



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

4-5月号

発行日2019年4月



## 今月のトピックス

### 賃料督促の限界

- ・ 賃借人が不安を感じる督促は回避
- ・ 委託先の回収行為でも家主の責任



Q.

賃料を何カ月も滞納する賃借人がいて困っています。なかなか連絡がつきません。そこで、勤務先から帰っていると思われる夜間に電話をかけた後、部屋の扉に「1週間以内に未払賃料全額をお支払いください。」という内容の貼り紙を張るなどして、賃料の支払いを促そうと思うのですが、何か法的な問題はないでしょうか。

また、管理会社に賃料の取り立てを委託し賃料回収の手続きを進めるのはどうでしょうか？

A.

賃料を滞納する賃借人は、電話や手紙などによる連絡がつきにくい場合がしばしばあり回収に苦勞する賃貸人も多いと思われます。このような場合に、賃貸人としてどのような賃料督促の手段があるのでしょうか。

まず、昼間に電話をかけても賃借人と連絡が取れないことから、遅い時間帯に電話をかけて賃料を督促したり、未払賃料の支払いを求める督促状を部屋の扉に貼り付けたりする方法を検討してみましょう。賃料の支払いは賃借人の基本的な義務であり、その履行を求めること自体がただちに違法になるとは考えられませんが、他方で、過剰な督促行為により、賃借人にフレッシャーを与えてしまうと仮に賃料の支払いを受けられたとしても、賃貸人による強制により精神的損害を被ったとして、将来的に不法行為責任を問われることもあり得ます。

たとえば、貸金業法では、貸金業者が、正当な理由がないのに、午後9時から午前8時までの時間帯に債務者に電話をかけることや、貼り紙などの方法で債務者の借入に関する事

実を債務者以外に明らかにすることが禁じられています。もちろん、賃貸人は貸金業者でない場合がほとんどですので、貸金業法の規定がそのまま適用されるわけではありませんが、債権者と債務者の間に力の不均衡があるという意味では、これらの規定は、賃貸人と賃借人の関係を考える上でも参考になるものと思われます。やはり、夜9時以降の深夜帯に、賃借人に対して電話をかけて賃料を督促したり督促状を扉に貼り付けて、賃料未払いの事実が他の賃借人にも明らかになるような形で賃料を督促したりする行為は賃借人に強い不安感を与える督促方法であり、違法と認定されるおそれもありますから、避けるべきであると思われます。

次に、管理会社に賃料の取り立てを委託する場合を考えてみましょう。管理会社は、回収のノウハウを豊富に持ってあり、賃貸人が自分で督促するよりも容易に賃料を回収できると考える方もいるかもしれません。

しかしながら、管理会社や保証会社が過度な取り立てや追い出し行為に及んだ場合に、最終的に賃貸人が責任を問われるおそれがないとは限りません。大阪高裁平成23年の事例では、管理会社が行った追い出し行為が、賃貸人が管理会社に与えた包括的な代理権に基づくものであるとして、賃貸人の不法行為責任が認められています。

管理会社の過度な督促行為や追い出し行為があった場合に、賃貸人が管理会社に部屋の合鍵を交付しているなど、賃貸人が管理会社の過度な督促行為を容認していたとみられる事情がある場合には、賃貸人も不法行為責任を問われる可能性がありますから、注意が必要です。

## 老後の不安は「生活資金」と「脳」の健康

人生100年時代へ向けて老後の不安を聞いたところ、「生活資金」と「脳」の健康に不安があることが分かった。20～80代の男女600人を対象に聞いたもの。

医療や介護に依存せずに健康的な生活ができる期間を「健康寿命」と呼び、この言葉を知っている人は7割。

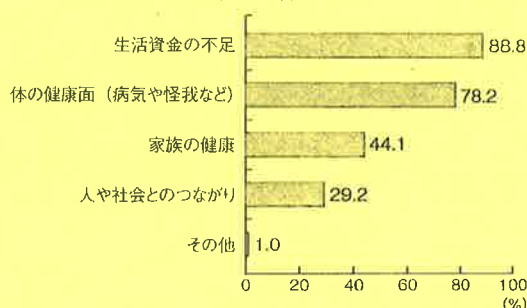
しかし、平均寿命と健康寿命の差である不健康な期間が日本人の男女平均で10年間あるといわれていることについて、知っている人は4割、知らない人が6割近くとなり、知らない人が多かった。

老後にお金を費やしたいことは何かでは、「旅行」や「趣味・習い事」が6割以上となっている。

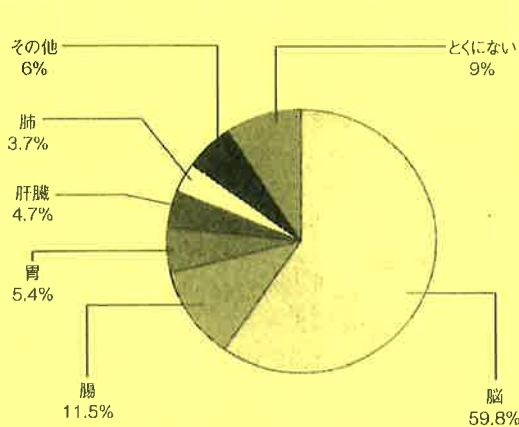
老後の生活で自分がやりたいことをするために必要なことを聞くと、「健康な体」との回答が85%と最も多かった。また、「お金」も78%でそれに次いで多い。

今後、最もケアしていきたい体の部位で最も多かったのが「脳」で、約6割と圧倒的に多くなった。人生100年時代へ向けて、「医療に頼らない健康づくりをしていきたい」人は9割近くとなり、健康を意識している人がほとんどとなった。

老後生活で不安・心配なこと（いくつでも）



最もケアしていきたい体の部位



## 日本情報クリエイティブ「女性の一人暮らし調査」

### 2割がご近所トラブルを経験、多くが騒音問題

全国20代～50代の女性1,306人を対象に調査したところ、2割の女性がご近所トラブルに巻き込まれたことがある、と回答。その原因で最も多かったのは約7割を占める「騒音」だったことが分かった。

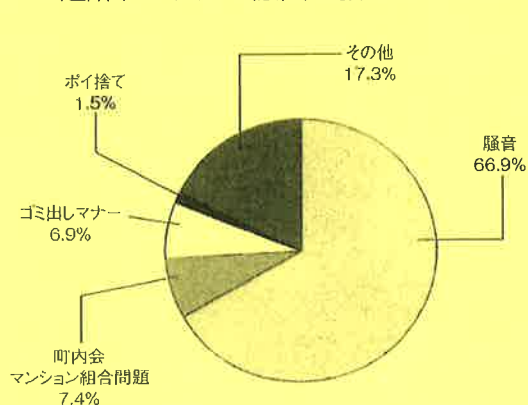
5人に1人がトラブルに巻き込まれていることがわかったが、嫌な思いをしたことがある人を含めるのであれば、トラブルに巻き込まれる可能性は潜在的に多いのではと考察している。

近隣から聞こえてくる音で困った経験を聞

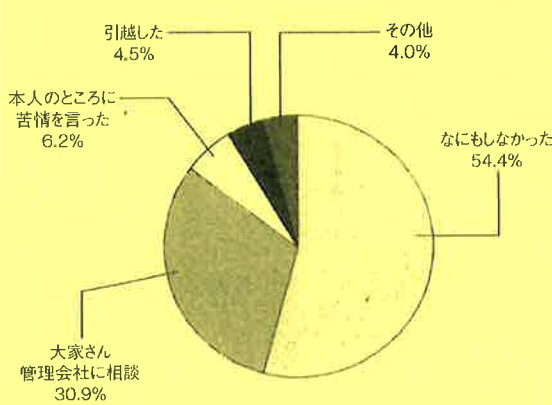
くと、55%が「経験あり」。近隣からの音で迷惑だと感じる音の種類を聞くと、「お酒を飲んで夜中まで騒いでいる声」「足音」「乱暴なドアの開閉音」があがった。

また、騒音に対してどんな対策をしたのかを聞くと、半数以上の女性は「何もしなかった」と回答した。大家さんや管理会社に連絡した人もいたが、「連絡が取りにくい」「あまり効果がなかった」という意見もあがり、騒音問題を諦めている人が多いこともうかがえた。

ご近所トラブルの原因を教えてください



近隣の騒音にどのような対策をしましたか



# 大阪・梅田の再開発で近隣駅も人気上昇

## 住みたい街ランキング2019関西版<TOP30>

順位		駅名	得点		順位		駅名	得点	
2019年	2018年		2019年	2018年	2019年	2018年		2019年	2018年
1位	1位	西宮北口	1194	1183	16位	13位	神戸	267	293
2位	2位	梅田	937	764	17位	17位	芦屋川	252	227
3位	3位	神戸三宮	724	599	18位	14位	御影	249	260
4位	4位	なんば	514	521	19位	18位	河原町	231	221
5位	6位	夙川	457	409	20位	20位	西宮	209	202
6位	8位	岡本	408	383	21位	31位	尼崎	204	161
7位	11位	京都	392	327	22位	22位	高槻市	195	189
8位	7位	天王寺	385	389	23位	21位	新大阪	192	200
9位	9位	江坂	373	382	24位	29位	烏丸	189	172
10位	5位	千里中央	365	447	25位	34位	明石	186	150
11位	12位	宝塚	342	296	26位	32位	心齋橋	178	158
12位	16位	桂	291	238	27位	25位	芦屋	176	187
12位	10位	草津	291	337	28位	22位	豊中	170	189
14位	27位	嵐山	289	178	29位	24位	高槻	168	188
15位	15位	大阪	282	256	30位	25位	本町	167	187

※リクルート住まいカンパニー調べ（大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県在住の20歳～49歳の男女4600人に調査。調査期間：2018年12月～2019年1月）

### マーケット

### レポート

今回は「住みたい街ランキング2019関西版」から見えた傾向、注目エリアについて紹介したい。

上位は昨年と同じく、1位「西宮北口」、2位「梅田」、3位「神戸三宮」。

中でも梅田は獲得ポイントが上昇。広域徒歩圏エリアである①「中津」駅周辺、②「扇町」「中崎町」「天神橋筋六丁目」駅周辺、③「大淀」などに住宅が増加傾向にあることが影響した。

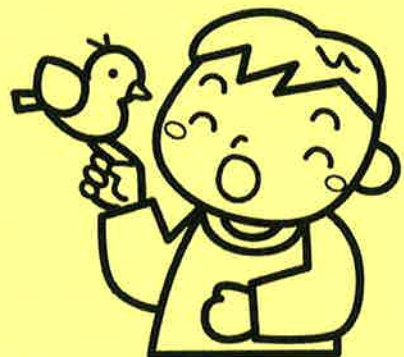
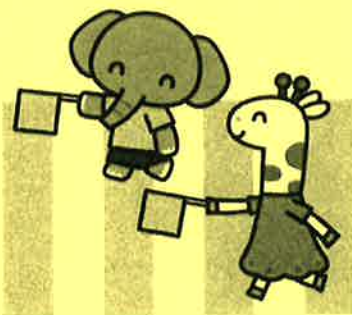
今回ランキングを上げたのがメガターミナルの快速隣駅だ。京都の隣の「桂」（12位）、大阪の隣の「JR尼崎」（21位）、神戸の隣の「明石」（25位）が代

表例だ。

「桂」は40代、共働き世代からの支持が高い。「トート阪急洛西口」をはじめ商業施設が充実。また教育・産業の発信拠点となるアカデミックな一面が街のイメージを上げている。

「JR尼崎」は20代と40代、シングル層で特に男性の支持が高い。大阪駅まで快速で1駅のアクセスの良さ、駅前再開発に加え駅周辺のマンション開発も進み街の印象が変化。居住コストが手頃なもの魅力だ。

「明石」は広い世代から支持を集めている。駅南口の再開発により駅前が活性化。現在はよりの駅前に公共施設と広場が配されているほか、子育て支援策も充実。子育て層に優しい印象がランキング上昇の要因だろう。



# 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。



【JR中野東駅前、地域密着20年以上】

**お部屋探しの専門店**



# ホームメイト



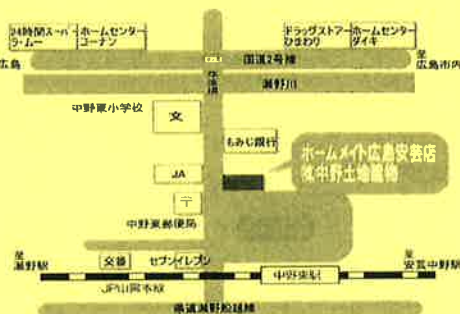
## TEL(082)892-3791

〒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】 毎週火曜水曜

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】平成31年5月31日

## 社長の独り言



今春はたくさんの方が入居されました。以前は中国系のお客様が多かったのですが、最近はベトナムや東南アジア系の方が多くなっています。人柄も依然、外国から単身来られていることもあって気が張っているのか、自己主張の強い方が多く、コミニ出しを注意するとコミニを投げつけられたり、いろんなことがありました。最近はそのような方は全くなり、穏やかな方ばかりです。国土の違いかもしれませんが…。ただ、入居されてからのご相談は多くなります。リモコンが反応しない、照明がつかない、水漏れしているなど…。通常はこういうご相談があれば業者さんに行ってもらいますが、外国の方の場合は、思い違いもありますので、まずはこちらで確かめないといいけません。先日も「IHコンロの電源を入れても2分で電気が切れる。故障しているのでも修理してほしい」とのご連絡をいただきました。「IHコンロ対応の鍋を使われてますか?」と聞くと、「IH対応使ってます」との事。早速現地に行ってみると、確かにIH対応っぽいものを使用されていますが、自分で店で購入されたものではなく、友達にもったもののようで、IHコンロに反応しません。弊社から持って行った鍋はすぐ反応します。お客様には今お持ちの鍋はIH対応してないことをお伝えし、弊社から持って行った鍋を差し上げ、大変喜ばれました。ここ最近では外国の方や単身の高齢者母子家庭、生活保護などの比率が非常に高くなっており、それぞれの方々の状況をよく見極めながら、安心して喜ばれるようにすすめていかなければいけません。どんな仕事もそうだと思いますが、不動産業、正解が存在しない仕事です。

## 今月の一冊

## 歩くパワースポットと呼ばれた僕の大切 にしている小さな習慣

出版社/講談社 価格/1,296円  
著者/湘南乃風 SHOCK EYE



今、最強の「運氣アップ」本!

「行列のできる法律相談所」出演で大反響!

人気占い師ゲッターズ飯田氏に「いままで占ってきた中で、1、2位を争う運の強さ」「歩くパワースポット」と言われた男湘南乃風SHOCK EYE(ショックアイ)。

「歩くパワースポット」と呼ばれてから、時間を見つけては全国の神社をお参りするようになり、ショックアイは芸能界で「新社好き」として知られています。

巷では、ショックアイを待ち受けにすると運氣がアップすると言われています。そんな彼が普段大切にしている「小さな習慣」がこの本では紹介されています。

これを読めばあなたも運氣アップ間違いなし!

- ・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  
「お客様のニースを満たし喜んでいただくこと」  
「お客様に常にいい気分をさせていただくこと」

〒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 http://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!

