



通信の語源

～通い合って(通じて)信頼を深める(信(よしみ)を通わす)～
通信の語源のように、地元の皆様に信頼して頂ける不動産会社になれるようにと思い、コスモス通信を発行致しました。本紙が何かのお役に立てれば幸いです。

ちょっとためになる判例集 ～更新料について～

平成20年1月30日 京都 **判決 更新料は有効**
概要 賃料4.5万円 契約期間1年 更新料10万円

平成21年7月23日 京都 **判決 更新料は無効(敷引も無効)**
概要 賃料5.8万円 契約期間2年 更新料2ヶ月 敷金35万 敷引(償却)30万

平成21年10月29日 大阪 **判決 更新料は有効**
概要 賃料5.2万円 契約期間2年 更新料2ヶ月(6年間3回の内1回は1ヶ月)

ニュースで話題になった京都の更新料無効判決、但し、全ての契約の更新が無効になることはないと思います。いづれも消費者契約法第10条「消費者の利益を一方的に害する条項は無効」にあたるかが争点となっています。更新料を支払うことで契約を継続できることは、借主にも利益があるという考え方もあります。(借地借家法では、貸主に正当な事由があれば期間満了6ヶ月前迄に申出をすることにより解約できるとなっています。ただ現実には立退料を支払い明渡というケースが多いです。)ちなみに「消費者」は「個人」と定められているため、法人は該当しません。私が驚いたのは、関西は更新料が2ヶ月なんですね！また敷金の償却も高額、、地域により様々ですね。

お役立ち情報 ～家賃保証会社～

家賃保証会社を活用することで、滞納対策や空室対策の一翼を担います。下記にメリットを記載しますので、ご参考にして下さい。

オーナー様のメリット

- ・家賃の督促は、保証会社と弊社にて行いますので、オーナー様のお手間ははぶくことができます。
- ・滞納の有無にかかわらず、規定日に家賃をお支払いするため、収入が安定します。
- ・滞納賃料、原状回復費(住居系)など保証会社が債務を保証するため、敷金を預かる必然性が少なくなり、敷金を低額にして募集が可能となり、成約率が上がります。
- ・未成年者、外国人、生活保護の方、年金暮らしの方、自営の方も加入可能であるため、募集枠が広がり、成約率が上がります。また、保証人不要にて募集可能となり、同様に募集枠が広がります。

借主様のメリット

- ・今まで保証人がいないため断われていたお客様も、審査が通ればご契約可能となり、希望の部屋を借りれる確率が高まります。

弊社は(株)リクルートフォレントインシュア(株)リクルート、三菱UFJニコス(株)出資の保証会社)及び日本賃貸保証(株)(日本で一番歴史のある保証会社)の代理店です。ご質問、ご要望等ございましたら、お気軽にお問合わせ下さい。

弊社では管理させて頂ける物件を募集しております(1部屋から承ります)。空室や滞納者対応でお困りのオーナー様、ご一報頂ければ幸いです。どうぞ宜しく願い致します。

所在 港区南青山2-2-15 ウィン青山
社名 コスモス不動産管理株式会社 担当 高野
電話 03-6447-2103 FAX 03-6447-2105
メール m-takano@orange.plala.or.jp