



ホームメイド広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報

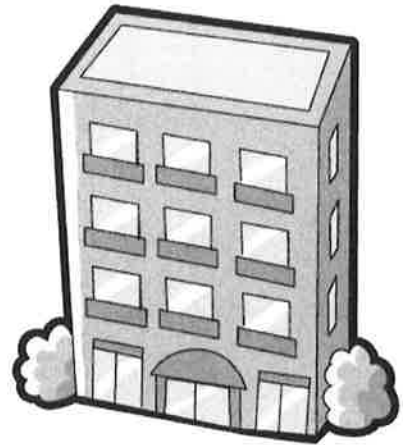
7-8月号

発行日2020年7月



今月のトピックス

家賃を増額したい場合、 可能かどうか、 また、手続きは？



Q.

賃貸物件を所有しているオーナーさんより賃料を増額させたいとの相談を受けました。

オーナーさんとしては、周辺のマンションが自分の物件と同程度なのに賃料が2万円も高くなっているの、自分の物件も次回の賃貸借契約の更新時に1万円増額したいとの事です。

実際に増額は可能なのでしょうか？

A.

賃貸人であるオーナーさんは、借借人である入居者に対し、借地借家法32条1項に基づき、賃料の増額を請求することができます。もっとも、この賃料増額請求が認められるためには、種々の事情を考慮した上で、現在の賃料が不相当といえる必要があります。

まず、借地借家法32条1項は、①物件に対する租税、その他負担の増額、②物件の価格の上昇、その他の経済事情の変動、③近隣における同種物件の賃料との比較などの事情を総合考慮し、現在の賃料が不相当となったときには、賃料の増額請求ができると定めています。①から③の事情を総合考慮した結果、賃料の増額が相当と判断できるのであれば、賃貸人は、借借人に対し、賃料増額意思表示を行います。賃料増額請求権は、賃貸人による意思表示のみで効力を生ずるとされているため、賃料増額の効果は、その意思表示が借借人に到達した時点で発生します。なお、この意思表示の内容および到達した時点を明確にするため、配達証明付の内容証明郵便にて意思表示を行うのがよいでしょう。

借借人が、この賃料の増額について異論があり、賃貸人との間で協議がまとまらないこともあります。このような場合、賃貸人としては、裁判所に賃料増額の調停を求めなければ、増額した賃料を受け取ることができませ

ん。賃料増額請求事件については、いきなり訴訟を提起することはできず、まず裁判所という公的な場で「お話し合いをしましょう」ということです。(調停前置主義)。調停においては、不動産鑑定士が近隣の賃料相場などをふまえた意見書を提出し、調停員がそれにそった形で、現在の賃料が不相当かどうかを判断し、当事者を説得することが多いです。

そして、この調停においてもまとまらない場合は、賃貸人は賃料増額の訴訟を提起しなければならず、客観的証拠の立証が必要です。

なお、この裁判が確定するまでは、借借人が相当と認める額に据え置かれますが、後に賃料増額が相当という裁判が確定した場合、確定した増額賃料との差額分と年10%の利息を付した金額をさかのぼって請求できます。

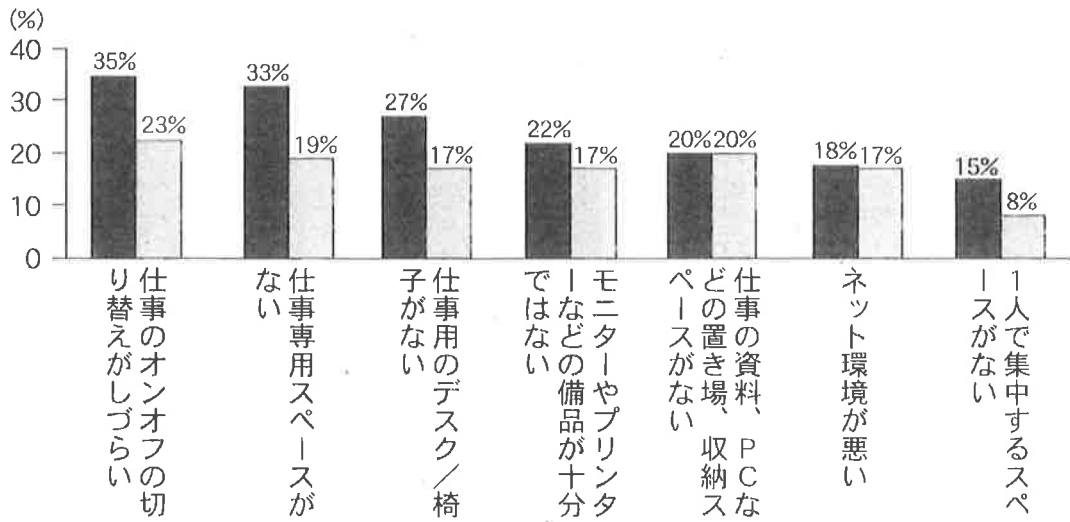
なお、物件を事業者に一括して賃貸し、事業者が転貸を行ういわゆるサブリース契約の場合には、適正賃料額を決定するに際し、サブリース契約締結時における事業者の収支予測や賃料収入の見通しに関する当事者の認識、賃貸人の銀行からの借入額や返済状況等も考慮要素となります。

賃料増額の協議は、借借人が増額に納得しやすい更新時がいいと思います。日頃から自分の物件の賃料が適切か否かに注意を払い、入居者との契約締結時または更新時に適切な賃料を設定できるようにしておくのがいいでしょう。

テレワーク急増、環境未整備で不満

テレワークに際する不満（本調査／全体／複数回答）

■ 今回調査 ウェイトバック後サンプル数：5,544,910 実サンプル数：1,390
 □ 2019年11月実調査時 ウェイトバックサンプル数：1,222,849 実サンプル数：1,098



マーケットレポート

レポート

新型コロナウイルスの影響により実施する人が急増したテレワーク。昨年11月に行ったテレワークに関する調査と比較したところ実施率が17%↓47%増加していることが分かった。

職種別にみると「企画／マーケティング」「ウェブ・クリエイティブ系」などの実施率が高いが「営業」も多いのが興味深い。年代別では20代、世帯構成では6歳以下の子どもがいる既婚者の実施率が高いが、50代も十分に高い。

急速に広まったテレワークだが、半ば強制的にスタートした人が多かったのか不満を抱えている人も少な

くない。最も多い不満は「仕事のオンオフの切り替えがしづらい」35%、次いで「仕事専用スペースがない」33%、「仕事用のデスク・椅子がない」27%など部屋数やスペースで仕事環境の整備ができていないことへの不満が多いようだ。実際、テレワークを実施している場所として55%がリビングダイニングで仕事を

しているという回答。事前に環境を整備できた人は40%にしかいなかった。

こうした現状から間取り変更や住み替えを検討している人も増えている。今後、在宅ワークが続くなら、間取りを変更したい人は48%、住み替えしたい人は賃貸在住者の30%、持ち家世帯でも20%にも上った。新型コロナウイルス禍で新たな住み替え需要が生まれそうだ。



“巣ごもり”生活のため思わぬ出費も

今年のアンケートでは、新型コロナウイルス感染拡大の影響について調査。「不安を感じる」と答えた人は71%となり、終息がみえない状況に多くの人が家計について不安を抱いていることが分かった。

不安の理由としては「給与・収入の減少」が62%でトップとなり、次いで「日用品・衛生用品などの購入にかかる支出」47%、「疾病にかかる医療費の増加」43%の順。

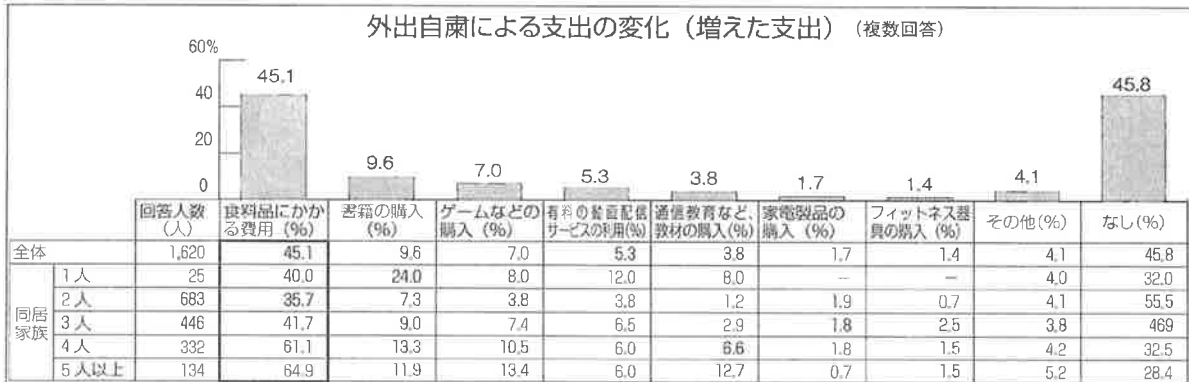
消費支出の変化について聞くと、自宅で過ごす“巣ごもり”生活の影響から、「食料品にかかる費用が増えた」と回答した人が最多。在宅勤務や学校の一斉休校に伴い、半数近く

の人があげている。

また、「書籍」「ゲーム」「有料の動画配信サービス」など娯楽関連への出費や、自宅での子どもの教育・自己啓発のための「通信教育・教材」、さらには、運動不足解消のための「フィットネス器具」など“思わぬ”出費もあったようだ。

一方、家計では、平均貯蓄額は前年から219万円増加して1,512万円と、調査開始以来初めて1,500万円を突破した。おこづかい額は逆に前年比1,696円減の月2万6,384円となり、2018年以降2年連続した増加傾向がマイナスに転じた。

外出自粛による支出の変化（増えた支出）（複数回答）



キュラーズ「新型コロナで変化した自宅での過ごし方調査」

学習・仕事する場所確保に苦勞

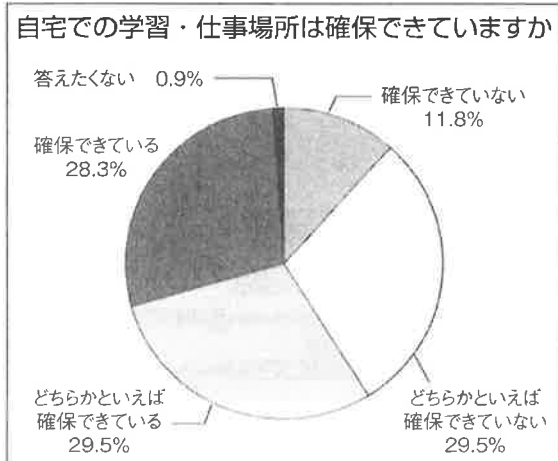
新型コロナの影響により、休校やテレワークなどで自宅での過ごし方がどのように変化したのか、5月7日から11日に、全国20～60代の男女882人に聞いた。

昨年と比べて自宅で学習・仕事する時間が「とても増えた」「やや増えた」と回答した人は合わせて38.4%。その人たちに、自宅での主な学習・仕事場所を聞くと、49.6%の人が「リビング」と回答。次いで「寝室」「書斎」「子ども部屋」「納戸・ロフト」「キッチン」と続く。

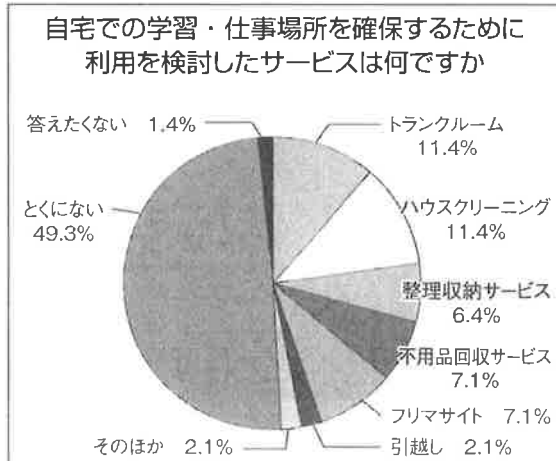
自宅での学習・仕事場所は確保できているかとの問いでは、「確保できていない」「どちらかといえば確保できていない」が合わせて41.3%となっており、自宅で学習・仕事する場所を確保するのに苦勞している実態もうかがえる。

自宅での学習・仕事場所を確保するために利用を検討したサービスをたずねると、最も多かったのは「トランクルーム」となった。その理由は「部屋のスペースが狭い」「必要なスペースを確保するため」など。

自宅での学習・仕事場所は確保できていますか



自宅での学習・仕事場所を確保するために利用を検討したサービスは何ですか



賃貸物件

売却物件



募集中!!

お気軽にお電話ください

マンション

一戸建

土地

あなたの大切な不動産を
本当に必要な人のために

新聞折込
スーモ
アットホーム
ホームメイト
不動産情報誌
に無料で掲載します。



【おかげさまで20周年 今後とも変わらずのご愛顧をどうぞ宜しくお願いいたします】

お部屋探しの専門店



ホームメイト



TEL(082)892-3791

〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

[営業時間] AM9:30~PM6:00 [定休日] 毎週水曜

株式会社中野土地建物

広島県知事(4)第8792号

【広告有効期限】令和2年8月31日



社長の独り言



今年の梅雨も雨がかなり降ります。ただ、これまで大きな災害までは起きてなく、助かっています。それでも、先日、昼過ぎからとても激しく降り、川の水位もみるみる上がり、これは早めに対応が必要だと思い、早々に店を閉めることにしました。すると、若い子たちは、入居者のおじいさんを心配し始めます。足が悪く、自分で家賃を振り込んだりすることができないので、若い子たちが家賃を回収しに行っている方です。「あのおじいさん、ひとりで避難所行けますかね?」「避難所まで連れて行ってあげたほうがいいですかね?」「心配して、私に指示を求めてきますが、そのおじいさんは昔の仕事仲間や知り合いも多く、なにかあったらそういう人たちと連絡とりあって、どうにでもなるだろうと思っていたので、「心配しなくても大丈夫だと思っよ」と返答しました。しかし、私の返答はそっこのので、20代の若い女の子2人は、おじいさんの家まで行って、避難所まで連れていく段取りを着々としています。そして、若い子たちも帰る段取りが整ったところまで、「それじゃ、私たち、おじいさんを避難所まで連れて行ってから、帰ります」と言い、帰っていききました。その後、おじいさんを無事に避難所まで連れていき、女の子たちも無事に帰宅したことを聞き、一安心!翌朝、若い子たちがおじいさんに大丈夫だったかどうか連絡を取ると、おじいさんは一度避難所には来たが、医療器具でどうしても避難所ではないものがあつたらしく、雨が落ちて着いた頃に、自宅に戻ったようです。みんな無事にならなりましたが、50超えて腰が重たくなった私に比べ、若い子たちのまっすぐな心で、さっさと教えてくれたまっすぐな気がします。

今月の一冊

「無理」の構造 この世の理不尽さを可視化する

出版社/dZERO 価格/1,980円
著者/細谷功

「なぜあの人だけが・・・」「なぜ私だけが・・・」
世の中は理不尽なことだらけです。
では、なぜ私たちはそう感じるのでしょうか?
そもそも「理」というのは世の中がそうなっている
というものであるにもかかわらず、理不尽があふれ
ているとすれば、私たちが「理」と思っていること
が実はそうではないと考えるのが自然です。
本書のキーメッセージは、
「理不尽なのは<世の中>ではなく、私たちの<頭の中>である」



- ・会社名 ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
- ・提供できるもの 不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
- ・モットー 「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分をいただくとこと」
- ・会社の場所

〒739-0321
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825
E-mail homemate@nakano-ff.co.jp
URL <https://www.nakano-ff.co.jp>

読んでいただきありがとうございます。
来月も一生懸命作ります。お楽しみに!

