



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

12-1月号

発行日2021年12月



今月のトピックス

コロナ禍による収入の減少と家賃滞納

最近、賃貸物件の入居者が「新型コロナウイルスの影響により収入が激減したため、家賃を支払いたくても支払えない」と言い、賃料を滞納するようになりました。そこで、明け渡し訴訟によって退去を実現することを考えているのですが、「コロナ禍による収入の減少」という事情は裁判上どのように影響するのでしょうか？

まず、前提として、不動産賃貸借契約の解除原因として賃料不払いといった債務不履行を主張する場合、その債務不履行が、契約当事者の信頼関係を破壊するものである必要があります。

裁判実務においては、3ヶ月分以上の賃料不払いがある場合には、通常は信頼関係が破壊されていると認められることが多いです。

この点に関し、法務省の新型コロナウイルスの見解は「新型コロナウイルス感染症の影響という特殊な要因で売上が減少したために賃料が払えなくなったという事情は、信頼関係が破壊されていないという方向に作用すると考えられます。」「新型コロナウイルス感染症の影響により3ヶ月程度の賃料不払いが生じても、不払いの前後の状況などを踏まえ信頼関係は破壊されていないと判断され、オーナーによる契約解除が認められないケースも多いと考えられます。」

そこで、実務における裁判所の判断傾向を説明するための参考として、3件の事例をご紹介します。

①コロナによる収入の減少という事実を認めるに足り的確な証拠がない事例で、裁判官事、賃借人の賃料不払いは少なくとも7ヶ月



に達し、賃貸借契約における信頼関係は破壊されたといわざるを得ないため、明け渡しが認容された。

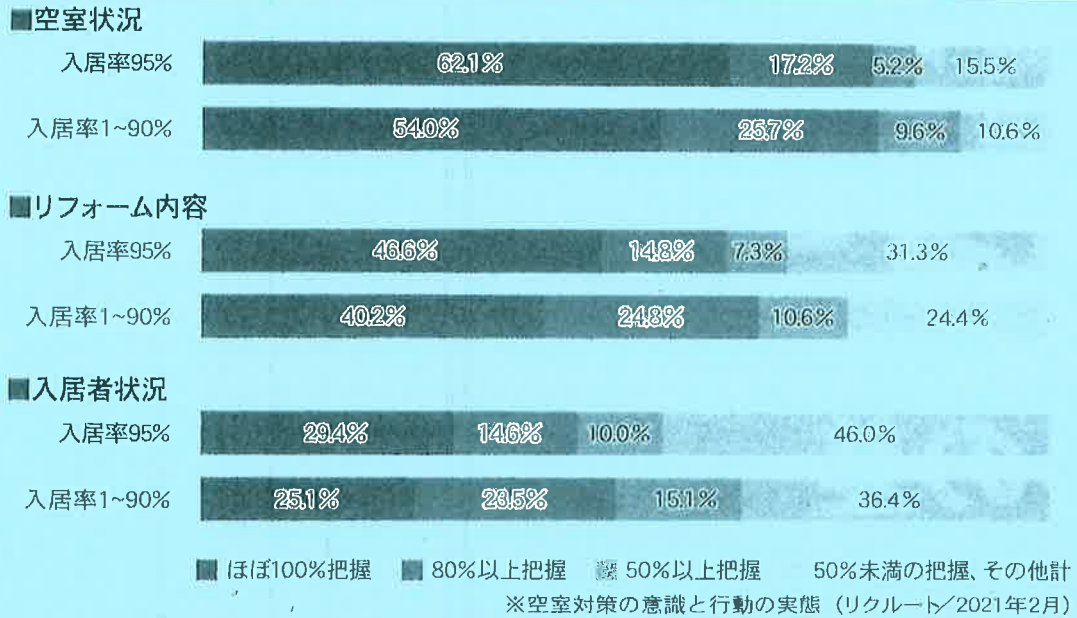
②以前から、賃借人による賃料支払いの遅滞が常態化していたこと、および、この裁判においても3ヶ月分の賃料を滞納していた事実が認められることからすると、コロナの影響により賃借人の経営する店舗の売上げが減少したという事情があっても、信頼関係は破壊されていたといえるため、明け渡しが認容された。

③コロナの影響や、裁判の時点で相当額の滞納が解消されていることから、信頼関係の破壊については疑義が生じるとの裁判官の心証があり、結果的には滞納解消の上で、居住継続の和解をした。

以上を総合すると、賃料不払いがコロナ感染拡大の影響によるものでも、当然に契約解除が否定されるわけではなく、信頼関係破壊の有無を判断する際の考慮要素の一つにすぎないと判断されることが多いようです。

したがって、賃借人がコロナの影響を主張したとしても、通常どおり賃貸借契約の解除をすすめていくことをおすすめします。

物件や入居者状況把握で入居率向上



マーケット

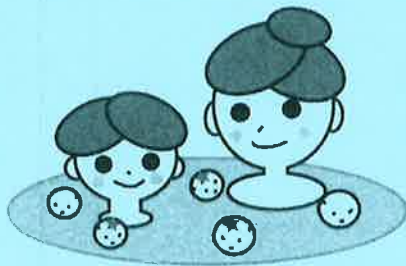
レポート

所有する物件や入居者の状況をオーナーが正確に把握しているかどうかで入居率に差が生じる傾向があるという調査結果を今回は紹介したい。調査は当社が居住用賃貸物件を10戸以上保有するオーナー約1000人を対象に行ったもの。入居率を高く維持したいオーナーはぜひ参考にしたい。

今回、所有物件の入居率が95%以上のオーナーと1~90%のオーナーそれぞれ空室状況やリフォーム内容、入居者情報などをどれくらい把握しているか聞いたところ、すべての項目において入居率95%以上のほ

うがほぼ100%把握している割合が高く、空室状況については約8%、リフォーム内容は約6%、入居者の状況は約4%上回っている。またグラフはないが、入居者の退去予定日や退去理由についても入居率95%のほうが把握している割合が高かった。また退去の理由が内装や外装、設備の不満だった場合、その後の管理やリフォームに生かすかどうか聞いた調査でも、入居率95%以上のほうが積極性が高いという結果だった。

現状ですべて正確に状況を把握しているオーナーは今後もぜひ継続していただきたい。すべては把握できない方はこの結果を参考に把握し、打ち手を自身もしくは管理会社と一緒に検討してみたいだろうか。



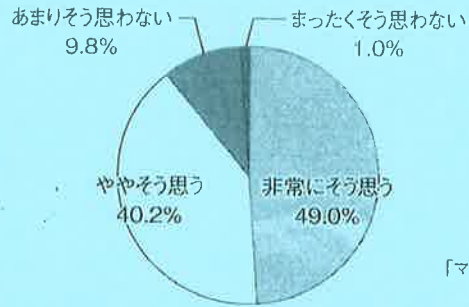
マンション経営は「節税」「年金」「相続」対策

医師102人を対象に、今年10月、インターネットで資産活用について聞いたところ、9割近くが「うまく資産を活用し、節税対策をすることが重要」と回答。マンション経営を行っている医師は15.7%にとどまるものの、マンション経営に魅力を感じている医師の存在が浮かび上がっている。

マンション経営を行う理由をたずねると、最も多かったのは「節税対策のため」で62.5%と、過半数を占めた。次いで「退職後の年金対策として」、「相続税対策のため」「現金を生む資産だから」が続く。自由回答では、「与信枠の活用」（49歳）、「年金に上乗せ」（62歳）といったコメントが寄せられている。

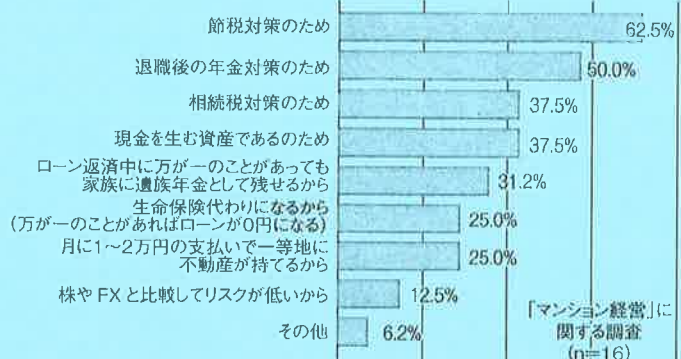
マンション経営する場合、どのような物件／管理体制を選びたいかをたずねると、「新築物件で立地がよく家賃が低下しにくい」との回答が半数近くを占め最多となった。

上手く資産を運用し、節税対策を行うことは重要だと思う



「マンション経営」に関する調査 (n=102)

節税対策を行っている」と回答した人がマンション経営を行っている理由（複数回答）



「マンション経営」に関する調査 (n=16)

日本生命「勤労感謝の日アンケート」

飲みニケーション「不要」半数超える

仕事・働き方について、「テレワークが導入されてよかった」と回答した人が72.0%となった。その具体的な理由では「通勤時間の減少」が77.1%で最多、次いで「感染リスクの減少」69.9%、「家事に充てる時間が増えた」「家族と過ごす時間が増えた」の順。

ほとんどの項目で女性が男性よりも高く、とくに「家事に充てる時間が増えた」は25.8%もの差がついている。逆に男性では「家族と過ごす時間が増えた」が女性よりも3.1%高かった。

年代別では、60代や30代で「通勤時間の減少」が8割、「感染リスクの減少」は60代・70代で8割、「家事に充てる時間が増えた」「家族と過ごす時間が増えた」はともに30代・40代で4割と他の年代に比べて高い。

逆に、ストレスとしては「コミュニケーションが取りにくい」が39.2%で最多、男性や40~60代で多い。以下「出社しないといけない業務がある」「自宅の光熱費が高い」「自宅に十分な勤務スペースがない」と続く。

一方、職場の人との飲みニケーションでは「必要」が38.2%、昨年から16.1%減となり半数を割り込んだ。とくに男性で大きく減少しているのが特徴だ。

テレワークが導入されてよかったこと (%)

	全体	男性	女性
通勤時間が減少したこと	77.1	77.8	76.2
感染リスクが減少したこと	69.9	67.7	73.7
家事に充てる時間が増加したこと	32.3	23.4	49.2
家族と過ごす時間が増えたこと	30.1	31.3	28.2
集中して仕事ができること	28.2	27.6	29.5
仕事の効率・成果が上がったこと	20.9	20.3	22.3
会社のデジタル化が進んだこと	18.3	17.4	20.4
勤務時間（残業時間）が減少したこと	11.0	10.9	11.3

飲みニケーションは必要か (%)

	全体 カッコ内は対昨年					
	(昨年比)		男性		女性	
必要	11.1	38.2	14.6	44.2	7.2	32.1
どちらかと言えば必要	27.1	(▲16.1)	29.6	(▲18.2)	24.9	(▲9.2)
どちらかと言えば不要	25.0	61.9	22.7	55.8	27.4	67.8
不要	36.9	(+16.2)	33.1	(+18.2)	40.4	(+9.1)

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22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

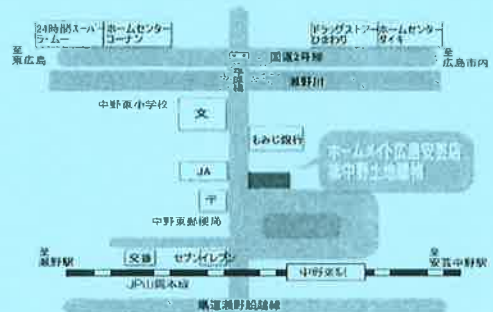
〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【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4年1月31日



社長の独り言



不動産業に携わっていると、水漏れ事故の現場に立会します。今月は天井からの水漏れと、温水器の水漏れ現場の復旧作業に立会しました。温水器の水漏れ現場は空室物件なので、修繕作業に集中できますが、天井からの水漏れ現場はご入居中の部屋なので、入居者様の被害状況、心情も確認しながらの作業となります。どうしても、給湯配管で銅管の水漏れです。銅管はピンホールが起るとよくいわれます。配管の劣化に起因して、表面に貫通する針穴をいいます。銅管の寿命は15年位で、ピンホールが起きてくるようです。ただ、実際現場の方へお聞きすると、銅管でも事故がおきないところは、ずっと起きないようです。では、どうして銅管が使用されるのでしょうか？それは、銅に殺菌作用があり、水道水は塩素消毒されていますが、温められると塩素が飛び、腐りやすくなるのを、殺菌作用のある銅管で防いでいるようです。ちなみに、給湯管に銅を使うのは世界標準のようです。ただ、2010年くらいからは銅に代わる素材としてポリエチレン管という樹脂素材が普及しています。つまり、築10年超の物件は基本的に給湯管には銅が使われ、ピンホールの発生リスクがあることとなります。それにしても、水漏れ作業をされる業者さんは、寒い中、もくもくとトイレも行かず、何時間も作業されます。私も2時間立会し、その後、店にて打ち合わせがあったので、その場を業者さんへお任せしましたが、ただ見ているだけの私でさえ、体はかなりの限界モード！その後2時間くらいして、あったかいコーヒーを飲んでみると、「作業完了しました」と連絡有。現場の業者さんには頭が下がるばかりです。

今月の一冊

すばらしい人体 あなたの体をめぐる知的冒険

出版社/ダイヤモンド社
著者/山本健人

価格/1,870円

外科医が語る驚くべき人体のしくみ。
唾液はどこから出ているのか？
目の動きをコントロールする不思議な力。
人が死ぬ最大の要因
おならは何でできているか？
人体の知識、医学の偉人の物語、ウイルスの発見やワクチン開発のエピソード、現代医療の以外な常識などを紹介しています。
人体のすばらしさを紹介するサイエンス書です。



- ・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のいていただくこと」
- ・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 <https://www.nakano-ff.co.jp>

今年1年ありがとうございます！
来年も一生懸命
作ります。お楽しみに！

