

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

11月号



発行日2013年11月

今月のトピックス

賃貸人の地位承継の留意点



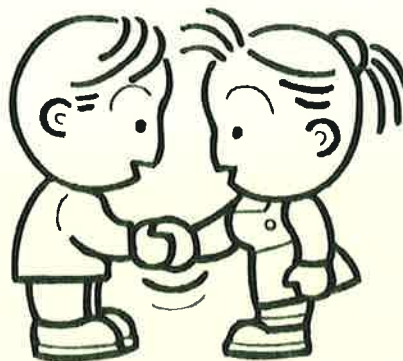
滞納が理由の明渡し請求には債権譲渡手続き必要

賃貸物件の経営を行っている方の中には、既に賃貸を行っている物件を購入することで賃貸物件の経営を始められた方や物件を増やしている方もおられると思います。そこで、今回は賃貸物件の引き継ぎの留意点を説明したいと思います。

賃貸借契約と賃貸物件の所有権は密接な関係があると考えられており、既に賃貸を行っている物件の所有権を取得した場合には、原則として、賃貸人としての地位も承継することになります。このことは、賃貸借契約書を作成し直さなかったとしても変わることはないため、必ずしも賃借人と新たに賃貸借契約を締結し直す必要はなく、前賃貸人から賃貸借契約書を引き継ぐことで足ります。しかしながら、前所有者と前賃貸人が一致していない場合には、賃貸人の地位は当然に承継されるわけではありませんので注意が必要です。

法的には、賃借人に対する何らの連絡がなくとも、新賃貸人は、賃貸人としての地位を取得することになりますが、現実的には、振込先の変更や連絡先の変更等については、賃借人に知らせなければ賃料の受領もままならないため、これらの事項について連絡する必要が出てくるでしょう。新賃貸人からのみ連絡した場合、賃借人が新賃貸人の口座へ支払わないケースも見受けられますので、旧賃貸人と新賃貸人の連名で連絡することが、紛争予防に資すると思われます。

場合によっては、前賃貸人と賃借人の間で既に未払い賃料が発生しており、物件を購入



次第、直ちに明け渡し請求を行いたいと考えられるケースもあるかもしれません。しかし、賃貸人の地位とは異なり、前賃貸人と賃借人の間における未払い賃料は、当然に新賃貸人に引き継がれることはありません。そのため、物件の購入契約とは別に債権譲渡の手続きが必要となります。そして、債権譲渡の手続きをとっていない限り、前賃貸人に対する未払賃料のみを原因とした契約の解除が認められないため、新賃貸人は、直ちに明け渡し請求することはできなくなってしまいます。

債権譲渡の手続きとして、前賃貸人と新賃貸人との間で、賃借人に対する未払賃料債権を譲渡する旨合意した上で、前賃貸人から賃借人に対して、新賃貸人に未払賃料債権を譲渡した旨通知することになります。そのため債権譲渡も行った場合には、賃借人に対して振込先の変更等を連絡する他、内容証明郵便にて未払賃料債権を新賃貸人に対して譲渡した旨通知することが適切と思われます。

様々な疑問にお答えします。

資産活用 Q & A

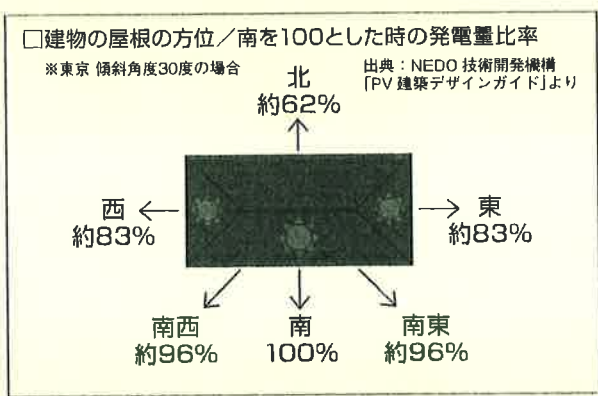
【経営編】

Q 現在計画しているアパートに太陽光発電を採用しようと思っています。屋根の向きや角度によって、発電量は変わのでしょうか？

A 太陽光パネルを屋根に設置する方向は、当然、日当たりのよい南側がベストです。また、屋根の面積が広いほど発電量は多く出力できますので、アパート等の屋根は最適だと言えるでしょう。日当たりがベストな真南の方角から±45度以内では僅か4%の出力ダウンで理想的な範囲です。

東向きや西向きでは、南向きに対して約15%発電量が減少しますが、南向きのみを設置の場合と比べ、容量を多く設置できるメリットの方が上回るケースも多いと思われます。

太陽光パネルを屋根に設置する際には、方角と共に設置角度も考慮する必要があります。最適な設置角度は緯度によって異なるため、地域の日射角度に合わせるようにします。

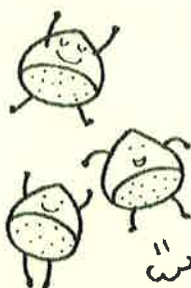


【経営編】

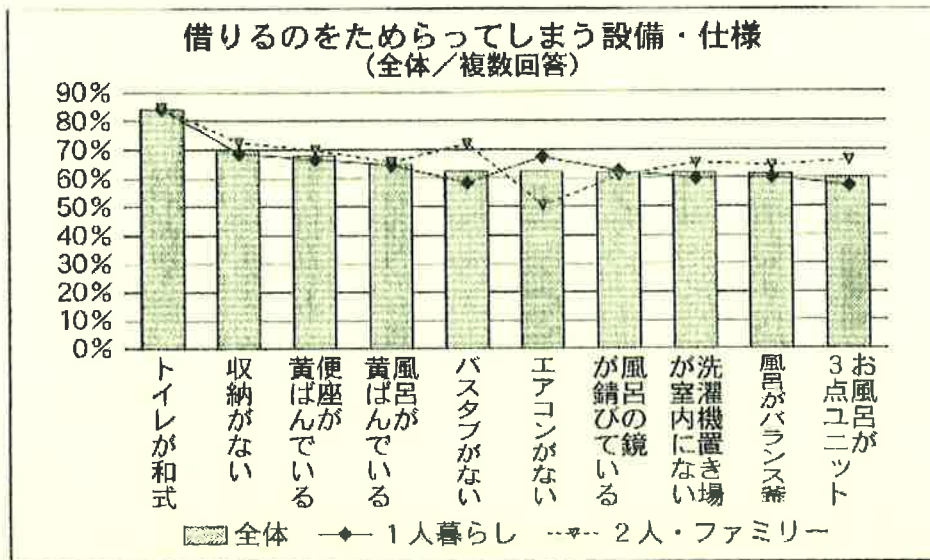
Q 空室対策として、環境に配慮したリフォームを考えています。どのような設備を導入すれば良いのでしょうか。

A 入居者に分かりやすく、比較的成本を抑えて導入できる設備なら、省エネのエアコン、LED照明の設置、高効率の給湯器の導入が挙げられます。本格的に環境配慮するためには、やはり断熱性能のアップが必要でしょう。

壁の断熱性能のアップや、窓やドア等の断熱性能を上げることです。当然、大掛かりなリフォームになる可能性があるため、費用対効果をしっかり検討した上で、実行に移すことをお勧めします。いずれにしろ、省エネ設備を導入している旨をきちんとアピールすることが大切です。まずはリフォーム等の専門家に相談しましょう。



7割がためらう「浴槽・トイレの黄ばみ」



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」(2012年)

マーケット

レポート

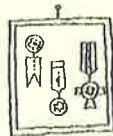
今回は、賃貸ユーザーが借りるのをためらってしまう設備・仕様から、優先的にリフォームすべき部位を探ってみたい。

上のグラフは、22個ある選択肢の中から6割以上の人が借りるのをためらってしまうと回答した設備だ。内容をみると、大きく「水まわり」「間取り」「設備」に分けられる。

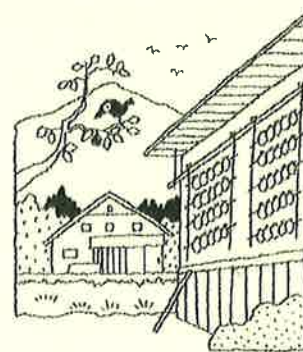
「水まわり」は、トイレと風呂の古さが原因となっていることが多い。注目すべきは「黄ばんだ」という回答が高いこと。温水洗浄便座やオートバスなどに変更するのが理想的だが、最低限でも便座の交換、バスルームであれば黄ばみ除去や水栓金具の交換だけはしておきたい。世帯別での違いでは、1人暮らしはユニットバスやシャワーのみでも許容する傾向があるが、複数世帯はバス・トイレ別でバスタブ付きは外せない傾向がある。

「間取り」では、収納スペースと室内洗濯機置き場がないことが懸念されている。洗濯機置き場の室内化はリフォームの際は実現すべきだが、収納スペースは部屋面積とのトレードオフになるので平面的に考える。と悩ましいケースが多い。

だが、洗濯機上のスペースやトイレの上部スペース、室内段差を設け下部に収納を設けるなど「立体的」に考えるとよいと思われる。「設備」では、エアコン無しのみがランクイン。1基設置はマストと考えて良いだろう。



NOVEMBER





大阪と京都



K村です

高2の娘の大学受験の為、大阪と京都のオープンキャンパスに行っていました。

中3の娘は高校受験生なので、主人とお留守番。

広島とは全然違って大阪と京都の駅は、すごく大きいですね。

乗り換えをするだけで、迷子になりそうでした。

ホームが18・19個あるので…

4日間の旅でしたので2日間ずつで、1日目はオープンキャンパス、2日目は観光と言った

かたちでのハードスケジュールでした。

せっかく観光も取り入れたのに、1日で廻りきる事は出来ず、中途半端で終わりました。

紅葉の時期なので期待をしてましたが、まだまだでした。

もう1週間遅ければ、見ごろだったかもしれませんね🍁🍁

オープンキャンパスは、学校の雰囲気も良かったみたいで、広島の大学と迷っているみたいですよ。

さらに、広島よりもお出掛けや、買い物をする所が沢山あるので魅力的ですよ。親的には、やはり広島の大学に行ってほしいものです。

大学受験は初めてなので、何か良いアドバイスがあれば教えて下さいね。



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

オープンキャンパスは、学校の雰囲気も良かったみたいで、広島の大学と迷っているみたいですよ。

さらに、広島よりもお出掛けや、買い物をする所が沢山あるので魅力的ですよ。親的には、やはり広島の大学に行ってほしいものです。

大学受験は初めてなので、何か良いアドバイスがあれば教えて下さいね。



修学旅行でハワイへ M田です



先週、高2の娘が修学旅行でハワイに行ってきました🌴

入学式の時に聞いた時にはびっくり!!

県立高校なのに…お金が…💰

ハワイと言えば新婚旅行で行くものだった私たち

素直にうらやましい👀

ホテルや帰りの飛行機が遅れる等トラブルも少しあったようですがとても楽しく良い経験になったようです👏

景色や観光はもちろん🌴

特に良かったのが現地の高校生との交流だったそうです👉

「刺激を受けたよ。みんな外見も考え方も大人っぽかったし」

確かに日本人はかわいいかも🐼

でも帰ってきて、すぐに水を飲み👉

美味しい〜🍷

飲み水に気を付けないといけないし食事もイマイチだったようで

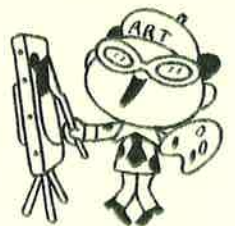
お米もやっぱり日本が一番だわと👏

海外に行ってみてわかる日本の良さ🍷🍷

それが分かっただけでもよしよし

我が家の食事を見直したか👏

次は、お母さんをハワイに連れて行ってね👏👏



社長の独り言



ちやうど今から一年前、妻がイギリスへ旅立ち、娘は大阪でひとり暮らしというところで、4LDKの家に、私と息子の2人だけという生活を3ヶ月間過ごしました。運が悪いことにちやうどこの時期から息子は学校の部活の朝練が始まり、朝は4時30分起きでした。弁当を作ってといっても冷凍食品オンパレード、おむすびも3ついるというので、それも作り、朝食の準備、そして洗濯、掃除とめまぐるしく、たまに息子が電車に乗り遅れて学校まで連れていくという事や、その日に限って練習試合で、なんと「工大高」といってという感じでしたが、寝間着のまま車で連れて行き、そして店に出て、店内の掃除を一通り済ませ、ようやくAM9:00-1日とはこんなに長いものかと思っただけです。今年も妻もいるので、朝はラクできそうですが、先日、息子と家に帰る途中に、毎日の弁当やごはんの話題となり、ポツリとあの頃は、朝も昼も夜もおいしかったのに……「当然です。出来た物を、ただ盛り合わせていただけなので、味は当然おいしいと思いますか……」の話であまり盛り上がりませんでした、妻の耳にも入ってしまい、不機嫌になるのは明らかなので、聞いてないフリをして、強引にサッカーの話題にそらしました。妻と息子がもめてしまつと、私まで火の粉がふりかかってきそうなので……。今年も妻も娘もいるので、家族4人で過ごしています。私と息子の2人だけの時は、なにももめごともなく、平和に過ごしていました。……に女性2人が入ると、間にあって調整する仕事が出てきます。でも、朝から早起きして家事をする……と比べると大したことではありません。去年はいい経験をしてもらいました。

人生はニャンとかなる！ 明日に幸せをまねく68の方法



水野敬也(著) 長沼直樹(著) 出版社 文響社 1,470

今月の一冊



ベストセラー「人生はワンチャンス」の猫編です。68枚の猫の写真とその写真にマッチしたキャッチコピー、さらに272個の偉人の逸話・格言で、人生で大切な教えが学べる新しいタイプの本です。普通の本として読むこともできますが、1ページ1ページが切り離せるので、部屋に貼ったり、フレスントしたりもできる1冊です。この本のシリーズが生まれたきっかけは、「大切な言葉はいつもそばに置いておきたい」という思いからだったそうです。誰もが人生で大切にしている言葉、好きな言葉があると思いますが、そういう「真面目」な言葉を紙に書いて貼っておくのは恥ずかしかったりするので、そんな思いから、動物の写真と偉人の格言やエピソードを組み合わせたそうです。

- ・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！

