



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

7-8月号

発行日2021年7月



今月のトピックス

契約者以外が多数出入している賃貸物件の対応について

Q.

賃借人は単身で入居しましたが、ここ最近本人の姿は見かけなくなり、賃料も支払われなくなりました。一方、不特定多数の第3者が出入りしている様子です。このような状況は見過ごせないので、賃貸借契約を解除して部屋から退去してもらいたいと思っています。どのような手続きが必要ですか？

A.

この件では、賃料を滞納していますので、契約の債務不履行解除が考えられますが、債務不履行解除によって賃貸借契約が終了したからといって実力行使で物件の占有を回復することはできません。自力救済という違法行為にあたるからです。（権利を有する者が、その権利を侵害された場合に、法律の手続きによらずに自力で権利を回復することをしてはいけません）

そこで、賃借人としては、裁判所による強制執行手続きをとる必要があります。当事者のみ行うことができます。

賃借人が1人で居住している場合には、賃借人1人に対する判決を獲得すれば足りませんが、不特定多数の場合には、全員に対する判決を獲得することが必要となります。

このように、不特定多数の第3者が物件を占有している場合には、全員を被告にして訴訟を提起する必要がありますので、全員の住所、氏名が必要です。

しかし、実際には不特定多数の第3者なので、氏名、素性も一切不明です。

そこで、民事保全法では、占有移転禁止の仮処分という保全手続き制度が用意されています。これは、執行官という地方裁判所所属の国家公務員が物件に立ち入って、物件内の



使用状況を観察することにより、その時点の占有者を特定するという手続きです。郵便物や室内にある書類などからその物件を誰が占有しているかを特定します。

なお、賃借人と同一世帯の配偶者や子などは賃借人の占有を補助する者であると理解されているため、独立の占有者とはなりませんので、判決を獲得する必要はありません。

この占有移転禁止の仮処分の利点は占有者の特定の他にもあります。それは、特定した占有者の構成を固定することです。不特定多数の第3者が出入りするような物件ですので人の出入りは流動的です。つまり、裁判中に別の第3者が出入りする可能性もあります。

しかし、占有移転禁止の仮処分を行えば、その時点で特定した占有者の構成が固定されますので、たとえ保全手続き後にまた別の第3者が物件を占有し始めたとしても、その第3者に対する判決を獲得しなくてもよくなります。このように、保全手続きを経ることで強制執行に必要な判決を獲得できるようになります。

勝手に物件を使わせる不誠実な入居者も残念ながらいるのが現実です。

そんなときでも法による救済をご検討ください。



※夏季休暇のお知らせ

8月13日（金）～8月18日（水）はお休みさせていただきます。

様々な疑問にお答えします。

資産活用 Q & A



Q ターゲットに合わせて、インテリアデザインを変えようかと考えています。あまりコストのかからない、良い方法はありますか？

A 以前は、賃貸住宅のインテリアは、誰からも好まれるような無難なものが良いと言われていましたが、現在ではターゲットに合わせたインテリア提案が不可欠だと考えられています。

物件情報サイトの写真を見て部屋探しをする現在では、サイト越しでも個性が伝わりやすいインテリアにすることがポイントになります。部屋によって、異なるインテリアテイストにすることで、入居者のニーズに対応するというケースが多くなっているのです。

どのようなインテリアテイストにすれば喜ばれるのかは難しいテーマです。

インテリアスタイルをいくつかに分類して、入居者の好みに合うよう、多様なスタイルのご提案を行っています。(写真参照)都市型のモダンなスタイル、暖かみのあるスタイル、シンプルなスタイル、装飾の多いデコラティブなインテリアなど……。これらをカテゴリー分けすることで、好みに合ったインテリアをつくり出すことができます。

アクセントクロスなど、色による差別化や魅力づけは、コストもかかりづらいので、賃貸住宅でも取り入れやすいデザインとなっています。



Smart Simple for Belle Lead



With Elegance for Belle Lead



AT THE CAFE for Belle Lead



LOVE VINTAGE for Belle Lead



結婚式、オンライン中継や2部制広がる

日本ブライダル文化振興協会と共同で、新型コロナがブライダル業界の業績へ与えた影響、およびコロナ禍で生まれた新たな様式の結婚式事例についてまとめ発表した。

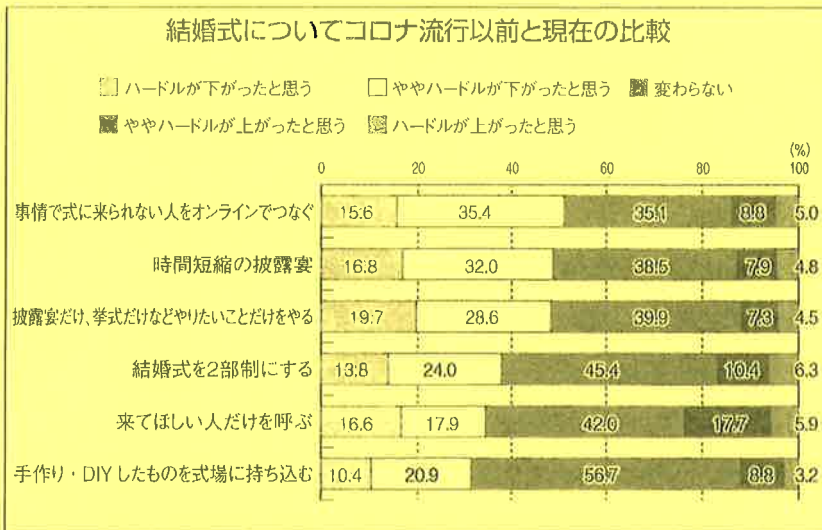
結婚式場各社の収益棄損総額は、20年度が約9,500億円(19年度比約32%)。21年4月は約400億円(19年比2割減)。この結果、コロナ流行後の損失は約1兆円と推計。

4月25日～5月末は、緊急事態措置区域で68.5%が式を実施(延期・キャンセル31.5%)、まん延防止等重点措置区域は87.1%が実施(同12.9%)と、回復基調にあるものの依然厳しいとした。

一方、半数から8割弱の挙式したカップルは、ゲストへの配慮や式場の感染対策について不安を抱えていたが、結婚式場各社では、

さまざまな工夫で結婚式や披露宴の安心安全の取り組みを実施。

例えば、最新の非接触対策として招待状やご祝儀などのオンライン化。さらに、オンライン中継(リアルと組み合わせたハイブリッド型)や、2部制などのニューノーマルな結婚式も選択肢として広がりを見せており、約半数のカップルが、コロナ前に比べてオンライン参列導入への心理的なハードルが下がったと回答している。



接種派の理由「同居家族へのリスク配慮」

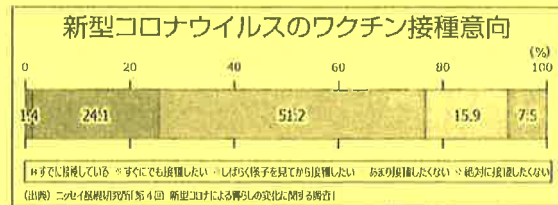
定期的実施している「新型コロナによる暮らしの変化に関する調査」(第4回2021年3月実施)を使って、新型コロナウイルスのワクチンを、すぐにでも接種したい人、すぐには接種を希望しない人、それぞれの理由と特徴を分析した。

現役世代のワクチン接種も始まりつつあるが、集団免疫を獲得するためには、いかに迅速に接種を進めるかが課題。

まず、ワクチンの全体(2,070人)の接種意向をみると、「すでに接種済み1.4%(28人)」を含む25.5%が「すぐにでも実施したい」となり4分の1、半数の51.2%が「しばらく様子を見てから接種したい」、15.9%が「あまり接種したくない」、7.5%が「絶対に接種したくない」と回答した。

すぐには接種しない理由では「安全性への不安(副反応が心配)」が最も多く、「順番待ち・様子見」「面倒」「ワクチン不要」の順となり、4つの因子に分けられる。

逆に、すぐにでも接種したい人では、高齢者や持病・肥満の人のほか、「同居家族のリスクへの配慮」や、「収束後には外出(外食・旅行など)の機会が増える」と予想して接種を希望している人が多かった。



すぐには接種を希望しない理由

安全性への不安	副反応が心配だから	51.7
	副反応の程度や症状についての情報が少ないから	44.2
	将来的な安全性が確認できていないと思うから	37.6
	効果が明確ではないから	35.1
順番待ち・様子見	まだ日本国内でのワクチン接種が進んでいないから	24.5
	まだ医療従事者や、高齢者などの接種が終わっていないから	18.9
	まだ身近な人が接種して問題がないことが確認できていないから	11.4
面倒	注射が苦手だから	12.0
	接種会場での感染リスクがあるから	11.2
	2回接種することが面倒だから	10.8
ワクチン不要	基本的な感染防止対策で十分だと思うから	6.4
	自分は感染しない、または重症化しないと思うから	4.0

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21周年 今後とも変わらず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3年8月31日



社長の独り言



先日、いつもお世話になっている大家さんよりご連絡があり、20年以上住んでいた方が退去されたので、退去後の工事とそのあとの募集をしてください、との事。早速現地確認。築年数がかなり経っているので、全体のリフォームです。いろいろ見てまわり2階の和室の押し入れを開けると、底板に水染みが…、畳を上げると畳の下にも水玉が…。どうやら雨漏りです。早速調査開始。押し入れの壁を剥がし、雨の日に様子が見れるようにしましたが、雨が入ってきている様子がありません。もしかして、古い家に時々ある、小動物が入り込んで、おしっこをしている可能性もということ、わなを仕掛けたりしましたが、小動物の気配もなし。結局、サッシの隙間からの可能性が高いので、コーキングをして、その他のリフォーム工事も完了。その後、大雨でも雨漏りの形跡はなく、一安心！そして、今回、入居者募集看板をつけるため現地に行き、建物内をチェックしていると、まさかの押入に水が…。畳をはぐると畳の下もなんとなくシミが…。ただ、シミの痕跡を見ると、外からではなく、柱から水がしみ出ているような跡になっています。どうも雨漏りとは性質が違っよう、いろいろな調査の結果、結論が出ました。前の入居者が湿気取りの中の水をこぼしたのが原因のようです。湿気取りの中の液体には湿気を吸い取る性質のもの「塩化カルシウム」が入っており、塩化カルシウムは空気中の水分を自分が液体になるまで吸い続けるそうです。なので、少しでも木に染み込んだ塩化カルシウムが残っていれば、空気中に湿気がある限り、永遠に湿気を吸い続け木が濡れるそうです。賃貸物件、いろんなことが常に起きます。

今月の一冊

ありえない！

出版社/偕成社 価格/1,760円
著者/エリック・カール



いきなり理解できない状態に出くわしたら、私たちは思わずつぶやいちゃうよね。「…ありえない！」でも、それって本当にありえない？もしかしたらありえないかも？いや、ありえないから面白いのか？

- ・カンガルーのおなかから顔を出しているのはだれ？
- ・ヘビのしっぽはどこいった？
- ・スピードは出ないけど、どこまでも行けるタクシーってどんなの？
- ・鏡に映っているのは自分？それとも…？

この絵本がお届けするのは、みんなが考えたこともない、常識破りでヘンテコリンな場面の連続！
固定観念を打ち破る絵本です。



- ・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>

読んでいただきまして、
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！

