



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

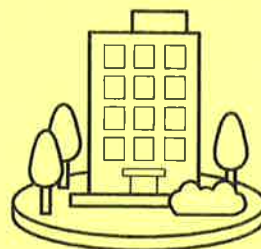
5-6月号

発行日2020年5月



今月のトピックス

自力救済行動と鍵の取替え



Q.

賃借人Aが家賃を3ヶ月滞納しています。賃貸借契約書に「家賃の滞納があったら、賃貸人は無断で部屋の鍵を取替え、室内の家財道具を処分できる」旨の規定があります。そこで、家財道具を処分のうえ鍵を取り替えようと思いますが、大丈夫でしょうか。「室内の家財道具を運び出し保管することができる」という規定の場合はどうでしょうか？

A.

大丈夫ではありません。

大の大人同士でなされた賃貸借契約での合意ですから有効な合意でないか、という気持ちも分からないではありませんが、私人による強制力の行使を許さない（自力救済の禁止の原則）法秩序と相容れない合意ですので、このような合意は民法90条により無効とされます。ですから、私人である大家さんが賃借人Aの家財道具を処分し鍵を取り替えることは許されません。運び出して保管するというのも同様と考えられます。

ご質問の場合では、賃貸借契約上の「法的手続きによらずに実力行使をして良い」（自力救済の容認）という合意の有効性が問題になります。

自力救済とは、司法手続きによらず自己の権利を自己または第三者の実力の行使によって実現することをいいます。

しかし、自己の権利の実現を図るために法的手続きをふまなければならないというのが原則です。ですから、賃借人の留守中に鍵を付け替えたり、家財道具の処分をしてしまったら、今度は大家さんの側が、賃借人の占有権侵害や所有権侵害という違法行為をしてしまったことになります。

そうすると、自力救済容認の合意はまった

く意味が無い合意となりそうですが、ただ、きわめて限定的な場面で功を奏することもあります。というのは、①違法な侵害に対抗して現状を維持する緊急やむをえない場合で、かつ、②その自力救済方法が必要やむをえない限度内である場合というように極めて限定されたケースでは、例外的にはありますが、自力救済が認められる場合があるからです。

（最高裁判例昭和40年12月7日判時436・37）

そして、本件においても、かかる合意があったとしてもこの自力救済が認められるためには、次の要件が必要です。

- ① 賃貸借契約が終了していること
- ② 賃借人がその終了を認識し、占有権原のないことを認めていることが客観的に明白なこと
- ③ 緊急やむをえない特別の事情の存在（例えば、危険物や腐敗物の放置等や不特定または多数の人物の出入り等）

実際には③の要件が充足せず、多くの裁判例が自力救済につき不法行為の成立を肯定しています。例えば、家賃滞納により解除し、その6日後に、関係会社の従業員に立会わせ（代表者は身柄拘束中）たとしても賃貸人が鍵を交換して利用を妨げたことは不法行為が成立する（ただし、損害は結果的にない）とした判例があります。

（東京地裁判例平16年6月2日判時1899128）

また、賃料不払いを理由に鍵を取り替えた結果、賃借人の居住権を侵害したとする判例（大阪地裁判例平25年10月17日判時2216）もあります。

自力救済は禁止されており、自力救済容認の合意も無効であると考えられています。ですから、家財道具を処分し鍵を取り替えるなどの実力行使はせず、法的手続きをしましょう。

様々な疑問にお答えします。

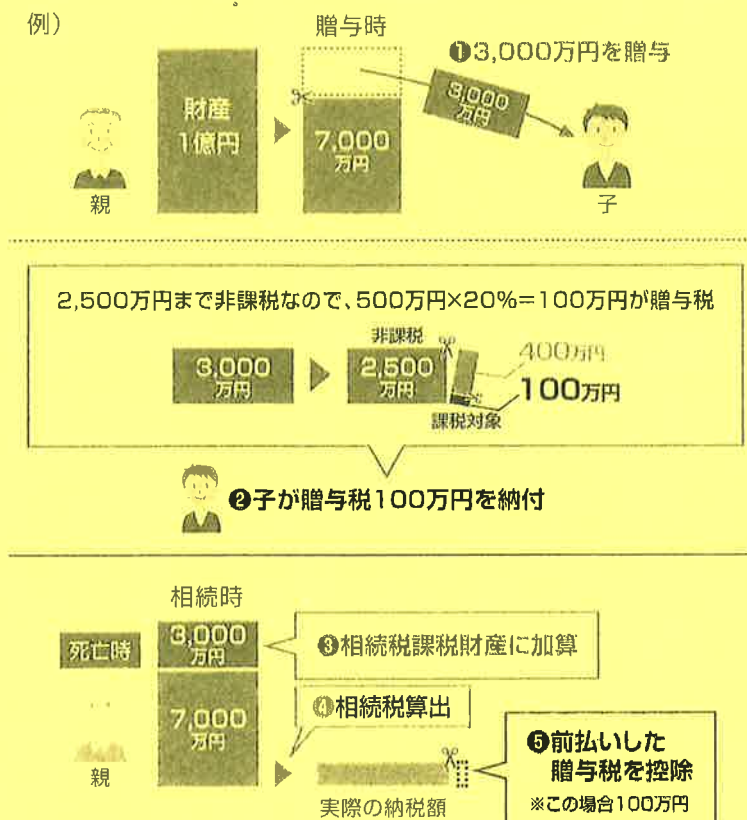
資産活用 Q & A

Q 「相続時精算課税制度」について、詳しい内容を教えてください。

A 相続時精算課税制度とは、子や孫に対して、生前に相続を前倒しできる制度です。贈与時に軽減された贈与税を支払い、その後の相続時に相続税額から以前に支払った贈与税を精算します。贈与するものは金銭だけではなく、土地などの不動産でも可能です。制度の仕組みは、下記の図にまとめましたので、ご参照ください。

メリットは、早い段階で資産を子に移行できること。デメリットは、暦年贈与に戻ることができないことです。将来値上がりしそうな土地などは、早めに贈与する方が良いケースがあり、逆に現在、地価が高値である場合などは、将来的に相続税評価額が低くなることも考えられますので、制度の適用をお考えの際は、専門家に相談することをお勧めします。

〈相続時精算課税制度の仕組み〉



新型コロナで増えた出費、減った出費

同社の家計簿アプリ「おカネレコ」などを利用しているユーザーのうち、全国の10代～70代の男女を対象に3月19～27日にWEB調査した。有効回答数は2,422人。

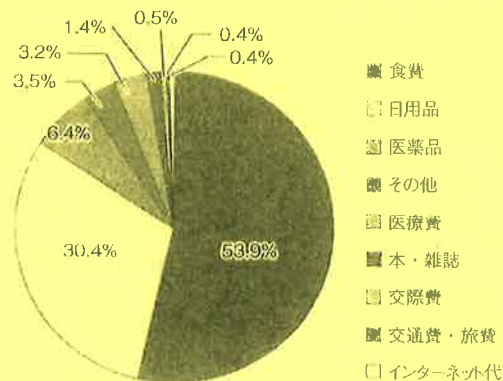
コロナウイルスの影響でどんな出費が増えているかを子育て世帯でみると、「食費」が54%で圧倒的に多く、次いで「日用品」「医療用品」と続く。学校が休校となり、親も在宅勤務となるなか、昼食代分が食費を押し上げる要因になっていることがうかがえる。

一方、コロナの影響で減った出費があると

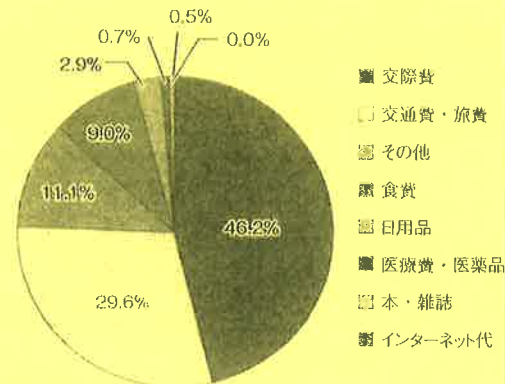
回答した人に内容をみると、最も多かったのは「交際費」の46%。時期は春休み、お花見シーズンだが、仕事もプライベートも自粛モードになったことで、人と集う機会がぐっと減った人が多かったようだ。次いで「交際費・旅費」「食費」と続く。

コロナの影響で収入が減った人をみると、全体では17%とまだ低いものの、職業別で見ると自営業の人で54%となっており、すでに大きな影響が出ていることが分かった。家計バランスが大きく変わりつつある。

コロナウイルスにより増えた出費（子育て世帯）



コロナウイルスにより減った出費



世界的なコロナ禍で9割減の19万人に

3月の訪日外国人の旅行客数は、前年同月比93.0%減(約256万人)の19万3,700人で6カ月連続の減少となり、東日本大震災発生時の4月の62%減を上回り過去最大の減少率となったことが分かった。

新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の世界的な拡大により、多くの国において海外渡航制限や外出禁止などの措置が取られたこと、また、日本においても検疫強化や査証の無効化などの措置が取られたことが、20カ国・地域すべてで訪日旅行客数が前年同月を大幅に下回る要因となった。

エリア別では、訪日客数の多い東アジア市場で97.6%減と減少率が高く、東南アジア86.3%減、欧米豪82.7%減を上回っている。

中国は1月の92.5万人から2月は8.7万人、そして3月は1万400人となり、訪日客数ランキングもこれまでのトップから前月に続き第5位。代わって、減少率が87%だった米国が2万3,000人でトップ、56%減にとどまったベトナムが2万800人で第2位となっている。

いずれの国でも新型コロナの影響により、海外渡航制限や査証の無効化などの措置で世界的に旅行需要は停滞している状況だ。

訪日外国人旅行客数 (JNTO 推計値)

国・地域	2020年3月	伸率(%)	2020年1～3月	伸率(%)
総数	193,700	-93.0	3,939,800	-51.1
韓国	16,700	-97.1	477,7400	-77.1
中国	10,400	-98.5	1,022,400	-52.9
台湾	7,700	-98.1	689,300	-42.1
香港	9,900	-94.2	344,900	-31.7
タイ	4,800	-96.7	215,300	-38.1
シンガポール	5,100	-88.3	54,900	-40.6
マレーシア	3,300	-93.5	74,700	-37.1
インドネシア	7,400	-81.3	69,600	-28.0
フィリピン	10,900	-77.4	104,200	-12.8
ベトナム	20,800	-56.6	111,100	-9.4
インド	1,900	-89.3	22,400	-43.0
豪州	8,800	-80.1	142,600	-17.5
米国	23,000	-87.0	213,700	-42.6
カナダ	6,100	-83.9	52,600	-37.6
英国	6,800	-82.4	49,700	-40.6
フランス	7,700	-73.8	41,300	-33.5
ドイツ	6,500	-77.3	28,600	-46.4
イタリア	1,500	-90.0	13,100	-51.3
ロシア	5,600	-52.1	20,700	-12.4
スペイン	1,800	-79.8	11,300	-36.6
その他	27,000	-78.1	180,000	-34.5

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(4)第8792号

【広告有効期限】令和2年6月30日

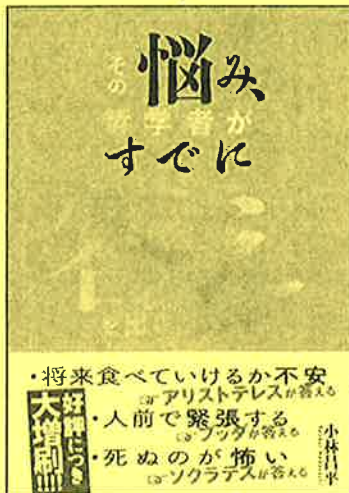


社長の独り言



新型コロナウイルス感染症は、少し落ち着いてきたような雰囲気、報道になってきておりますが、まだまだ油断できません。ただ人がある程度動かないと、経済がまわらないこともあってか、今月14日に国の緊急事態宣言の対象地域から解除され、制限が少し緩和されました。ところで、アベノマスクが届かないうちに、コンビニやドラッグストアなどでもマスクが店頭に出始めています。当店では、お部屋探し、ご相談、家賃支払いなどで、日々皆様にご来店いただいておりますが、店内の一角に無料お土産コーナーも設けており、すこしでも興味があるものがあればお持ち帰りいただいております。その無料コーナーにもマスクが置けるようになりました。まだまだコロナの終息は見えませんが、マスクもあればあるだけお役にたつとは思っています。アベノマスクもいつか届くことを願っています。このように少し混乱している状況が原因なのかどうか分かりませんが、先日、広島駅近くに住んでいる娘の所へ物を届けに行き、コインパーキングで支払をしていると、おばあさんが私の車の運転席の前にいつの間にか立っています。私が支払を終えて近づくと、「あなた、私をずっと観察していますよねー」って入は何回も来ますよね、私はあなただがずっと私を観察しているのを知っているのよー」などと話してきます。車に乗っても運転席の窓ガラスをコンコンし、少し恐怖を感じました。広島駅近くのコインパーキングでありながら、そこはいつもガラガラだったので、おかしいなと思っていましたが、このおばあさんが原因のようです。これはコロナとは関係ないかもしれませんが、まずは早く普通の日常に戻ってほしいものです。

今月の一冊



その悩み、 哲学者がすでに 答えを出しています

出版社/文響社 価格/1,705円
著者/小林昌平

「将来が不安」「お金がほしい」
これらの現代人の悩みははるか昔から私たちを苦しめていた人類共通の悩みです。
であるならば、哲学者や思想家と呼ばれる、思考そのものを生業とする人たちがこれらの悩みに答えを出しているはずです。
「将来、食べていけるか不安」
→アリストテレスが答えを出しています。
「お金持ちになりたい」
→マックス・ウェーバーが答えを出しています。



悩み【将来、食べていけるか不安】



悩み【嫌いな上司がいる。上司どうまくいっていない】

- ・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 homemate@nakano-ty.co.jp
URL <https://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！

