



逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便りは、安定した賃貸経営を共に築いていくために、市場の動向・入居者のニーズ、レントライフの取組などを発信し、今なにか必要なかを一緒に考えていける場にできればと思っております。皆様からの率直なご意見ご感想を心よりお待ちしております。

レントライフ便り

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』 www.rentlife.co.jp/owner

編集発行



株式会社 **レントライフ**

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー 検索



今年も喜びの一年になりますように

今回のお題目

明けましておめでとうございます。スタッフ一同皆様のお役に立てるよう頑張ります！本年も宜しくお願い致します。

《特集》オーナーのための紙上賃貸講座《民法大改正債権法②》民法大改正と不動産賃貸業

■連載エッセー

村上不二夫の面白こぼれ話

■お部屋預かり 0円リフォーム事例紹介

他物件に差をつけ入居者に印象付ける部屋へ!



120年ぶりの民法改正が賃貸借契約に与える影響

前回の民法改正(債権法)の改正点、紙上講座では、とりわけ賃貸借関係の中でも入退去や入居中の実務に関わる、原状回復や敷金さらに貸主・借主の修繕に関する事項などをお伝えしてまいりました。これらの改正点は、賃貸借契約においてトラブルを防ぐため、今まで幾多の争いの中で判例として定着してきた考え方や、国の指針などで方向性を示してきたことが新民法に明文化されることになり、法律として定着されることになったことをご案内いたしました。前回もご案内の通り、改正の大筋は借家人の保護を基本としている内容ですから、私共のような管理会社やオーナーは、これらのことを常識の見解として捉えていかなければなりません。とりわけ私共、管理会社は改正民法に沿ったものの考え方で、安定経営を目指すオーナーのため、時代の流れに即した賃貸借関係の基本的なルール作り

民法大改正と不動産賃貸業

オーナーのための紙上賃貸講座《民法大改正債権法②》



をしていく責任があります。例えば、今まで慣習的に捉えてきた賃貸借契約業務が法制化されても、住まいや仕事の空間を提供するうえで、貸主と借主を円滑に結び付け、互いに満足できる関係づくりを提供していくことが私共の責務であることに変わりはありません。

今回は、前回ご案内できなかった保証関係の新しいルールについてご案内してまいります。新民法においては、保証人の責任範囲について全く新しいルールが取り入れられました。これは今後の賃貸借関係の契約にとって、大きな方向転換になっていくといっても過言ではありません。正に、現行民法制定以来、債権法に関する約120年間の社会経済の変化への対応がなされ、実質的なルールの改正が行われていくのです。

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

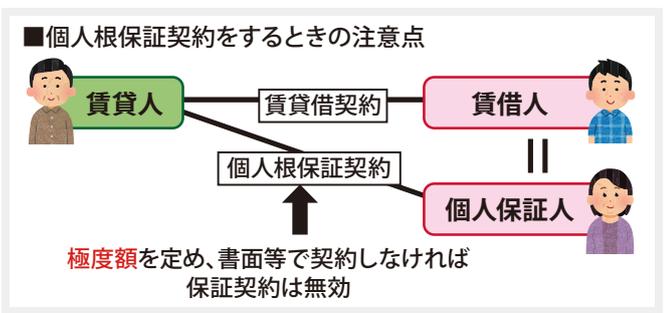
- 長野店 長野県長野市栗田 859-1 TEL.026-219-5580
- 伊那店 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580
- 松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001
- 飯田店・飯田ショールーム 長野県飯田市北方 1157-2 TEL.0265-25-8050
- 諏訪IC店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101
- 横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 TEL.045-470-3213
- 長野本社 長野県長野市栗田 859-1 3F TEL.026-217-0257
- 伊那本社 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580

■保証人のルールが大きく変わる！個人連帯保証人に関する改正。目的は、個人保証人保護の拡大

賃貸借契約での保証ルールの改正をお伝えするにあたり、まずこの改正がどのような経過で生まれてきたのかについて、触れたいと思います。それは、お金を借りる契約から生じる債務「貸金債務」の個人保証人の保護が求められたことが発端となっています。この保証に関しては、商工ローンの保証の取立てを巡り社会問題が起きたことを背景に、平成16年に民法が改正されました。それは、

■改正民法では賃貸借契約の個人保証人も保護の対象となった
今回の改正は、賃貸借等の一定の範囲で生じる不特定の債務の個人保証（個人根保証）に対する保護を、貸金債務の保証に限ることなく、個人根保証一般について拡大しました。すなわち、賃貸借契約の個人保証人も、賃貸人と賃借人による賃貸借契約という一定の範囲から生じる債務全般

わる根保証については特に定めはなく、この時点での改正はありませんでした。



で、将来の家賃等という不特定の債務を個人で保証するわけですから、個人根保証人に当たります。そこで、改正民法の下では、賃貸借契約の保証人に個人がなろうとする場合は、極度額を書面等（電磁的記録も可）で定めなければ保証契約は無効としました。このように、今回の法改

正では、極度額（上限額）の定めのない個人の根保証契約は無効とするというルールが新たに設けられました。これは今までの賃貸借契約に対する保証とは大きく異なる、まったく新しいルールですから、今後の賃貸借契約締結の際には十分に注意する必要があります。

《改正後民法》
 第二百 貸金等根保証契約
 （貸金等根保証契約の保証人の責任等）

第465条の2

1. 一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（以下「根保証契約」という。）であつてその債務の範囲に金銭の貸渡し又は手形の割引を受けることによつて負担する債務（以下「貸金等債務」という。）が含まれるもの（保証人が法人であるものを除く。以下「貸金等根保証契約」という。）の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に從たるすべてのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。

2. 貸金等根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。

3. 第四百四十八条第二項及び第三項の規定は、貸金等根保証契約における第一項に規定する極度額の定めについて準用する。

《改正前民法》
 第二百 個人根保証契約
 （個人根保証契約の保証人の責任等）

第465条の2

1. 一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（以下「根保証契約」という。）であつて保証人が法人でないもの（以下「個人根保証契約」という。）の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に從たるすべてのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。

2. 個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。

3. 第四百四十八条第二項及び第三項の規定は、個人根保証契約における第一項に規定する極度額の定めについて準用する。

■民法改正の保証のルール概略

※「根保証契約」とは将来発生する不特定の債務について保証する契約をいいます。例えば、不動産の賃借人の一切の債務の保証がこれに当たります。根保証契約を締結して保証人となる際には主債務の金額が分からないため将来、保証人が想定外の債務を負うことになりかねません。

法務省も今回の改正にあたり次のように説明しています。「個人（会社等の法人以外の者）が保証人になる根保証契約については、保証人が支払の責任を負う金額の上限となる「極度額」を定めなければ保証契約は無効となります。この極度額は「〇〇円」などと明瞭に定め書面に記載しておかなければなりません。」



【※第四百四十八条は、下記をご参照ください。】

貸借契約の

極度額とは？

『極度額』とは、保証人が負担することになる金額の最大限です。家賃の他、滞納家賃の利息や遅延損害金、賃貸借契約から生じる違約金や損害賠償等、保証債務に関するすべてを含んで、最大限保証人が負う可能性のある限度額のことです。これが書面等ではつきりと示されて、それでも保証人となるか否かを慎重に判断させようというわけです。個人ではなく会社等の法人が賃貸借契約の保証人となる場合は、個人保証人と異なり、保証契約に極度額を定めることは改正民法も要求していません。会社はビジネスを業としているので、リスクを負うかどうかは、自社のビジネス上の責任で判断すべきだからです。



保証極度額の

定め方は？

改正民法が極度額を定めなければならないとした趣旨は、自分が負うことになるかもしれない最大額を認識させ、自主的かつ慎重に保証人になるかを個人に判断させるためです。そこで、極度額は固定された額であることが重要ですが、必ずしも300万円とか1000万円などの具体的な金額である必要はありません。たとえば「家賃10か月分という定め方も有効とされるでしょう。ただし、家賃が上がればその分極度額も上がるというのでは、保証人が最大責任額を認識できませんから、「賃貸借契約開始時の家賃10か月分として」など、金額がはっきりと分かることが必要になります。それが、家賃の増額に応じて家賃10か月分の極度額も増額されるという決め方であれば、

その極度額の定めは無効とされるかもしれません。



保証する範囲とは 何か？

保証人が責任を負わなければならない範囲はかなり広く、賃貸借契約で賃借人が賃貸人に払わなければならない債務をすべて含みます。毎月の家賃のみならず、賃貸物件の設備を壊した損害とか、放置された物の撤去費用とか、場合によっては部屋で自殺をして他の人に貸すことができなくなったことによる損害も含みます。通常は、保証人は

これらすべてについて保証する責任があります。

したがって、極度額を決める際は賃料の滞納のみならず、その他の損害も保証することも考慮して決める必要があります。極度額は保証人によってオーナーの損害がカバーされる上限となるので、必要十分な上限額を設定しなければ、滞納や損害賠償が発生した際の備えという保証の目的が達成できません。他方、民法改正の明文には「極度額設定の上限」の制限はありませんが、過去の裁判例では、滞納額が長期または高額になるまで放置したのち、漫然と連帯保証人に滞納家賃を請求した事案で、非常識なオーナーに対しては連帯保証人への請求を一部排斥した例もあります。よって、必要十分な極度額に設定しつつ、あまりに不相当な極度額を設定しても争えば無効となりますから、注意が必要です。

想定される平均的な極度額の設定金額とは？

法律家の見解でも、滞納発生から平均6か月程度で裁判を経て強制執行、そして退去が実現することを考えれば、最低でも家賃6か月以上の極度額設定は必要といっています。判決で容認された連帯保証人の負担額に関する国交省の資料によれば、中央値で家賃1.2か月分、平均で家賃1.3、2か月分、最大で家賃3.3か月分となっています。この国交省の調査資料は、判決で連帯保証人に命じられた保証債務額ですから、極度額がこの範囲内、例えば家賃1年分〜2年分(1.2か月分〜2.4か月分)であれば、民法改正施行後も、通用すると思います。

また、前述したように、過去の裁判例で連帯保証人の債務が否定された事案では、滞納額が長期にわたって累積していくなかで、保証人に全く連絡せず、高額滞納に達してから突然請求したケースがあります。おそらく民法改正後も、標準的な賃貸借契約書期間は2年となると思いますから、最大家賃2年分程度は、連帯保証人もリスクを認識しているでしょうから、家賃の2年分程度の極度額設定であれば、裁判で問題となるおそれは少ないかもしれません。但し、保証人が受けてくれる額でなければ連帯保証人になる人がいなくなってしまうから、今後の賃貸借契約の中で、極度額の常識的な範囲は、幾多の事案に基づき定着していくことでしょう。



■ 極度額を提示することにより予想される事態。連帯保証人の成り手が激減する？

いくら保証の極度額を決めれば連帯保証人の保護になるとはいえ、実際に設定された金額を保証人が見た時のインパクトは、まったく以前とは異なつたものになると思います。例えば5万円の賃料で2年分120万円、それにその他の損害に対する債務も想定して、180万円の保証で承諾していただけますか？などと言われれば保証人予定者は、具体的な極度額を提示されたことにより、最悪の事態だけが頭によぎってしまいますから、二か月5万円の家賃保証



なのに○○さんのために180万円も出さなければいけないのか」と保証する事態のみを思い浮かべてしまいます。保証極度額の許容範囲は入居者との人間関係や保証人の資力などで様々であると思いますが、かなり慎重にならざるを得ないでしょう。そしてこの制度は2020年4月から否応なしに始まり、数々の実例を踏まえた中から、友人関係ならいくら？会社と同僚ならいくら？親族ならいくら？などある一定の基準が見えてくるかもしれません。今までの時点では保証人になる人の極度額の許容範囲は知るすべもありません。いずれにしても、個人保証人は極端に減少することが予想されます。ひよつとしたら親族でも拒否されるかもしれません。と言うのも、今までは

金額の設定がなかったの、何となく、「部屋を借りる時のルールだから仕方ないのでは」と快く引き受けてくれていた保証人も、借金の保証という意識が強くなり、そしてこの個人根保証も借金の保証と同様に考えられ、

相当の拒否反応が出てくることが予想されます。なぜなら消費者金融や街金の保証をヒョイヒョイ受ける人など、そう多くはいないと思います。だから今の消費者金融は保証人なしの少額融資を柱にしているのです。

■ 家賃などの保証は、連帯保証人へ変わる

保証会社利用が主流に？ 個人保証の減少は賃貸難民を発生させるか？

今では街の不動産屋を除く多くの賃貸仲介店で、保証人へ変わる賃貸保証会社を利用して、友人関係ならいくら？会社と同僚ならいくら？親族ならいくら？などある一定の基準が見えてくるかもしれません。今までの時点では保証人になる人の極度額の許容範囲は知るすべもありません。いずれにしても、個人保証人は極端に減少することが予想されます。ひよつとしたら親族でも拒否されるかもしれません。と言うのも、今までは

が代わりに賃料を支払いますが、滞納債務が免除されるわけではありませぬから、借借人は保証会社に滞納分を支払う義務があります。また保証会社の保証範囲は家賃・更新料など、いわゆる金銭債務の保証のみであるため、それ以外のことにについては基本的に行いません。入居者がマンション内で発生した近隣とのトラブルの加害者であつて本人にいくら注意しても改善しない場合などでも、保

■ 「保証会社」と「連帯保証人」の保証範囲(保証会社利用の場合)

保証会社	連帯保証人
滞納家賃・更新料 金銭債務のみ	近隣住民とのトラブル、設備等の修繕費、 入居中の事故・死亡、行方不明での身元引受、退去時原状回復費用 など…

※連帯保証人は、契約入居者と同じ責任を負う

対する原状回復も保証会社は関与しません。

また、保証会社は有償とは言い、利用する賃借人に対する「保証できるか否か」の審査がありま

すので、誰でも保証するというものではありません。収入のない人やフリーター、さらに単身の高齢者などは審査に通りにくくなります。審査が通らなければ、連帯保証人を立てなければいけません。収入のない人や高齢者に対しては、なかなか保証人になってくれる人がなく、結局、入居できる物件がないという羽目になってしまいます。そして、それらの人々は生活する場所も確保できな



高齢者「賃貸難民」…

い、いわゆる「賃貸難民」と化してしまうのです。特に高齢世帯では貧困率が3割(2016年時点)にも達していると言われ、さらに今後ますます高齢世帯が増加し貧困率の上昇も予想されていく中、賃貸に暮らせず難民化してゆく人々も増えていくでしょう。その為、今まさに、各地で高齢世帯の賃貸支援が

民法大改正で求められる管理会社の責務

行われ始めています。このような、いわゆる弱者である人々が、保証人を立てることができず、住むところも確保できない「賃貸住宅難民」になってしまおうという社会問題を抱える時代が来るかもしれません。そんな状況が訪れる未来の社会が、単に私の取り越し苦労に終わればよいのですが？

民法大改正について、前々号と2回に分けてお伝えしてまいりましたが、今回の民法改正が社会にどのような変化をもたらすかは、今の段階では分かりません。新法が社会に定着するまでは少し時間がかかるでしょう。敷金や原状回復の明文化、さらに保証人のルールも大きく変わり、貸主と借主の立場も大きく変わってゆくのかもしれません。しかし、そもそも、貸主と借主という利害が相

反した関係の中を取り持つていくのが私たち管理会社の仕事です。昨今は、権利を主張することを躊躇(ためら)うような人々は減少しています。代理人の弁護士もかなり敷居が低くなり、乱暴な主張をしてくる借主も増えてくるのが予想されます。今でこそ既に、昔のような貸主の一方的な言い分は通らなくなりませんが、私共は「この相反する関係の貸主と借主の互いの利益を尊重し業務にあた



る。」そんな姿勢の基、新しいルールづくりをしていくことが求められていると考えています。今回の民法改正は、基本的に今まで貸主と借主間で争われてきたことを借主保護の観点から明文化したものと、新しく取り入れられたルールがほとんどであると思います。したがってオーナー側は、民法改正への備えをせず、今までどおりの考えや慣習に基づいて賃貸経営をしているだけでは、予期せぬ無用なリスクを抱えてしまいます。このように民法改正で賃貸運営の難易度が上がるからこそ、われわれプロの管理業者への期待は大きくなると思います。

セミナー告知 今回のレントライフ便りにて紹介いたしました「民法改正」の内容を、以下の日程で開催されるセミナーにて、弁護士の先生が詳しくオーナー様へご説明いたします。振るってご参加ください。



専門弁護士が語る!

120年ぶりの民法改正で賃貸業の何が変わる? 影響は?

家主様必見!



定員 30 名様

受講料無料

オーナーのための勉強会 + リフォーム事例大公開!!

第1講座 ● **専門弁護士による《民法大改正と不動産賃貸業の解説講座》**

120年振りの民法大改正で賃貸借のルールはどう変わる!? 知らない家主は損をする! 新ルールを知れば安定した賃貸経営ができる!

- 保証人のなり手が激減? 個人保証の極額設定の義務化。さらに、保証人への報告義務も。
- いつから改正民法が適用されるのか。どう適用されるのか。知っていますか?
- 賃貸借ルールの変更点。敷金・原状回復・目的物の一部使用不可と賃料の当然減額等について。

第2講座 **レントライフが提供する新しい賃貸の形「フリーダム賃貸」とは? 新しい賃貸の形で入居者が劇的に増える! 満室経営ができる!!**

- インドの大手ホテルチェーンも不動産賃貸業で日本へ進出! その結果、業界の競争激化で、オーナーはますます厳しい環境へ!
- フリーダム賃貸の利用者は、学生、企業の研修・出張、看護、さらに長期の旅人、ワーキングホリデーの外国人など、多種多様なお客様が増える。今までの概念でお客様を見てると損をする!

第3講座 **自己資金0円リフォームとは何か? 最新の実例を公開!**

- 自己資金0でリフォーム出来たオーナー様が続出! たった5年で200棟の自己資金0リフォームを実現できたワケとは? もちろんオーナーのリスクはゼロ。実例と秘訣を大公開!
- 古アパートが自己資金なしでピカピカになるなんて信じられますか? 講座に参加しなくては、この驚きの秘密は分かりません! ぜひご自分の目と耳でご確認下さい。

弁護士法人一新総合法律事務所
東京事務所所長 兼 統括マネージャー
東京弁護士会所属
略歴: 京都大学卒業・2007年弁護士登録

特別講師 大橋 良二先生



スマホで予約

開催日程

【長野開催】 長野店主催

- ・日付 / **2月2日** (日)
- ・時間 / **13:10~16:30**
- ・会場 / **ホテルメルパルク長野 4F「月」会場**

【松本開催】 松本店主催

- ・日程 / **2月16日** (日)
- ・時間 / **13:00~16:00**
- ・会場 / **松本市市民タイムス みすず野ホール メーンホール**

※講座内容は両日程とも同じとなります。

※会場の都合によりご参加には予約が必要です。先着順のためお早めにお申し込みください。内容の詳細や、ご予約・お問い合わせは《開催店舗》へご連絡下さい。

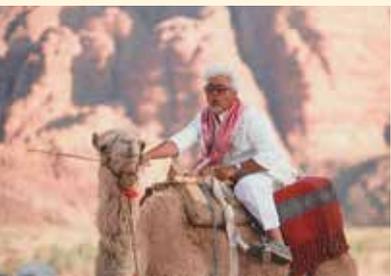
連載エッセー

村上不二夫の面白こぼれ話

年末に快事!



私は自らを元氣者だったと強く信じています。事実、過去の自分の大きな動きを静かに振り返ってみても、あああの時は大変だった。いやああれは、しんどかったなあ。今なら半分も無理だ。と今の自分の今と比べ、全く信じられない程身体を使いつつ頑張ってきた人生だったなあ。と、我ながらその東奔西走の人生航路をちよつとやりましたよ!! といささか胸を張りたいくなるような動きを続けてきましたなあ。



シリア砂漠を1か月かけて横断した

ターリン時代とほとんど変わらぬブレジネフ時代の、ロシアでなかったソビエト社会主義共和国時代に、大陸の東の端づれのウズベキスタンから西の果てのレニングラードまでを、あの恐ろしかったソ連人達と一緒に1ヶ月以上共に暮らしながらの旅行や、そしてまた、第一次世界大戦でスパイのアラビアのロレンスとして有名な、英国のトーマス大尉が歩んだのと同じ道を、ベドウィン族36人と48頭のラクダの先頭に立って、

日中50度以上のあの中東のシリア砂漠千キロをラクダで1ヶ月以上歩いて横断したり、その他アフリカ各地や南米の端づれ等々、我ながら全くよく歩いてきたもんです。

ところで、私はお笑いを業務としてしているタレントではないので、出掛けた先を舞台の様に遊びの道具にはとても出来ないし、まあ出掛けた先の地帯のお偉い統率者達というか権力者達に、ペコペコ頭を下げる敬意の表現が実に重大な任務であったし、ああ言う後発地域の現地のお偉いさん達には日本のテレビがペコペコしてたというのは、これはある意味大変気位を満足させていただろう。まあ私も勉強させていただきました。従って、出掛けた先で気楽なお遊びつばい事は一切許されず、むしろ土地の支配者等々に深い御挨拶等々の連続だった事は当然であった。まあお笑いはいできなくても逆に妙な正

義感みたいなものが割に強く己れを共有できたよ。うだ。そんな性格にとっても近い接点があるのが、つまり無心に遊んでる男女共々の幼児達の所作や表情が、私には何か非常に興味があつて、何か共に席を同じくできる存在感が本能として強く私の血流にあるようだ。そんな幼児との同調感が強いなんて、つまり私の頭は単純に申し、遅く薄いのだろう。つまりちよつと阿呆と言われるべきなのかも。まあそれも事実だから仕方はないが、何かそんな一途感みたいなものかは知らないが、自分で言うのも変だが何か異様に正義感が強いのだ。つまり、ふざけたニュース性の社会情報などに接した時は、妙な強い腹立たしさを感じてしまうのだ。

そういう意味で私にとって世の不正、つまり犯罪等を峻別する判断の基準は、私の場合ですぞ、弱者をいたぶる奴には極



めて厳しくが昔からの私の持論で、例えばヨタヨタの力の無い弱者、つまりフラフラの老人達をおどし、すかし、だまして金を巻き上げるオレオレ詐欺や、車の煽り運転等々、弱い者いじめというような、小さい問題の犯罪だが、私はこれらの小さな犯罪に非常に強い憤りを感じてしまうのだ。総理の桜見学問題なんて、全く関係ない!! である。:

ところで私は大学時代から神奈川県鎌倉市の自宅から東京に通っていたが、ちよつと30代後半の頃から映画界が一気に衰退、各撮影所の俳優さん達は流れるようにテレビ界に走り出したのである。

私もその一人だったが、映画の撮影所を大企業とすれば、当時、テレビ界の映像部門は、正に小売業者みたいなもので、朝から夜まで振り回されるような凄惨な労働社会だった。私も朝暗いうちに家を出て1〜2番目の電車で東京へ。そして一日中頑張つて、夜中に帰宅するような結構凄惨なスケジュールを毎日消化していたが、これはいかなあ。で東京都内に移転したが、当時便利な都市部のマンション群なんてとても入れず、東京のずつと郊外の世田谷区の端づれの一面畑の隅の小さな空地を手に入れ、そこへ吹けば飛ぶような小さい小屋のような家を建て、今尚そこに住みついて何10年であるが、こんな所も今や畑は全く無く、マンション、店舗、住宅とすっかり身がわりし、結構、老人達、子供達の声も高らかに、近くのスーパーなど、夜9時過ぎまで毎日来客で賑やかなもんである。



逆にいえば、そういうアットホーム適な所は、何とオレオレ詐欺達の得手職場だそうである。そこで最近この所轄である成城警察より、『お宅辺りは非常に詐欺被害が多いので例え100円でも顔、立場が不明の相手には現金を渡す時は警察の立会いを』と求めてこられました。が、まあいろいろたくさんの業者さんの出入りは毎日当り前なので、多分中々簡単には...でしょうなあ。

あれは確か12月の10日過ぎの朝電話が入り、私の名前で今朝早く池袋のコンビニから貴方の預金の中から20万円詐欺されてるから、と連絡が入ってるので、この後の金の動きを止めるために少し作業してほしい...。という申し入れがあった。私がどこの銀行の金か?とどぼけて問うたら、何とか銀行とか...私には聞いたこともない銀行だったので、ウーンこれはな...と思いは走り、早速対抗戦を始めたのだ。

まずこつちが、そんな名前の銀行を知る由も無き事などは一言もしゃべらず、成城警察横のバス停で待合せ指定をし、ところで君のお名前は?と聞いたたら、「僕は川村とい...います」と名乗った。そこで私は「君悪いけどなあ所属も名前も何も言わずに人の家の金を動かさうなんて、相当頭が良いか、凄い馬鹿かどつちかだよ。第一知らない家へ電話してきて、その家の取引銀行も間違えて会話するなんて相当オテンテングが悪いですな。少なくとも今日中に今までの内容一件を警察に話してあげてからネ...」と

伝えたら、向こうは相当腹が立ったのか、「俺はあなたに金の事なんか何も言ってるぞ。俺は成城警察の生活安全課の大原というんだ!」とタンカを切ったので、その後成城警察署に出掛け一連の話をしたら、話を受けた警官は当方に生活安全課はあるが、大原?という命名者はいません、ということだった。そりゃさうでしょう、あつちがいいかげんに口にした名前だからいるはずがない。まあ向こうの詐欺師のほうの今畜生でのことでしょうなあ。

これはねえ、電話に出た私が、その返す言葉の端々にチョコチョコ出てくる妙な嫌味な当方の会話の臭いみたいなものを彼はグキグキ感じていた...と思えますよ。私へ話しかける会話のスピードがもう半分以下になりました。つまりシンドロモドロ...とよく例えられる状態でした。私は電話

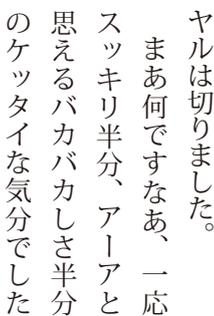
がこれで切れるように話の言葉をつなげながら、相手に一応聞こえるように、ワザと「変な電話だなあ、本当に頭の悪い阿呆だ、こういう奴って本当にバカにバカにされる、天下の大馬鹿もんなだろうなあ...!!」といかに一人言のように嫌味タラタラしつかり聞かせてを切りました。まあもつともつと軽蔑語を続けたかったですが、ちよつとこつちも面白くもなくなってきたので一応ダイヤルは切りました。

まあ何ですなあ、一応スッキリ半分、アアアと思えるバカバカしさ半分のケツタイな気分でした。

なあ。でもまあ下つ端の一連中ではあったでしょうが、まあこつちとしては、泥棒の誰かに嫌味の一言くらいぶつけられて、何かちよつとスーッとした、ほんの少しの達成感が私の胸の中をチカーッと流れ過ぎて行った事は間違いありません。そんな意味の小さな、何とも可愛い満足感がチラッと走った年末のひとときでした。もう最近は全く満足感なんて何も無い、何か悲しい爺いになってしまつてる故か、こんなチツポケな満足感を文章に書くか...なんていう現実になってしまいましたなあ。

まあ何ともこれが末路の人生観なんでしょうなあ。皆さん昨年もいろいろ有難度う御座居ました。皆さん又一年素晴らしい時が流れますように...。心

今回の「村上不二夫の面白くほれ話」いかがでしたでしょうか?ご意見・ご感想、また村上さんに「こんなお話を聞きたい」など、ご要望がございましたら、同封のハガキでお気軽にご連絡下さい。私宮澤が責任を持って村上さんまでお届け致します。



◆ 著者紹介 ◆

【略歴】
東京都出身 明治大学商学部卒業
新東宝映画入社、その後、大映に移籍
「遊星王子」主役を含め、多数のドラマに出演
映画からラジオ・テレビへ進出
情報番組レポーター、キャスターに転向
【主な著書】
「村上不二夫のカメラまえうしろ」
「ラクダの瘤にまたがって」
シリア砂漠1000キロの旅」その他、随筆多数



村上 不二夫 (むらかみ ふじお)



よりお祈り申し上げます。何れにしましても今年もどうぞ宜しくの程を...!!!
とにかく明けて御目出度う御座居ます。

お部屋預かり
0円リフォーム
事例紹介

他物件に差をつけ入居者に印象付ける部屋へ！

『お部屋預かり0円リフォーム』を行い、成功されたオーナー様の事例をご紹介します。ご紹介させていただきます。

今回は新規のオーナー様からのご依頼です。営業社員による訪問にてお話を伺ったところ、部屋はそれなりにきれいにしているのに、4室中1室が1年近く空室の状況でお悩みとのことでした。建物の残債はなく、思い切ったリフォームをしたいという意思はあるのですが、多額の資金をかけリフォームしたのに入居が付かなかったら…とご心配されており、一歩踏み出せないでいるとのことでした。

そこで、当社の家賃保証付リフォームシステムをご紹介しますところ大変興味を持っていただき、このまま何もせず募集を続け

ていつ決まるかも分からない入居者を待つよりも、「お部屋預かり0円リフォーム」で、今「リフォームを行った方が今後の賃貸経営の為に必要ですよ！」とお勧めし、オーナー様にも納得してご依頼いただきました。

おしゃれな室内へ大変身！



- ▶ 今のニーズである、ゆったり一人暮らしを叶える、2DK→1LDKへ間取り変更。
- ▶ 室内イメージを統一した落ち着いた空間。
- ▶ 設備・内装をほぼすべて刷新！

- ★個性的な壁紙へ張り替え特徴づけ
- ★室内の顔となる玄関もすっきりと
- ★システムキッチンへ入替
- ★シャンスードレッサーへ入替
- ★清潔感のあるトイレルーム

工事費用	0円リフォームシミュレーション			
190万円	《自己資金》 0円	《募集家賃》 58,000円	《保証家賃》 46,400円	《保証期間》 42ヶ月
				3.5年間で返済完了！

ザイン面や機能面でも今の入居者に受け入れられるものではありませんでした。そこで、2DKからゆったり一人暮らし向けの1LDKへの間取り変更も含め、大規模な室内リフォームを行うことになりました。キッチン・洗面化粧台は設備自体を入れ替え、浴室にはアクセントパ

ネルで特徴付けを行いました。システムキッチンの扉面、洋室やトイレルームのアクセントクロスと同系のカラートーンでまとめることで、室内空間に一体感を持たせました。さらに、部屋に入ってまず目に入る玄関は、おしゃれな石畳風クッションフロアへ張り替えました。借主主体

となった今の賃貸業界では、部屋に入った瞬間に「お、他の物件とは一味違うな」と思わせ、印象付けることが重要となります。リフォーム工事中から、お問い合わせが何件もあり、工事後すぐに入居が決まりました。オーナー様にも大変お喜びいただけました。

このように、長期空室のお部屋をそのまま放置しているも、入居者が現れることはほぼありません。オーナー様にとって決して損のない、私どものリフォーム費用回収型0円リフォームシステムをぜひ多くの方にご利用していただき、一室でも多くの空室が市場によみがえり、安定経営と満室の喜びを分かち合えればと思います。

編集後記

新年あけましておめでとうございます。令和になつて初めての年越しでした。皆さんはどのような過ごし方でしたか？私は家族でまったりとした年越し、そして年始を過ごせました。

そして今年はいよいよ2020年、長野オリンピック以来22年振りの日本開催のオリンピックです。会場に見に行かれる方はぜひ楽しんでください。

宮澤