

地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌



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月号



発行日2016年11月

今月のトピックス



共用部の不当利用で再三の撤去要請に応じない場合、契約解除できる可能性あり

マンションやアパートにおいて、住人が扉の前や窓の外側といった共用部分に新聞紙や段ボールを積み重ねているのを見ることがあります。このように賃借人が共用部分を不当に利用している場合、撤去等を求めても改善されることが少なく、しばしば大家さんの悩みの種になっているのではないのでしょうか。そこで、賃借人が是正を求められたにもかかわらず、共用部分の不当利用をしている場合に賃貸人は契約を解除することができるのか考えてみたいと思います。

賃借人は、契約または目的物の性質によって定まった用法に従い、目的物を使用しなければならないという用法順守義務を負っています。そして、建物賃貸借契約においては、住居や店舗等の使用目的が定められることが多く、賃借人は、貸室や共用部分の使用について、契約の定めに従わなければならないとされています。

では、どのような場合に賃貸人は解除が認められるのでしょうか。賃貸借契約は賃貸人と賃借人との信頼関係に基づいた継続的契約であり、契約の基礎となっている信頼関係が破壊されれば契約の継続が困難となることから、契約の解除は両者の信頼関係が破壊されたといえる場合に限り認められることとなります。したがって、軽微な用法遵守義務違反があったにすぎない場合には解除が認められない可能性が高いです。

裁判例において、扉付近や隣室の扉の前に段ボール箱や古新聞等の物を積み上げたり、共同住宅と隣地との間の空間に容器を積み上



げたりする行為が行われていた事案において共同住宅を汚損するとともに、火災等の危険を増大させるものであり、本件賃貸借契約上の善管注意義務違反につき「賃貸人が賃借人に対し、物の撤去等の是正を求めたにもかかわらず、賃借人がこれを行なわなかったことに照らすと、賃貸人と賃借人との間の本件賃貸借契約に係る信頼関係は、破壊されたものと見るべきである」（東京地判平成22年9月2日）として解除を肯定しています。

以上のように、賃借人による共用部分の不当利用があった場合、賃貸人が賃借人に対して再三撤去等の是正を求めても改善されないなど、悪質性が高く、信頼関係を破壊するに足る事情がある場合に限り賃貸人は当該賃貸借契約を解除することができるといえるでしょう。併せて、賃貸借契約に、共用部分の利用方法について詳細に定めておくことも義務違反を主張しやすくなるため有効でしょう。

なお、撤去要請に応じないからといって、賃貸人が撤去すべきではありません。損害賠償請求される恐れがあるからです。

様々な疑問にお答えします。

資産活用 Q & A

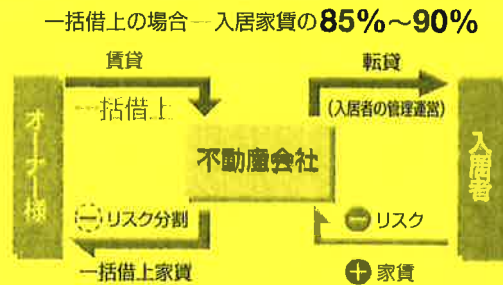


[経営編]

Q 実家を賃貸併用住宅にしようと思います。賃貸経営の経験が無いのですが、管理などを不動産会社などにお任せにできる方法がありますか。

A 賃貸住宅の管理については、様々な方法がありますが、「一括借上」と呼ばれるシステムが最も手間のかからない方法として、多くのオーナー様に採用されています。これは不動産会社がオーナー様から賃貸住宅部分をサブリースで借り上げ、運営・管理を委託する賃貸システム。空室があっても、家賃がオーナーに支払われます。一般的に家賃の85%から90%が借り上げ家賃として支払われるケースが多いようです。不動産会社が一括して管理してくれるため、入居者募集や入居者との契約などの煩わしさから解放されるというメリットもあります。

一括借上 概念図



これ以外に「管理委託」という方法もあります。賃貸借契約は入居者とオーナー様が行い、物件管理を不動産会社に委託。空室対策などもオーナー様が不動産会社などと相談して行います。手間は増えますが一括借上より、満室時の手取りが多くなります。

[家族信託編]

Q 家族信託を考えていますが、誰に相談すればスムーズに行えるのでしょうか。

A 司法書士などに登記等の実務はお願いするのですが、家族信託で何ができるのか、どのような内容が良いのかなどの相談は、ハウスメーカーなどで対応できます。ただし「家族信託」の歴史は浅く、相談できる先が少ないのが現実です。ミサワホームは、『家族信託普及協会』へ加盟しており、家族信託の実務者を育成しています。司法書士など専門家への橋渡しを担い、信託契約をサポートしていますので、まずは相談してみることをお勧めします。

家族信託を
相談できる
プロがいます!



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15年以上】

お部屋探しの専門店



ホームメイト



TEL(082)892-3791

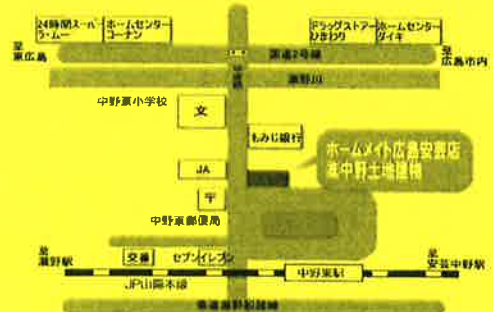
〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【営業時間】 AM9:30~PM6:00 【定休日】 毎週火曜水曜

株式会社中野土地建物

広島県知事(4)第8792号

文化祭の季節ですね♪



【広告有効期限】平成28年12月31日

ホームメイドブログ

M田です

広島カープ優勝パレード



広島カープの優勝パレードに行ってきました

大阪から夜行バスで帰ってきた長女と近くに住む妹と姪の4人で

広島駅朝6:30に合流して平和大通りへ

最前列は既に埋まり、朝早くからにぎわっていましたが、さすがに早かったので2列目を確保

待つこと3時間半 ついに来ました!!



スタッフが綴る
日常の悲喜こもごも...



叫んで!手を振って!写メして、あっというまでも歴史的瞬間に立会えて最高でした

来年も優勝お願いします!



タンメン? タンタンメン?

歳のせいかな、ラーメンを好んで食べなくなったのですがたま〜に、すっごく食べたい時がありふと思い出したようにタンメンが食べたいのです。

ところが・・・こちら広島ではタンメンが見つかりません!!

まさか・・・と思いつつネットの力を借りて「タンメン」を検索しても「担担麺」が紹介される始末!

確かに私もタンメンが見当たらないなんて

このたび知った事実

なんですけどね

なかなか諦めきれず・・・検索を続けてますと・・・

広島にも「タンメン」が置いてあるお店が1件見つかりましたがまだ直接、確認しに行ってません。

しつこく検索をしていると静岡県あたりから西方面には「タンメン」は無いような事を目撃しました...



S頭です

しばらくすると私の気持ちを察してくれたようにコンビニで「野菜タンメン」が発売され広島にも置いてあるとの事でしたので早速食べてみました。

う〜ん?

美味しいけど・・・私のタンメンのイメージは実家の近くのラーメン屋さんの「タンメン」が強いみたいなんですわえすっごく美味しかったです!!

20年以上食べてないので今度、帰ったら行ってみようかなまだあると良いな



社長の独り言



先日、アパートの一室に空き巣が入りました。連絡を受けて現地へ駆けつけると、ガラスが割れており、そこから鍵を開けて侵入したようです。何品か盗まれたようですが、現金等は無事で、室内もそれほど荒らされてはいませんでした。ただ、空き巣に入られた後の気分は言い表せないものがあります。私も15年くらい前に、2階に事務所があった時代に空き巣に入られたことがあります。早朝、事務所へ物を取りに行った妻から、「事務所に空き巣が入ったよ」。急いで行ってみると、事務所内は荒らさず放題！事務所内にあるカバンというカバンはナイフみたいなもので切り刻まれ、小さな手提げ金庫はもうろん中はかうっぽ。金目のものは探しまくった、というありさまでした。その後、警察の方が何人か来られ、現場検証、指紋採取等して帰りました。もちろん、犯人は捕まっています。それ以降、セキユリティ会社と契約し、何社か変えながら、現在まで無事に過ごしております。その当時2階に弊社事務所があり、1階には弁当屋さんがあったのですが、その時は1階弁当屋さん、2階弊社とも同時に空き巣に入られました。そして、5年後。再度、1階の弁当屋さんに空き巣が入りました。その時は、セキユリティ会社に入っていたおかげか、弊社事務所には入られませんでしたが、弊社が空き巣に入られた時の被害額は20万くらいでしたが、賃貸用の保険にて保険金を支払っていただけました。今回のアパートの被害も保険にて対応できるようです。今回の事件で、改めて保険加入の大切さを感じたとともに、日頃より、このような被害を未然に防ぐ方法など考えていかないといけないと思いました。

今月の一冊

超一流の雑談力



安田正／著
出版社 文響社 価格 1,490円

あたりさわりのない無意味な雑談ではなく、「意味のある雑談をすれば、仕事や人間関係が変わる」そんなメッセージのもと、雑談力を高める方法を具体的、実践的に解説したのが本書です。たとえば、「声は、ドレミファソラシドの「ファ」か「ソ」」「なるほどですね」「そうですね」は話を聞いていない人の反応」「なぜですか？」は愚問」など、そのテクニックを紹介していきます。

「仕事も人間関係も、すべてはコミュニケーションから始まるのに、「雑談」を大事にしている人が少ない。これは、とてももったいないことだと思う」

人と会う、話す機会が多い方にぜひおすすめしたい一冊です。

雑談力

超一流の

一流の雑談は、
人もお金も
引き寄せる

- ・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であっていただくこと」
- ・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！

