



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

6月号



発行日2017年6月



## 今月のトピックス

### 保証契約の範囲と 民法改正の影響



#### Q1.

事業用建物の賃貸借契約において、連帯保証人を付けてもらうようお願いしたところ連帯保証しなければならぬ範囲が不明瞭であるから、保証したくないという回答が返ってきました。

こちらが提示する条件で連帯保証とならない限りは、貸せないという対応をしてもよろしいのでしょうか。それとも、保証の範囲を明確にするような対応をした方が良いでしょうか。

#### A1.

まずは、現行の民法を前提に回答をいたします。事業用の不動産賃貸借契約においては代表者個人を連帯保証人とすることを求めることが一般的であり、これまで長く続けられてきました。その際、多くの契約書において「連帯保証人は賃貸借契約から生じる一切の債務を保証する」という条項で締結されてきたと思います。また、契約締結前の段階であれば、基本的には、両当事者は何も拘束されることなく、条件を提示しあって、条件が合致しない限りは契約を締結しないことは自由でしょう。

したがって、条件に応じてもらえない限り契約締結できないと提案することはもちろん可能です。ただし、賃貸借契約における保証の範囲が不明瞭であるという側面があります。

なぜなら賃貸借契約から生じる債務のうち最も基本的な債務は賃料債務ですが、それ以外にも、原状回復費用や賃借人の行為による善管注意義務違反に基づく損害賠償請求、極端な例としては、賃貸不動産内において

利用者による自殺等が生じて事故物件となってしまった場合の損害賠償請求なども対象となり得るからです。このような幅広い債務を負担し得るという状況では、連帯保証人となることに抵抗感が生じることもやむを得ない側面があります。したがって、賃料債務やそれともなう遅延損害金並びに原状回復費用程度まで連帯保証されれば十分であると考えられる場合には、契約の成立に向けて連帯保証の範囲を限定することも検討に値するでしょう。

なお、今期の国会で成立見込みである民法の改正においては、保証に関する規定も改正対象となっています。特に個人が不特定の債務について保証する内容を含む「個人根保証」と呼ばれる保証については、重要な改正が行われています。そのため、ご相談のような事例において、改正民法の施行後は、「賃料のヶ月分を限度として」といった定めを置かない限り、保証契約が無効となり、連帯保証債務の履行を求めることができなくなってしまうでしょう。なお、近年、広く利用されている保証会社の保証については、そもそも限度額が定められている例も多いと思われますが、法人との保証契約ですので、改正後も対象外となっています。

改正民法は、3年程度の周知期間を経てから施工される見込みと報道されていますが、連帯保証に関する契約書の改訂等の対応が必要となる不動産業者も多いと思われます。まだ時間はありますが、今後締結する賃貸借契約においては、民法の改正を踏まえてご相談のような対応を求める連帯保証人も増えてくるかもしれませんので、準備を進めていくべきと思われます。

# 現代の若者を象徴するキーワードからニーズを読み解く

## ■「自分らしさ」が出せるDIYに対する世代間の意識差

【50代・60代と比べて20代が強く出ているイメージ】

	20代	50代・60代	差分
おしゃれ・かわいい・かっこいい	69.8	25.6	44.1
女性向き	49.4	19.4	30.0
楽しい・ワクワク	79.9	56.4	23.5
インテリア	81.2	59.5	21.6
簡単	37.1	25.3	11.8

【50代・60代と比べて20代が強く出ているイメージ】

	20代	50代・60代	差分
男性向き	46.4	66.0	- 19.6
技術の習得が必要	47.0	55.8	- 8.8
日曜大工	94.5	97.8	- 3.3
特別な道具が必要	56.8	58.1	- 1.3

少しだけオリジナリティが出せるDIYに好印象を持つている若者は多い。手軽にできるイメージもあり、若者を呼び込むためのキーワードといえる。  
※リクルート住まいカンパニー調べ

## マーケットレポート

### レポート

郊外住宅地に若い世代を呼び込むために必要な施策は何か。今回から2回に渡り論じていきたい。

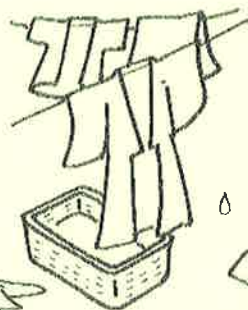
一般的に若い世代は郊外から都心へ流入する潮流があり、郊外では大宮や立川など中核都市に人気が集まる。それ以外の郊外エリアに若い世代を呼び込むためには現代の若者ニーズを正確に読み取る必要がある。

書籍『若者離れ』によると現代の若者は「身の丈」「競争より協調」「正解志向」を求める傾向が強く、友人や社会から「正しい」「共感」「いいね」と思われるものを選ぶという。ただし、実際はそれだけでは

満足しておらず、そこに少しだけの「自分らしさ」を付け加えられることを求めている。また書籍『ヤンキー経済』によると「地元」「仲間」「絆」といった要素も重要のようだ。

これらのキーワードから、①等身大の範囲内で、②周りから評価され、③友人・家族と楽しめ、④少しだけオリジナリティが出せる住宅が郊外に若い世代を呼ぶ上で効果的といえる。

では具体的にどんな賃貸住宅が浮かび上がるのか。一例として他世代より好意的に支持されているDIYがある。ただし大がかりなものとは前記①と相反するものでNG。前記④に当てはめると壁紙だけ変更可能な一部にとどめておき、全体的なデザインは周りから評価される最新トレンドに倣うのが賢明だろう。





# 安芸区の不動産です

売マンション

価格  
(税込)

## 1,480万円

サンシティ瀬野

『駅前マンション生活いかがですか』



地元不動産屋で  
安心の物件探し

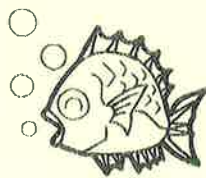
- ☆内装リフォーム済みです。
- ☆キッチン、洗面、浴室新品です。
- ☆目の前の山から朝日が気持ちいい。
- ☆駅近生活いかがですか。

【物件概要】

- 所在/広島市安芸区瀬野1丁目
- 名称/サンシティ瀬野
- 専有面積/61.37㎡ (18.56坪)
- バルコニー面積/7.32㎡ (2.21坪)
- 構造/RC造
- 交通/JR瀬野駅徒歩3分
- 間取/3LDK
- 築年/平成8年2月
- 総戸数/75戸
- 現状/空室
- 用途地域/近隣商業地域



売りタイ  
貸しタイ



売住宅  
売土地

売マンション

その他  
売物件

賃貸住宅  
賃貸アパート

賃貸  
駐車場

賃貸テナント

仲介での『売却』賃貸での『貸す』 求む物件！ 広告無料！ ネットで日本中に情報発信します！

【JR中野東駅前、地域密着15年以上】

お部屋探しの専門店

ホームメイト

FC広島安芸店 (株)中野土地建物

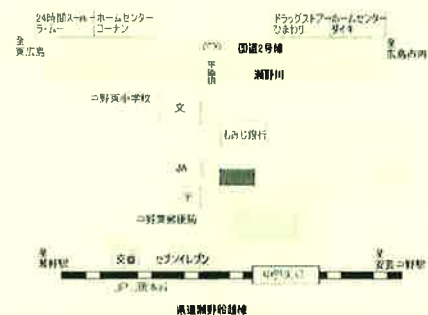
TEL(082)892-3791

〒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

賃貸・売買・管理

広島県知事(4)第8792号【広告有効期限】平成29年7月31日





## ホームメイドブログ

M江です



### 大家さんのお悩み。。。空室対策

スタッフが綴る  
日常の悲喜こもごも…

#### 怪奇現象?

最近、少しずつ暑くなってきましたので  
ちょっと涼しくなるお話です。  
真夜中2時半頃です。  
急に寝室のTVが点きました。  
寝ぼけている私は  
リモコンに手が当たったのだと思いましたが  
そばにリモコンはありません。  
それに、あれ？おかしい・・・  
確か・・・主電源を切っていたはず・・・  
なんで？なんで？  
リモコンも見つからないので  
主電源で電源オフにしようと思いますが  
ききません。  
TVが消えません。  
しかたがないので  
電源コードを抜きました。  
これでもまだ消せないようでしたら  
怖いですよねぇ・・・  
ご心配なく・・・  
それからは静かになりました。  
単にスイッチがおバカさんになっていただけです。  
私はこの手の話はあまり信じてないので  
恐怖心は無いのですが  
主人は、すごく苦手です。  
奇妙な声でうなされてる次の日は  
「昨日金縛りにあって、目を開けたら霊が見えた」  
とか子どもみたいな事を言い出すのです。  
私達家族で  
「その手の話(霊が見える)は脳の誤作動なんだよ！」と  
科学的に安心させてあげてるのに  
「昔っから科学では説明できないことがあるんだから  
簡単に片づけちゃいけないんだよ」と  
真剣に訴えてきます。  
まあ暑い季節にはちょうどいいかもしれませんね

大家さんの悩みは尽きないです。  
入居さんからの相談事やお部屋の修理、そしてなんといっても空室。  
なかなか入る人が決まらない。。。

私達も大家さんの大切な物件をたくさん預らせていただいています。  
築古めの貸家が多いですが、正直なところ、  
昭和に建った家は今と大きく違ってきます。  
またここ安芸区の畑賀、中野、瀬野方面も新築がたくさん建っていて、  
お客様の目は、どうしてもそっちに行ってしまうがちです。

しかし、大家さんもそこは理解されていて、積極的に水廻りをきれい  
にしたり、和室を洋室にリフォームをされて入る方も多いです。  
しかし、それでもなかなか決まらなくて、何度か相談しに行っていました。

そして、先日、賃貸の三種の神器のエアコン、洗浄付暖房便座、  
TVモニターホン設置の相談をしに行きました。  
全部付けるとけっこうな出費になるので、  
一番のお部屋を探されている方の70%以上は必須と思われる  
エアコンをつけていただくことになりました。

また、今の方は初期費用に敏感なので、  
和室があると敷金はどうしても多くいただきたいところですが、  
無理を聞いていただき、敷金を下げてくださいました。  
なかなか交渉話がうまくできない私ですが、大家さん、  
そこんとも上手に受け止めてくださいました。ありがたいことです。。。

S頭です





## 社長の独り言



先日、久しぶりにマツダスタジアムへ行きました。その日は朝から天気があまり良くなく、「中止になるかな？」と思っており、試合が始まってからも小雨が降っていましたが、そんなのお構いなしに「フーボール！」試合が始まりました。ここで、カーフグッスのピールポッチョ登場です。高額なカーフグッスの中でこれは意外にも格安です。ジェット風船とあまり変わらない値段だったと思います。さあ、これで、雨が降っても大丈夫！先発は大瀬良です。ここで最近あまり調子はよくありません。なので変化球主体のピッチングとなり、ピリッとしらない、悪循環です。それでもこの試合は、6回を無失点で押さえました。試合は6回までで4対0となり、落ち着いてきましたので、ピールでも飲もうと売りのお姉さんと呼ぼうとすると、すぐ後ろの席の若い男たち集団が、「あの子かわいいよね、次はわしが頼むけえ、みんな手を挙げるなよ」などと叫んでいます。さすがに手を挙げつらいので、黙って様子を見てみると、ピールを受け取った後もしばらく話をしています。売りのお姉さんも相手するのが上手で、男たちが持っているグッスなどを指さして「それかわいいですね。どこで売っているんですか？」などと、会話を広げて「また、ぜひ呼んでください」と、満面の笑顔で立ち去っていきます。男たちは、「よし、次はわしが頼む」などと、順番を決めていきます。こうなると、その子が来ても私には頼む空気はありませんので、したかなく、みんながスルーする男性の売りの子（たまにいます）をよんでピールを頼みました。それを横で見ていた息子、娘とその友達は大爆笑！マツダスタジアムはいつ来ても、いろいろと楽しめます…

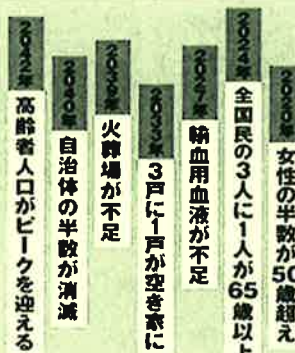
## 今月の一冊

# 未来の年表 人口減少日本でこれから起きること



### 未来の年表

人口減少日本でこれから起きること  
河合雅司



著／河合雅司 出版社／講談社現代新書 価格／821円

日本が人口減少にあることは「常識」。だが、その実態を正確に知る人はどのくらいいるだろうか？人口減少に関する日々の変化というのは、極めてわずか。ゆえに人々を無関心にする。だが、それこそがこの問題の真の危機「静かなる有事」である。

第一部は人口減少カレンダー

2018年 国立大学倒産の危機へ

2022年 「ひとり暮らし社会」が本格化する

2030年 百貨店も銀行も老人ホームも地方から消える。などなど

第二部は一部で取り上げた問題への対策の「10の処方箋」

・24時間社会からの脱却

・第3子以降に1,000万円給付 などなど

これからの日本社会、日本経済を真摯に考えるうえでの必読書！



- ・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

homemate@nakano-ff.co.jp

http://www.nakano-ff.co.jp LINE ymw6539y

E-mail

URL

中野土地建物の  
LINEができました♪  
LINEでお問い合わせ  
可能です♪♪



友だち追加



読んで頂きありがとうございます。  
来月も一生懸命作りまします。  
お楽しみに！