



# ホームメイト広島安芸店

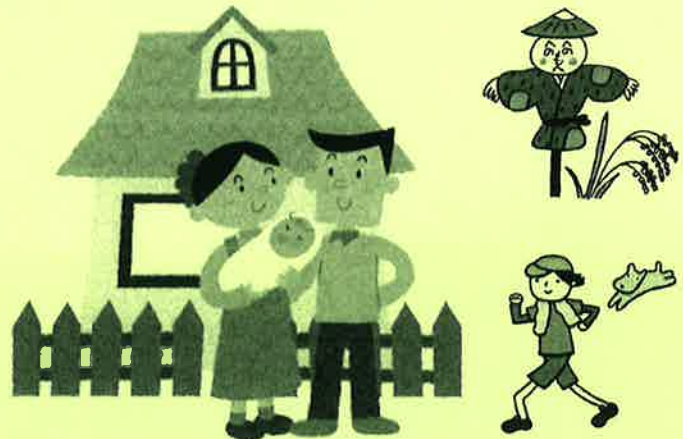
(株)中野土地建物の

# よもやま情報

## 今月のトピックス

### 同居している夫婦による 賃料の支払いについて

契約者以外への請求は困難  
「日常家事債務」認定なら受領可能



Q.

賃貸物件に入居中の賃借人と連絡が取れなくなり、賃料が支払われなくなってしまいました。物件には、奥さんと子供が引き続き入居している状況ですので、賃料を支払ってもらわなければ困ります。

しかしながら、奥さんは連帯保証人となっており、単に同居者とされているにすぎません。奥さんに賃料を支払ってもらうためにはどうすればよいのでしょうか。

A.

賃貸物件に夫婦やその子供が住んでいるという家族形態は一般的なものとなっていますが、同居の家族が連帯保証人となっているのではなく、他の家族や保証会社が保証人となっていることが多いでしょう。

ご相談のような状況では、奥さんとは実際に会うこともでき、賃料を支払う意思も問題ないケースもありますが、賃貸借契約の当事者以外から賃料を受領しても全く問題ないのでしょうか。

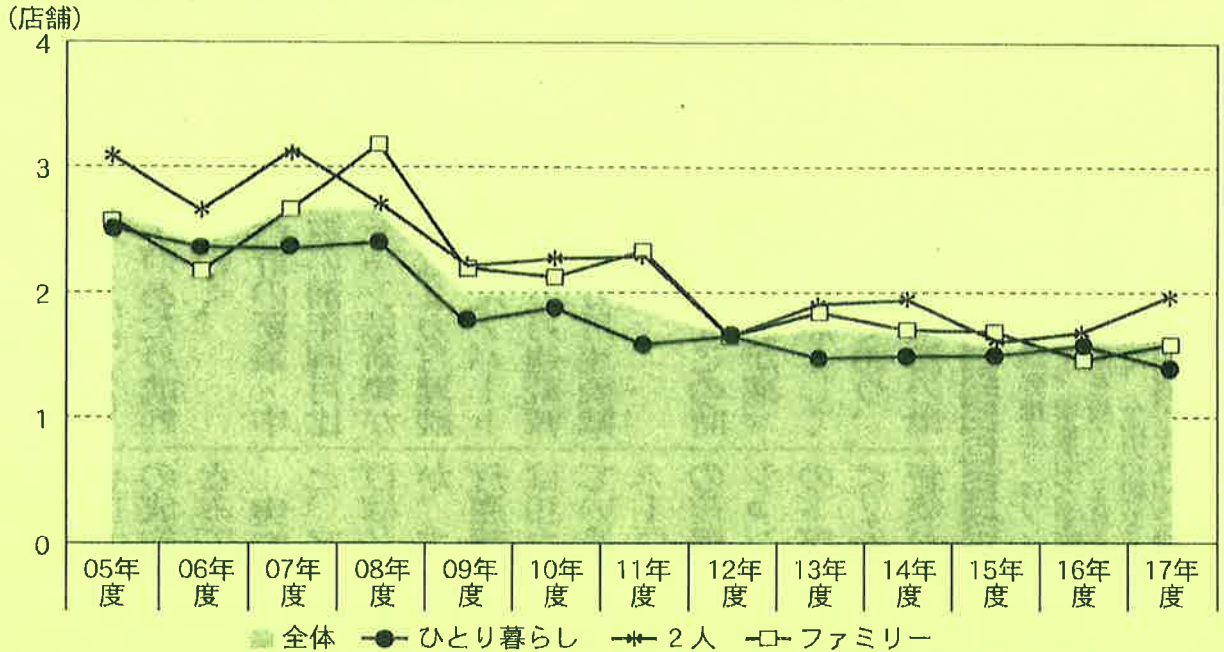
基本的な考え方としては、契約当事者以外の第三者による弁済について、民法474条は、「債務の弁済は第三者もすることができる。ただし、その債務の性質がこれを許さないとき、又は当事者が反対の意思を表示したときは、この限りではない。」と定めています。原則として、第三者から支払を受けても構わないが、当事者がこれに反対するとき、相談のケースでは賃借人(夫)が妻に請求しないでくれといってしまうと、この条文に基づい

て奥さんからの支払いを受領することはできないということになります。また、この条文は、弁済を受領することは否定していませんが、積極的に無関係の第三者に請求する権利まで認めたものではありません。したがってこの条文だけを根拠に奥さんに賃料の支払いを督促することはできないということになります。なお、第三者弁済の規定については、民法の改正において変更される条文の一つです。債務者の意思に反して支払うことができないという点は同様ですが、第三者から弁済を受けることが、債務者の意思に反すると「知らなかった」とときには、弁済を有効として受領しておくことができるようになります。これまでの規定の場合、受領した当時は意思に反するか否か分からなかったものについて後日、反対の意思を示された結果、受領した金銭を返却したうえで、契約当事者からあらためて弁済をしてもらう必要があるなど煩雑であったため、債務者の意思に反すると知らなかった場合には、弁済を有効なものとして確定させる旨の改正が行われています。

第三者弁済では受領できない場合、夫婦が負担する債権債務については、特別な条文が用意されており、(民法741条)同居の夫婦として賃貸借契約を締結する行為は日常家事債務と認められ、奥さんに対しては、同居している限りは、賃料の支払い義務を夫と連帯して負担しているものとして、請求することが可能な場合が多いと考えられます。

# 平均内見数は2・9件と過去最低

■不動産会社店舗への訪問数(全体/単一回答+実数回答)



2017年度 賃貸契約者動向調査(首都圏)より

## マーケット

### レポート

弊社が近ごろ取りまとめて発表した2017年度版の賃貸契約者動向調査(首都圏)。今回はこの中から最新の不動産会社への平均訪問店舗数、平均見学件数を紹介したい。

不動産会社店舗への訪問数は平均1・6店舗。全体としては横ばい、長期的に訪問数が減少傾向にある。世帯属性別で見ても訪問数は横ばい、微減しており、例えばひとり暮らし世帯は平均1・4店舗と訪問店舗数は過去最低となった。部屋探しの際の物件見学数も平均2・9件と過去最低を記録。調査開始以来はじめて平均3件を割った。

世帯属性別でも「ひとり暮らし(社会人男性)」以外の属性は前回調査から物件見学数が減少している。

こうしたトレンドを受けて、集客数や契約数を確保していくために有効な施策は何なのか。ひとつは自社HPや不動産ポータルサイトなどに出稿する物件情報を充実すること。物件ライナップを充実させる、優位性のある特徴、物件写真は点数を増やすだけでなくクオリティやキャプションで差別化を図る。また現在では導入事例もかなり増えてきた動画の活用も積極的に行うべきだ。動画の効果的な撮影方法については弊社サイト「SUUMOビジネスインフォ」内の【活用支援】ページで詳しく紹介しているのでぜひ参考にしたい。



## 路駐の車で危なかった経験92%に

8月9日を「駐車場（パーク）の日」と定めているパーク24㈱は、タイムズクラブ会員を対象に「路上駐車に関する意識調査」を実施した。

路上駐車は、交通渋滞や緊急車両の通行妨害を引き起こす要因になりえる。さらには、尊い命を奪う原因にもなっており、2017年には892件の駐車車両への衝突事故が発生し、そのうち34件は死亡事故につながっている（警察庁・平成29年調べ）。

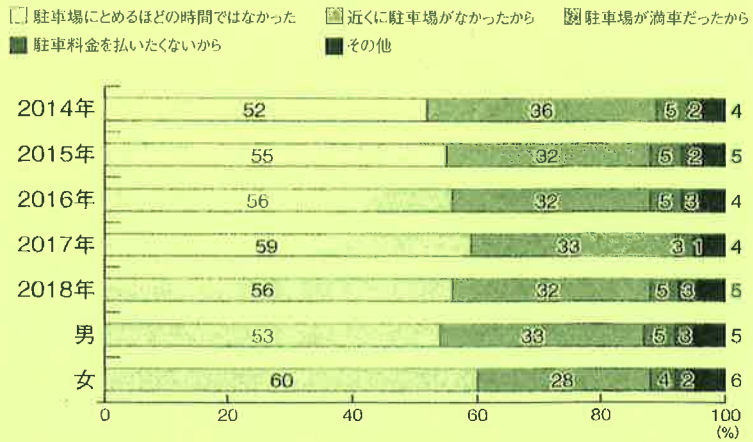
今回のアンケートで、路上駐車が原因で危険を感じた経験を聞くと、「ある」人は92%となり、過去5年間ほぼ同じ。

一方、2年以内に路上駐車をしたことがあるかを聞いたところ、今回は31%となった。アンケートを開始した2013年は45%、16%には37%と初めて4割を下回り、今回はほぼ3割と継続して減少傾向にある。

路上駐車をした理由では

「駐車場に止めるほどの時間ではなかった」が56%で最多となったが、4年目で初めて減少に転じた。次いで「近くに駐車場がなかった」の32%で15年調査からほぼ変わらず。「駐車場が満車だったから」の5%を加えて4割近くの人が、駐車場に止めたくても止められないことを理由に路駐。駐車場不足が影響していると思われる。

路上駐車した理由



## 節水していない人が6割近くに上昇

8月1日の「水の日」を前に、1995年から毎年実施、今回で24回目の調査。それによると「節水している」人よりも「節水していない」人が4年連続で上回り、今回は節水していない人が58.4%とほぼ6割、節水している人を16.8%も上回っていることが分かった。

水の使い方では、今回の調査では「節水・再利用は気にせず使用」（18.7%）が前回よりも4.0%、  
「節水・再利用は気にしながらも特に何もせず水を使用」（39.7%）も同1.8%の増加。これが節水していない人の割合を

過去最高へと押し上げた。

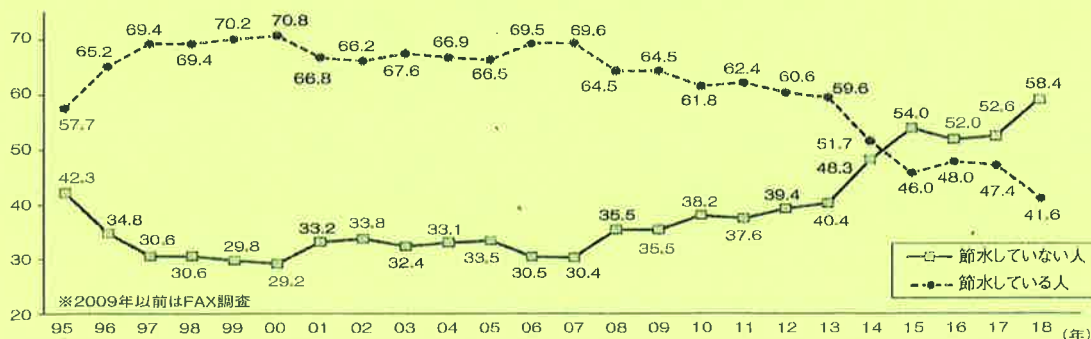
この数年の節水意識の低下傾向を受け、今回新たに節水や再利用を意識する理由を聞いたところ、トップは「水道料金節約のため」が61.4%、2位の「水の無駄遣いはもったいない」42.1%を大きく引き離れた。

一方、日本において深刻だと認識している水問題（予め項目提示）では、「水道料金はエリアによって差がある」「40年を過ぎ老朽化した水道管が全体の10%」が同率の34.5%で最多。とくに料金の差は大阪圏で高かった。

「節水していない人」と「節水している人」の割合推移

＝1995～2018年＝（単位：%）

N＝全体441～552（1995～2009年）/1,500（2010～2018年）



# 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18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

【広告有効期限】平成30年11月30日



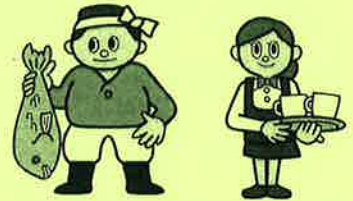
## 社長の独り言



大学生の息子が来春営業の仕事につくことが決まり、自分の車を営業車として準備しないといけないようです。バイトも夜遅くまでやっており、月々の支払はできるようですが、大学生では銀行でお金を貸してくれません。どうしようにもまずはいくらぐらいの車を買おうことになるのか、からのスタートです。いつもお世話になっている車屋の営業マンに息子の希望を伝え、中古車を探してもうとうとにしました。しかし、今どきの若者は私たちの世代では分からないこだわりがあり、なかなか首を縦に振りません。なかなか難しいお客さんです。結局、私と車屋の営業マンが時間をかけていろいろ探してみたが見つからず、そのへ娘がネットで「これいいんじゃない」と、ひよいと携帯画面に出してきたものが、息子の希望にあっているようで、中古車屋へ現物を見に行くことになりました。息子と店を待ち合わせて、実物を見に行き、ほぼ希望通りの車のようです。ここで、中古車屋の営業マンの最後の押しが入ります。「カーナビを新しい物に変えましょう。今、たまたまあるんですが、こんなことは滅多にないんですよ。」「タイヤも4本新品に交換します。」「バッテリーを新品に交換します。」などなどどんどん出てきます。挙句には遠くからこわもての上司っぽい人が、チケットみたいなものを「ラトララさせながら営業マンに「これを使いんさい」と渡しました。そのチケットには「カーフ3連覇お祝いセール」と書かれています。それを使うとなぜか9万円値引きできるようです。結局、奥に座っているこわもての上司のオーラを私も息子も感じながらの契約となりました。息子には「これからしっかり払ってもらいます」

## 今月の一冊

# 日本が売られる 日本は出血大セール中!



出版社/幻冬舎 価格/929円  
著者/堤未果

水と安全はタタ同然、医療と介護は世界トップ。そんな日本に今とんでない魔の手が伸びているのを知っているだろうか? 法律が次々と変えられ、米国や中国、EUなどのハゲタカどもが、我々の資産を買いあさっている。水やコメ、海や森や農地、国民皆保険に公教育に食の安全に個人情報など、日本が誇る貴重な資産に値札がつけられ、叩き売りされているのだ。マスコミが報道しない衝撃の舞台裏と反撃の戦略を、気鋭の国際ジャーナリストが、緻密な現場取材と膨大な資料をもとに暴き出す!

- ・水が売られる(水道民営化)
- ・農地が売られる(農地法改正)
- ・労働者が売られる(高度プロフェッショナル制度)
- ・ミツバ千の命が売られる(農薬規制緩和)
- ・個人情報売られる(マイナンバー包囲網拡大)



- ・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をいただいただくこと」

〒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-ty.co.jp](mailto:homemate@nakano-ty.co.jp)  
URL <http://www.nakano-ty.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!

