

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

8月号



発行日2017年8月

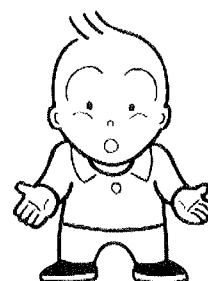
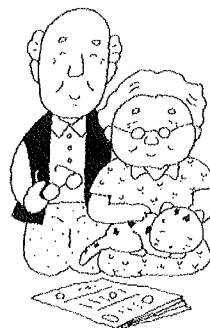
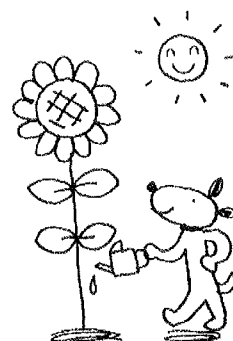
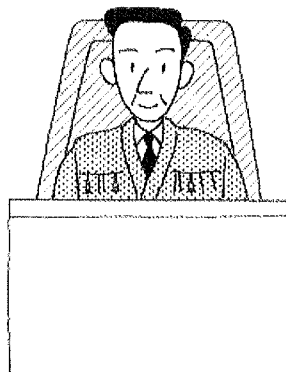


今月のトピックス

内縁の関係にある者への 立ち退き請求は難しい

Q1.

貸主Aさんは、マンションの1室をBさんに賃貸していました。Bさんには内縁の妻Cさんがおり、マンションの1室に同居していましたが、最近Bさんが亡くなってしまいました。Bさんが亡くなる以前から、度々賃料の支払いが遅れるようになっていたこともあり、Aさんとしては、これを機にCさんに出ていってもらいたいと思っています。AさんはCさんに退去してもらおうことができるでしょうか。Bさんに相続人がいる場合、いない場合、それぞれで結果は異なるのでしょうか。



A1. 亡くなってしまったBさんに相続人がいない場合

亡くなったBさんに、相続人がいない場合については、借地借家法36条に定めがあります。この条文は、借家人Bさんが相続人なしに死亡した場合において、その当時賃借人と内縁の関係にあったCさん、または事実上の養親子関係にあった者（実子または実父母）が同居していたときは、その同居者は、賃借人の権利義務を承継すると規定しています。そのため内縁の妻であるCさんは、この規定によりBさんの立場を継いで賃借人となり、退去の請求を拒むことができます。

このため、AさんからCさんへの立ち退き請求は認められないこととなります。なお、Cさんが賃借人となることから、Cさんに信頼関係が破壊されているといえるほどの賃料の不払いがあった場合には、賃貸借契約を解除することができます。

A2. 亡くなってしまったBさんに相続人がいる場合

亡くなったBさんに相続人がいる場合においても、内縁の妻に対する立ち退き請求はなかなか認められません。以下のような判例があります。

まず、最高裁昭和42年2月21日の判例が「家屋賃借人の内縁の妻は、賃借人が死亡した場合には、相続人の賃借権を採用して賃借人に対し当該家屋に居住する権利を主張することができる」としています。そのため、内縁関係にある者Cさんは、これを理由として賃借人Aさんからの立ち退き請求を拒むことができます。

また、賃借人が死亡したことを解除事由とする特約は、強行法規違反として無効と解されています。（借地借家法30条）

内縁の妻が長期間家賃を滞納すれば、債務不履行により退去させることができます。

史上最速、5月で1000万人を突破

5月の訪日外国人の旅行客数は前年同月に比べ21.2%増の229万4,700人となり、5月として過去最高となった。また、今年の累計は1,141万700人となり、これまでで最も早いペースで1,000万人を突破した。

市場別にみると、韓国が前年同月比85%増

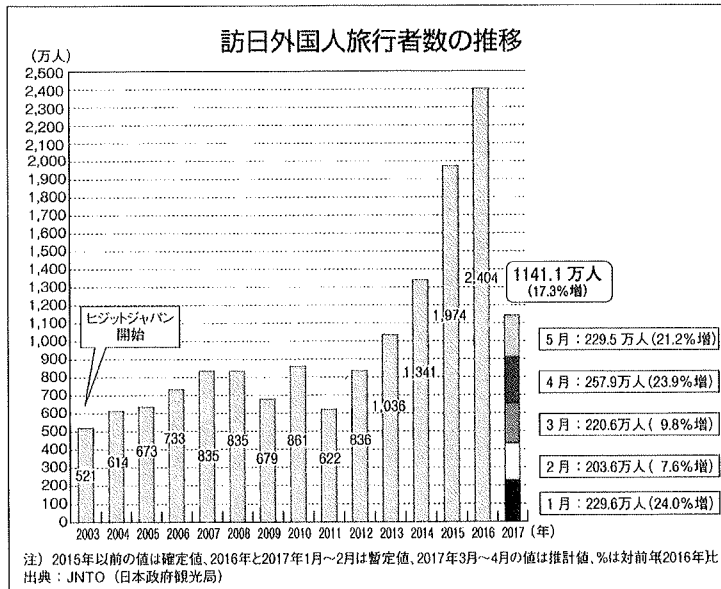
の56万人で2カ月連続のトップ。2位は中国の52万人だが4カ月連続で2%台の伸び率にとどまる。以下、台湾41万人、香港18万人、米国12万人、タイ9万人、フィリピン4万人。

20カ国・地域のうち18カ国が5月として過去最高、インドは過去を通して単月で過去最高を記録したが、これは、3～5月が学校休暇時期で訪日旅行のピークシーズンとなるため。

唯一、マレーシアは同1.5%の減少となったが、今年はラマダン(断食)開始日が、前年の6月6日から5月27日に早まったため、月末から学校休暇が始まったものの、ラマダン期間中の旅行やレジャーを控えたことによるもの。

最も伸び率が大きかった韓国は、昨年4月に発生した熊本地震により昨年5月はキャンセルが多く落ち込んだため、今回はその反動で伸びた。

30%の伸びとなった香港は、空路の増便に加え、今年は仏誕節・端午節に併せて連休を取りやすい日並びだった。



空室率、東京が4カ月ぶりに上昇

主要ビジネス地区にある賃貸オフィスビルのテナント入居状況や平均賃料などを毎月調査しているが、5月の動向を集計、発表した。空室率は、名古屋が再び上昇するとともに、東京も4カ月ぶりに上昇したことが分かった。

地域別にみると、東京(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の空室率は前月比0.02%とわずかながら上がって3.41%。

新築ビルが大規模1棟を含めた3棟竣工したが、一部で募集面積を残して竣工した影響もあり、空室面積がわずかに増加した。

福岡は前月比0.10%下げて3.39%で18カ月

連続の低下。郊外からの移転やコールセンターの分室開設に伴う成約がみられたため。

大阪は0.06%低下の4.24%で小幅な動き。11カ月連続で低下が続く。梅田地区は前月に2.66%と07年11月以来9年5カ月ぶりの2%台となったが、5月はさらに0.14%下げた。

名古屋は前月比0.06%とわずかに上昇して5.83%、3月から上昇下降を繰り返す。

一方、札幌は0.22%下げて3.10%と全国で最も低い空室率、駅前通・大通公園地区は1.69%、仙台は0.07%低下の8.09%で小幅な動きだった。

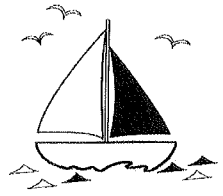
全国ビジネス地区 平均空室率

(単位：%)

	15/5	6	7	8	9	10	11	12	16/1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	17/1	2	3	4	5	前年同月比
東京	5.17	5.12	4.89	4.72	4.53	4.46	4.19	4.03	4.01	4.04	4.34	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	3.70	3.60	3.39	3.41	▼0.64
大阪	8.47	8.42	8.33	8.29	8.12	7.85	7.55	7.45	7.27	7.04	6.80	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	4.78	4.68	4.30	4.24	▼2.11
名古屋	6.91	6.80	6.70	6.62	6.80	6.91	7.03	7.34	7.18	7.25	7.07	7.10	7.05	6.89	6.89	6.74	6.66	6.59	6.47	6.20	6.10	5.91	6.10	5.77	5.83	▼1.22
札幌	6.38	6.24	6.34	5.99	5.83	5.61	5.45	5.24	5.14	4.99	4.91	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	3.59	3.39	3.32	3.10	▼1.15
仙台	10.65	10.55	10.42	10.16	10.27	10.08	10.00	10.05	10.05	9.81	9.59	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	8.50	8.51	8.16	8.09	▼1.31
横浜	7.87	7.68	7.57	7.34	7.09	7.18	6.95	7.12	6.93	6.70	6.48	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	5.55	5.27	5.27	5.14	▼0.59
福岡	7.24	6.96	6.76	6.71	6.51	6.31	6.35	6.30	6.29	6.19	6.18	6.00	5.66	5.60	5.44	5.19	4.96	4.69	4.44	4.26	4.01	3.84	3.64	3.49	3.39	▼2.27

様々な疑問にお答えします。

資産活用 Q & A



[省エネ編]

Q 賃貸住宅に太陽光発電システムを導入しようと思います。発電した電気は入居者とオーナーどちらが使うのでしょうか。

A 「太陽光発電システム」といえば、個人住宅に設置するイメージが強いですが、近年では賃貸住宅に設置するケースも増えています。設置容量によって受けることのできる買取制度が異なり、10kw以下の場合には「余剰買取制度」、10kw以上の場合には余剰買取制度と「全量買取制度」を選択することができます。投資目的であれば20年間同じ単価で売電できる全量買取制度が効果的ですし、余剰買取として入居者へ還元することで入居満足度を高めることも期待できます。設置可能容量や目的など条件次第で選択肢が変わりますので、計画時に専門家へ相談すると良いでしょう。

太陽光発電

10kw未満

買取制度認定対象

税制対象外

10kw以上

余剰売電 ▶ 買取制度認定対象

全量売電 ▶ 税制対象

〈入居者へ還元する場合※イメージ〉
各戸ごとにパネルを割り当て
各戸独立した系統連系

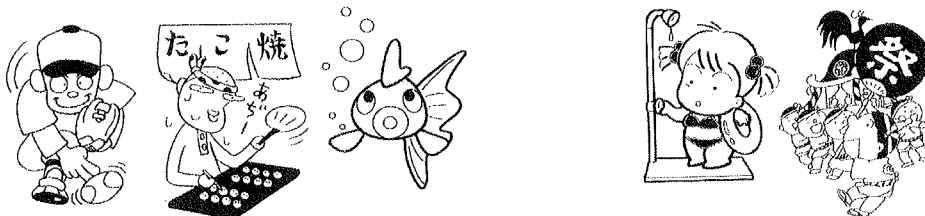
産業用太陽光	10kw以上	住宅用太陽光	10kw未満	
	2017年4月1日～		出力制御対応機器設置義務なし	出力制御対応機器設置義務あり
調達価格(税抜)	21円	調達価格(税抜)	28円	30円
調達期間	20年間	調達期間	10年間	10年間

[燃費編]

Q 賃貸住宅の燃費や耐震性など、目に見えない部分を入居者にアピールする方法はどんなものがありますか。

A 部屋探しされる方の多くが、インターネットの部屋探しサイトを利用されます。今後は賃貸住宅の省エネ性などで選べるようになると期待されていますが、今はまだ浸透していません。部屋探しサイトの物件欄にフリーでコメントを入れるスペースがあれば、「ミサワホームの高断熱・耐震賃貸住宅」などと入力したり、省エネに関する認定を取得している場合は、その旨を訴求することでアピールできますので、仲介会社などに依頼すると良いでしょう。

自然災害が多く起きている昨今、耐震性や省エネ性などで安全・安心できる賃貸を求める入居者が増えています。長い間選ばれ続ける賃貸であるために欠かせない要素だと言えるでしょう。



賃貸物件 売却物件

募集中!!



お気軽にお電話ください

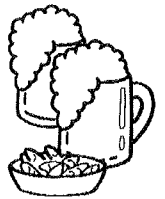
マンション

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。

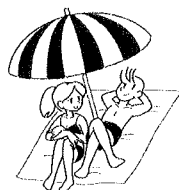


【JR中野東駅前、地域密着15年以上】

お部屋探しの専門店



ホームメイト



TEL(082)892-3791

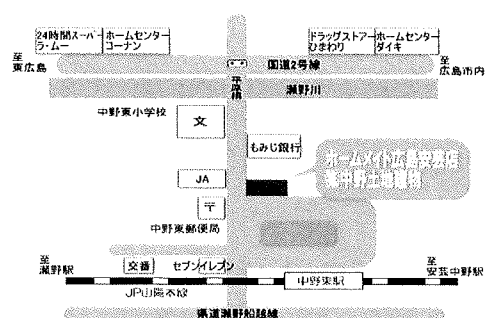
〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【営業時間】 AM9:30~PM6:00 【定休日】 毎週火曜水曜

株式会社中野土地建物

広島県知事(4)第8792号

ご来店お待ちしております



【広告有効期限】平成29年8月31日

社長の独り言



今年も例年どおり、お盆休みを取りましたが、特に予定もなく、一日目は仕事に出て、テスクワークをし、2日目、山口県の実家に行き、夜は「ごもたちの」焼肉が食べたい」というリクエストを受け、近所の焼肉屋へ！祖父、祖母もすっかり大人っぽくなった孫たちと、楽しそうにいろいろな話をしていました。私もその雰囲気の流れ、ついついいつもより肉を食べ、「生」「生」「生」と、ビールを頼んでしまい、すっかり上機嫌となりました。が、思い出しました。明日、朝5時に起きて、6時には家を出ないといけないことを…。娘が、朝7時30分発、岩国錦帯橋空港から飛行機で東京へ行くことになっており、連れて行く約束をしています。光市の実家から錦帯橋空港まで50分くらいかかるようです。初めて行く空港なので、ナビを頼りにいこうとありますが、早朝とはいえ、帰省ラッシュで車はごっかなくなると考えていると、いままで上機嫌だったのが、飲みすぎ、食入過ぎのせいもあり急に気分が悪くなってきました。が、代わりはいないので、とりあえず、明日に備えて寝ました。そして、翌朝。意外に目覚まし時計が鳴る10分前に目が覚め、準備をして、いつでも出れる態勢へ。そして、娘はというと、広島では、いつもギリギリまで寝て時間に間に合うかどうか慌てさせますが、さすがに山口の実家では、祖父、祖母も「そろそろ起きた方がええんじゃない！」と入れ替わり立ち代わり声をかけるので、寝続けた訳にもいかず、準備も万端、そして、錦帯橋空港へ！岩国錦帯橋空港は初めてでしたが、ほごい大きナで、使いやすそうです。早朝なのに人ごいほごです。娘はいつも新しい体験をさせたくれます。

今月の一冊

ちょっと今から仕事やめてくる



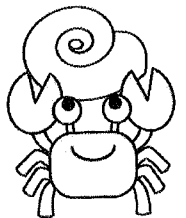
著／北川恵海 出版社／メディアワークス文庫 価格／572円

フラック企業にこき使われて心身共に衰弱した隆は、無意識に線路に飛び込もうとしたところを「ヤマモト」と名乗る男に助けられた。

同級生を自称する彼に心を開き、何かと助けてもらう隆だが、本物の同級生は海外滞在中ということがわかる。

なぜ赤の他人をここまで気にかけてくれるのか？気になった隆は、彼の名前で個人情報情報をネット検索するが、出てきたのは、3年前に激務で鬱になり自殺した男のニュースだった。

スカッとできて最後は泣ける。人生応援ストーリーです。最近、企業がフラックなのか、社員がフラックなのか見極めが難しいです。



北川恵海

ちょっと今から
仕事
やめてくる

047627-0288

- ・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きていただくこと」

〒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> LINE ymw6539u

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！