

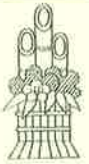


# ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

# よもやま情報

1月号



発行日2016年1月



## 今月のトピックス



### 行方不明者の駐車した自動車への対応



Q.

家賃を滞納しているため、建物の明渡請求訴訟を提起したのですが、行方不明であり、任意の退去を交渉することができない様子です。

駐車場には、入居中から自動車が1台止められたままになっており、引き取ってもらえないのではないかと困っています。

車検も切れており、誰も使っていない様子なのでレッカーで移動して保管することとして、駐車場を利用できる状態にしようと思っておりますが、どのようにすればよいでしょうか？

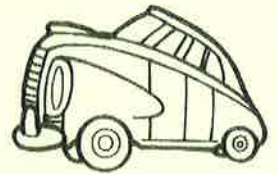
A.

たとえ、家賃を滞納した結果、建物の明け渡しを認める判決が出たとしても、建物の明け渡しの強制執行が可能となるにすぎず、自力救済や自力執行が認められるわけではありません。

そのため、自動車自体を傷つけることなく保管することを前提として、レッカー移動をさせる場合でも、自動車所有者の同意なく行うことはできません。

とはいえ、自動車をそのまま放置しているのは、建物が明け渡しされたとしても駐車場を貸し出すことができないため、新たな賃借人を募集することに支障が出ることになります。

法的には、改めて土地の明け渡しを認容す



自力執行は器物損壊となりうる  
慎重な対応で解決は可能

る判決を得て、強制執行を実行することが必要となりますが、それには時間がかかってしまいます。また、建物明け渡しを求める訴訟において、未払い賃料についての支払いを認める判決をあわせて取得しており、自動車の所有者と一致している場合は、未払賃料請求を根拠に自動車を差し押さえて競売手続きを行うという方法も考えられます。

そのほか、実務上は、自動車の車検証で所有者と連絡を取り、賃貸借契約が解除されていることを前提に、不法占有が長引くほど土地の所有者の損害賠償責任が拡大していくことを説得材料として、所有権を放棄する旨の同意を得る方法で処分したり、近親者等に連絡をとり、自主的に引き取るよう促すことで解決することもよく行われています。

明らかに不法占有となっている状態の自動車であっても、自由に処分することができないことはもどかしい面もありますが、自力執行を行うことは器物損壊等の犯罪行為となりうることを考慮して、慎重に対応することが必要です。

## WEB動画で見たいのは「部屋の動線」

これからの賃貸内覧は写真から動画へ？  
首都圏の賃貸契約者を対象に、現地を内覧しているような動画がWEB上で見られるなら、どんな内容が見たいかを聞いたところ、「部屋の中を実際に移動し動線が分かる動画」

が7割超と最も多かった。

とくに「ファミリー層」は78%と高く、「部屋からの眺望を映した動画」も、ほかの層と比べると高くなっている。

ひとり暮らしの層のうち「学生」に限って

みると、「リビング、各居室全体を映した動画」が66%と他の層より高く、また、「取扱い不動産会社の紹介動画」や「担当営業を紹介する動画」へのニーズも他と比べて多い。

社会人では、男性社会人よりも女性社会人の方が、「最寄駅から物件までの道順を案内した動画」や「最寄駅周辺の動画」といった住環境の動画へのニーズが

### 内見動画で希望する内容

(全体/単一回答)

※動画で見たい必要度は「動画でじっくりみたい」「動画があればみたい」「写真で十分」「そもそも閲覧する必要がない」の4段階のうち、最初の2つの項目に○をつけた場合

		調査数	動線がわかる動画	リビング・各居室全体を映した動画	キッチンや水回りの設備を稼働させている動画(例:ガスの火の炎)	収納スペースの中を映した動画	最寄駅から物件までの道順を案内した動画	部屋からの眺望を映した動画	最寄駅周辺の動画	エアカンやコンセントの位置がわかる動画	取扱い不動産会社の紹介動画	取扱い不動産会社の担当営業を紹介する動画
14年	全体	715	72.6	60.7	57.2	52.7	50.8	48.1	44.5	43.9	22.9	21.3
世帯 構成別	ひとり暮らし	389	69.4	59.9	56.0	50.1	47.8	44.2	41.9	41.9	23.4	21.9
	学生	56	75.0	66.1	58.9	51.8	51.8	39.3	42.9	48.2	28.6	28.0
	社会人・計	316	68.0	58.2	55.1	50.3	47.2	44.6	41.8	40.8	22.5	20.6
	男性社会人	170	67.6	55.3	52.9	49.4	40.6	42.9	38.2	37.6	23.5	22.9
	女性社会人	146	68.5	61.6	57.5	51.4	54.8	46.6	45.9	44.5	21.2	17.8
	2人	198	75.3	61.1	58.1	55.1	55.1	51.5	46.5	45.5	23.2	20.7
ファミリー	128	78.1	62.5	59.4	57.0	53.1	54.7	49.2	47.7	21.1	20.3	

※ 5.0 14年全体値より5ポイント以上高い数値

### 野村不動産アーバンネット「住宅購入に関する意識調査」

## 買い時感、3年半ぶり50%を下回る

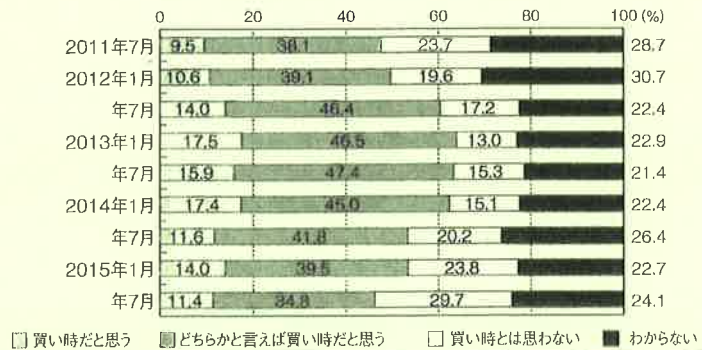
今年7月に調査した「不動産の買い時感」で、「いまが買い時」と回答した人が、今年1月調査から7.3ポイント減少し、3年半ぶりに50%を下回った。

買い時だと思える理由では、「住宅ローンの金利が低水準」が最も多く、次いで「今後、10%への消費税引き上げが予定されている」「今後、不動産価格が上がると思われる」の順。

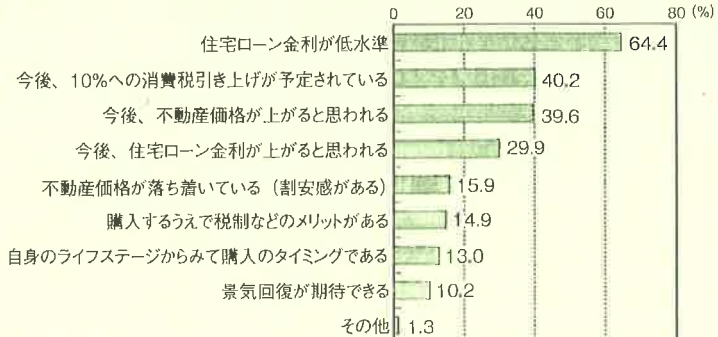
買い時だと思わない理由では「不動産価格が高くなった」が64.9%で最も多く、前回に比べて16.9ポイントも増加した。

今後の不動産価格については、「上がる」との回答は39.6%で、前回と横ばい。フリーコメントをみると、上がると思える理由は、「東京オリンピック」「景気上昇」「海外投資」があがっている。

### 今、不動産は買い時だと思いますか



### 買い時だと思える理由は何ですか (3つまでの複数回答)



好評につき、  
期間延長！！



# 火災保険(建物)点検運動! 推奨中! 証券ご確認キャンペーン

## 火災保険の他社証券コピーを

### ご提出の方全員にもれなく

## ①図書カード or ②ビール券の

## いずれかをプレゼント!(500円相当)



### ★キャンペーン期間★ 2016年2月末まで

- ・建物の火災保険の証券が対象(家財のみは対象外)となります
- ・弊社での火災保険のご加入は要件ではありませんのでご安心ください
- ・既に弊社で火災保険(建物)を既加入のお客様は対象外となります
- ・当該キャンペーンは1世帯につき1,000円相当を限度とします

お問い合わせは

代理店名 株式会社 クリエイト21 担当:高本(こうもと)  
TEL:082-503-8222 もしくは(株)中野土地建物まで

M江です

## 今日はとんどです



今日は、とんどです。

17時に点火です。

実家が近くなので

17時前にしめ縄を持って行きました。

仕事の合間だったんで、父に預けてすぐ帰ったけど

近所の人や、おもちやおもちをはせる竹をもって

集まってきていました。

なんだかほのぼのしてます。



火が付くと、組んだわらにぼわーっと大きな火柱が上がり、

壮大な光景です。

パンー！！ パーンと竹が鳴り、煙が舞い上がり、火の粉が飛んで来て、

燃え盛る火が向かってきたりと、ほんとお祭りです。

そして、竹を倒し、円になった人でみんな鏡餅を挟んだ竹を突っ込んで、おもちを焼いていきます。

気を付けないとお持ちの側がまっ黒けっけになるんで、

火とおもちの間隔をどれだけ開けるか、竹の傾きが大切です。

ずっとこの姿勢を保つのは、けっこう力が要ります。

いつの間にか、おもちが火についてて

おばちゃんが

「もちが焼けようよ」

と、教えてくれ、



「まあ、うちとこのを食べんさい」

と、おもちと砂糖を差し出してくれます。

家によっては、さとうじょうゆやきなこ、だいこんおろしと様々。

そして、もちろん、やきいもをしている人もいます。

鏡餅をとんどで食べると、ほんとぴかー美味しい！

何の変哲もないさとうでも、これも美味しい！

子どもの頃は、なんも思っでなく

しめ縄や書き初めをやいて、火の中で餅やいて、まっ黒けっけになって帰る

てことしか考えてなかったけど

いま思うと面白いよね。

来年は、仕事休んでも行きたいね！！



## 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…

## 社長の独り言



新年第一回目のよもやま情報です。本年もよろしくお願い申し上げます。今年も、毎年恒例の護国神社初詣で行きました。今年も夫婦と息子と義父の4人です。去年は娘も一緒にいたが娘は3日の朝には新幹線でバタバタと大阪に戻ったので、いません。コンサートがあるらしいです。今年も、3日は用事があり、4日、5日は仕事があり、4人が揃う6日に行きました。さすがに6日は出店はありません。車も敷地内に駐車できましたがそうとは知らず、少し離れたコインパーキングに……。そして家族からは少しフーイングが……。しかし、6日とはいえ、さすが護国神社、人出はなかなかのものでした。お参りをして、ふと見ると息子が、何を思ったか、恋みくじを引いています。横から盗み見してみると、恋みくじといいながら、学業精進しろ、という事が書かれています。息子は「恋みくじでなんで学業のことが……」などと書いていましたが、さすが護国神社、勉強していい息子のことがよく分かっているようです。娘がいないので、大きなトラブルもなく、落ち着いてお参りできました。帰りにごはんを食べて帰ろう、といいつつこたになり、ロイヤルホストへ行き、コンでも3品も4品も頼む娘はいないので、落ち着いて食事ができ、コストもかなり抑えることができました。結局、義父に支払をしてもうったのですが……。今日はほとんどお金を使わずに済んだな、と思いつつながら駐車場から車を出そうとすると、「ガリガリガリ」。何とこです。道路と駐車場に段差があったようです。新年早々車が少し傷ついてしまいました。家族皆無事に正月を迎えたので、よいとします。今年もよろしくお願ひします。

## 今月の一冊



## 一億人の英文法

すべての日本人に贈る「話すため」の英文法

大西泰斗／著 ポール・マクベイ／著  
出版社 ナガセ 価格 1,944円

すべての日本人が「話せる英語」を「最速」で達成するための英文法大全。英語のシステムやネイティブスピーカーの意識が、豊富なイラストとコラムで最もカンタン且つ詳細に解説されています。受験や資格のためだけでなく、本当に日本人が英語を話すことができるようになるための「エンジン」を搭載。従来の文法教育の「失敗」を払拭し日本の英語教育を変える全く新しい英文法書です。

M江さんも、この度日本語を全く話せないご家族をご案内、契約して、かなり語学力のレベルが上がっています。弊社のような不動産屋でも語学力は必要です。



- ・会社名 ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
- ・提供できるもの 不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
- ・モットー 「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」
- ・会社の場所

〒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！

