

WEEKLY



REPORT

創立/1986年2月19日 (会長)村山 圭治 (副会長)神原 一久 (幹事)中島二三男
例会場/〒171-8505 東京都豊島区西池袋1-6-1 ホテルメトロポリタン TEL 03-3980-1111
事務所/〒171-0021 東京都豊島区西池袋2-29-14-101 TEL 03-3985-7577 FAX 03-3590-6644
HP <http://www.toshimah-rc.jp> E-mail info@toshimah-rc.jp

2015～2016 年度会長方針 「今年度は 30 周年です。一回でも多くの奉仕活動に参加しましょう。」

第 1394 回例会

2015 年 10 月 7 日

本日のプログラム

理 事 会 11:15～12:00
例 会 12:30～13:30
卓 話 「欧州難民危機」
米山学友 チャーリー・フォン ゾルムス氏
地区米山奨学委員会副委員長 田島幸男氏
世話クラブ 東京四谷RC
紹介者 時友雅行会員

次回のプログラム

例 会 12:30～13:30
ガバナー公式訪問事前打合せ
青少年奉仕情報第13号の報告
高橋努務青少年奉仕委員長

今月のソングリーダー 林 文晔会員

10 月のお祝い

【会員の誕生日】

平山 衛会員	12日
月井 雅夫会員	13日
廣内 世英会員	15日
佐藤美枝子会員	16日

【夫人の誕生日】

浅原 洋子夫人	1日
有我久美子夫人	10日

【結婚記念日】

齊藤 直	4日
佐々木通博・道子ご夫妻	9日
中島二三男・恵理ご夫妻	9日
滝澤 宏・千枝子ご夫妻	20日
時友 雅行・珠衣ご夫妻	27日
稲川 一・早苗ご夫妻	29日

前回の例会報告 2015 年 9 月 30 日

会 長 報 告

10月31日(土)東京競馬場の貴賓室が確保できました。普通ではなかなか入ることの出来ないですのでご家族そろってご参加ください。ホテルオークラの美味しいお弁当を食べながら、楽しい競馬観

戦をしましょう。馬券を買うことも出来ます。ドレスコードがありますので、男性はジャケットにネクタイ着用、女性もそれなりにお願いします。くれぐれもGパンにTシャツはご遠慮ください。

幹 事 報 告

1. 第37回バギオ訪問交流の旅募集がきております。
開催日程: 2016.2.11～14(3泊4日)
希望者は事務局にお申し出ください。
2. 地区大会のご案内です。
開催日程: 2016.2.24(水)&25(木)
ホテルニューオータニ。全員のご参加をお願いします。
3. ローターアクトクラブ 例会参加のすすめが届いております。
例会スケジュールをホワイトボードの下に置いておきますので、ご覧ください。
例会のメイクアップとして扱われます。
4. グローバルフェスタJAPAN2015(10月3&4日)
国際ロータリー第2580地区が出展することになりました。ご興味のある方は是非おいでください。
5. 東京小石川IRCより講演のご案内が来ております。
日時: 10月23日(金) 12:30～14:00
講師は片岡一郎氏(活動写真弁士)、演題は“文化遺産としての無声映画をどう残すか?”
6. 「意義ある業績賞」の受付が始まりました。

定期借家権の現状と展望

細田新子会員



私は1945年4月に、疎開先の千葉県菅田（ホンダ）に生まれ、1946年春に豊島区要町に、その後池袋にて、菓子小売業の一人娘として育ちました。

1970年代に入ると、菓子はスーパーやコンビニでも売られ、従業員確保も難しく、母は商売の縮小を決めました。10店舗のうち新小岩の店舗を売却した際、所有期間の計算ミスから短期売却の部類に入り、建物買い替えによる売却益繰延のためアパートを中野と新河岸に建築したことが、不動産貸主業の始まりでした。

1985年4月に不動産業を開業しました。東京都区画整理事業による自宅の換地に建築した住宅都市整備公団融資の賃貸マンションを自社管理するためでした。

宅地建物取引主任者の資格は学生時代に取りましたが、どこにも勤めた経験もなく、周囲の同業者の方々に教えていただくばかりでしたが、バブルが終わり、1993年4月、長女の大学進学と同時に、私も明海大学不動産学部二部に入学しました。不動産業を続けていくためには、ここで基本から勉強しなおしたいと思ったからでした。不動産業の奥深さ、なにより人間の営む生活には不動産が欠かせないこと、重要性を再認識しました。

不動産賃貸には1941年の借家法改正により借家人保護重視が弊害となっていました、その解消のために定期借家制度が導入されました。

（1）定期借家制度の導入経緯

貸主・借主共に選択と責任を負う方向へ転換するように、1999年12月「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法案」が成立し、2000年3月1日より施行されました。（4年後見直し）

（2）定期借家制度の狙いと効果予測

この制度により、土地の有効利用と多様で良質な

安い賃貸住宅の供給促進や国際標準に対応した契約形態により外資系投資参加が期待されました。

（3）定期借家制度の実態

2014年度住宅市場動向調査結果（国土交通省住宅局）によれば、その認知度は未だに低く、民間賃貸住宅における定期借家契約は3～4%にとどまっています。一方、店舗・事務所等事業用賃貸物件は、東京・名古屋・大阪の大都市中心部においては契約率が40～50%になっています。

弊社は、定期借家制度を積極的に取り入れ、貸主には特に1階店舗、また事務所賃貸借は定期借家契約を推奨しています。

定期借家契約は、普通借家契約に比べて賃料が多少低めに設定されることが多いといわれますが、賃料は同程度に設定し、賃料保証会社利用と礼金・敷金を少なくし、入居時必要経費を軽減することで、入居者のニーズにこたえています。

（4）定期借家制度の問題点

新たな定期借家制度の創設は期待が大きかったにもかかわらず、従来の借家制度を残したままであったため、多くの特別な書類が必要です。

①公正証書等の書面による契約

②定期借家契約に関する書面による説明義務―賃借人の受領書

- ・契約の更新が無いこと
- ・期間満了により賃貸借が終了すること
- ・契約の終了年月日

③期間満了の1年～6ヶ月前に、契約終了する旨を通知

将来、定期借家契約が通常の借家契約であると考えられるような日が来ることを願っています。

■出席報告

会 員	出席参加 会員数	出席数	欠席数	出席率	9月16日分 修正出席率
31名	29名	25名	4名	86.21%	89.66%



前川会員／鈴木ガバナーに依頼され今年度地区大会に元RI会長ビチャイ・ラタクル氏をおよびする様折衝していましたが一昨日OKの返事が来ました。近く正式に発表される予定です。

廣内会員／日曜日は旧暦八月十五日、中秋の日、翌日はSuper moon。日本には綺麗な月を見られるが台湾と与那国島はすごい台風だった！

澤田会員／先週のゴルフコンペで優勝したのでニコニコします。ようやく調子が戻ってきました。