



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

8-9月号



発行日2022年8月

今月のトピックス

借地の明け渡し請求と樹木について

Q. 昔、親が貸していた土地の明け渡しを求めたいと考えています。親も借地人もすでに亡くなっており、借地人が建てた居住用建物には、今は誰も住んでおらず、借地契約の当初の事情はもはや誰も知りません。土地上の樹木も生い茂り、建物も古く、倒壊しないか心配です。

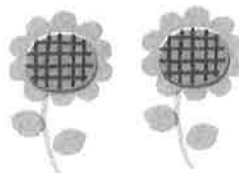
借地人死亡後、相続人は地代を支払っていないため、建物の撤去と土地の明け渡し、さらに土地上の木の撤去を求めることは可能でしょうか？

A. 借地人の相続人らに求める土地の明け渡しは、土地の賃貸借契約を解除し、土地を原状に戻したうえで（民法621条）土地の返還を求めるものです。

問題は、原状回復を求めるにあたり、契約当初の土地の「原状」がどうなっていたのか詳細が不明であるため、どこまでの撤去を求めることができるのか判然としない点にあります。（契約時に更地であることを立証することができれば、原則として土地上のすべての物を明け渡しよう請求可能）。まず建物は、不動産登記簿を確認すれば契約後に建てた建物か否か明らかです。

では、樹木はどうでしょうか？樹木が長年放置されて生い茂っているということであれば、その伐採費用も高額化するため、どちらがその撤去義務を負うのかが重大な関心事となります。

木は通常使用者の公示がされないため、借地契約の前か、後か、いつ植えられたものなのか、通常判然としません。（樹木の有無は、国土院が公開している過去の航空写真を



見ることによって解決することもあります。）

それゆえ、借地契約後に借地人が植えたものなのか、それとも地主が契約前から植えていたのかが判然としないままとなります。この場合、法的な解決案としてはどうなるのでしょうか？

答えとしては、木が土地に付合して、木の所有権を土地の所有者が取得することとなり原状回復の対象にならない可能性があります。（民法242条本文）。つまり、地主の相続人側で植栽を立証できなければ、木の伐採まで求めることができない可能性があるということです。

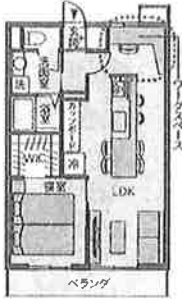
以上のように、樹木撤去を含めた土地明け渡しを求めていく場合、訴訟を踏まえて見通しを立てることになります。借地人の相続人と任意の交渉をする場合は、例えば滞納地代を免除する代わりに木を伐採してもらうなどの対応も考えられるところです。ただし、地代の滞納が長期に及ぶ場合は消滅時効に注意が必要となります。

そのほかに、大前提として借地人の相続人を調査して確定する必要もあります。そのためには借地人の戸籍謄本を収集するなど煩雑な作業も必要になります。

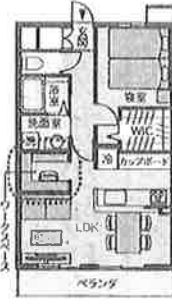
以上のとおり、土地の明け渡しは法的に難しい問題や煩雑な作業を含みますので、慎重に進めていく必要があります。

半独立型ワークスペース人気

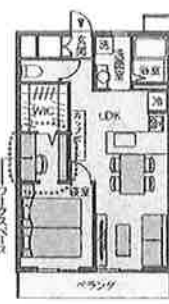
Q. 約46m²の賃貸住宅をお探しになるとした場合、以下のプランをどれくらい選びたいと思いますか？



A.LDKの中にオープンなワークスペースを配置したタイプ
選びたい計 **45.6%**



B.LDKの横に半独立したワークスペースを配置したタイプ
選びたい計 **65.0%**



C.LDKとは別に独立したワークスペースを配置したタイプ
選びたい計 **63.8%**

(出所)リクルート「賃貸居住者の生活実態と設備に対する切望度に関する調査」(2022年4月)
※選びたい計は、「かなり選びたい」「やや選びたい」と回答した割合の合計 ウェブ後サンプル数:893万人、実サンプル数:915万人

リモートワークが定着し、居室内のワークスペースを重視する人が増えた。今回はワークスペースのある三つのプランを作成し、賃貸居住者のニーズを調査した。

一番支持が高かったのは、BのLDK横に半独立したワークスペースを配置したタイプ。次いでCのLDKと別に独立したワークスペースを配置するタイプ。傾向としてLDKの中に配置するより、ある程度作業に集中できる独立型のほうがニーズが高いようだ。

性別・年代別で見ると、Bの半独立タイプは男性の10〜20代に人気が高く、女性の全年代でもBが最も人気だった。一方で、男性30〜40代、男性50〜60代、ライフステージが子育て世代になるとCの人気が最も高かった。Cは独立型のため、外からの視界を遮りやすく、生活音や子どもの声も遮りやすいことが支持されていると考える。

世代やライフステージによって、支持される間取りは異なる。管理する物件にワークスペースを導入する際は、居住者の属性をよく考慮して決定したほうがいいだろう。



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23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 (5) 第8792号

【広告有効期限】 令和4年9月30日



STEP 3 宅建業者と媒介契約を結ぶ

媒介契約では、その種類によって宅建業者の行うべき業務内容が異なります。そのため、契約を結ぶ前に媒介業務の内容について十分な説明を受けるとともに、自分たちの希望に合ったタイプの媒介契約を選ぶようにしましょう。



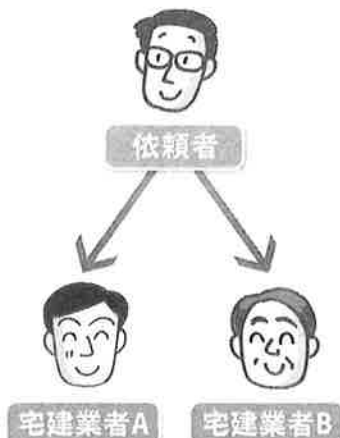
宅建業者へ媒介（仲介、自宅の売却業務など）を依頼するとき、依頼者である売主と宅建業者との間で取り交わされるものが「媒介契約」です。この媒介契約には、「一般媒介契約」「専任媒介契約」「専属専任媒介契約」の3つの種類があり、それぞれに特徴があるため、違いをしっかりと理解した上で、自分たちの希望に合ったタイプの媒介契約を結ぶようにしましょう。

媒介契約の種類と特徴

一般媒介契約

複数の宅建業者へ重ねて依頼できます。他にどの業者と媒介契約を結んでいるのかを明示する「明示型」と、明らかにしない「非明示型」があります。

- 複数の宅建業者へ依頼できます。



- レインズ(P27参照)への登録義務や業務処理状況報告の義務はありません。

専任媒介契約

特定の宅建業者(1社)のみ仲介の依頼ができます。なお、依頼者が自ら取引の相手方を発見した場合には直接取引することができます(自己発見取引)。

- 1社のみ依頼ができます。
- 自己発見取引ができます。



- 7営業日以内にレインズへ登録します。
- 2週間に1回以上業務処理状況報告(P29参照)をします。

専属専任媒介契約

特定の宅建業者(1社)のみ依頼ができます。なお、依頼者は、自ら取引の相手方を発見した場合でも、宅建業者の媒介を通して契約しなければなりません。

- 1社のみ依頼ができます。
- 自己発見取引ができません。



- 5営業日以内にレインズへ登録します。
- 1週間に1回以上業務処理状況報告(P29参照)をします。

社長の独り言



先月から歯医者さんに通っています。というのも、前歯3本が入れ歯で、真ん中の1本が根元からないので、ブリッジという形で固定されています。15年以上前に歯を折ってしまい、そのときのものなのですが、最近、黄色く変色しているのがすごく目立つます。そもそもおじさんの笑顔は時として気味悪い感じになります。その笑顔から見える前歯3本だけが妙に黄色です。ちなみにタバコは吸いません。この歯は保険適用内のもので、プラスチックとなり、年数が経つと変色します。もう、見た目は気にする年代でもありませんが、お客様とお話しさせていただく機会もあり、気味悪い笑顔は申し訳なく、前歯やりかえを決意しました。そういえば、この猛暑の時期ということもあり、アパートのエアコンが経年劣化で故障し、取替を頻繁に行っています。そういうエアコンは、設置して15年〜20年くらい経ち、かなり変色し、いかにも寿命という感じです。このプラスチック部分の変色、よく見ると、私の前歯と同じです。こうなると、私の前歯も劣化で取替必須です。ただ、いざ歯医者さんへ行くと、まずは虫歯を発見され、その治療から入るので、なかなか前歯やり替えまでたどり着きません。7月から通い始め、一通り虫歯治療は終わりましたが、盆前になってしまい、歯医者さんも、盆休み中に仮歯が取れてもいけないので、盆明けにしましょう、ということになりました。15年前に前歯3本抜けたときに、ちょっと免許更新時期と重なり、前歯3本無い状態の免許証を5年間使用するということになり、皆に笑われてしまった経験もあるので、今回は歯医者さんのご提案通りにすすめていきます。

今月の一冊

マスクを捨てよ、町へ出よう。

免疫力を取り戻すために私たちができること

出版社/方丈社 価格/1,430円
著者/井上正康、松田学



マスクを
捨てよ、
町へ出よう

遺伝子ワクチンの行方、
医学的、政治・経済的
見地から検証する。

免疫力を取り戻すために
私たちができること

井上正康
松田学

ファイザー社が75年間
隠そうとした1291種類の
「ワクチン副作用」リストを
すべて公開する

「副作用」黙示録掲載!



「季節性インフルエンザに近づいた」とも言われるが、未だ収束しない新型コロナ騒動！
検証されないまま浸透する遺伝子ワクチンのゆくえを政治、経済の見地から、新型コロナ感染症の最新の感染実態を最新データを示しながら解説。
遺伝子ワクチンについては、接種効果の実際、副反応被害の真実、すべてにおいて後手に回る政府のコロナ騒動政策、経済政策の問題点を解説。

- ・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行っていただくこと」

〒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 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！

