

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2016年10月

今月のトピックス

入居者による民泊運営は無断転貸として契約解除が可能

外国人観光客の増加などに伴い、自宅の一部、空き別荘やマンションの空き室などを活用し宿泊サービスを提供する「民泊」サービスが注目を集めています。今回は、民泊に関する諸問題のうち、賃借人が無断で民泊させていた場合や、大家さんが空き部屋を利用して民泊を営む場合のリスクについてご説明いたします。

まず、賃借人が勝手に民泊をさせていた場合に関する問題です。賃借人が無断で借りている部屋を有償で他人に貸す行為は、転貸借と変わりがないと考えられるため、無断転貸借となり、契約の解除事由にあたります。

(民法612条)。無断転貸借の場合、大家さんは特別の事情がある場合を除いて、契約を解除して賃借人に対し立ち退きを請求することができます。また、その際、立ち退き料を支払う必要はありません。もっとも、大家さんとしては、無断で民泊がなされる前に先手を打っておきたいところです。そこで、問題となった場合における賃借人の背信性を明確にするため、賃貸借契約書に禁止条項を設けるなどした上、契約の際に民泊を禁止している旨の説明をしておくことをお勧めします。

次に、大家さんが民泊を営む場合のリスクについてです。民泊サービスは、旅館業法に抵触する恐れがあるため注意が必要です。旅館業とは施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業であり、営利を目的として、反復・継続的に行われている民泊も旅館業法の適用対象となります。厚生労働省によれば施設の衛生上の維持管理責任が営業者にある



と認められることと、施設を利用する宿泊者がその宿泊する部屋に生活の本拠を有さないことが旅館業といえる判断の基準となっています。この基準によって旅館業と認められる場合には、各都道府県知事の許可が必要となるなどの制限を受けることとなります。そして、旅館業法に違反すれば、6ヶ月以下の懲役刑または3万円以下の罰金刑が科されることとなります。実際に、京都市のとあるマンションでは、計350人にも上る観光客を観光用ホテルの代用として宿泊させた疑いがある旅行代理店関係者の男3人が書類送検されました。現在、民泊については、特例や条例が制定されたりするなどの規制改革の動きがあります。今後、国の方針として、旅館業法の規制を緩和する可能性があります。

民泊について今年中に結論を出すとの閣議決定もされているため、政府や自治体の動向が注目されます。

以上の問題は、あくまでも民泊の問題点の一部です。遊休資産の運用という点で注目を集めている「民泊」ですが、事業を行う際には注意が必要な分野といえますので、民泊事業を始めようとお考えの方は弁護士等の専門家に相談することをお勧めします。

様々な疑問にお答えします。

資産活用 Q & A



[経営編]

Q 英語が話せないのですが、外国人入居者を受け入れても問題は無いのでしょうか？

A オーナー様にとって言葉の問題は、外国人向け賃貸住宅を敬遠される大きな要因ではないでしょうか。そういった不安に対し、頼りになるのが外国人向け賃貸住宅を専門に扱う会社です。

細かいサービスは会社によって異なりますが、専門のスタッフが、オーナー様、管理会社様、入居者様をバックアップしています。多言語対応の生活サポートで、外国人向け賃貸住宅の様々なトラブルや、質問・問い合わせ等に対応しているところもあります。

外国人向け賃貸を検討する際は、そういったプロへ相談してみるとよいでしょう。

こんな時に利用できます。

管理会社様の悩み

- 「ゴミの出し方を注意して欲しい」
- 「夜中に騒いでうるさいので注意して欲しい」
- 「退去時の精算に関して説明して欲しい」
- 「更新料に関して説明して欲しい」 など

外国人入居者様の悩み

- 「解約したいがどうすればいいの」
- 「少し帰国するけど不在中どうすればいいの」
- 「電気・ガス・水道の開始方法がわからない」
- 「家賃の支払い方法がわからない」
- 「部屋の設備が故障しているので管理会社に説明して欲しい」 など

[リフォーム編]

Q 現在、古い賃貸住宅を経営しています。空室が多いので外国人に貸し出そうと思うのですが、リフォーム等は必要ですか？

A 外国人向け賃貸住宅には、家賃をなるべく安くしたいという入居者のニーズもありますから、古い賃貸住宅でも家賃が低ければ、外国人入居者に選ばれるケースは多いでしょう。外国人だからといって大規模なリフォームが必要な訳ではありません。和室があっても日本らしいインテリアだと前向きに捉えてくれますし、一体型のユニットバスもシャワーだけで済みますことが多い外国人には問題ありません。リフォームよりも立地的にニーズがあるかどうかの方が大切です。

外国人入居者が多い場所かどうかを判断しよう。



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15年以上】

お部屋探しの専門店



ホームメイト



TEL(082)892-3791

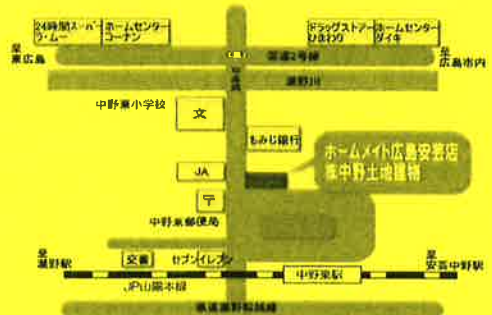
〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【営業時間】 AM9:30~PM6:00 【定休日】 毎週火曜日水曜日

株式会社中野土地建物

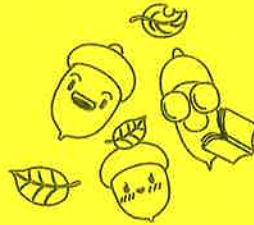
広島県知事(4)第8792号

運動会の季節ですね♪



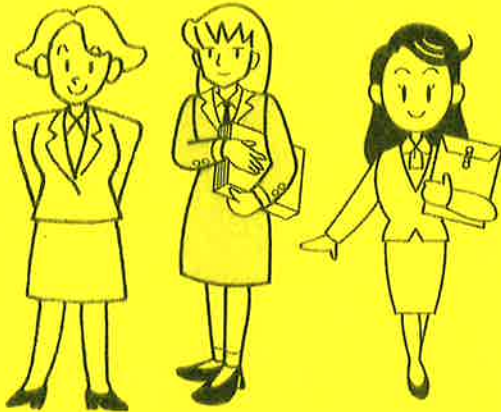
【広告有効期限】平成28年12月31日

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… 我が家の愛車がとうとう！！

K村です



21年も乗っていた我が家の愛車が、とうとう廃車になってしまいました。

先月、久しぶりに家族でお出掛けをした後に、車の調子が悪くなりました。いつも修理でお世話になっている、ディーラーさんに見てもらおうと、「もうダメですね。直しても何十万かかるので、この辺りで終わりにされては・・・」と。とうとう、廃車の宣告を受けました。

主人は、すごいショックを受けており、子供達は最後に車と一緒に写真を撮りたと言いはじめました。

車にはこだわっておりませんが、これと言って気になる車もなく、今日まで代車をかりている状況です。

さすがに25万キロも走れば、ガタはきますよね。

今後、我が家になる車が見つかるでしょうか・・・



M江です

広島は、なんかいいよね

ここ何年か、広島に引っ越して来られる方が増えてます。

旅行で来たぐらいで、縁もゆかりもないところらしいんです。

なぜですかって聞くと、
カーブが好きだから(!!)とか、
車好きでマツダで働いたかったからとか
自然があつたり、料理もおいしいし、
せかせかしてないし、なんかいいんですよ
って。

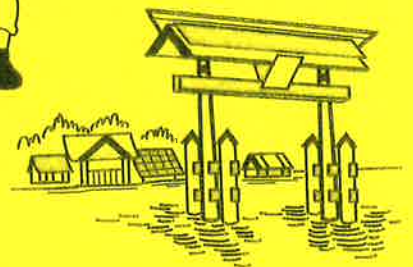
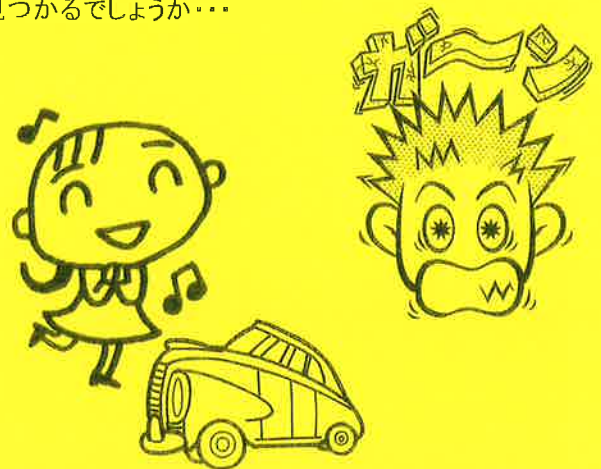
地元の私にとって、こう言ってくれる人がいるのは、嬉しいです。

ことし、広島に引越しされてきたお客様が
カーブ優勝と一緒に祝えて幸せです！って言ってました。

また、去年、東日本から引っ越して来られたカーブファンのご夫婦の車に
引っ越して来られた時にはなかった、カーブのステッカーシールが貼ってありました。

みんな、楽しく過ごされているようです。

ことし、広島はカーブで大盛り上がり！！



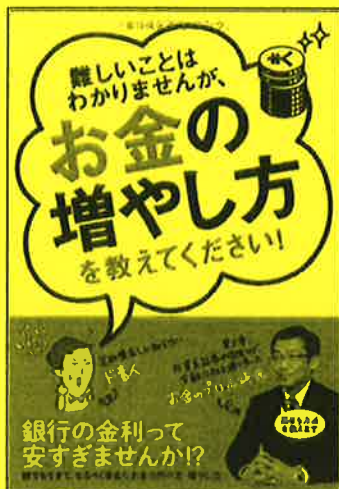
社長の独り言



今回、子供たちが試験を受けるので、合格祈願に神社に行こうということになり、福山の備後一宮吉備津神社へ行ってきました。尾道インターを降りて府中市を通り過ぎた？あたりの山間の静かな町です。敷地内の昔の神社全景を見ると、神社周辺は家がひしめきあって、昔の繁栄ぶりがうかがえます。創建は平城天皇の時代、806年だとの事です。岡山吉備津神社の分社ということですが、桃太郎の像もありました。早速お参りです。なんと神社内には厄除けの神様の十二神社(じゅうにじんしゃ)や交通安全の神様の十麻里二柱(とまりふたはしらじんしゃ)など複数の摂社(せっしゃ)・末社(まっしゃ)で成り立っています。たくさんのお参りをまわって、最後、山の上の十二神社！少し息が上がって段差のない道で時々つまづきながらもなんとか到着！これだけお参りすると合格しそうな気がしてきます。帰りに合格祈願のお守りを買おうということになり、社務所にて二つ買おうとするのと、「一つしかないんですよ」との事。こんな大きな神社でお守りが在庫一つ！すごい驚きましたが、仕方ないので、種類の違うものをも一つ買いました。神社の方が言われるには、在庫ひとつだったお守りは、リオオリンピックに出場した競泳の金藤選手も試合前に買っていったって、見事金メダルをとったとの事。なるほど、人気のお守りだったのかと納得！それを聞いたあと、娘が写真撮影用の干支と一緒に写真を撮りましたが、いつになくいい顔をしています。帰りは、福山まで来たので、尾道たご天ラーメンを食べ、お土産に白桃と千一スのおかやまランクを買いました。店内にも置いてありますので、ご来店時によろしかったらどうでしょう！

今月の一冊

難しいことはわかりませんが、
お金の増やし方を教えてください。



山崎元、大橋弘祐／著
出版社 文響社 価格 1,490円

僕「先生、金融のことも詳しくないし、これからもお金のことを勉強しないと思いますけど、お金の運用なんてして大丈夫ですか？」
先生「大丈夫。君みたいなド素人でも、ポイントさえおさえれば年間プラス5%くらいの運用なら目指せるよ」
本書はこんなコミカルな会話形式で展開しますので、金融の知識がなくても楽しくお金のことが学べます。

「お金を増やしたかったら銀行には近づくな」
「宝くじはポッタクリ」
「保険はほとんどの場合、入る必要がない」
「投資信託をするならこれを買えばいい」

お金を増やしたい人も、そうでない人も一読の価値ありです！

- ・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であっていただくこと」

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

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！

