



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

6月号



発行日2014年6月

## 今月のトピックス



## 賃借人の同意なしの残置物処理は違法

今回は賃貸借契約における自力救済行為の可否について検討します。賃借人が行方不明でもう何カ月も連絡がつかず、長期間にわたって賃料不払いを続けているというケースは、賃貸借契約においてたびたび見られます。このような場合に、賃貸人が勝手に鍵を替えたり合鍵を使って賃借人の部屋に立ち入り、残置物を処分することは許されるのでしょうか？

賃借人に賃料不払い等の契約違反行為がある場合であっても、賃借人の意思に反して強制的に鍵を替えたり、合鍵を使って賃借人の部屋に立ち入り、残置物の処分等を行うときには法的手続きによらなければなりません。この原則は「自力救済の禁止」といい、法治国家の大原則とされています。

賃貸人が賃借人の承諾なく鍵を替える行為や合鍵をつかって勝手に賃借人の部屋に立ち入る行為は、賃借人の平穩に生活する権利等を侵害するものとして、賃借人から損害賠償請求をされる可能性があります。さらには、賃貸人が残置物を処分した場合、非常に高価な物が含まれていたとして、賃借人から損害賠償請求されるなどのリスクもあります。また、一見して高価な物がないと思って処分した場合であっても、処分した物の中に賃借人にとってかけがえのない物として特別な主観的価値を有する記念アルバムが含まれていたとして賃貸人に損害賠償の支払いを命じた裁判例もあります。

それでは、賃貸借契約書に自力救済を認める旨の特約を記載しておけば賃借人から損害賠償請求されないのでしょうか？賃貸借契約上、「賃借人が賃貸建物を長期間にわたり不



## 賃貸借契約解除の上での明け渡し訴訟が必要

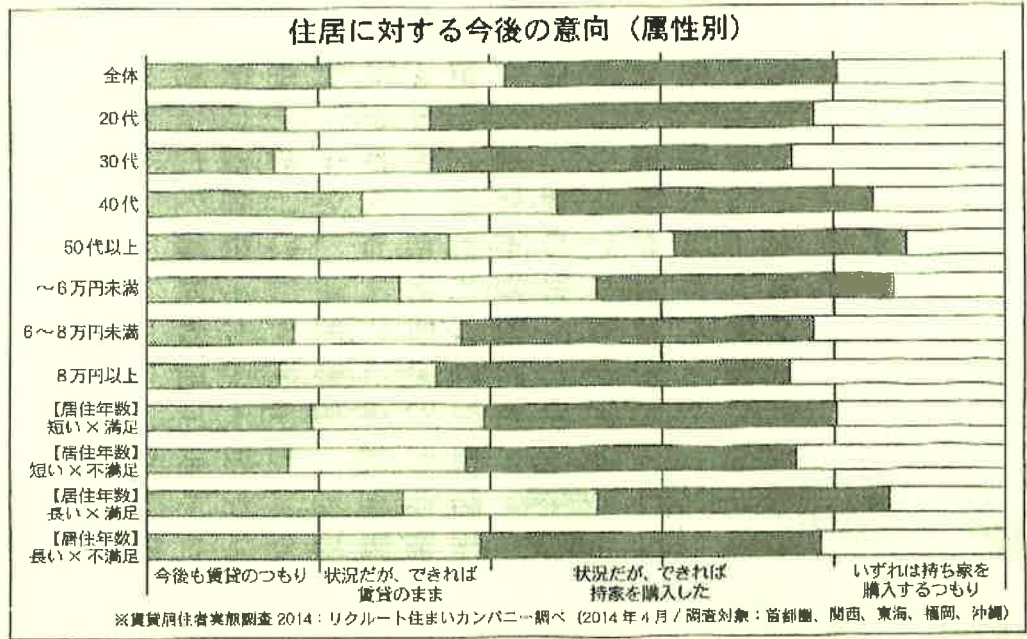
在にして連絡がとれなくなった場合には賃貸人は賃貸建物内に立ち入ることができる」、「賃貸人は残置物を任意に処分することができる」という特約が置かれていることがあります。

しかし、裁判例ではこのような特約は公序良俗に反する無効なものとしてされており、たとえ契約書に賃貸人の立入確認権や残置物処分権を認める条項が置かれたとしても、特段の事情が無い限り賃貸人が賃借人の承諾なくして合鍵を使って、賃借人の部屋に立ち入り、残置された家財道具等を処分することは不法行為に当たるとして、賃貸人に損害賠償の支払いが命じられています。

では、賃貸人としてはどのように対応すればよいのでしょうか？まず、賃借人に対し、賃貸借契約を解除したうえで、建物明け渡し訴訟を提起して、勝訴判決を得ます。そして、勝訴判決に基づいて、強制執行手続きを行うことが必要です。

このように、裁判手続きを行ったうえで、強制執行手続きを行うことで初めて適法に残置物の処分等を行うことができます。

# 居住年数が長くなるほど賃貸志向に



## マーケット

### レポート

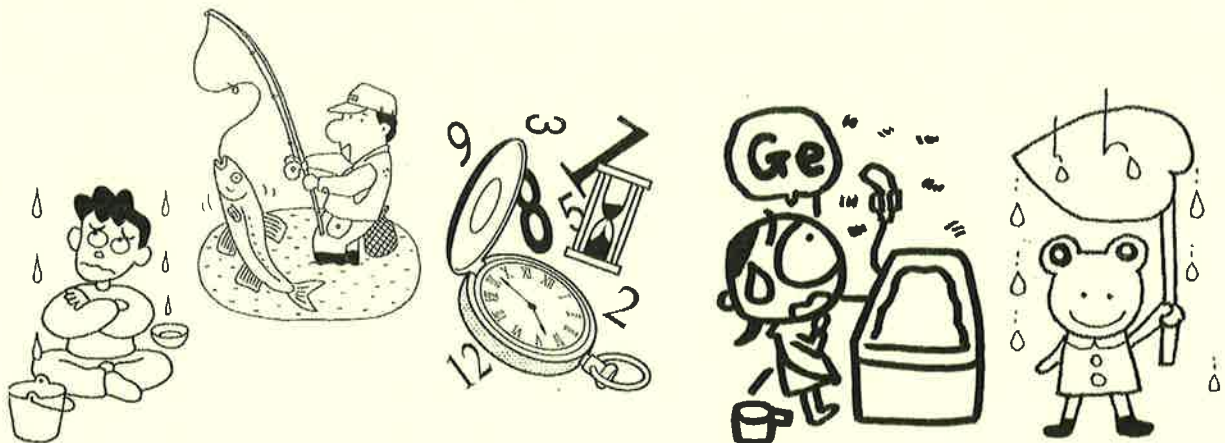
今回は賃貸ユーザーの住居に対する考え方を属性別に紹介したい。年齢、家賃帯、満足度などの高い／低いによって、どんな入居者が長く住んでもらえるかを探ることができるので、ぜひ参考にしてほしい。

まずは年代別から見よう。大きな特徴は、年齢が高くなるほど賃貸志向が高まり、持ち家志向が弱まること。これは持ち家購入のボリュームゾーンが30代半ばであることから、その年代を過ぎても賃貸に住んでいる方は賃貸志向が高いのであろう。

家賃帯はどうだろうか。グラフを見ると6万円未満の安い家賃帯の賃貸志向が高い。要因としては一人暮らし世帯が多いこと、また年收層としても低めで住宅ローンが組みにくいことが考えられる。

最後に見て頂きたいのは居住年数と満足・不満足をクロスしたもの。年数が長く、かつ満足している層の賃貸志向が高いのは当然として、抑えておきたいのが居住年数が短く、満足している層の賃貸志向の低さだ。この層になぜ持ち家にとだわるかを聞くと自由にリフォームできるからとの声が多かった。

このように現状回復の義務に持ち家ニーズを形成してきたがそろそろ転換期を迎えている。カスタマイズや内装のDIYを容認していくことも賃貸離脱阻止に有用と考えられる。



様々な疑問にお答えします。

# 資産活用 Q & A



## 【経営編】

**Q** 経営しているアパートの空室が多くなって困っています。特に2DKの間取りで空きが続いているのですが、何かアイデアはありませんか。

**A** 入居者の意識調査でも、2DKのように部屋が小分けにされている間取りより、同じ面積でも1LDKのように開放的な空間がある方が人気になる傾向があります。リビングにソファを置いてゆったり暮らしたいと考える入居者や、大型テレビを導入したいという入居者も多く、ライフスタイルとして広い部屋を求める傾向にあるようです。エリアごとの特性があるので、まずは不動産会社等と相談をして、周辺でニーズの高い間取りにリフォームを検討する価値があるのかもしれない。

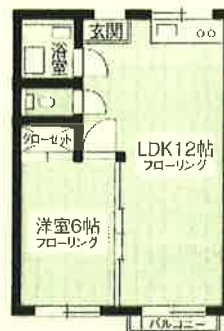
下の図は、2DKの間取りを1LDKにリフォームした例です。

考え方のポイントとしては、2DKは昔のファミリー向けに多い間取りでしたが、1LDKは一人暮らしやカップルにもニーズが広がるということ。このように入居者の幅を広げる工夫が空室対策には大切だといえます。



### 部屋数の多い 2DKタイプから

以前は部屋数が多い方が需要が多かったため、古い賃貸住宅では、少ない専有面積での2DKがよく見られます。



### LDKが広く使える 1LDKタイプへ

今は、部屋数より広い空間を求める傾向があり、1LDKの人気が高いエリアも。キッチンなどの水廻りを新調することで、より魅力を上げる工夫も。

## 【計画編】

**Q** 相続した青空駐車場を賃貸住宅にしたいと考えています。入居者の需要などの市場調査は、どこに頼めばいいのでしょうか？

**A** 駐車場を経営されているということは、仲介で不動産会社とおつきあいがあるでしょうから、まずは地域の不動産会社に相談してみると良いでしょう。さらに詳しく知りたい場合は、賃貸住宅の建築を依頼する住宅会社等に頼むという方法もあります。ミサワホームでは賃貸住宅の提案をする場合に、市場調査を必ず行います。地元の提携不動産会社と協力して地域の調査をしますので、かなり精度の高い結果を得ることができます。まずはお気軽にご相談ください。

地元を良く知っている  
不動産会社や  
住宅会社に頼もう！



老いた先は。。。



M江です

今、はまっているのは洋書を翻訳して紹介してくれるオーディオブック。

紹介してくれる本は、私の知らない世界、知識ばかりです。

いつもの流れの自分だったら、手にしたり興味を持たない内容ですが、

否が応でも、定期的に来るもんだから、車の中で聞いてます。

これが良いようです。

なかなか、自分の興味以上のものに触れる機会はないな・・・と。

例えば、今のネット時代で「ねっとなんていらん」て思うこともOKだけど、

自分に合った切り口から情報や知識を取り込むことは

年を取って柔軟な自分にしていくには必要なんだと思います。

それは、何年後か先の自分に必要かどうか。

血となり、身となり、果実になっているのか。

1日24時間をどう使うか、どう思うか、どう動くか、まだまだ課題です。

もちろんこういうことを考えない生き方もありなんで、

それもOKだと思います！



ホームメイドブログ



スタッフが綴る  
日常の悲喜こもごも...



S頭です



高圧洗浄機を使ってみました。

先日、高圧洗浄機でバルコニーの掃除をしてみました。  
初めての事でしたので、取扱説明書と格闘しながら  
日曜日の朝は大騒ぎでした。

いざ、スイッチを入れてみると  
かなりモーターの音がうるさいです。  
取りあえず、10時は過ぎてたから大丈夫かなあ・・・と  
心配しつつも、せっかく始めたのでそのまま  
スタート！！  
暑い日でしたので、飛び散る水も気持ちがいいです。

まあ何という事でしょう！！  
割ときれいだと思っていた、網戸から滴る水は  
真っ黒です。

どんどん綺麗になるので♪楽しくなり・・・  
バルコニーのあれやこれやを調子に乗って  
ピカピカにし・・・

さあ 次はお風呂です！！  
主人を閉じ込めて、ドア越しに  
「ここはどう？あつちは？なんかこの隙間が気になるよねえ」  
指示を出すのは簡単ですね



## 社長の独り言

先日、M江さんにすすめられて、不動産業のセミナーに参加してきました。20名程度のいいじんまりしたセミナーです。不動産関連のソフトを扱う会社のセミナーで、弊社もそのソフトを使用しています。無料セミナーなのであまり期待はしていませんでしたが、それでも何か一つでも収穫があればと思いい参加してみました。話を聞いていくと、どうやらこのセミナーは不動産業を始めた方または始めようとしておられる方向けのようです。いかに「ストをかけずに情報を発信していくか?」ユーザーズ、フェイスブック、ツイッターなどを多用して効果をあげていくという内容でした。参加者も結構若い方が多かったような気がします。セミナーも中盤に差し掛かったところで、講師の方が、「この参加者の中で、フェイスブックをされていない方はいますか?」と問いかけられ、何気なしに「はい」と手を挙げると、講師の方が、「それでは、フェイスブックをされていない方向けに話をしていきます」と言われ、私が、手を挙げているのが私一人だと気付いてオロオロしているのをよほどに、さっさと話が始まってしまいました。いや、20人で私一人しか手を挙げていないので、どうか他の方向けに話をしてくだささい、と思っても、もう後の祭りです。結局、目新しい話もなく、少し耻をかかされたにいったようなセミナーでした。ただ、家に帰ってその話を家族にすると、娘は、「いまだきフェイスブックやってない人なんておらんよ、なんで?」で手を挙げたん?」などと言われ、息子は、「いや、俺もフェイスブックやってない!でも、そ」で手を挙げちゃいけないじやろ」などといわれ、大盛り上がり!家族団らんにて一役買ったセミナーでした……



## 今月の一冊



## さあ、才能に目覚めよう あなたの5つの強みを見出し、活かす

マーカス・バッキンガム ドナルド・O.ケリフトン/著  
日本経済新聞出版社/出版社 価格1,728円

成功を収めたすべての人に共通するのは、自分の才能とその活かし方を知っていること。それがわかれば、欠点され強みになる。さあ、あなたの眠れる強みは何か。ぜひ、隠れた能力を見つけて、わくわくしてください。

頑固さ、神経質といった欠点さえ、それが力を生み出すなら「才能」となる。ビジネスを成功に導く、あなたの強みは何か。

「頑固」・・・よく友人、知人に言われます。

これはそもそも欠点のようです。でも、ここから力を生み出して、「才能」に変えることができるヒントがこの本にあるようです。



- ・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きていただくこと」

〒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!

