

大家さんや地主さんに捧げるミニ情報誌

3月-4月号

発行日
2024年3月

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

＼知らないより知っていた方が断然いい！万が一に備えましょう！／

よくある！？賃貸借トラブルについて

本日は国土交通省の賃貸借トラブルに係る相談対応研究会において、民間賃貸住宅に関するよくある相談内容をQ&A形式に取りまとめたものを一部抜粋し、紹介させていただきます。今後皆様のお役に立つ内容が少しでもあれば幸いです。

入居前に関する よくあるQ&A

連帯保証人を立てる必要はあるか

連帯保証人を求めることは実務上広く行われており、借主が連帯保証人を立てることが契約条件となっている場合には、連帯保証人を立てる必要があります。また借主が連帯保証人を立てることが契約条件となっていない場合でも、連帯保証人は万が一のために立てておくべきです。不安な場合は次の項目もオススメです。

保証会社との契約は必要なのか

「保証会社」とは、借主の債務を保証する会社です。保証会社への加入が必須な物件が増えています。保証会社へ加入することにより、保証会社が保証債務を引き受け、かわりに借主は保証会社に対して保証料を支払うこととなります。万が一、家賃滞納が発生した場合は、保証会社が大家さんへ滞納家賃を立て替えて支払ってくれるので大家さんからしても安心な制度となっております。弊社でもここ数年前から、入居者へは保証会社への加入は必須条件にしております。強制解約後の強制執行等の手続きは保証会社が行います。

契約開始日前のキャンセル

申込書類を提出いただき、保証会社の審査も通り、あとは契約書にサインをいただいて入居日を待つだけ！という時にまさかの直前キャンセル……。とても残念な気持ちになりますよね。直前キャンセルなんて常識だ！キャンセル代を請求したいという方もいらっしゃると思います。お気持ちもわかりますが、法律上は契約前のキャンセルは、金銭の要求が、できないことになっています。正しくは、預り金などという名目で入居希望者がお金を預かっていた場合は預かり金を返還しなければなりません(宅建業法47条の2第3項、国土交通省令及び同法施行規則16条の12第2号) ※弊社は預かり金などの制度はありません

契約後であればキャンセルできるの？と思われる方もいるかもしれませんが、契約後のキャンセルは「物件の解約」という形になりますのでキャンセルとはまた別物になります。



入居中に関する よくあるQ&A

入居中修繕の要求にどこまで応じるべき？

賃貸の場合、入居者が安全で平穩に使用することができることが大前提となっており、その状態で使用及び収益させる義務を大家さんが負っています。そのため修繕義務は、「修繕の必要性があり」、かつ「修繕が現実的に出来る」という2つの要件を満たすことで発生します。そのため、入居者が安全で平穩に暮らす上で修繕の必要があり現実的に出来るものに関しては大家さんがご負担いただくようになります。

ただし・・・借主の過失によって設備が破損し修繕が必要になるケースもあるかと思いますが。このような場合は大家さんが修繕義務を負うことはありません。この場合、借主が大家さんの物(人の物)を破損したことにより、契約違反にあたるため借主が損害賠償義務を負う形になります。

迷惑行為続きの入居者は退去させられる？

騒音問題をはじめとする住民トラブルなど、賃貸経営にはトラブルがつきものです。あまりにも問題が多い入居者に対しては強制退去を実行したいオーナーもいるでしょう。しかし、どのような状況でも強制退去を行えるわけではありません。強制退去を行う条件に「借主と貸主の信頼関係が破壊されていること」が挙げられます。何度注意しても直らない、＜近隣住民の健康を害する＞ほどの悪臭や騒音であれば「借主と貸主の信頼関係が破壊された状態」と見なされる可能性があります。ただ強制退去させるためには、多くの手間と時間がかかります。加えて、強制執行はまとまった費用(弁護士費用・裁判費用・強制撤去費用など)が大家さんにかかります。

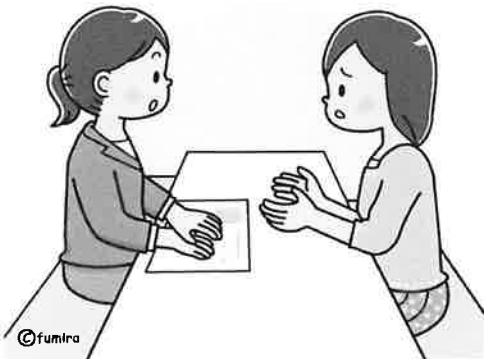
退去時に関する よくあるQ&A

原状回復はどこまで行うの？

原状回復とは、アパートなど賃貸住宅の賃貸借契約が終了して借主(賃借人)が退去する際に、借りた部屋を「本来あるべき状態」、つまり入居時の状態に戻して貸主(賃貸人)に戻す義務のことです。そして原状回復はどこまで大家さんが負担すべきでしょうか。例えば「畳が日に焼けた」などの経年変化や、クロスが色落ち・変色した、家具を置いた場所にできた床やカーペットのへこみ・家具の設置跡など、通常の住まい方、使い方をしていて生じた汚れや傷みをなおす費用は、大家さんの負担になります。

しかし、「カーペットに飲み物をこぼし、その後に手入れをしなかったために生じたシミやカビ」の除去は入居者の負担となる場合もあります。つまり、「飲み物をこぼした」ことは「通常の使用」ですが、「その後の手入れや管理を怠ってしまった」のは通常ではない、という判断になります。もちろん風呂・トイレ・洗面台のかなり酷い水垢やカビも「使用期間中に、清掃や手入れを怠った結果、汚れたり傷んだりした場合」は、借主の管理などが悪かったということで、入居者の負担になるケースが多いです。

入居者から解約日を延ばしたいと相談・・・



入居者から解約日を伸ばしたいと相談があった場合は、延ばせるかどうかは契約期限によります。契約期間内であれば、延期は可能ですが、契約期間後であれば、一方的な延期はできません。ただし、賃貸借契約では当事者間の合意が尊重されますので、まずは貸主に事情を話し相談することが一番です。但し、解約日当日の場合などの申し出に関しては、当事者間の合意が尊重されますので、話し合うことが大事になります。

賃貸経営する上でトラブルが発生してしまう場合があります。賃貸トラブルが起きても慌てずに対処できるように知識を蓄えておきましょう。今回は、賃貸経営でよくあるトラブルの対処方法をご紹介します。トラブル対処方法を把握しておけば、迅速にトラブルに対応できて安心してもらえますでしょう。

賃貸借契約に関する法律を学んでおいたりすると安心できます。ぜひ、お時間がある時にこちらを読んで賃貸トラブルに備えてみてください。

賃貸物件 売却物件

あなたの大切な不動産を、
本当に必要な人のために。
お気軽にご相談ください。

募集中!!



マンション

一戸建

土地

- ・新聞折り込み
 - ・スーモ
 - ・アットホーム
 - ・ホームメイト
 - ・他不動産を探す全般のサイト
 - ・不動産業者用ポータルサイト
 - ・不動産情報誌
- などに無料で掲載します。

また自社内で管理物件を囲い込むような事はせず他社仲介業者とも連帯をとり入居率をアップさせていきます。

ご紹介いただいた方にギフト券プレゼント

お知り合いの方ををご紹介いただき、当店にて無事ご契約となりましたら御礼に5,000円のギフト券プレゼントいたします。ご紹介可能地域は<広島市・安芸郡・東広島>になります。
※月極駐車場は対象外となっております。

あなたへのプレゼント♡

QUOカードorアマギフト
5,000円分!

お知り合いへのプレゼント

初期費用の総額料金より
10,000円割引!
※家賃7万円以下は5千円割引

社長の

独り言



先日、仕事用の軽ワゴン車の中古を買ったために、近くの中古車販売店「ネオスーシ広島安芸店」に行きました。弊社も「ホームメイト広島安芸店」、「広島安芸店」、同じ名前なので、勝手に親近感を持っています。店内に入ると中は広々しており、開放感抜群です。お金を入れなくても押せば飲み物が出る自販機もあります。「これ、うちの店にも置こうか？」とM江さんに提案するも「いらんじやろ！」（即却下！）とこう話していると、息子と同じくらいの世代（Z世代）の営業マンが来て、商談スタート！NHKのドラマ「正直不動産2」（以前1もやっていて、それも全て見ました。なかなか不動産の勉強にもなるリアルなドラマです。さすがNHK！）でも、噂では50代くらいの不動産経験者だけにしかはまっていないとか。こにもZ世代の営業マンが出てきて、なかなか使い物にならない感が出てきますが、ネオスーシのZ世代はテキパキと優秀です。その後、実物を見に展示場へ…。お目当ての軽ワゴンや軽トラックなど並んでいます。年式の新しいものは値段が高く、軽トラでも年式が新しいとびっくりするような値段で、とても手が出ません。今後、軽トラを運転するおじいさんへの見る目が少し変わらそうなくらいです。私たちは、かなり古い年式の手頃な価格のものを選び、無事に契約！という他業種ですが、お客さんとして来店して、契約まですると、いろいろなところの店でのお客様との接し方など比較ができ、新しい発見などもあり、いい勉強になります。次回はプライベート用の車を買いに来て、また新しい発見ができたらいいなと思っています。

今月の一冊

世界は経営でできている
岩尾俊兵

上司はなぜ無能なのか？



仕事から家庭、恋愛、科学、歴史まで
東大初の経営学博士が明かす

一生モノの思考法

講談社現代新書

なぜ組織の上層部ほど無能なの？ 飲み残しを置き忘れる夫は経営下手？ 経営と無関係なことでも見方が変わる！

出版社／現代新社 価格／990円
著者／岩尾俊兵

仕事から家庭、恋愛、勉強、老後、科学、歴史まで人生がうまくいかないのには理由があった！



一見経営と無関係なことに経営を見出すことで世界の見方がガラリと変わる！と口コミで話題の本。

本当は誰もが人生を経営しているのにそれに気付く人は少ない。

東大初の経営学博士が明かす「一生モノの思考法」をこの本で明かします。

- ・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 <https://www.nakano-ff.co.jp>

今月も読んでいただきありがとうございました。来月も一生懸命作ります。お楽しみに！

