

# するがのくに かわら版

第17号

平成20年12月10日発行

株式会社 スルガ不動産総業  
〒410-0873 静岡県沼津市大諏訪593-1  
TEL 055-926-0260  
FAX 055-926-0262  
e-mail iida@suruga-fudousan.co.jp  
http://www.suruga-fudousan.co.jp

Merry Christmas!

## あっという間の1年。

きれいに色付いていた葉も次第に落ち、クリスマスのイルミネーションが夜を華やかに彩っています。気が付けばあっという間に年の瀬も押し迫り、何かと気ぜわしい毎日です。“するがのくにかわら版”をつくり始め今回で17号、約1年半が経ちましたが、こうして担当させていただいているおかげで、季節の移ろいに目を向けることが多くなりました。本誌においては相変わらずの素人ぶりで、記事を書いているときに感じ取った季節も、数日後には様子が変わって、いざ発行の時には……(?)なんてことを、実は毎月のように繰り返しています。まだまだ定まらずに模索を続けておりますが、楽しく、頼もしく、実のあるものを、我社らしくお届けできるよう、努力してまいりますので、来年もご愛顧のほど宜しくお願い申し上げます。寒さ厳しい折、皆様 お体に気をつけて、よい年末年始をお迎え下さい。



## 知っ得！情報



知っ得！情報のコーナー、2ヶ月ぶりになってしまいましたm(\_\_)m ちなみに、今回は、賃貸契約の“重要事項説明書”。契約を結ぶ前に、しっかり時間を確保して説明を受けましょう…という話でした。今回は **～ 契約金 ～** 最初にかかるお金のことです。

**敷金**…預かり金です。最終的に未払い賃料や原状回復にかかる費用などがある場合は差引いて、戻されます。家賃の2～3ヶ月分というのが一般的。

**礼金**…大家さんへのお礼金なので、戻らないお金です。家賃の1ヶ月程度が一般的でしたが、地方によっては礼金の存在も薄れつつあります。

**前家賃等**…一般的には、月末に翌月分の家賃(共益費等も含む)を支払うという契約がほとんどです。月の途中から入る場合、家賃等は日割り計算されます。

**仲介手数料**…仲介をした不動産業者への報酬金です。(複数社が関わっていても)1物件の契約での最高額は家賃等の1ヶ月分と決められているので、それ以上の額の請求はありません。現状では、借主が100%負担という概念が強くありますが、その負担配分に法的な規定はないというのが、実のところ。

**保険料**…火災保険、家財保険等の加入が契約条件とされる場合がほとんどです。物件(広さ・入居人数など)によりさまざまですが、2年間で20000円前後が一般的です。

以上、居住用物件の場合の一般的な契約金を挙げてみました。もちろん上記以外にもかかる場合がありますので、その時々内容の確認が必要ですが、ざっとみて家賃の5～6ヶ月程度は準備しておかなければなりません。“最初だけ”とはいえ、バカにならない額ですから、できる限り抑えたいものです。最近多い敷金ゼロ物件にも注目して、賢い物件選びを。(大事な物件本体をしっかりと見ておくことも忘れずに。)

魅力だけど、今まで当たり前にあった敷金が『ゼロ』ってなんだかちょっと不安…? この続きは次回。

## 今日のSURUGA-MAN わが社の社員たちがローテーションで コラムを掲載します。



### 建物と道路の関係…

建物を建てる時、その敷地は、建築基準法の道路に2m以上接しなければならない。そんな法律があります。知ってるの！じゃあ建築基準法の道路ってナニ？これは、幅員が4m以上あって、国道か県道か市道かもしくは、区画整理や都市計画法などによる道路か、昭和25年11月23日に既に存在していた道であるか、特定行政庁に申請して道路として位置の指定を受けた道(位置指定道路)等の事を言います。へー！4m無いと建物建てちゃダメなのって？道路幅が4m未満の場合は、昭和25年11月23日に既に建物が立ち並んで一般の人が事由に通行していたもので市長が指定した道、いわゆるみなし道路又は2項道路と呼ばれている道なら大丈夫、建てられます。但し、この場合は、将来その道が4mになる様に道路の中心から反対側とこちら側で2mづつ後退してから建てる事になっています。セットバックと言うものです。なんだそりゃ！だから、建物を建てる時は、道路の事を良く調べる事が大切です。アスファルトで舗装しているからといっても、建築基準法の道路とは限らないし、他人の敷地の場合だってあるから気をつけましょう。ところで昭和25年11月23日って何の日なの？その日は、日本で初めて建築基準法が施行された日です。な-んだ、つまらない日！

by M.O

## 冬の支度

先月伺った先で、なんとも“ほっこり”とする素敵な情景だったので思わず…。おじいちゃんが庭木から獲ったというカゴいっぱい柿。まずは、枝の部分を残して包丁でヘタを取ってから、ピーラーで皮をむき、紐の両端に結び付け、最後に竿に掛けていくという工程の干し柿づくり。竿一本分が、おばあちゃんの今日の作業です。そうそう、竿に掛ける前にバケツに張ったお湯にサッとくぐらせていました。こうするときれいに仕上がるのだそうです。一日一本、日ごとに濃くなっていく柿色のグラデーションと、おばあちゃんの手際の美しさに惚れ惚れと、しばし眺め入ったのでした。12月は干し芋だそうです。今頃、庭にズラリ並んでいるでしょうか。



(株)スルガ不動産総業 年末年始休業のお知らせ

当社は、12/28(日)～1/4(日)まで、休業いたします。