

地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌



ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

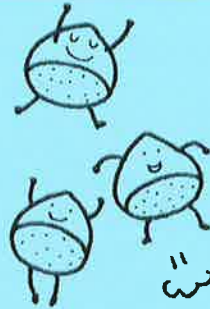
よもやま情報

11月号



発行日2015年11月

今月のトピックス



賃貸借契約の更新と 連帯保証人の継続について

Q.

賃貸借契約の合意更新の時期に賃借人へは新しい更新契約書を送り、更新時期からしばらく経っても返送の気配がありません。

一方で連帯保証人には、保証の承諾書を送ったのですが、連帯保証人からは、賃借人に滞納があるようであれば、これ以上債務が増えても困るので、連帯保証人は継続したくないとの連絡がありました。

賃貸借契約が合意更新できなければ連帯保証人との関係も終了してしまうのでしょうか？

また、連帯保証人が保証を継続したくないとの意思を示しているのですが、連帯保証契約は終了してしまうのでしょうか？

A.

連帯保証人との保証契約は、賃貸借契約が合意更新できなかった場合でも、特段の事情がない限り、原則として継続するというのが最高裁の判例です。(最高裁平成9年11月13日判決)

その理由として、賃貸借契約は、継続的な契約であり、たとえ期間が定まっていたとしても、賃借人は終了させることができない為、保証人としても継続しうることが予測できるうえ、予測し得ないような保証債務が発生することもないことが一般的であることなどが挙げられています。そのため、原則とは逆に保証契約を更新することなく終了させるた



めには、連帯保証契約を賃貸期間と同期間に限定する趣旨の定めが必要と考えられます。

また、この判例では、連帯保証人への連絡を長期間にわたって怠っており、いたずらに更新し続けている場合には、連帯保証人に対する請求が信義則に違反するものとして請求が否定されうることも示しています。

そのため、滞納が長期化しているにもかかわらず、建物明渡請求訴訟を提起することも保証人に対する請求を行うこともなく、賃貸借契約を漫然と法定更新し続けた場合には、請求の一部または全部を否定する裁判例も多くあります。

なお、定期建物賃貸借契約においては、契約期間満了により契約は終了しますので、上記の判例が述べるような保証契約の更新はありません。

【お知らせ】 来月(12月)より、定休日が火曜、水曜となります。よろしくお願いします。

様々な疑問にお答えします。

資産活用 Q & A

[立ち退き編]

Q 賃貸住宅で、入居者に立ち退きをお願いする時はどのような手順を踏めば良いのでしょうか。

A 賃貸物件の契約(定期借家契約は除く)では、大家さんからの解約の申し入れは原則契約期間満了の1年前から6ヶ月前までに借家人に対し、更新を拒絶する旨の通知をしなければなりません。また期間の定めがない場合には、解約申し入れから6ヶ月経過したときに解約の効力が生ずるとされています。ただし6ヶ月猶予においての解約に関しても、申し入れには正当な理由が必要であり、正当事由なくして解約は出来ないとされています。

※正当事由とは、社会通念上、賃貸物件の明渡しを認めることが妥当と言えるような理由を指します。

例えば・・・

建物の老朽化が激しく倒壊の恐れがある場合や、賃借人が賃料滞納をしている場合など。ただし個々のケースにより状況・経緯・理由などが異なるため、双方の様々な事情や利害関係などを総合的に考慮して判断されます。まずは不動産会社や弁護士等、詳しい専門家に相談しましょう。

[建て替え編]

Q 老朽化した木造アパートを建て替えようと考えていますが、建物の解体費用の相場はどれくらいなのでしょう。

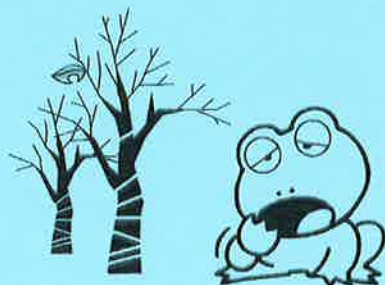
A 解体費用は、概ね下記の条件によって変わります。

- 建物の延べ床面積
- 前面道路の広さ(目安は4mあるかどうか?)
- 前面道路の交通量(トラックや重機を止めておけるかどうか?)

その他にも、庭の植木やブロック塀の撤去が必要、重機が入れない、廃材を運ぶトラックが止められない、交通量が多くて警備を立たせないといけない等、個々のケースにより大きく異なります。

まずは、建築予定の住宅メーカーに相談するか、信頼できる不動産会社に相談してみると良いでしょう。

できるだけ
信頼できる第3者に
相談しよう。



これが
最後の
チャンス



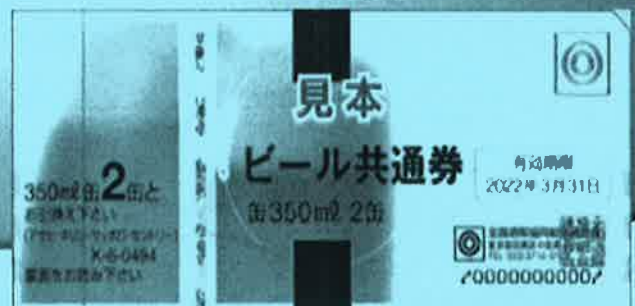
火災保険(建物)点検運動! 推奨中! 証券ご確認キャンペーン

火災保険の他社証券コピーを

ご提出の方全員にもれなく

①図書カード or ②ビール券の

いずれかをプレゼント!(500円相当)



★キャンペーン期間★ 2015年12月末まで

- ・建物の火災保険の証券が対象(家財のみは対象外)となります
- ・弊社での火災保険のご加入は要件ではありませんのでご安心ください
- ・既に弊社で火災保険(建物)を既加入のお客様は対象外となります
- ・当該キャンペーンは1世帯につき1,000円相当を限度とします

お問い合わせは

代理店名 株式会社 クリエイト21 担当:高本(こうもと)
TEL:082-503-8222

いま、うちに置いてあるもの…

M江です

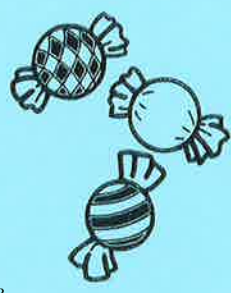


ホームメイドブログ

☆好きなもの、どうぞ☆コーナー

には

鈴



入浴剤

クリアファイル

携帯ストラップ

シンガポールナイトサファリのマグネット

ミニメジャー

ミニ消せるボールペン

折り紙

高級ティッシュ

なっちゃんのオレンジジュース

まるで、駄菓子屋の一角です。

お客さまも

今日はこれにしよう～

とか

新しいのが、入ってる～

なんて、

楽しんでます。

来店された時は、

遠慮なく好きなものGETしてね！

それも嬉しい！！



スタッフが綴る
日常の悲喜こもごも…

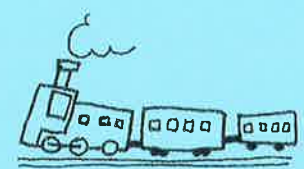
で、新しく、カーブ坊や元気にバットを振っている

カーブクッキーが加わりました。

シーズンごとに、顔触れが変わってます。

これ全部、社長が何処からか買ってきては

置いています。



K村です



今日から、次女が修学旅行へ旅立ちました。
場所は沖縄で4泊5日！！

毎年、修学旅行の場所は4か所ですが、
今年は人数が割れて、2か所(北海道と沖縄)になりました。

最近では、両親に車で送迎をしてもらう生徒が多いですね。
他には、広島駅からシャトルバスで行ったり…

我が家は、広島駅からシャトルバスを乗るより、
白市駅から空港行きのバスに乗った方が、近いし安い。
グーグルマップでバス乗り場を確認したり、時刻表を調べたりして、
準備万端で娘に説明をしてあげました。
(調べ物は全て私が…何故かな?)

娘に聞くと、白市方面の友達がいなくて、一人で行くみたいで、
大丈夫よと言いつつ聞かせても、本人は心配と言うか寂しいと言うか
涙目になっていたの、結局、私が空港まで一緒に着いて行く事に
午後から仕事なのに…

まっ！初めての飛行機だけど、楽しんで帰ってきてほしいですね

社長の独り言



不動産業を始める前は、住宅メーカーで営業をしておりましたが、先日、ス々に当時のお客様よりご連絡をいただきました。20年ぶりくらいでしょうか。外壁、屋根などのメンテナンスについていろいろとご質問をいただきましたが、状況を聞く限りでは、スレートの屋根はあまり色落ちしてなく、外壁も光沢を保ったままとのこと。近々住宅メーカーの検査もあるようですのでコーキングの部分などしっかり見てもうってくださいね、とお話しました。東広島の営業所時代のお客様で、自然環境が豊かなところなので、劣化が少ないのかもしれないですね。私も入社した頃の頃は、中区本川町にあった本店で勤務しており、その当時は歩くスピードが今の倍は早かったと思います。ただ、その頃は東野東にて会社を構え、それに伴い、だんだんスピードが落ちてきました。ただ、振り返ってみると、住宅の劣化と一緒に、私自身も街中で仕事をするよりも、この地域で仕事をしているほうが、劣化が少ないかもしれません。順調に歳はとっていきますが・・・先日も、中区のマンションの売却を依頼され、その後契約することができましたが、その時の買主様がアーバンビューグランドタワーに入っている法人様。何度か行き来しましたが、やはり少しい背筋が伸びて、若干歩くスピードが速くなります、というか、まわりのスピードにあわせて速くなってしまいます。たまに来るのはいいですが、ずっとゴロゴロ仕事をするのは私には難しくそうです。そういえば、ゴロゴロ最近健康診断を受けていないので、私もそろそろ検査を受けてメンテナンスをしていこうと思います。

今月の一冊



しなない生活

煩惱を静める108のお稽古



小池龍之介／著 幻冬舎／出版社 価格842円

先日、報道ステーションに出演し、原子力「もんじゅ」の運用業者の管理不適切の報道を受けて発言していた方です。異色の僧侶として話題になっているようです。本の内容としては、メールの返信が遅いだけで「嫌われているのでは」と不安になる。友達が誉められただけで「自分が低く評価されたのでは」と不愉快になる。人はこのように目の前の現実に勝手に「妄想」をつけくわえ、自分で自分を苦しめるもの。煩惱に苛まれるとき役に立つのは、立ち止まって自分の内面を丁寧に見つめること。辛さから逃れようとして何か「する」のではなく、ただ内省により心を静める「しなない」生活を、フツダの言葉をひもときながら稽古。という内容です。

- ・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できていただくこと」
 - ・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-ht.co.jp
URL <http://www.nakano-ht.co.jp>

読んでくれて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！

