



ホームメイド広島安芸店

(株)中野土地建物の

# よもやま情報

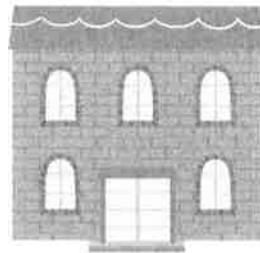
3-4月号



発行日2021年4月

## 今月のトピックス

### 定期借家契約の利用で 契約期間設定が可能



Q.

私は賃貸物件を所有していますが、老朽化により建て替えを行うことになりました。

今の入居者には取り壊し工事の開始時期までに退去してもらわないといけないのですが一方で、既に出していた入居募集に対して入居を希望してきた人がいます。賃貸借契約は2年間契約の場合が多いですが、1年後をめどに退去してもらえような契約を結ぶ方法はないのでしょうか？

A.

まず、居住用の賃貸借契約は2年間の契約期間を定めることが多いですが、これは法律によって決められたものではなく、契約自由の原則により、賃貸人が自由に設定することができます。

もっとも、借家契約には、その契約期間の長短にかかわらず、借地借家法という賃借人の保護を強化する法律が適用されます。借地借家法上、借家契約を終了させるためには、期間の定めのある契約については一定の期間内に更新拒絶の申し入れを行い、期間の定めのない契約については解約の申し入れを行う必要があります。そして、申し入れだけでは足りず、契約を終了させることについての「正当な事由」がなければなりません。

この「正当な事由」ですが、そう簡単に認められません。賃貸人と賃借人のさまざまな事情を総合的に見比べ、賃貸人のほうが勝っているといえて初めて認められます。

具体的には、建物を使用する必要性が重要視されますが、その他にもこれまでの経過、建物の利用状況、建物の現況などが考慮されこれらの事情を見比べて賃貸人が勝っているとまでいえない場合、立退料の補填が必要となり、数百万円の支出が必要となることもあ

ります。

このように、通常の契約では、簡単に契約を終了させ退去してもらうことはできません。

そこで、定期借家契約という制度のご説明です。これは、借地借家法の中に定められた制度であり、次のような手続きに基づいていれば更新なく契約を終了させられます。

すなわち、①賃貸借契約書によって契約を締結すること、②契約書とは別個の書面に当該契約には更新がなく契約期間満了により終了する旨を記載すること、③契約締結に先立って前記②の書面を交付して説明すること、④一定期間内に契約期間満了による契約終了の通知を行うことです。「別個の書面」であることと、「契約締結に先立って書面交付」が特に重要です。

この①から④の手続きに沿って契約期間1年で賃貸すれば、1年後に確実に契約を終了させることができます。

ちなみに、借地借家法には、「法令または契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合」には取り壊し時期の契約終了を直接賃貸借契約に定めることを認める規定もあります。(39条)ただ、この要件として想定されているのは建物の賃貸人が一定期間経過後に土地の占有権限を失い、建物を取り壊して土地を返還しなければならないような場合であり、今回のように、賃貸人の意思により取り壊しを予定しているだけでは要件を満たさない可能性があります。

以上より、今回のようなケースでは、手堅く対応するためには定期借家契約にするのがいいでしょう。

# コロナ禍で変わる賃貸設備ニーズ

## コロナ禍前と比較して問い合わせ率が上昇した主な設備

	シングル(1K)		カップル(1LDK)		ファミリー(2LDK)	
	マンション	アパート	マンション	アパート	マンション	アパート
1位	メゾネット	メゾネット	ガスコンロ対応	クッションフロア	ロフト	ロフト
2位	クッションフロア	トランクルーム	ウォークインクローゼット	シャワールーム	ガスコンロ対応	ガスコンロ対応
3位	ネット使用料不要	ガスコンロ対応	クッションフロア	ロフト	メゾネット	シャワールーム
4位	トランクルーム	洗面所独立	メゾネット	ガスコンロ対応	追いだし機能浴室	メゾネット
5位	ガスコンロ対応	ウォークインクローゼット	ネット使用料不要	追いだし機能浴室	トランクルーム	クッションフロア
6位	ウォークインクローゼット	追いだし機能浴室	フローリング	エアコン	システムキッチン	ウォークインクローゼット
7位	洗面所独立	システムキッチン	テレビインターホン	トランクルーム	エアコン	ネット使用料不要
8位	システムキッチン	ネット使用料不要	エアコン	温水洗浄便器	テレビインターホン	追いだし機能浴室
9位	テレビインターホン	フローリング	温水洗浄便器	洗面所独立	クッションフロア	宅配ボックス
10位	フローリング	クッションフロア	追いだし機能浴室	システムキッチン	フローリング	フローリング
11位	追いだし機能浴室	テレビインターホン	洗面所独立	フローリング	洗面所独立	システムキッチン
12位	温水洗浄便器	温水洗浄便器	システムキッチン	ウォークインクローゼット	温水洗浄便器	テレビインターホン

※2020年12月(コロナ禍後)に『SUUMO』に掲載された物件の問い合わせランキング

### マーケット

### レポート

インターネット環境、音の配慮、調理環境の充実など、コロナ禍で最新の賃貸設備ニーズに変化が生じている。今回はコロナ禍で問い合わせ率が伸びた設備と傾向について紹介したい。

まずインターネット環境。シングルで3位、カップルで5位、ファミリーで

前年を上回るなど世帯を問わず上昇(ともにマンション)。自宅でのオンライン会議は必須条件になったといっても過言ではない。音のトラブルを回避したいニーズもあるようだ。メゾネット物件はシングルで1位、カップルで4位、ファミリーで3位と上昇。ク

ッションフロアもシングルで2位、カップルで3位、ファミリーで9位。主に上

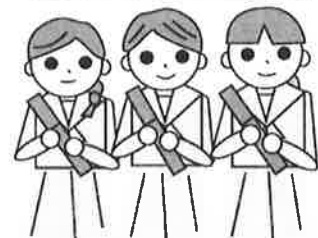
下階の部屋への配慮の意識が高くなったようだ。

自宅での調理環境を快適にしたいというニーズも高まった。ガスコンロ、システムキッチンのポイントが大きく伸びた。特にカップルとファミリー層の伸びが顕著だった。

トランクルーム、ウォークインクローゼット、ロフトといった項目のニーズも上昇した。部屋をより広く使いたい、すっきりさせた気持ちの高まりを感じる。伸び率はマンションよりアパートの方が高かった。その他、買い物を通販で済ます人が増えたからか、テレビインターホン、宅配ボックスのニーズも高まった。



### 祝卒業



# 結婚観は「経済的余裕・安定」が増加

2019年4月～2020年3月に結婚した人を対象に、結婚生活観やウェディングイベントの実施状況などを調査（5月実施）した。

結婚生活観について聞くと、「好きな人と一緒に居られて嬉しい」「家族としての絆が得られる」「精神的安定が得られる」「家事の負担が増える」「社会的に信用される」の順で多く、「家族の絆」が第2位に落ちたものの、前年と順位は変われど上位。

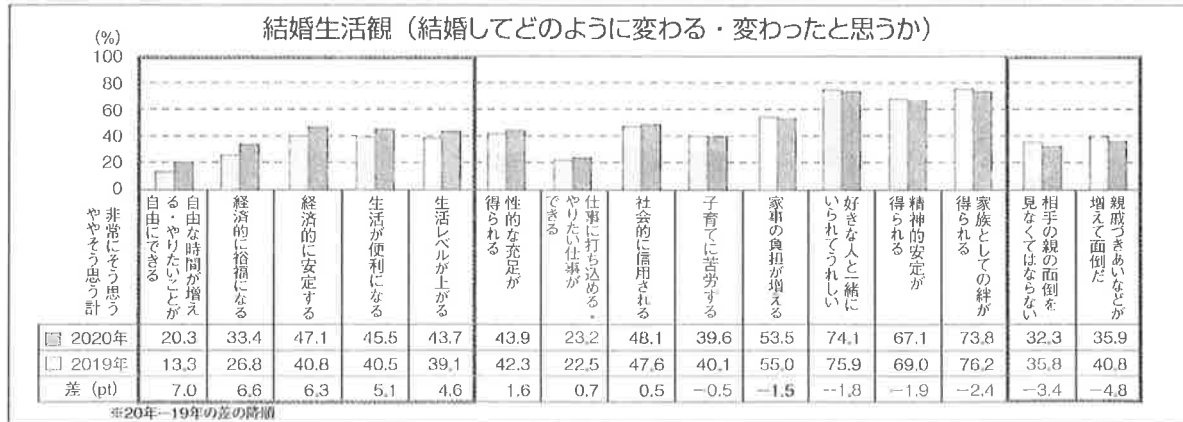
前年調査と比較すると、「自由な時間が得られる」が7.0ポイント増、「経済的に裕福（余裕）」6.6ポイント、「経済的安定」6.3ポイント、「生活が便利

に」4.6ポイントなどといった項目が増加した。

逆に「親戚づきあいが面倒」がマイナス4.8ポイント、「相手の親の面倒を見なくてはならない」マイナス3.4ポイントなど、親族との関わりに関するものが減少しているのが特徴。

結婚は、時間的・経済的な余裕が得られるものと捉えられ始め、家族・親族との関係性に対する考え方にも変化の兆しがみられた。

一方、8割が披露宴・食事会・パーティなどウェディングイベントを実施し、前年と同様の割合。新型コロナ拡大前であり、影響はみられなかった。



# 中古戸建ての成約数が6カ月連続増

中古住宅の成約件数は、マンションが減少に転じたものの、戸建て住宅は6カ月連続増となったことが分かった。

中古マンションの成約件数は2,533件で、前年同月比9.9%減と3カ月ぶりのマイナス。東京都が14.3%減となるなど、全エリアで減少となった。

1戸当たり成約価格は5.3%（189万円）アップの3,739万円と7カ月連続の上昇で、前月に続き3,700万円を超えた。東京都が7.8%アップの4,765万円、神奈川県4.7%アップの3,078万円、埼玉県1.5%アップの2,299万円、千葉県6.5%アップの2,262万円となった。

一方、中古戸建て成約件数は前年同月に比べ9.3%増の1,092件で、6カ月連続のプラス。東京都が3.2%増、神奈川県21.6%増、埼玉県1.5%増、千葉県10.1%増で、すべてのエリアで増加となった。

成約価格は同10.7%（333万円）アップの3,448万円と2カ月連続の上昇。東京都が建物や土地の面積が大きく拡大したことから18.2%アップの5,323万円と、5,000万円を突破した。このうち23区は28.4%もアップして6,857万円。多摩エリアは下がっている。

中古マンションの成約状況

年/月	件数(件)	比(%)	価格(万円)	比(%)
17/12	3,013	9.6	3,320	6.3
18/1	2,641	-7.7	3,359	7.0
2	3,424	-1.1	3,353	6.4
3	3,819	2.7	3,369	7.1
4	3,237	-2.3	3,364	3.7
5	2,785	-6.6	3,305	4.2
6	3,317	-0.5	3,320	5.0
7	3,139	-5.0	3,302	6.4
8	2,303	-1.7	3,318	2.5
9	3,244	0.7	3,282	2.0
10	3,093	-0.2	3,275	2.0
11	3,225	11.1	3,237	2.9
12	2,987	-6.8	3,301	7.8
19/1	2,057	-10.0	3,294	-1.9
2	3,484	1.8	3,473	3.8
3	4,117	7.8	3,490	3.6
4	3,440	6.3	3,399	1.0
5	2,749	-1.3	3,325	0.6
6	3,480	5.2	3,351	1.3

中古戸建て住宅の成約状況

年/月	件数(件)	比(%)	価格(万円)	比(%)
17/12	1,094	7.0	3,151	4.9
18/1	945	-0.1	3,245	4.6
2	1,017	-13.3	3,133	3.4
3	1,274	-2.0	3,275	6.9
4	1,103	-2.3	3,069	2.9
5	973	-11.5	3,133	1.1
6	1,108	7.7	3,029	5.5
7	1,193	6.7	3,227	2.9
8	790	-0.7	3,173	7.4
9	1,093	0.3	3,044	-2.3
10	1,067	-1.7	2,951	-5.0
11	1,076	9.9	3,121	-1.5
12	1,099	7.3	3,151	0.5
19/1	862	-1.9	2,998	-7.9
2	1,030	6.2	3,124	-2.0
3	1,353	6.0	3,182	-2.8
4	1,173	6.6	3,111	0.4
5	983	0.7	3,183	1.6
6	1,234	3.9	3,111	0.1

# 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。

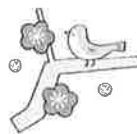


【おかげさまで20周年 今後とも変わらずのご愛顧をどうぞ宜しくお願いいたします】

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4月30日



## 社長の独り言



先日、害虫駆除でいつもお世話になっている50歳くらいの業者さんが来店されました。大体害虫は春から夏まで秋にかけてよく動き、冬はジッとしています。なので、暖かい時期には、業者さんにも頻繁に連絡しますが、この冬の時期は依頼する仕事はありません。それが、突然「来店され、」ちょっと奇ってみました。もしかして、私は出入り禁止じゃないですよ」といって、50代特有の返しで難しい冗談を交えながらの「来店です。もちろん、この時期に害虫駆除の仕事の相談は何もないのですが、この業者さんは特に話好きの絵に描いたような50代なので、たわいない話がとまりません。たとえば、以前、休日に私が娘とコンビニにいたときに偶然お会いした話なども出て、「いまだに娘さんと一緒にコンビニに行くなんて、相当仲いいですね。普通お父さんと一緒に出かけませんよ」と言われるので、「いやいや、最近の若い娘ですから、運転手兼財布がわりくらいにしか思ってませんよ」といって、いろいろな話をしかけましたが、ついだての後ろに20代の女性スタッフが潜んでいるのに気づき、「いやーまーそーですかね」という返答に終始してしまいました。最近の20代は私たちが50代には理解できないスイッチがあるので、うかつにスイッチの入るワードを出してしまうと、私のいないところでボロカスに言われてしまい、それをM江さん経由で私の耳に入ってしまうものなら、私にはかなりのダメージです。そんな状況でしたので、今回、少し愛想がない対応になってしまい、業者さんには申し訳なかったですが、ただ、業者さんは話すだけ話して、満足そうに帰っていきました。その姿はまさに私と同世代です。

## 今月の一冊

# 妻のトリセツ

理不尽な妻との上手な付き合い方とは  
女性脳の仕組みを知って戦略を立てよう

出版社/講談社 価格/880円  
著者/黒川伊保子

- ・妻の不機嫌や怒りの理由をむやみに解明しない。
- ・妻は夫に問題解決を求めている。
- ・妻は夫に共感してもらいたいだけ。
- ・妻を絶望させるセリフ集

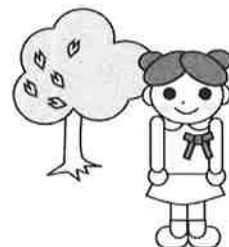
例1「今日何してたの？」

例2「だったら、やらなくていいよ」

- ・記念日を軽んじてはならない。
- ・されど記念日のサプライズは逆効果！
- ・夫には見えていない家事がある。
- ・「～っぱなし問題」を放置するな



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！



妻のトリセツ  
黒川伊保子



- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイド広島安芸店 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のいていただくこと」

〒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  
URL

homemate@nakano-ff.co.jp

https://www.nakano-ff.co.jp