

鶴田不動産 コラム

VOL.26 「賃貸はURである」

第26回目の今回のテーマは、ずばり
「賃貸はURである」についてです。

- ▶ 特に高齢者になった時は、頼りになります。
- ▶ ご参考いただければ幸いです。

- ▶ 1. UR賃貸ってなに
- ▶ ・独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）が管理する賃貸住宅で
- ▶ 全国に約72万戸あります。※半分国営だと思ってください。
- ▶ 2. UR賃貸の特徴は
- ▶ ・礼金なし
- ▶ ・更新料なし
- ▶ ・保証人なし
- ▶ ・仲介手数料なし
- ▶ 以上が4大特徴です。
- ▶ ・いずれもお金がかかることですので、長く住む場合「更新料なし」はうれしいですね。
- ▶ ・上記、用語の解説は次ページです。

▶ 3・用語解説

- ▶ ・礼金とは～ **大家さんへのお礼です。一度払ったら返ってきません。**
- ▶ でも、借主であるお客様がお礼するっておかしいですね。
- ▶ これは、昔の住宅不足の時代、貸して頂いてありがたい
- ▶ という慣習が今でも残っているからです。
- ▶ 最近は、礼金なしの物件も出てきています。
- ▶ ※**敷金とは全然違いますのでご注意くださいませ。**
- ▶ ・**更新料とは～ 関東圏で賃貸物件に暮らしていると、2年ごとに**
- ▶ **更新料を支払うのが一般的です。**
- ▶ その**金額は、家賃の一个月分**が一般的です。
- ▶ この更新料を支払う支払わないで最高裁まで行きました。
- ▶ 判決は、更新料を有効なものとして認めています。
- ▶ 詳しくは、ネットでお願いいたします。

- ▶ ・保証人とは～ 部屋を借りるときに必要なのが保証人です。
- ▶ **最近、連帯保証人となります。**
- ▶ 連帯保証人は、民法に定められていますので、この深堀は、
- ▶ ご自身でご確認してくださいませ。
- ▶ 大体が親が成ることが多いです。
- ▶ 大家さんは、親が遠方だと認めてくれないこともあるようです。
- ▶ また、親戚とかも認めてくれないことも・・・
- ▶ **※そんな時には、保証会社を使います。**
- ▶ **部屋を借りるときに保証会社との契約がセットになることも**
- ▶ **多くあります。**
- ▶ ・保証会社は、家賃が払われないときに大家さんに家賃を
- ▶ 借りている人に代わって支払います。
- ▶ 後日、保証会社から立て替えた賃料の支払いを求められます。
- ▶ **※保証会社の契約は、借りる人が保証料を支払います。**

- ▶ ・ 仲介手数料～ 仲介手数料は、仲介した不動産会社に支払う
- ▶ お金です。
- ▶ その金額は、宅建業法で定められており、
- ▶ 家賃の1か月分+消費税となります。
- ▶ 大家さんが0.5ヵ月分、借りる人が0.5ヵ月分
- ▶ 合わせて1か月分でも構いません。
- ▶ 仲介手数料なし、の物件は大家さんが不動産会社に
- ▶ 支払うこととなります。
- ▶ ※広告料ってご存じですか。なかなか借りてくれる人が
- ▶ いない物件では、大家さんが不動産会社に広告料として
- ▶ 仲介手数料のほかに家賃の1か月分ぐらいを支払って
- ▶ います。（こんな物件を、皆さんどう思いますか）

▶ 4. UR賃貸のすごいところ

- ▶ ・実は、UR賃貸（他の公営住宅を含む）のおすすめは他にもあるんです。
- ▶ ・民間の物件では、高齢者（だいたい60歳以降）が入居を断られる事例があります。身体障害者も断られることも・・・
- ▶ ・大家さんにしてみれば、女性限定だとか勝手に決めることが自由だからです。
- ▶ ※そんな時には、UR賃貸（他の公営住宅を含む）がおすすめです。
- ▶ ・UR賃貸には、下記のような物件があります。
- ▶ 「高齢者向け優良賃貸住宅」
- ▶ ・特別設備や生活援助員付きというのもあります。
- ▶ ・社会的弱者を見捨てません。
- ▶ ※UR賃貸も考えてみるのも良いかと存じます。

今回の格言

「こころに器なし」

- ▶ 生きていくうえで、嫌なこと、ストレスなどいろいろあるかと存じます。
- ▶ 自分で心に決めごとを作って、ずーっとその中にしまっていることは
ありませんか。
- ▶ 私の剣術（神道夢想流）の先生のお言葉です。
- ▶ 「いやな相手、弱そうな相手とか、自分で決めるな」です。
- ▶ そう思った心が弱点になるということです。
- ▶ 普段通りの自分でいれば良い。（嫌なことはさっさと忘れろです）
- ▶ 中国の故事に「木鶏」の話があります。ご興味がある方は、お調べ
くださいませ。
- ▶ ※昔の横綱、双葉山が言った、「われいまだ木鶏たりえず」です。
- ▶ 今回の格言は、私の体験に基づきます。すみません。