



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

5-6月号



発行日2018年5月

今月のトピックス

賃貸人の破産と 賃貸借契約について

管財人に賃料払い継続居住可能
賃借人破産の場合は契約解除へ



Q.

現在住んでいる住居は賃貸物件なのですが賃貸人が破産したという通知が届きました。今後、住み続けることはできるのでしょうか。また、住み続ける場合には賃料を誰に払っていけばよいのでしょうか。

逆に、賃借人の方が破産したという連絡が来た場合、賃貸人はどのように対応したらよいのでしょうか。

A.

賃貸人が破産手続きとなった場合の対応について、賃借人にとっては寝耳に水の出来事でしょう。

そもそも、破産手続きが開始された場合には、どのようなことが行われていくのかという点を簡単に整理します。破産した者は、自身の財産について管理処分権を失い、破産管財人という役割を担う弁護士が管理処分権を持つこととなります。破産手続きでは、破産者が有している財産を売却などによりお金に換え、集めたお金を債権者に平等に配当することを目指して、破産管財人が活動していくこととなります。配当に至るまでには、債務を発生させるような契約も終了させていかなければなりませんので、契約の解除なども実施されていくこととなります。

では、賃貸人の破産手続きの開始について説明していきます。賃貸人が破産した場合には、賃貸借契約は、賃料という収入を生じさせる契約ですので、必ずしも直ちに解除する必要はなさそうです。また、通常、建物の賃貸借では、賃貸借契約の対象となっている建物の引き渡しを受けることで、借地借家法に

基づき保護されます。この場合、破産管財人は、賃貸借契約を解除することはできず、入居者の方は、居住を継続することができます。そして、賃料については破産管財人に支払を続けることとなります。ただし、破産管財人としては、不動産を所有している場合、当該不動産を売却して換価することが多いため、その後は賃貸人が変更されることになるので賃料の支払先変更の案内が来ることになるでしょう。

次に、賃借人が破産した場合について、説明していきます。賃借人の立場からすると、賃貸借契約は債務を発生させ続けることとなりますので、負債が増えていくこととなります。そのため、不要な物件であれば速やかに解除を目指すこととなります。解除しただけでは足りず、明渡も完了する必要がありますが、費用がないことを理由に残置物の撤去費用や原状回復費用については、賃貸人の負担とするように求められることもあるかもしれません。賃貸人としては、それらを受け入れる代わりに敷金を返還しないことで交渉するといったことが行われます。

一方、次の住居が見つかっていないときなど、しばらくの間利用を継続する必要がある賃貸物件の場合は、契約を維持したまま、賃料を賃貸人に支払続けることとなります。破産手続き開始前の未払い賃料は配当があるまで受け取ることができませんが、手続き開始後の賃料は賃貸人が受領することができます。

このように、破産の場合破産管財人が問題の解決に向けて協議を進めることとなります。

今 回は時代について書いてみます。いわゆるクレームという単語が世の中に

出てきてから20年くらい経過しています。インターネットが世に普及してからも20年以上経過しています。この20年以上がポイントで、赤ちゃん
が成人になることを意味しています。これを読んで、「そりゃ当然。そうだな」と思ったあなたは、この時代の変化におそらく気が付いていないと思います。今、30歳の人でも平成生まれなのです。40代以上の人の大半は、おそらく気がついていない。40代以上の人と、平成生まれでは、ベルリンの壁くらいの差がある。そういうと、きつと平成生まれの人からこう言われる。「ベルリンの壁って何ですか?」と。

この言葉のやりとの意味が理解できたなら、とてつもない可能性が待っています。

今年が平成30年。来年は、元号が変わります。その翌年

家主のための

クレーム対応術

の2020年は、東京オリンピック・パラリンピック、2年連続で、日本が世界中から注目されることになっていきます。世界中から要人はもちろん、さらに多くの観光客が訪れることになるのです。

「元号が変わる」という経験を、平成生まれや30代半ばくらいまでの人は知らないのです。今から、30年前を想像してください。ネットなんていう言葉すらなかったし、調べ物をネットでし、買い物もネットで行うことすら考えられなかったのです。少し前置きが長くなりましたが、何を言いたいかというと、時代の変わり目に来ているということなのです。ひょ

っとしたら、クレームなんて単語すら消え失せてしまうかもしれませんなど思っているのです。究極の話ですが、案外、この極端な話も現実になるかとも思えてくるのです。

なぜか? それはスマートフォン
の出現です。なーんだ
と思った人たちは、「その根拠を示せ?」と思うタイプなのだろうと思う。どうやら、根拠を示す必要がなくなる時代に突入したのかもしれないのです。いまの平成生まれの人たちは、物心ついたときから、スマホがあり、電車の中では9割以上がスマホを見ています。これは現実なのです。スマホの出現により、ちょっとした待ち時間を埋めること

ができるようになりました。

今までの広告やテレビなどを見ることが減ってきています。ソーシャル・ネットワーキング・サービス(以下、SNS。例えば、フェイスブック、LINE、インスタグラムなど)が登場し、人と人がつながることで情報を得たりする。そして、モノを買う場合にもSNSを利用し、提供側の人柄まで調べて買う時代になったのだ。個人や零細企業には有利になったのかもしれない。つまりは、大手企業に対抗しなくても選ばれる時代になってきているということ。モノを買う前に、その人の人柄を知っているからその人のことを好きだから、クレームなんて単語は消えて別の言葉になるのかもしれない。もちろん、スマホを使わずに、生き残る方法だっただけであると思う。



さあ皆さん、元号が変わるのは、ちょうど1年後です。今まで通りの活動を続けるのもいいでしょう。しかし、仮に賃貸住宅を借りるのが若い人と仮定したらSNSの画像や動画を駆使すると有利でしょう。大家さんの顔が見え人柄を伝える。言いにくいことも大丈夫だという人柄を利用前から伝えておく。LINEでのグルーブトークなどの利用もクレーム対応が小さな問題のうちに発覚し、解決しやすくなるかもしれません。利用前から既にファンだからです。

SNS時代の関係性構築

売マンション

ローズヴィラ中野東

価格

1,580万円

- ☆ローズヴィラ中野東！
- ☆4LDK角部屋です！
- ☆2面バルコニーです！
- ☆窓からの朝日で目覚めスッキリ！

【物件概要】

- 所在/広島市安芸区中野6丁目
- 名称/ローズヴィラ中野東
- 専有面積/90.24㎡ (27.29坪)
- バルコニー面積/13.23㎡ (4.00坪)
- 構造/RC造
- 交通/JR中野東駅徒歩1分
- 間取/4LDK
- 築年/平成4年9月
- 総戸数/109戸
- 現状/空室
- 用途地域/第一種住居地域



JR 徒歩 1分♪



求む 物件

売住宅

売土地

売マンション

その他
売物件

賃貸住宅

賃貸パ-ト

賃貸
駐車場

賃貸テナ-ト

※レンタルスペースオープン！JR中野東駅徒歩1分！詳細はHPにて
※みどり坂内特選売地近日公開予定！建築条件無です！

【JR中野東駅前、地域密着18年以上】

お部屋探しの専門店

ホームメイト

FC広島安芸店 (株)中野土地建物

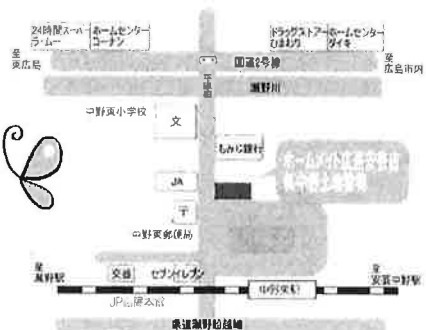
TEL(082)892-3791

〒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

賃貸・売買・管理

広島県知事(4)第8792号【広告有効期限】平成30年6月30日

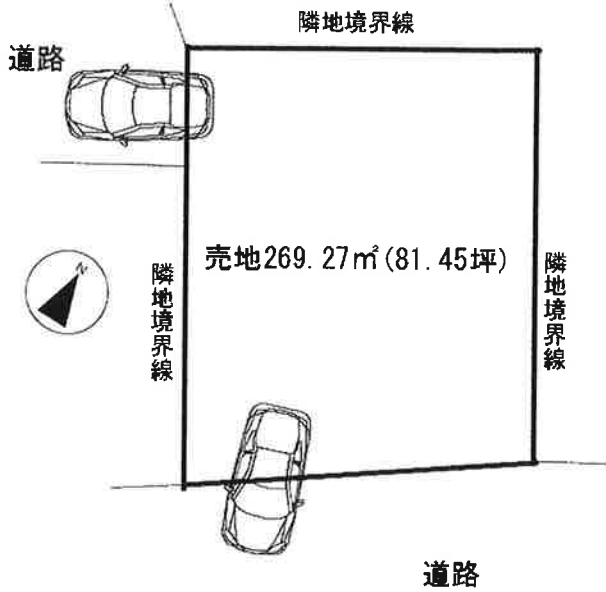




ホームメイトの特選売買情報

価格 **1,466.1万円**

土地
瀬野みどり坂



- ☆初広告
- ☆眺望良好！瀬野駅周辺見下せます！
- ☆2方向道路！
- ☆建築条件無！
- ☆東南向きで日当たり良好です！

【物件概要】

- 所在／広島市安芸区瀬野西3丁目
- 交通／スカイレールみどり中街駅徒歩7分
- 面積／269.27㎡ (81.45坪)
- 用途／第一種低層住居専用地域
- 建蔽／50%
- 容積／100%
- 備考／眺望良好



売住宅
中野～瀬野

価格 **980万円**



- ☆JR瀬野駅まで歩きやすく徒歩11分！
- ☆LDKクロス張替しました！
- ☆キッチン使いやすいカウンター付
- ☆2階洋室からの眺めで気分爽快！
- ☆雨の日も安心の屋根付テラス！

【物件概要】

- 所在／広島市安芸区中野7丁目
- 交通／JR瀬野駅徒歩11分
- 構造／木造2階建
- 土地／123.25㎡ (37.28坪)
- 建物／93.76㎡ (28.36坪)
- 間取／4SLDK
- 築年／1985年11月



社長の独り言



この度、他業者さんが管理されている物件を契約させていただきました。契約開始日の2〜3日前になって、入居者様も事前の探寸など、空いた時間で行きたいと言われていたので、「引っ越しは契約開始日からお願いしますね」とお話しし、鍵をお渡ししました。その後、入居者様より「探寸に来たんですけど、鍵が開けっ放しになっています。どうしましょうか?」とご連絡いただいたので、「それではお手数をかけますが、閉めていただけませんか」とお願いしました。すると、その後管理会社の担当者より、「ここでは書けないくらいいい口調で、クレームの電話です。カギは一見正論に聞こえる内容でした。ただ、実際は修理業者に入居前の不具合(これも弊社が事前にチェックして見つけたもの)を修理してもうつのつに、この担当者は立ち会わず、鍵を開けっ放しにしていたのに、閉められてしまって段取りが狂い、逆切れたようです。カギを2〜3日前に渡すのは、弊社は大手不動産業者数社の特約店にもなっており、日々様々な業者とも共同仲介し約20年間営業しており、慣習としてよく行われております。ただ、この担当者が狭い地域、狭い世界でしか経験がないので、あまりよく存じないのだらうとも思いますが、あまりにひどい口調でしたので、弁護士の先生と協議し、内容証明を相手の社長様宛に確認の為に送りさせていただきます。すると、社長様含め他の社員の方々は皆さんしっかり理解されており、皆さんが来店の上、丁寧にお詫言ひしていただきました。これを機会にこの担当者もいい方向に進んで行ってもらえたらと思います。

今月の一冊

10年後の仕事図鑑



出版社/SBクリエイティブ 価格/1,512円
著者/堀江貴文 落合陽一

自分次第で、未来は幸福にも絶望にもなるAIにポジションを取られる前に。
AI(人口知能)、仮想通貨、LIFESHIFT、ホワイトカラーの終焉・・・
10年後どころから5年先すら予期できない今、今の仕事、会社、社会、キャリアはどうなるのか。
○総エージェント化する個人
○AIの社会は古代ローマ
○ウサイン・ボルトを見習え
○食べていくための安い仕事にしがみつくな
10年後〜などと書いてますが、「今を生きろ」というホリエモン節の内容です。



- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
「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のいていただくこと」

〒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!

