

地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌

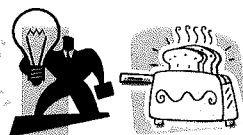
ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報

9月号

発行日2017年9月



## 今月のトピックス

# ルームシェアの賃貸借契約



### Q1.

このたび、賃貸物件を単なる居住用ではなく、ルームシェアを前提とした賃貸借契約によって運用しようと考えています。

一つの物件に賃借人が複数名居住することになりますが、契約書の作成方法や留意点を教えてください。物件の形は、リビングやキッチンなどは共用部分として共同利用しながら、各人の個室があるような形式になっています。

また、万が一、滞納が生じた場合や退去を求める場合の留意点も教えてください。

### A1.

近年、外国人の方が日本へ滞在する機会も増えており、ルームシェアを希望する賃借人も現れてきているように思われます。海外では、賃借物件においてルームシェアという形式は珍しいものではなく、日本人よりも外国の方に受け入れられやすい形態のようです。

ルームシェアを行う場合の賃貸借契約の締結方法ですが、すべての賃借人を1枚の契約書にまとめてしまってもかまいませんし、人数分の賃貸借契約書を締結する方法でもかまいません。いずれの場合であっても、共同賃借人がどれだけ存在しているのか、専有部分をどのように特定するのかという点が重要となります。なお、複数の賃借人が同一の契約書にサインする場合には、各人の個人情報共有されることにつながりうるため、その点についての同意も各賃借人から得ておくことが適切でしょう。

ルームシェアの場合、賃料の負担をどのように整理するのかということも問題です。物件全体の賃料を全賃借人が連帯して負担する

ものとして、各人がどれだけ負担するのかについては内部の賃借人らに委ねるのか、各人個室に相当する賃料を定めたいうえで、共用部分の利用に関する共益費を定める方法も考えられます。

前者の方法による場合は、すべての賃借人を共同賃借人として合意する方法を取り、賃料の未払いが生じた場合には、全員に対して全額を請求することができますし、全員への明け渡し請求を行うことが可能になります。この場合、賃貸物件の全体に対して明け渡しを求めることになるため、未払いが生じた場合の対応は比較的単純になると言えます。

一方、個室ごとに賃貸借契約を締結した場合には、ルームシェアを行なっている他の賃借人とは連帯責任というわけではないため、一部の賃借人に対してのみ明け渡し請求をしなければなりません。ところが、強制執行を行う際に、個室部分については、強制執行を行なえる状態になったとしても、当該個室へ入るまでに通らなければならない共同利用部分については、他の賃借人らの同意がなければ強制執行ができなくなる恐れがあります。このような場合に、滞納が生じてしまうと、その解決のための訴訟手続きが実効性を欠くおそれがあり、賃料滞納に対する対応を困難にする恐れがあります。

そのような意味では、共同賃借人方式の方が、万が一の場合に解決はしやすいといえます。また、個室ごとに賃貸借契約を結ぶ場合であっても、他の賃借人と連帯保証関係を成立させておくなど、賃料滞納が生じた場合に明け渡しを強制する以外の選択肢を増やしておく必要はあると考えられます。

# 「親が部屋に入るのはイヤ」は過去最低に

博報堂生活総合研究所は1997年から10年ごとに、小学4年生～中学2年生を対象に、ほぼ同様の質問内容のアンケートを実施。このほど2017年「こども20年変化」調査結果を発表した。

それによると、大人や友人との良好な関係の中でマジメに生きる姿や、新商品・流行への関心が低下しつつも、興味ある情報の取得には前向きな姿など、今の子ども達の実像が見えてきた。

| こども20年変化ポイント             |                           | 97年   | 07年     | 17年     |
|--------------------------|---------------------------|-------|---------|---------|
| 【家族との関係】 尊敬 お母さんがお父さんを逆転 | お母さんは「尊敬する人」              | 54.8% | → 60.9% | → 68.1% |
|                          | お父さんは「尊敬する人」              | 59.7% | → 63.6% | → 61.5% |
| 【家族との関係】 どんどん近づく親子の距離    | 自分の部屋にお父さんやお母さんが入ってくるのはイヤ | 46.0% | → 45.5% | → 36.6% |
|                          | 家族に言っていない秘密がある            | 50.3% | → 45.6% | → 34.3% |
| 【大人との関係】 大人から叩かれた経験は過去最低 | お母さんにぶたれたことがある            | 79.5% | → 71.4% | → 48.6% |
|                          | お父さんにぶたれたことがある            | 69.8% | → 58.8% | → 38.4% |
|                          | 学校の先生になぐられたことがある          | 18.9% | → 9.5%  | → 1.6%  |
| 【友達との関係】 友達の数は過去最高に      | 友達の数 (平均値)                | 50.7人 | → 66.6人 | → 77.3人 |
| 【お金・消費】 新商品への興味は低下       | お小遣いをもらっている               | 78.9% | → 72.9% | → 63.0% |
|                          | 新しい商品が出るとすぐほしくなることが多い     | 56.4% | → 50.4% | → 41.6% |
| 【情報環境】 気になる情報は自分で調べる     | 情報は、はやっているものを人よりも早く知りたい方  | 63.8% | → 53.6% | → 45.9% |
|                          | 興味のある話は人に聞くより自分で調べる方      | 38.8% | → 51.1% | → 63.3% |

※対象：小学4年生～中学2年生

「遊び」と「勉強」はどちらが大事か聞いたところ、「勉強」が58.1%となり初めて「遊び」を上回った。

一方、親子関係の質問では、父母が「尊敬する人」「友達のような人」「どうでもよい人」のどれに当てはまるか聞くと、「尊敬する人」の回答は父61.5%と減少する一方、母は68.1%となり、初めてお母さんがお父さんを上回り、逆転した。

また、自分の部屋に親が入ることに対してはNGが36.6%と過去最低で、親子の距離は近づきつつある。

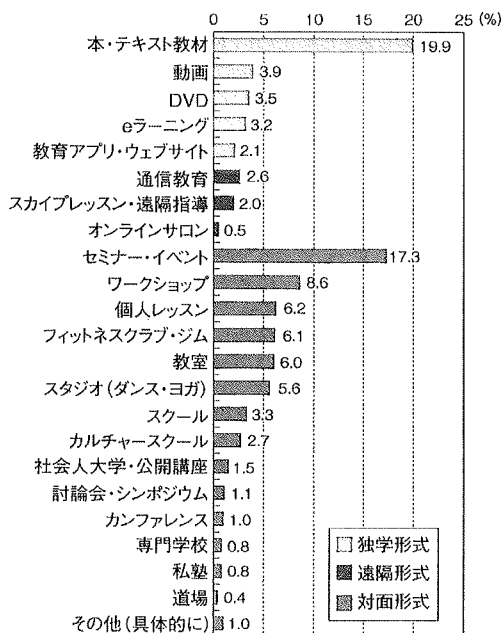
興味のある話は自分で調べる子どもは63.3%で、人に聞く子は36.8%だった。

## ストアカまなび総研「第1回社会人の学びの実態調査」

# いくつになっても学びへの要求

20～60歳代の登録ユーザーから公募した男女約1,400人を対象に、昨年12月調査。

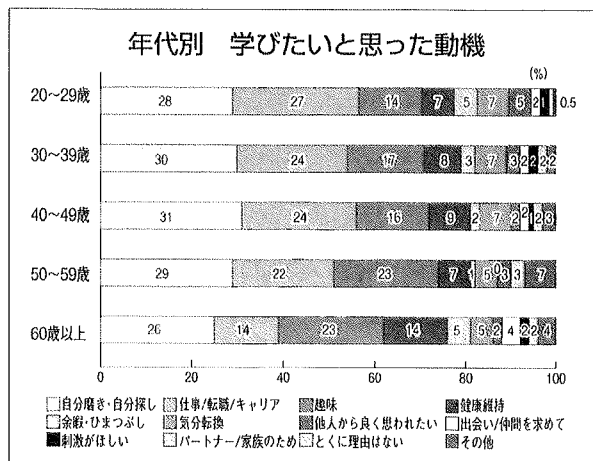
過去1年間で、以下のいずれかの方法で、お金を払って、何かを教わったり、学んだりした体験はありましたか？



過去1年間に体験した学びの種類を聞いたところ、最も多かったのは「本・テキスト」、次いで「セミナー・イベント」「ワークショップ」の順。対面式が6割と多く、比較的手に入りやすい本やテキストが使われている様子がうかがえる。

満足した学びは「グループ」が7割、「マンツーマン」が16%となり、グループの学びに満足を得ていることが分かった。

学びの動機は「自分磨き」「仕事」で、年代別でもこの傾向は変わらない。



様々な疑問にお答えします。

# 資産活用 Q & A

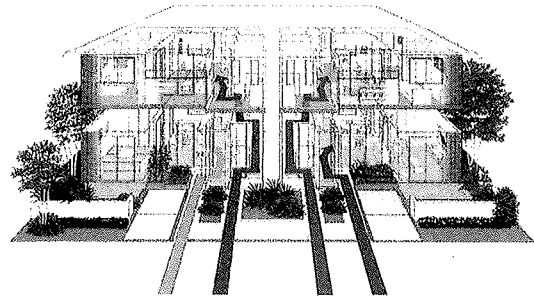


## 〔建築編〕

**Q** 共同住宅と重層長屋とはどのような違いがあるのでしょうか？

**A** アパートやマンションなどの共同住宅の建築には、災害時の避難経路を確保するための規制があります（東京都の場合、接している道路が4m以上必要）。そのため、一般的に狭小地や旗竿地とよばれる土地には建てるのが難しくなります。

重層長屋は、共用階段や廊下がなく、1階に設置したそれぞれの玄関から各住戸に入る集合住宅で、共同住宅とは建築基準が異なります。例えば、建築に必要な道路幅員は一般的に2m以上となり、旗竿地での建築も可能となります。ただし、共同住宅・重層長屋いずれの計画にしても、地域や敷地の形状により行政の判断が異なりますので、まずは専門家にご相談ください。



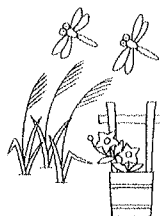
重層長屋は2階の住戸へも1階の玄関から入ります。邸宅風のデザインで人気があり、メンテナンスコストを抑えやすい点も魅力です。

## 〔防犯編〕

**Q** 「防犯優良賃貸」という認定があるようですが、どのようにすれば取得できるのでしょうか。

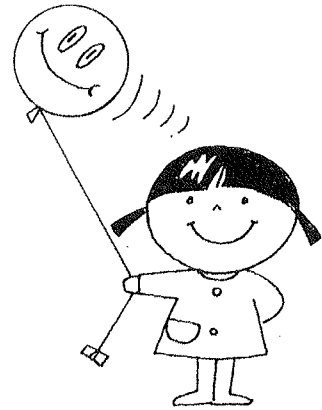
**A** 公益財団法人全国防犯協会連合会と一般財団法人ベターリビングが設けた防犯に関する基準に適合した賃貸集合住宅を、防犯性の高い賃貸集合住宅として認定・登録する事業です。認定されると認定マークを取得でき、入居者募集の広告などで使用することができます。求められる基準の主な内容としては、

1. 敷地内の防犯性を高めるため、不審者が隠れにくい、侵入しにくい建築計画
2. 住戸ごとの防犯性を高めるため、防犯性能の高い住宅部品の使用
3. 盗難防止のため、自転車、ゴミ置き場や物干し等における対策
4. 緊急事態を音や光で周囲に伝える非常警報装置の設置
5. 町内会等と連携し、地域の防犯性を高め地区全体の防犯性の向上などが挙げられます。



# 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



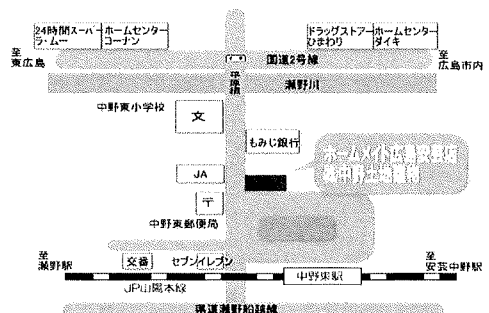
## TEL(082)892-3791

〒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10月31日

## 社長の独り言



弊社の隣にコインランドリーが営業しており、天気に限らず、いつもお客様が入れ替わり立ちわり来店され、繁盛していました。コインランドリーは地域の方々には大変便利なようです。しかし、この度コインランドリーを運営されていた会社の事情で、コインランドリーは閉店となりました。そうなるまで、次は何が来るのだろうか、地域の方は気にされます。「次もコインランドリーがいいな」「パン屋さんに来たらいいな」「食べ物屋さん来ないかな」などと、いろいろな声が聞こえていたのですが、実は、そのご期待には応えられず、コインランドリーの後は、弊社が借りることになりました。不動産情報を展示するスペースとして使う予定にしています。また、看板も付けてないので、ご存じない方もいらっしゃると思いますが、不動産の看板を付けたら、「なんだ、不動産屋か!」と、なることでしょう。ご期待に沿えず申し訳ございません。そして、これまでコインランドリーがあったのでそれにあわせて自動販売機も設置していましたが、この度コインランドリーの撤去にあわせて、自動販売機も撤去しました。設置の時は、「省エネタイプで、月3,000円ほどの電気代ですから、利益はありますよ」と言われていたのですが、いつの間にか通常タイプの物に変更されており、最近電気代も高くなってきた気がして、「一度きれいにしようか」と思っていたので、ちょっといい機会ではありませんでした。10月1日は不動産情報スペースとして運営できるよう工事をすすめており、工事中は店を開けないといけないので、現在無休状態です。この「独り言」も定休日の水曜日に書いています。今月はデスクワークがはかどります。

## 今月の一冊

## 厄払いの極意

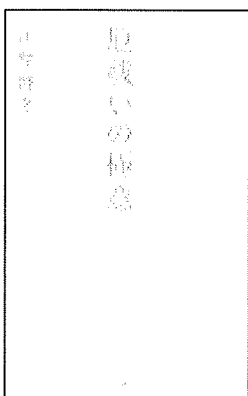
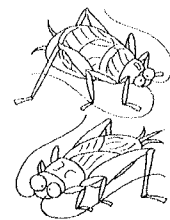
著／江原啓之 出版社／中央公論新社 価格／1,188円

厄＝突然自分の身に降りかかる災い（不幸）と思いませんか？

また、厄年だけを気をつけていれば大丈夫と思っているのではありませんか？

本書では「厄」の解決法が書かれています。

厄といえば、先日、娘がとうかさんの「うちわ姫」に選ばれて、RCCの「イマなま!」に出るといので、ちょうど定休日ということもあり、ポーとテレビを見ていると、まさかのリポーターと一緒にとうかさんを案内しています。そして事件が起きました。厄除けのうちわの紹介を「これはあくよけのうちわです」と満面の笑顔で紹介してしまいました。思わずスッコケてしまいました。



- ・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！