に対して供給が追いついていない状況です。トランクルーム同様にビジネスプラザに関心をお持ちの方がいらっしゃいましたら、是非弊社までご連絡いただければと思います。



直管蛍光灯の製造と輸出入が禁止に・・・



水銀の製造や輸出入を規制する「水銀に関する水俣条約」により、直管蛍光灯の製造と輸出入を2027年末までに禁止となることが決まりました。器具故障等があった際はオーナー様へ蛍光灯からLED器具交換をご提案させていただきましたが、まだまだLEDよりも蛍光灯の方が多くなっております。LEDのメリットには、「寿命が長い」「消費電力が少ない」が挙げられます。特に寿命が長い事により、ご利用者様からのクレームに繋がる照明切れの回数を減らせます。デメリットとしては「器具交換等の初期費用」がかかってしまいますが、この2つのメリットにより総合的に考えると蛍光灯よりも経済的と考えられます。今後蛍光灯が購入出来なくなる為、オーナー様にはLED器具交換のご提案をさせていただく機会が増えていくかと思っておりますので、ご検討いただけますと幸いです。





賃貸借契約 日本と外国でどう違うの? ①

日本では賃貸契約の際に、賃借人に強い対応ができなかったり大家さんが不利な立場になることも多いが、外国の場合はどのようになっているのでしょうか?いろいろと調べましたら日本とはだいぶ違うようです。アメリカを例に挙げてみます。

1, 支払いが遅れたらペナルティーを請求する

日本では滞納問題は大家さんの気苦労が絶えない悩み事のひとつですが、だがアメリカでは少し違うようです。賃貸契約書には毎月の家賃の締め切り日が記載されるが、その日を過ぎた場合は罰則としてペナルティーが課される。家賃の5~6%が一般的で、滞納が続く場合は預かっている保証金から家賃の補てんとして引き出されることを定めていて、保証金からお金が引かれた場合は、賃借人が5日以内に入金して元の金額に戻す必要がある。日本では遅延損害金というものがありますが年利換算なのでわずかな金額ですし、契約書に記載はありますがなかなか請求していないのが現状です。



2, ノースモーキングが当たり前。室内も共用部分もダメ

アメリカの公共の場はほとんどが禁煙だが、多くの賃貸アパートも禁煙にしている所が多くなってきている。室内はもちろん、バルコニーや共用部分の中でタバコを吸うことも禁止され、中にはアパートの玄関から数10メートル離れたところで喫煙するように細かく規定されることもあるようです。日本では禁煙ではないが喫煙による室内の損耗には費用を請求できるガイドラインがあります。アメリカは厳しいですね!



3, 賃貸契約期間と契約更新ルールが明確

アメリカの賃貸契約では契約開始日と終了日を明記し、終了日(時刻も記述)に契約は終了する。契約終了時までには賃借人は退去する。これがシンプルなルールのようなです。契約更新の際は、大家さんと賃借人の両者が1年などの期間を設定するか、1か月ごとの「月極め契約」かを定めて契約する。契約書を交わさずに更新するケースは、大家さんが賃借人から契約期間が過ぎているにも関わらず家賃を受け取った場合のみで、その際は「月極め契約」したと見なされ、賃貸契約を更新していなくてもその契約は有効となるようです。日本では大家が賃料を受け取らなくても賃借人が物件に居座ることで法的に更新とみなされます。この違いは衝撃を受けますね。なお契約更新時に大家さんが家賃の値上げをする場合は、10%以下の値上げは1カ月前までの告知、それ以上の値上げは2カ月前までの通知が義務付けられているらしい。これって、値上げに応じない場合はどうなるのだろうか?それについては、ここ数年アメリカでは人気エリアの物件は毎年家賃が上がる傾向で、更新時にも大家さんが家賃を値上げする傾向が多い。それに応じられない場合は、当然賃借人は退去しなければならないらしい。えっ思いますよね。アメリカの賃貸契約は、日本とは異なり、賃借人が順守すべき条件が細かく盛り込まれていて、大家さんの立場を守るものとなっています。

日本(賃借人保護・借地借家法)・・・アメリカ(賃借人を守る)日本はあまりにも賃借人が保護されすぎと私はこの仕事をしていて思います。もう少し限定的にでも(滞納者を明渡させるときなど)大家側にも権利が強くなった方がいいと個人的には思いますが、いかがでしょうか?



2024年1月からスタート 賃貸 繁忙期の準備...

こんにちは!!清瀬店賃貸部です。今年も近隣大学生協さんが提供する2024年度の合格者へ送付される【住まいの紹介】冊子へ広告を出させて頂きました。例年、冊子を見て頂いた方からのお問合せも数多く頂いております。中でも人気の高い設備はオートロックやセコム等が入っているセキュリティが高いお部屋になります。また近年では物理的な設備だけではなく、入居者間でのトラブルがないか、管理がしっかりとされている物件なのか、建物周辺の環境(夜道が暗くないか)等も考慮されて新生活を始められている方も増えています。ニュースでも隣人トラブルを取り上げる機会が増えていますので、今後益々気にされる方が増えていくと考えています。過去に私が上京した際に借りたアパートは普通に生活をしているつもりでも隣の人に壁をおもいきり叩かれたり、たまに怒鳴りこんできたり、なかなか大変な環境でした。今思えば、私も注意していたつもりでも初めての一人暮らしでうるさくなっていたのかもしれませんが、慣れない生活の中ではそういったトラブルに対応するのは難しいですね。近所にいた大家さんが建物管理していたけれども、いつも留守にされていて相談も出来ず、ようやく相談出来たと思ったら、むしろエアコンの室外機の音がうるさいから夜間はエアコンをつけるなど言われたりして、もはや四面楚歌でした。どうしようも出来なかった私は、そこは1年で退去させて頂きました。そんな経験もあり、学生さんには大学生活の期間中は安心して快適に住んで頂き卒業とともに無事に退去していかれる事を、すごく大切に思っています。ほとんどの学生様が退去理由は卒業であること、それは弊社が誇れるポイントであると考えています。その為にはまず、お客様に弊社を選んで頂けるように弊社の情報を発信していくのも大事です。今年はホームページをリニューアルしたこともあり、ブログにも力を入れています。こんな人達がいる不動産屋なのだなど親しみを届けられたら良いなという思いで、賃貸部だけではなく、管理部・トランク部と会社全体で発信をしていますので、ぜひチェックして頂けると嬉しいです。オーナー様より預からせて頂いている物件を、地元の不動産屋だからこそ出来るようなサービスを提供出来るように、毎日の業務に取り組んでいます。そろそろまた?繁忙期が始まりますので、より頑張っていきます。



編集後記 来年も、皆様のお役になる情報をご紹介させて頂きたいと思っております。引き続きご愛読頂きますようお願い申し上げます。来年は「辰年」です。良い年をお迎えください。

お知らせ

年末は28日(大掃除)まで、新年は、1月6日(土)より営業致します。

