



# 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2021年4月



## 今月のトピックス

### 個人の保証より保証会社を利用

Q.

私が賃貸人として所有するアパートにつき居住者と賃貸借契約を締結しており、保証人も付いていますが、賃借人が3ヶ月分の賃料を滞納したままになっています。その上、保証人が最近死亡してしまったため、保証人の相続人に対し未払い賃料を請求したいのですが、可能でしょうか？

A.

結論として、その保証契約が極度額を定めた有効な保証契約であれば、保証人の相続人に対し、保証人の死亡時に存在していた未払い賃料の限りでその支払いを請求することができます。

前提として、家賃の支払い債務を保証する契約は、保証契約締結時に保証人の負う保証債務の金額が確定していないため、保証契約の中でもいわゆる根保証契約であると解されています。

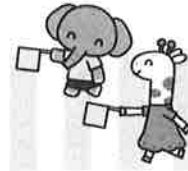
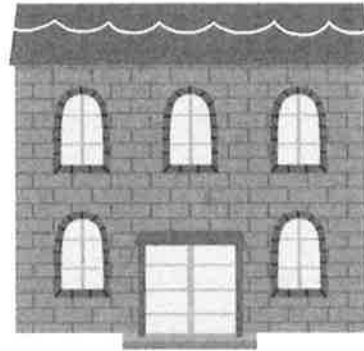
そのうち、保証会社などの法人が保証人となるケースではなく、個人が保証人となるケースを個人根保証契約といいます。

個人根保証契約は、民法改正によって、保証人の予測可能性を確保するため、この契約を有効に成立させるための要件として、書面または電磁的記録による極度額の定めが必要になりました。(465条の2第2項)

ちなみに、極度額とは、保証人が負う債務の限度額をいいます。

判例では、賃借人の債務についての保証債務は、相続による承継が認められているため原則として、保証人の相続人に対して未払い賃料の請求をすることが可能です。

もっとも、民法改正により、保証人死亡の場合には、個人根保証契約における主たる債



務の元本は確定するものとされました。

改正前の民法では、保証人の死亡は主たる債務の元本確定事由とはなっていませんでしたが、個人根保証契約の締結後に、保証人が死亡した後の賃料債務まで負担することは、相続人に過度な負担となることから相続人の責任拡大を防止する趣旨で新たに設けられました。

従って、個人根保証契約が有効に成立しており、未払い賃料の額が極度額の範囲内であるとしても、保証人死亡により個人根保証契約における主たる債務の元本は確定するため保証人死亡後に賃借人に発生した債務について、保証人の相続人が保証債務を負うことはありません。そのため、相談のケースでは、保証人の死亡までの間に生じた未払い賃料などについては、保証人の相続人に対し請求することができますが、保証人の死亡以降に賃借人に生じた債務について請求することはできません。

また、最近では保証人の相続人が、相続による承継を避けるために、相続放棄されるケースも数多くございます。

今後の契約につきましては、賃借人による家賃滞納リスクを避けるために、賃貸借契約締結時の保証人選定の際に保証会社を利用することをおすすめします。

※GW期間中 5月1日(土)~5月5日(水)はお休みさせていただきます。

# コロナ禍で学生の住まい選び意識に変化

◇都心の国公立大学【2次試験 志願状況】  
2月5日時点

大学名	学部	21年倍率	20年倍率	倍率UP数
東京大学	文科一類	3.1	3.5	1/6
	理科一類	2.7	2.6	
東京医科歯科大学	医学部(前)	3.4	3.6	0/4
	歯学部(前)	2.8	4.0	
東京外語大学	言語文化	2.5	3.1	0/4
	国際社会	2.1	2.7	
東京工業大学	理学院	4.4	4.8	0/6
	工学院	3.9	4.1	
お茶の水女子大学	文教育(前)	2.8	2.8	1/6
	生活科	2.8	2.9	

◇地方の国公立大学【2次試験 志願状況】  
2月5日時点

大学名	学部	21年倍率	20年倍率	倍率UP数
北海道大学	総合文系	3.2	4.1	3/21 ※札幌市を警戒?
	総合理系	2.4	2.6	
東北大学	文学部	2.7	2.7	7/12
	工学部	2.8	2.5	
岡山大学	教育学(前)	2.3	2.0	14/22
	工学部(後)	8.2	3.0	
香川大学	教育(前)	2.1	1.9	6/10
	創造工学(後)	7.8	4.4	
九州大学	教育(前)	3.7	2.5	15/19
	工学部(前)	2.2	2.0	

※表組み：日経新聞2月6日の発表記事からリクルート住まいカンパニーにて作成

## マーケット

### レポート

2020年、コロナ禍の影響で大学生のライフスタイルも一変。オンライン授業が増え実家から通える圏内なら1人暮らしはせず実家から通う風潮が見え始めた。21年もこの流れが継続していく中で学生の意識はどうか変化しているのか。

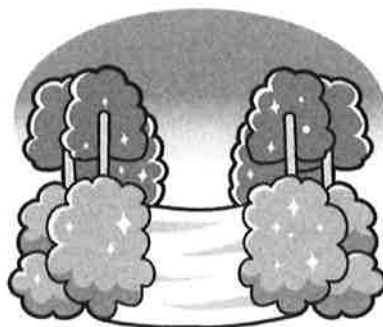
まず大学の今後の方針について。早稲田大学など70%は対面を目指す大学もあれば、実技・研究は対面だが講義はオンライン重視という大学もある。

高校生に聞いたコロナ禍による進路意識の変化を見ると「奨学金制度が充実した学校を選びたい」が男子10%、女子14%。この影響

で、今後大学生が借りる部屋の賃料を抑えたい動きが出てくるかもしれない。

「地元に進学したいと思うようになった」は男子8%、女子6%。現状では大きな変化は見られないが、コロナ禍が長期化の場合、地方国公立大学の人気が高まり都市部の学生1人暮らし向け賃貸の需要に影響が出る可能性はある。最新の大学受験志願状況を見ると僅かだが都心が減少、地方が上昇傾向になりつつある。

都市部で大学生活を送る学生や親世帯の懐事情の変化も学生マーケットに影響を与える懸念がある。学生からはアルバイトの減少で生活費や学費の捻出が厳しい、親世帯からは景気の先行きの不透明さから学費、生活費を抑えたいという声



## ついマスクを外して話す人が3割に

大都市圏の緊急事態宣言下の2月5日～8日に調査を実施、15歳～69歳の男女2,000人に聞いた。

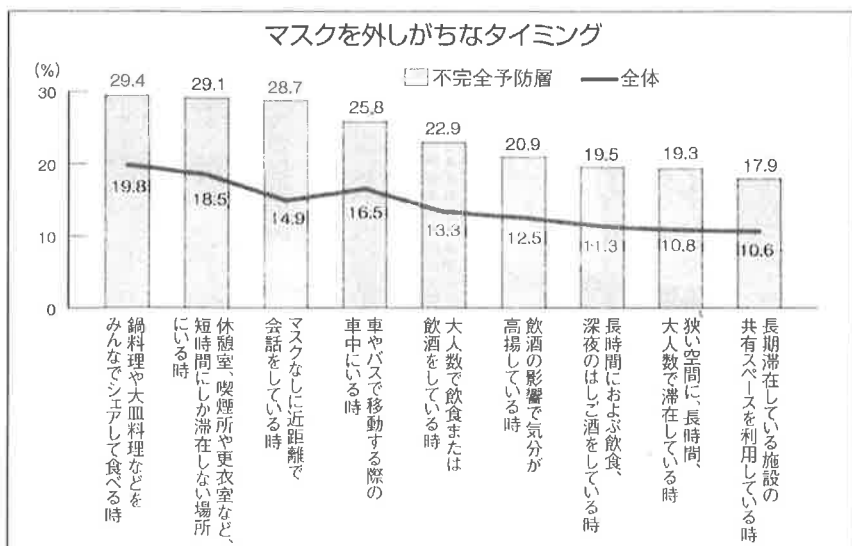
この1カ月間に、感染予防の意識があるのに、他人の前でマスクを外して話してしまう「不完全予防層」は29.3%と3割存在することが判明した。ただし、感染予防に気をつけ、他人の前でマスクを外さない「ちゃんと予防

層」は57.8%、予防意識は低いがマスクを外さない「無意識予防層」も8.9%で合わせて66.7%と3人に2人いる。逆に、感染予防に気をつけず、他人の前でマスクもしない「感染無警戒層」はわずか4.1%だった。

「不完全予防層」の人に、「屋内のどんなタイミングでマスクを外しているか」を聞いたところ、「鍋料理や大皿料理などをみんな

でシェアして食べる時(29.4%)」「休憩室・更衣室など、短時間にしか滞在しない場所にいる時(29.1%)」を筆頭に、上位にあがった場面は、全体の平均割合よりも高いことが分かった。

マスクを外す理由「自分がちゃんと対策を取っているつもりで、これ以上にやる必要がない」は、「感染無警戒層」が17.1%なのに対し、「不完全予防層」は17.9%と多く、気の緩みやすいことが読み取れる。



## 最も不安な災害は「地震」、感染症への備えも意識

20代～50代のビジネスパーソン男女500人を対象に、災害などの有事の備えについて聞いたところ、最も不安に思う災害の第1位は「地震」で67%と圧倒的に多かった。

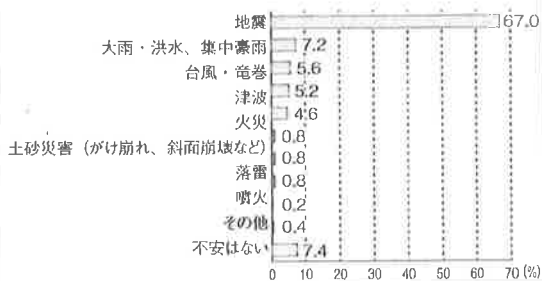
また、新型コロナは備えへの意識を変えたかを聞くと、「非常に変わった」「変わった」を合わせて55%が危機意識に変化があったと答えた。

コメントをみると、「いつ何が起こるか分からないと思うようになった」「免疫を高められる健康な生活をする」「マスクなどの衛生用品の備え」など、これまで自然災害への備えしかしてこなかったが、コロナ禍で感染症に対する備えを意識するようになったようだ。

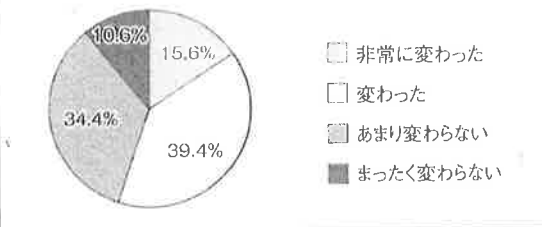
災害への備えをみると、ほとんどの人が備えは必要と思っているが、約65%は「十分に備えていない」と回答。その理由をみると、「どのくらい備えたらよいか分からない」が最も多く、「面倒で後回しにしてしまう」「何から用意すればよいか分からない」との回答が続く。

さらに、具体的に備えているものを聞くと、第1位は「飲料水」、次いで「保存食」「懐中電灯」「乾電池」「マスク」の順となって

東日本大震災から10年の節目となりましたが、今、あなたが最も不安に思う災害は何ですか



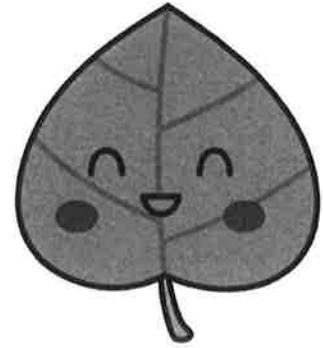
新型コロナウイルスの影響で、予防対策や備えなどの危機意識は変わりましたか



いる。

意外に役立った防災グッズでは、「新聞紙」「サランラップ」「アルミシート」「ツナ缶」「ビニール袋」などがあがっている。

# 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。



【おかげさまで21周年 今後とも変わらずのご愛顧をどうぞ宜しくお願いいたします】

お部屋探しの専門店



# ホームメイト



## TEL(082)892-3791

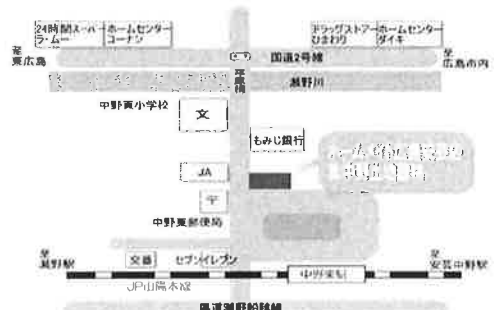
〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【営業時間】 AM9:30~PM6:00 【定休日】 毎週水曜

株式会社中野土地建物

広島県知事 (5) 第8792号

【広告有効期限】 令和3年5月31日



## 社長の独り言



この時期は不動産の繁忙期と言われ、引越しが多い時期です。そのような中、一戸建ての賃貸にお住まいだったオランダ人のご家族様が、この度、帰国されました。入居当初はご夫婦2人でしたが、引越されるときにはお子様も2人加わり、4人家族です。毎月の家賃は弊社へ持参され、お子様が産まれれば、お子様をベビーカーに乗せてのご来店です。その度にM江さんが対応し、「ハロー」から始まり、あとはこのお客様とM江さんとの英会話です。なにを言っているのかさっぱり分かりませんが、一見会話が成り立っているようです。「あれはM江さんの英語は通じてないけど、お客様がかわせてくれとるだけよ」などと英語が喋れない他のスタッフは言っていました…。築年数が経っている戸建てだったので、いろいろな害虫も発生します。外国の方なので、害虫には慣れていないようでしたが、その都度ホームセンターでムカデ用の白い粉や数種類の蜂退治用スプレーなど購入して悪戦苦闘！でも、さすがに屋根裏にスズメバチが大きな巣を作った時には、私も出勤して、害虫業者にも出勤していただき、真夏に汗ダクダクで大騒動でした。また、豪雨災害の時期にも重なり、この時期に出産されたのですが、車を持っておらず、タクシーも来てもらえなかったのです。M江さんに「 SOSー」として私が広島市内の病院まで5〜6時間かけてお送りしたのも懐かしい思い出です。いろいろなことがありましたが、引越されるときには、「ここはすくよかった、また住みたいです」とのこと。日本の仕事先にはまだ籍があるようですので、また日本に戻ってくることもありそうです。次回もいいお付き合いができればうれしいです。

## 今月の一冊

# 1%の努力



1%  
の努力

ひろゆき



出版社/ダイヤモンド社 価格/1,650円  
著者/ひろゆき

「99%の努力と1%のひらめき」というのは、発明家エジソンの言葉です。これの真意を誤解している人が多いです。

本当は「1%のひらめきがなければ、99%の努力はムダになる」ということです。しかし「努力すれば道は開ける」という表現で広まっています。

- ・明日やれることは、今日やるな。
- ・やられた時だけやり直す。
- ・有能ではなく、良い人として生きる方法もある。
- ・新しいことや予測不可能なことに体験する。
- ・ひらめきがないままムダな努力を積み重ねても意味がない。
- ・何か失敗したことがあっても「まあいいか」

- ・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  
URL

homemate@nakano-ty.co.jp

https://www.nakano-ty.co.jp

読んでいただきまして、  
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！

