



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

2-3月号



発行日2020年2月

今月のトピックス

保証人に滞納賃料を請求したが、保証人が亡くなっていたら



Q.

賃借人が家賃を滞納しているので、連帯保証人に請求したところ、保証人が亡くなっていることがわかりました。そこで、その保証人の相続人に滞納分を支払ってくれるように言ったところ、故人が保証人になったとは聞いていないし、保証行為まで相続する気はないと言われ、請求を拒否されました。このような場合、保証人に対する請求はどうなるのでしょうか？

A.

既発生の滞納賃料がある場合には、保証人の相続人は、その相続分に応じて債務を負担することになりますから、賃貸人は相続分に応じて、請求をすることが可能です。相続発生後に生じた滞納賃料については、保証人の地位が相続によって承継されたと考えることができますから、これについても請求することができます。

ご質問のような場合、連帯保証人が死亡する前に既に滞納賃料が発生していた場合と死亡後に賃料滞納が発生した場合とで分けて検討する必要があります。前者の場合は、滞納賃料に関する保証債務がどのように相続されるのかが問題となり、後者の場合は保証人たる地位が相続により承継されるのかが問題となります。

連帯保証人が死亡する以前に賃料滞納が発生していた場合、その滞納賃料に関する保証債務は、相続の原則に従って承継されます。

すなわち、相続が発生すると、被相続人に帰属していた権利義務一切が相続人に承継されます。権利については、原則として遺産分割協議によって具体的な帰属が決められますが、金銭債務のような可分債務については、相続の発生と同時に当然に相続人間で分割され、各相続人が法定相続分に応じて債務を負

担するとするのが判例です。この考えからすると、遺産分割協議によって特定の相続人に承継させることを相続人間で合意したとしても、債権者の承諾がない限り債権者に対抗することはできないこととなります。

したがって、既発生分については、賃貸人は、連帯保証人の相続人に対し、その法定相続分に応じて請求することができます。

連帯保証人が死亡した場合、その相続人は連帯保証人の地位を承継するのでしょうか？承継するとした場合、数人の相続人がいるときにはどのような内容で連帯保証人たる地位を承継するのでしょうか？

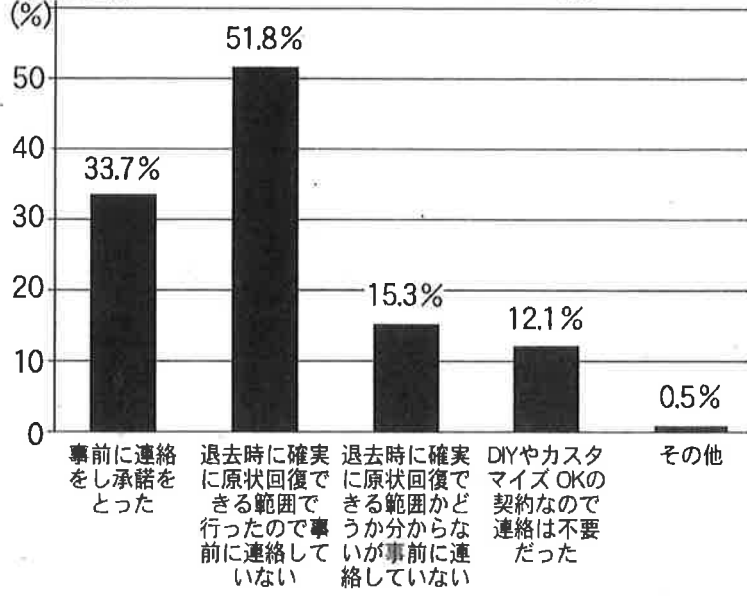
連帯保証契約は、主債務者である賃借人と連帯保証人との間の人間関係に基づいてなされることが多いと思われます。この意味で一身専属的な性質を有するものであり、この点をとらえて、相続制を否定する考えもあります。しかし、そのような性質を有するからといって、相続制を否定するほどの一身専属制が認められるとするのは疑問です。また、保証人が死亡したことによって、その地位が相続されないとする、賃貸人は人的な担保を失うことになってしまい、不利益を被ることになります。判例も連帯保証人たる地位が相続によって承継されるとしています。

このように、保証人の地位が承継されるとした場合、相続人が数人いる場合は、相続人らは被相続人の債務の分割されたものを承継した範囲において連帯債務者となると判示した判例があります。

保証人が死亡したことが判明した時点で、賃貸人としては、できるだけ速やかに賃借人および保証人の相続人と連絡をとり、その後の保証人をどのようにするか協議をもつべきでしょう。

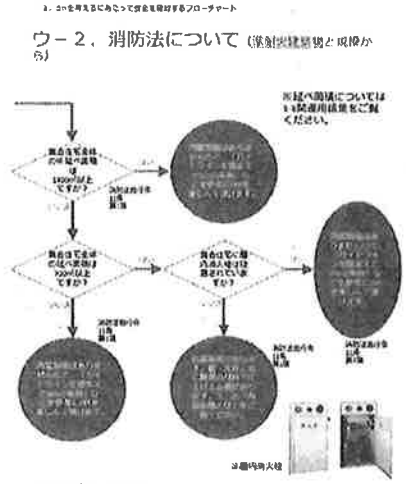
ガイドライン活用で適切なDIYアドバイスを

DIY・カスタマイズ実施時におけるオーナーや管理会社への事前連絡状況 (DIY・カスタマイズ実施経験者/複数回答)



出典：「2018年度 珍田愛契約者動向調査」(リクルート住まいカンパニー)

賃貸DIYガイドラインのフローチャート



※詳しくは「賃貸DIYガイドラインver1.1」で検索

マーケットレポート

レポート

入居者が自由にカスタマイズできるDIY可物件。最新の賃貸契約者動向調査によると、DIY・カスタマイズ実施経験者のうち事前に連絡し、承諾をとった割合は33.7%だった。日本の賃貸は「原状回復の義務」があり、元に戻すことが前提だから連絡しないのだろうが、オーナー・管理者側も連絡をもらっても困るといふ見方もある。どんなDIYなら許可していいかの判断がつかないからだ。建物には防火対策のための内装制限の規定があるが、建物の用途や構造などによって適用が異なるため、建築家など専門家でない

ければ理解が難しい。

そんな中、内装制限の複雑さに問題意識を持つ専門

家たちで結成された一般社団法人H.E.A.D研究会が今年5月に「賃貸DIYガイドライン」を公開した。こ

のガイドラインはフローチャート形式を採用し、対象

住戸にどのようなDIYが可能か容易に調べられるよ

うになっている。さらに内装制限がある場合はDIY

可能な部材、施工方法まで案内されている。これまで

DIY可物件に興味があるが躊躇(ちゅうちょ)していた管理者・オーナーの方

々には積極的に活用していただきたい。物件案内時や

契約時にDIYの意向をヒアリングする際にこのガイド

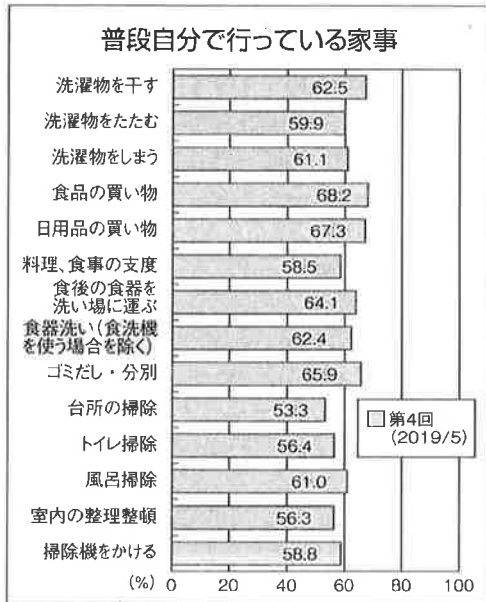
ラインの存在を伝えておけば、事前承諾の割合も増

えていくことだろう。



男性は「ゴミ出し」と「風呂掃除」が多い

普段自分で行っている家事(複数回答)を聞くと、最も多かったのが「食品の買い物」で68.2%、次いで「日用品の買い物」「ゴミ出し・分別」「食器を洗い場に運ぶ」の順となる一方で、掃除関連は低くなっていることが分かった。やらなくて済むならやりたくない家事でも、掃除関連が上位にあがっていた。



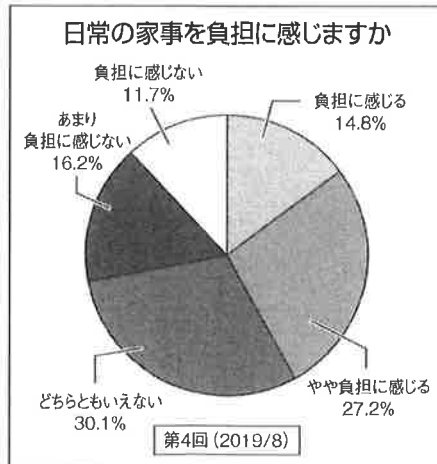
自分で行う家事で、男性の上位項目をみると「ゴミ出し・分別」がトップ、以下「食品の買い物」「日用品の買い物」「風呂掃除」などが各4割強～5割強。重い荷物を運んだり、力仕事(風呂)が多い様子。

女性は「食品の買い物」が1位、「洗濯物を干す」「日用品の買い物」「洗濯物をたたむ」「洗濯物をしまう」などが各9割弱ののぼり、洗濯物に関する項目が上位となった。

女性より男性の方が上位なのは「ゴミ出し・分別」「風呂掃除」「掃除機をかける」など。

逆に、女性が上位なのは「洗濯物をたたむ」「料理」「台所の掃除」。

日常の家事を負担に感じる人は全体の4割強。男性が3割弱なのに対し、女性は6割弱ののぼり、男女差は大きい。とくに女性30～50代は6割強で、他の層よりも高い。



花王「住まいの菌実態調査」

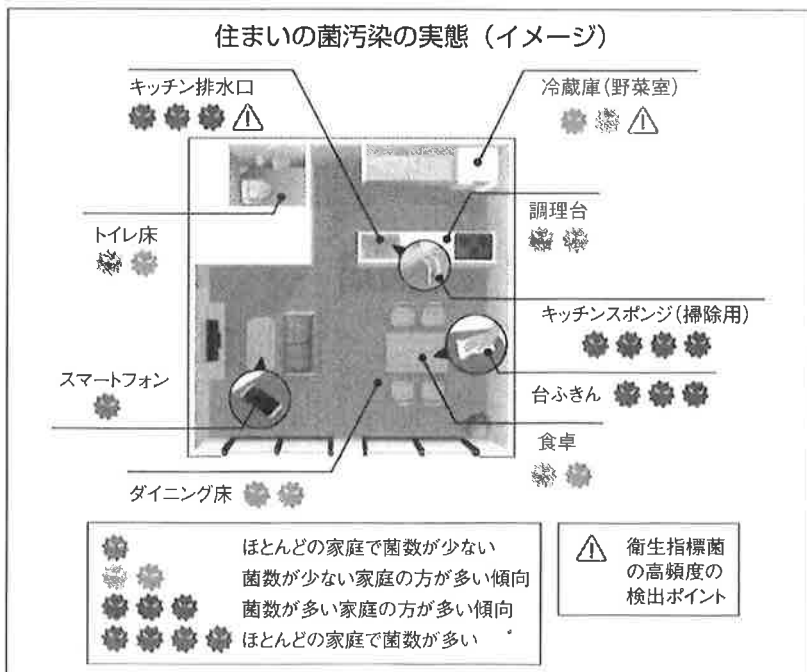
トイレ床より菌の温床? キッチン・ダイニング

キッチン・ダイニングからトイレ床と同等レベルかそれ以上の菌数が明らかになったとの衝撃の事実が、花王が実施した住まいの菌の汚染実態調査で分かった。調査は、2017年

6月と2018年9～10月にわたって首都圏と近畿圏在住の家庭で拭き取り検査で行われた。

キッチンスポンジ(掃除用)は、ほとんどの家庭で菌数が多く、台ふきんはキッチンの排水口とほぼ同レベル、調理台や食卓、ダイニングの床はトイレの床と同レベルの菌汚染であることが確認された。

また、約3～7℃に保たれている冷蔵庫の野菜室からは、食中毒原因菌を含むことで衛生指標菌とされる菌群(腸内細菌科)が、ほかの場所より多く検出されたという。腸内細菌科は、土壌や植物に生息することが知られる菌種と一緒に検出される傾向がみられ、土に由来する可能性が考えられると考察している。除菌のコツは「除菌表示のある製品を選び、拭き残さないように手のひら全体でまんべんなく拭くこと」。



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 今後とも変わらぬ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



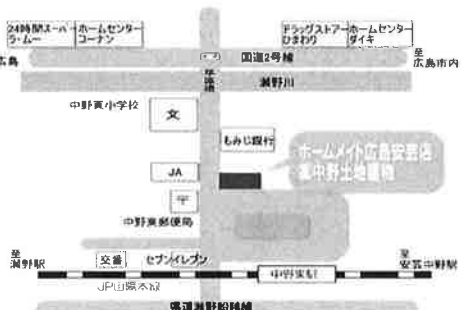
TEL(082)892-3791

〒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3月31日

社長の独り言

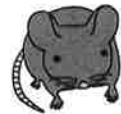


弊社で働いている若い(20代)女の子2人は、風になるという
 など「よく入食へに行きます。ホームページのブログに載せていま
 すので、よろしくければご覧ください。遠方から来店いただくお
 客様は、風時に「いいか」の近くで食べるというありますか？」と
 聞かれますが、私がいあまり外食しないので、ひと通り紹介しま
 すが、実際どんなもんかがよく分かりません。しかし、身近にこ
 うやって食べ歩くのがあると、お客様にも分かりやすく、役に立
 ちます。こう見ると、中野東周辺もいろいろと食べるというはあ
 ります。本人たちは、「あのお寿司屋さん、ヤバイ(たぶん言いと
 うことでしょう...)」「やっぱりお好み焼き屋さんが多いよね
 ー」「あのお店、安すぎる...」などと、楽しそうです。たいてい
 は2人ですが、たまに1人の時でも、近くの寿司屋さんへ行って
 「上にぎり食べてきましたー」などと話しています。先日の土曜日は
 「今日は()に行こう」と行って出ていきましたが、帰ってきて「お
 いしかった?」と聞くと、「土日は予約じゃないとダメって言われ
 た」と残念そうでした。でも、若い子はめげずに月曜に再チャレ
 ンジ、か、その日は休み。そして火曜日、またまた行き、今度こ
 そは食べて帰ってきます。お寿司や刺身などいろいろと堪能し
 たようです。弊社も()で不動産屋を始めていつの間にか何十
 年か経って、お客様との年齢差が広がりがりつつありますので、若い
 子たちには気持ち良く働いてもらい、上手に穴埋めしてもらい
 たいと思っています。20代、傍から見ると悩みは無さそうです
 が本人たちに言わせると、「もはや悩みしかない」と返されます。
 が、今、2人は沖縄に行っています。たいした悩みはな()です。

今月の一冊



チーズはどこへ消えた?



出版社/扶桑社 価格/922円
 著者/スペンサー・ジョンソン

人生を変えた本のおすすめランキングに入っている本。
 迷路の中に住む、2匹のネズミと2人の小人。彼らは迷路をさまよった末
 チーズを発見する。チーズは、ただの食べ物ではなく、人生において私
 たちが追い求めるもののシンボルである。
 ところがある日、そのチーズが消えた!ネズミたちは、本能のままにすぐ
 さま新しいチーズを探しに飛び出していく。ところが小人たちは、チーズ
 が戻ってくるかもしれないと無駄な期待をかけ、現状分析にうつつを抜か
 すばかり。しかしやがて1人が新しいチーズを探しに旅立つ決心を...
 本書の目的は「チーズを見つけること」ではなく、「いつでも新しいチー
 ーズを探しにいけるよう、自己変革すること」のようです。

- ・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をいただくこと」

・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-ff.co.jp
 URL http://www.nakano-ff.co.jp

読んでいただきありが
 うございます。来月も一
 生懸命作ります。お楽し
 みに!

