

地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌



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

10月号

発行日2013年10月



## 今月のトピックス



### 駐車場内に建物建築を認めると 賃貸借として借地借家法の適用が認められる恐れも

A氏は、中古車販売等を営むB会社に、中古車の駐車場（中古車置場）として所有する更地を賃貸していましたが、B会社が駐車場内に管理事務所を建てたいと申し入れてきました。この場合、A氏が注意すべき点は何でしょうか。



当初駐車場として貸していた土地に、安易に建物建築を認めると、単なる「駐車場」ではなく、「建物所有目的」の賃貸借として借地借家法の適用が認められる恐れがあります。借地借家法が適用されると、正当理由がないと、土地賃貸借契約の解消ができないなど、土地所有者に不利な法律関係が形成されてしまいます。したがって、管理事務所建築を認めるとしても、当該建物を駐車場使用に付随して必要最低限度の施設に限定させ、かつ賃貸借契約書にもその旨明記させ、あくまでも駐車場使用目的の契約で、民法上の賃貸借契約でしかないことを明確にしておくべきでしょう。



仮に、A氏の知らないうちに、B会社が勝手に駐車場用地内に管理事務所（未登記）を建てた場合は、B会社の契約違反を理由に建物収去土地明け渡しを求めるべきです。駐車場収入が無くなることを惜しんで「貸主に無断で建物を建て申し訳ありません」という念書を書かせただけで、長期間放置すれば、借地借家法の適用がある土地賃貸借と判断される可能性が出てきます。

また、仮にB会社が管理事務所を残して駐車場土地を明け渡すといってきたので、新借主に駐車場土地を使用させようとする場合、安易に新借主に管理事務所の使用を認めるべきではありません。管理事務所を新借主に使用させるなら、A氏がB会社との間で当該建物の無償譲渡契約を結び、その後、当該建物について、新借主と定期借家契約を締結し、それとは別に当該建物敷地部分以外を駐車場用地として賃貸する契約を締結するべきでしょう。

# 解決 テナントトラブル Q&A

## 問題あるテナントへの対策 ①

**Q1** 入居テナントが半年近く前から行方不明であり、賃料も4カ月以上滞納しています。どうすればよいですか。

それがテナントに到達し、1週間内に支払いがなければ、解除の効果(契約終了)が発生します。

このように解除のような意思表示は、到達しないと効果が生じません。それなので、テナントが行方不明であれば、内容証明郵便による通知を出しても「転居先不明」で届かず返却されてきますので、到達にはなりません。

となると、契約を解除できないまま、テナントを退去させることができないまま無駄に月日が経過してしまいかねません。

しかし、そうだからといって家主としては、テナントに無断で部屋の鍵を開けて中のテナントの家財等を撤出処分したりする自力救済はできません。つまり、家主の所有する建物であっても、依然としてテナントの占有する

ものであり、勝手に立ち入ってテナントの荷物を処分したりすれば、住居侵入、器物損壊、窃盗などの犯罪となり、民事でも損害賠償請求を受けるおそれがあります。

そこで、法的手続きのもとで、テナントへの催告・解除と明渡しを実現する方法をとることになります。すなわち、簡易裁判所に申立をして公示送達という手続をとることです。これは、裁判所や官報への掲示により送達されたことにするものです。

申し立てにあたっては、テナントの住所など知れている場所に催告・解除の内容証明による通知書を郵送したけれども返却されたという返却通知書や、テナントの住所とされている所やその他勤務先などを調べたが行方不明であるとの報告書などを証拠資料として添付して、簡

易裁判所による公示送達の決定を受けます。

これにより、催告と滞納賃料を一定期間に支払わなければ賃貸借契約は解除となる旨の通知書面を、簡易裁判所の掲示場に掲示してもらうと同時に、官報に1回掲載してもらい、官報への掲載から2週間経過すれば、こうした催告・解除の通知書面は相手方に到達したものとみなされます。

こうした公示送達をもって到達したものとみなされて契約解除の効果が発生することとなります。

そうして、それによる賃貸借契約の終了を理由としてテナントに対して建物明渡訴訟を提起します。訴状の送達も公示送達によります。通常は欠席判決となり、判決もテナントに公示送達されます。判決の送達から

2週間経過すれば判決は確定します。通常は確定判決をもって裁判所に対象建物(部屋)の明渡の強制執行の申し立てをします。ただ、判決が確定しなくても、仮執行宣言(判決書には、普通、判決は仮に執行することができるといふ一文があります)をもって強制執行の申し立ても可能です。

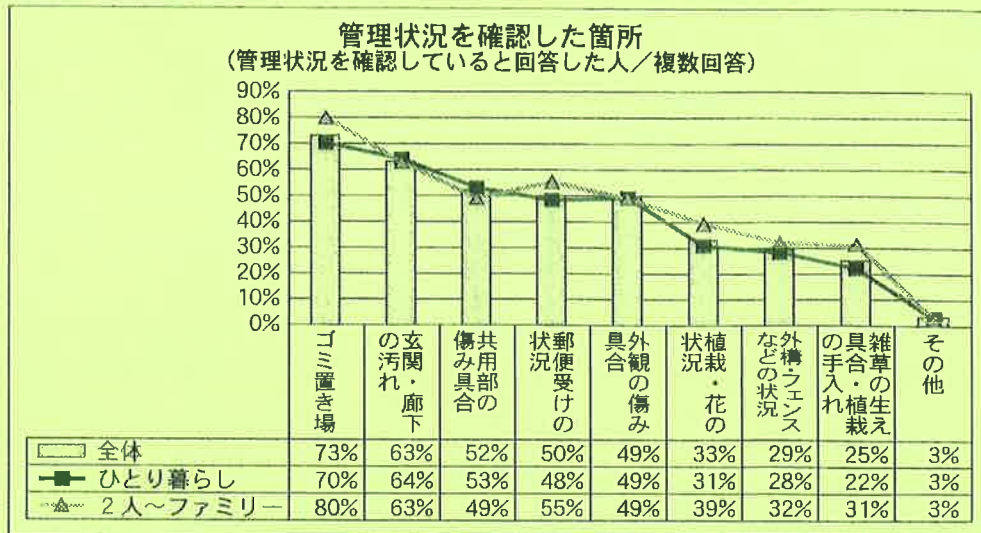
いずれにせよ、後は、裁判所の執行官により明渡しの強制執行をしてもらうこととなります。

**A1** テナントが行方不明の場合、通常はご相談の場合のように数カ月間の賃料不払が生じており、それを理由に賃貸借契約の解除をします。すなわち、賃料を3カ月以上にわたり滞納すれば、1週間程度の期間を定めて支払いを催告しますが、催告すると共にその期間内に支払いがなければ(改めて通知・催告しなくとも)解除となる旨の通知書の内容証明郵便にてテナント宛に出します。





# 回答者の67%が屋根付き駐輪場を要望



出典：「21C.住環境研究会」および「SUUMO (リクルート住まいカンパニー)」の調査データに基づく (首都圏)

## マーケット

### レポート

賃貸住宅の契約率を上げるには共用部分の管理状態の維持が大きな要素となる。今回は、内見の際に賃貸ユーザーが重視しているポイントについて紹介したい。調査は21C.住環境研究会に参加する会社に来店した方を対象に行った。

まず部屋を選ぶ際に物件の管理状況を重視している人の割合を見ると、全体の約68%にも上る。およそ3人に2人が契約の判断材料としているようだ。

次に、重視している人がどのようなところを確認しているのかを見ていこう。50%以上の回答数があったのは、「ゴミ置き場」(73%)、「玄関・廊下の汚れ」

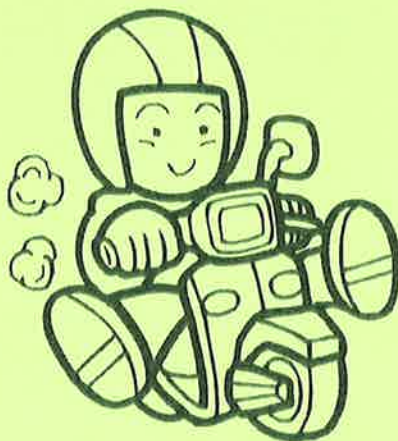
(63%)、「共用部の傷み具合」(52%)、「郵便受けの状況」(50%)。上位

項目の多くは補修やリフォームが不要の、日常的な清掃で印象アップできるものとなっている。内見者が多い時期は、普段より徹底して清潔さを保っておくと効果的だろう。また、郵便受けについては、居住者がチラシを破棄できるゴミ箱を

周辺に置くだけで整然さを保つことができるので、ぜひ実践していただきたい。

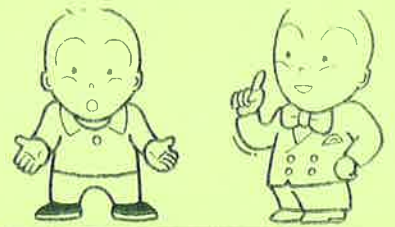
この他に、賃貸ユーザーが重視する共用部に駐輪場がある。賃貸ユーザー全体の94%が必要と回答しており、そのなかの67%が屋根

付きの駐輪場を求めている。もし、管理・経営している物件の駐輪場に屋根が付いていない場合は、印象アップのために導入を検討してみてはいかがだろうか。





# 賃貸経営 応援 キャンペーン



戸建賃貸住宅

## Belle Lead Cassiya 寄棟タイプ を



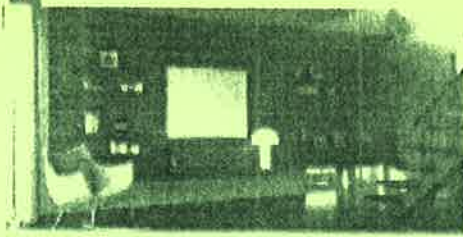
写真はイメージです

先着 **80棟** 建物本体価格 **1050万円** (税込) **1050万円** でお建てします。

●1棟あたり

(2棟以上のご契約の方に限ります。)

1 ハンガーウォールシステム



2 ニッチ



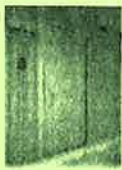
3 クローゼット



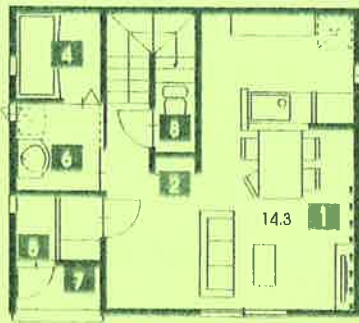
4 バスルーム



5 フラット玄関ドア



7 ハンズフリーカラーTVドアホン



1F



2F

6 洗面化粧台



8 トイレ収納 洗浄暖房便座



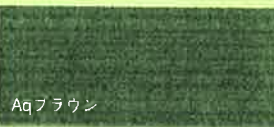
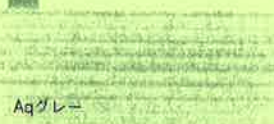
写真はイメージです

9 全室LED照明付

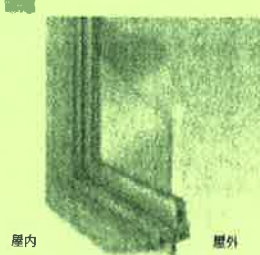


延床面積/79.08㎡ (23.92坪) バルコニー含む

外壁材/キャストストライプ



ペアガラス



[ミサワホーム中国「賃貸経営応援キャンペーン」] 概要] 当企画はミサワホーム中国株式会社企画です。■対象商品、ミサワホーム木質パネル新築アパート商品Belle Lead Cassiya (ベルリードカシヤ) 寄棟タイプを2棟以上同時ご契約いただいた方。■特典、期間中対象商品をご契約いただいた方、先着80棟に限り税込1,050万円でお建ていたします。■諸費用等、建物商品以外にかかる費用は別途必要となります。■屋外給排水工、電気引込工、浄化槽工事、基礎補強工事、外構工事等は建物本体価格に含まれていません。■建築計画及び敷地条件によっては、お断りさせていただくことがあります。■建築予定商品が該当敷地に建築可能か否かは、敷地調査の上判断させていただきますが、敷地形状、地盤、施工条件により別途費用がかかる場合があります。■条件、ミサワホーム中国株式会社の営業エリア内に建築いただける方、構造見学会にご協力いただける方、建築予定地をお持ちの方、建築予定地のない方は担当ホームエンジニアにご相談ください。■お申し込み方法、専用用紙にてお申し込みください。(担当ホームエンジニアにお問い合わせください。)■契約期間、2013年4月1日～9月30日■施工期間、2013年12月31日■他のキャンペーンや割引との併用はできません。■該当プランの延床面積を超える場合や間取りの変更、グレードアップなどで追加の金額が発生した場合は実費を負担いただきます。

建設業専従 国土交通大臣(特-23)第15496号 定地建物取引業者免許 国土交通大臣(5)第5154号  
 (特)岡山県宅地建物取引業協会会員 中部地区不動産公正取引協議会加盟  
 住まいを導く先着のおつきあい

**MISAWA** **ミサワホーム中国**  
 〒710-0971 岡山市北区野田二丁目13番17号 086(245)3111

岡山支店 086-245-1212  
 〒710-0971 岡山市北区野田二丁目13番17号

倉敷支店 086-422-4711(代)  
 〒710-0946 倉敷市中央一丁目25番29号

福山支店 084-932-2311(代)  
 〒720-0932 福山市三吉町南二丁目5番1号

広島支店 082-293-3111(代)  
 〒723-0911 広島市西区横川町一丁目7番1号

山口支店 083-974-3300(代)  
 〒754-0931 山口市小郡新町四丁目1番1号

山陰支店 0857-23-2000(代)  
 〒680-0843 鳥取市南吉方一丁目87

※お客様の個人情報は担当社員のみへ。当社は「ミサワホーム中国株式会社」及び「ミサワホーム」の営業活動に必要と認められる限り、お客様の個人情報を他の会社へ提供することはありません。また、お客様の個人情報を第三者へ提供することはありません。



## ホームメイドブログ



スタッフが綴る  
日常の悲喜こもごも…



M江です

### 生き返ったパソコン



社内には、1台空いたパソコンがあります。

他の、みんなの机にあるパソコンは

当然、始終働いています。(人間以上に。。。)

が、そのパソコンは、たまに使われるぐらいです。

で、その1台空いているパソコンに

このところ私が良く使うようになりました。



先日、SさんとKさんがそのパソコンを使いながら

「ねえ、最近このパソコン、動きが早くなったよね。何かしたのかな」

「そうそう、早くなったよね！」

「でも、変換がおバカ。そんなの、ないでしょっ！っていう漢字で出てくるのよ」

「早くなったけど、頭わるくなっちゃったよね！」

ヤバっと苦笑いで

「ごめん、それ、きっと私のせいだ。

寝てたのを起こした分、早くなったけど、なんせ私が動かしてるからね～★」

ホント、このパソコン、変換が下手だし、???になることが多い。

デジタルのくせにマニュアル。



## グルメ気取りな息子

S頭です



今日から、高校生の息子は、東京へ修学旅行へ  
出掛けました。

ディズニーランドやスカイツリーがツアーに入っていて  
とても楽しそうなのですが…

当の息子は、観光についてそれほどでもないようで…

「みんなとうまい物を食べるからおこづかいをよろしくね！！」

…と食べる事を楽しみにしているようです。

付いている食事だって、結構いいホテルなんですよ

娘や主人は、私が出すものは  
文句も言わず食べてくれるのですが  
息子はと言うと…

「かあさん！出汁変えた？それともみそかなあ」

「俺は、前の方が好きだなあ」

「ビーフシチューのじゃがいもは、マッシュポテトにしてね」

なんて生意気な事を言うんです。

まず、偏食を直す方が先なのにねえ。



## 社長の独り言

先日「コストコ」へ行ってきました。特に用事は無かったのですが、まだ行ったことがなかったので、とりあえずのぞいてみようと思ひまして……。まずは、会員登録です。個人会員で入るより、法人会員で登録したほうが安かったので、「法人会員で入ります」と受付の女性にお話しすると、「少々お待ちください」と言われ、選手交代！とうやら個人会員と法人会員では受付する方が違うようです。一通り申込書を書き上げると、この受付のお姉さんはいと私の目を見て、「会社の経費は現金ですか？カードでお支払ですか？」と聞くので、「カードが多いですかね」と答えると、「カード会社はどこですか？」と言われ、たまたま持っていた法人カードを出すと、始めました……。このカードはポイントがあまり付かない、コストコカードはここがいい、あそこがいい、などと……。この手のトークは苦手です。私が少し弱ってきたのを見計らってか、今、カードを申込しないともしないオーラを全面に出して、マシンガントークをなげくり構わず打ってきます。全身打たれてポロポロになって相手の術中に落ちそうになります。ふと目の前を見ると、「いつまで受付で時間使ってるんねー！」と言わんばかりの顔で、イライラオーラの娘が仁王立ちしています。はっと我に返り、受付お姉さんには丁寧に断りして、なんとか会員登録完了！娘のエステ？の時間が迫っていたので、店内をざっと見ただけで、何も買わずに、駐車場代1,000円払って、店を出しました。想像より広くなかったような気がしますが、ざっと見て回っただけなので、よく分かりません。次回、受付お姉さんに気をつけながら、ゆっくり見て回ろうと思ひます。



## 今月の一冊

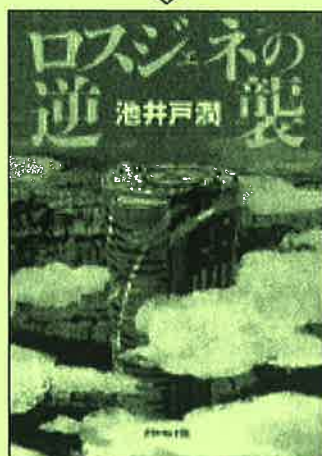
# ロスジェネの逆襲



池井戸潤 (著)

出版社：ダイヤモンド社

1,575円



東京中央銀行の系列子会社セントラル証券の業績は鳴かず飛ばず。そこにIT企業の雄、電腦雑技集団社長から、ライバルの東京スパイラルを買収したいと相談を受ける。アドバイザーの座に就けば、巨額の手数料が転がり込んでくるビッグチャンスだ。ところが、そこに親会社である東京中央銀行から理不尽な横槍が入る。責任を問われて窮地に陥った主人公の半沢直樹は、部下の森山雅弘とともに、周囲をアッといわせる秘策に出た。

「半沢直樹」のテレビ放映の時間は、私の家でも、大騒ぎでした。高校生の息子と私はテレビの前でかじりつき！あーだ、こーだ言いながら、楽しく見てました。続編を楽しみにしています。

- ・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

URL <http://www.nakano-ty.co.jp>

今月も読んでくれ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！

