



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

11-12月号



発行日2019年11月

今月のトピックス

**店舗利用目的の賃貸借契約で
賃借人が経営を委託したため
経営者が変わった場合
無断転貸となるか？**



(Q)

店舗として利用したいということでAと賃貸借契約を締結しました。しかし、実際にそこで営業を行っているのはA以外の第3者であることがわかりました。この点につきAに問い合わせたところ、経営を委託しているだけで実際の経営者は自分であるので問題はないという返答でしたが、Aはほとんど顔を見せず、その第3者が店を仕切っているようです。

この場合、無断転貸として賃貸借契約を解除することはできるでしょうか？

(A)

賃借人Aと第3者との間の契約が経営委託という名目であっても、その第3者が店舗の実質的な経営者であり、貸室を独立して使用収益している場合には、転貸にあたり、賃借人は、賃貸借契約を解除することができると考えられます。

ご質問のようなケースでは、賃借人が第3者に店舗の営業を行わせていますが、賃借人と第3者との間の契約が転貸借契約ではなく経営委託契約であることから、このような場合も、転貸に当たるのかが問題となります。

民法612条1項は、賃借人は、賃貸人の承諾がなければ、賃借権を譲渡したり転貸したりすることはできない旨を規定しており、賃借人が賃貸人の承諾無くして賃借権を譲渡したり転貸した場合には、賃貸人は賃貸借契約を解除することができるとしています。

民法612にいう転貸に該当するかどうかは実質的に、賃貸物の使用占有者が賃借人に無断で変更されたか否かで判断されることになります。

そして、ご質問のように賃借人と第3者間が経営委託という形態である場合、実質的に

賃貸物の使用占有者が変更されたかどうかについては、①第3者から賃借人に対する営業報告の有無、②第3者が賃借人の指揮監督の下にあるかどうか、③毎日の仕入れ、販売、電気、ガス、水道の使用料などの支払が誰の計算、負担で行われているか、④第3者から賃借人に対する毎月の支払が営業実績に応じて変化するものか、毎月定額の金員であるか等の事情を基に判断されることとなります。

裁判例では、バーの営業において、店舗内の設備、機機替、酒類等の仕入、販売ならびに雇人の給料、諸税、電気、ガス、水道料などの支払はすべて第3者の負担で行っていたという事案で、賃借人は営業名義人にすぎず第3者は賃借人の支配人その他の従属的地位にあるものではなく、実質的な経営者であるとしたものがあります。

ご質問では、上記にあげたような細かい事情については不明ですが、賃借人Aは店舗にほとんど顔を見せず、第3者が店を仕切っているとありますから、実質的な経営主体は賃借人Aではなく、第3者にある可能性が高いと思われます。

したがって、賃借人Aと第3者間の経営委託契約は、賃貸人との関係で転貸にあたる考えられます。賃借人は無断で第3者に転貸していることから、賃貸人と賃借人間の信頼関係は破壊されており、賃貸人は、賃貸借契約を解除することができることとなります。

このような問題の解決アドバイスとすれば第3者の経営状況を把握することが重要です。

したがって、賃借人以外のものが店舗で営業をしていることを発見した場合には、その実態について調査することが必要となります。

ロフト付き物件の人気の下落傾向

■ロフト付き物件に対する興味と居住意向

		興味があり、住みたい	興味はあるが、住みたいとは思わない	興味がなく、住みたくない
●凡例				
18年全体	(n=1237)	24.9	35.2	39.9
家族構成	1人暮らし	27.2	35.2	37.6
	2人	15.3	32.0	52.7
	ファミリー	24.1	40.1	35.8
家族構成	15年全体	28.5	39.0	32.4
	12年全体	33.9	41.5	24.5

出典：21C住環境研究会 ㈱リクルート住まいカンパニー

マーケット

レポート

ロフト付き物件の人気の下がっている。21C、住環境研究会の最新の調査によると「興味があり、住みたい」の回答率は全体の24.9%。前回（2015年）の調査から3.6ポイント減、前々回（12年）との比較では9ポイント減少している。

家族構成別に見ると1人暮らしと2人暮らし世帯でポイントが減少。1人暮らしは前回調査と比べて3.1ポイント減の27.2ポイント、2人暮らしは7.8ポイント減の15.3ポイント、ポイント減の15.3ポイントと2割を下回っている。興味減少の原因は何か。仮説として、古い印象が持たれていることが考えられる。SUUMOに掲載されているロフト付き物件を見ると、中心は築30年前後かそれ以上古い物件。ロフト付き物件に多く設置されている3点ユニットも「借りるのをためらう」との回答が70.4ポイントある。一方でこの数年で25㎡前後の広めの1Kが多数供給されて、20㎡+ロフトの部屋の興味が薄れたことも要因と思われる。

ネットでもロフトのデメリットが広まったことも要因として考えられる。16年のSUUMOの調査によると「夏はロフト部分が暑い」「階段の昇り降りが面倒」との回答が半数超。入居時にサーキュレーターをサーブिस提供した上で効能と使い方を分かりやすく伝えるツール提示が必要だろう。





単身者向け

ファミリー向け



室内洗濯機
置き場



前回1位

1位

前回1位

室内洗濯機
置き場



女性は盗難の心配などで必須条件とする人が多い。

台風の影響を考え、賃料に関係なく「最低条件」という声が多い。

TVモニター付き
インターホン



前回2位

2位

前回2位

独立洗面台



前回到続き2位。宅配業者などを装った犯罪の抑止に効果的。

家族が多いファミリー層では設置されていることを前提に部屋を探す傾向が大きい。

インターネット
無料



前回5位

3位

前回3位

追いだき機能



前回5位から浮上したが、エリアによってニーズに差がありそうだ。

前回到引き続き3位。節水にも効果的なエコ設備の代表格の一つだ。

独立洗面台

前回3位

4位

前回4位

TVモニター付き
インターホン

洗浄機能付き便座

前回4位

5位

前回5位

洗浄機能付き便座

備え付け照明

前回7位

6位

前回8位

インターネット無料

エントランスの
オートロック

前回6位

7位

前回6位

システムキッチン

宅配ボックス

前回8位

8位

前回9位

ガスコンロ(2口/3口)

BS・CSアンテナ

ランク外

同率
9位

9位

前回7位

エントランスの
オートロック

暖房便座

ランク外

同率
9位

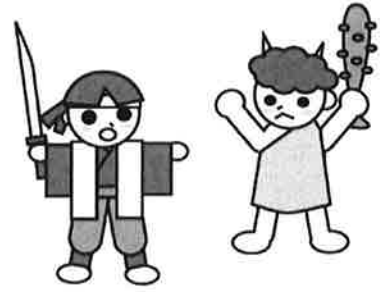
10位

前回10位

エレベーター



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。



【JR中野東駅前、地域密着20年以上】

お部屋探しの専門店



ホームメイト



TEL(082)892-3791

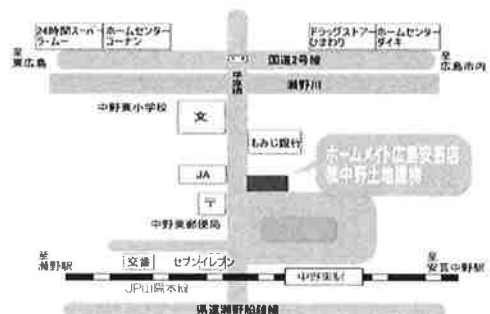
〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【営業時間】 AM9:30~PM6:00 【定休日】 毎週火曜日水曜日

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】 令和元年12月31日



社長の独り言



先日、不動産セミナーへ出席の為、博多へ行きました。昼の1時からなので、朝10時頃店を出て、JR中野東駅のホームで電車を待っていると、通りすがりのおじさん(町内でよくあいさつする人でした)から「あーちゃん」とよかった。聞きたいことがあったんですよ。今、うちの近くは坪単価どんなもんかね?」などと、ホームにいただけでも仕事の話が入ってくるとは…。ただ、あまり時間が無いので、そこそこ話をして、「また、ゆっくり来店してくださいね」と声をかけ、別れました。そして、広島駅に到着。新幹線に乗り換えです。ホームには大型キャリーを引いた外国人がごったがえしています。そして、私が乗る予定の4号車の入口には長蛇の列です。最後尾で新幹線を待っていました。到着しても前に進みません。そして新幹線の発車ベル…「これはまずい」と、他の車輛から駆け込んで、なんとか乗車。外国人は違う車輛なのかと思いきや、なんと、ゆっくり1人2〜3個の大型キャリーを引いて4号車へ入ってくるではないですか。とんとん席が埋まり、人とキャリーで4号車は満杯です。私の席も外国人集団に囲まれ若干緊張!結局、出発時刻を10分くらいオーバーして出発。出発後も皆さん立ち上がりて大声で談笑されています。私は落ち着きませんでした。楽しい旅行になっているようです。そんなことがありながらも博多駅としてセミナー会場に到着。最近の立退料相場など実務経験豊富な弁護士先生の話や5時間しっかり聞いて、広島へ戻りました。数日後、私の留守中に町内のおじさんが来店されたようです。これからも、身近な方のいろんなご相談に対応できるように、勉強していきたいと思えます。

今月の一冊

仕事ができるとは

楠木建 山口周

MBA、論理的思考…デジタル化するビジネススキル
スキルよりセンスがものをいう時代

どういうことか?

「仕事ができる」とはどういうことか?

スキルよりセンスがものをいう時代

出版社/宝島社 価格/1,650円
著者/楠木建 山口周

仕事ができる人ー「この人ならなんとかしてくれる」あれができる・これができると言っているうちは半人前ー英語が話せる、財務分析ができるなどなど日本のビジネスシーンでは「スキル優先、センス劣後」何がセンスを殺すのか、センスを磨くとはどういうことか。

- ・「ピンタしてから抱きしめる」と「抱きしめてからピンタする」の違い
- ・400mハードル為末大に見る「身の置き場所」問題
- ・ユニクロ・柳井正が己の才能に気付いた瞬間
- ・どこで勝負するかという「土俵感」
- ・島田紳助の「芸人は努力するな」の意味



- ・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あっていただくこと」

〒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-ff.co.jp
URL <http://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!

