



ホームメイド広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報

12-1月号

発行日2019年12月



今月のトピックス

借地上の自己所有建物を、 地主の承諾なく 第三者に賃貸することはできるか？



(Q)

借地上の自己所有建物を第三者に賃貸したいと思っていますが、まだ地主には相談していません。地主の承諾を得なければ無断で転貸したとして土地賃貸借契約を解除される等のトラブルになる可能性はあるのでしょうか？

(A)

土地の賃借人が借地上に所有する建物を第三者に賃貸し、その借地をこれに使用させても、借地を転貸したことにはなりません。したがって、地主に承諾なく第三者に賃貸することが可能です。

ただし、地主との間の土地賃貸借契約に、建物を第三者に賃貸する場合には地主の承諾が必要といった内容の特約があった場合は、自宅の賃貸については慎重に検討する必要があります。すなわち、当該特約に合理的客観的理由があり、第三者に賃貸することが、地主との信頼関係を破壊する特別の事情がある場合には、地主から建物賃貸を理由として土地賃貸借契約を解除される可能性があります。

土地の賃借人は、借地上の建物を第三者に賃貸しても、なお建物所有のために自ら土地を使用しているとみるべきと考えます。また地主は、建物所有のために土地を賃貸した以上、その建物の利用に伴う敷地の利用は当然甘受しなければならず、建物を土地の賃借人が利用するか、建物賃借人が利用するかで、原則敷地の利用形態に違いは生じないと考えられます。

したがって、土地の賃借人が、借地上の建物を第三者に賃貸することは、借地の転貸に該当せず、当該建物の敷地として借地を第三者に使用させるのは、転貸に該当しないと解されます。

借地上の建物を第三者に賃貸する場合は、地主の承諾を必要とする内容の特約がある場合に、土地の賃借人が地主に無断で建物を賃貸した場合、土地の賃借人は契約違反として土地賃貸借契約の解除が可能かどうか問題となります。

建物の所有を目的とする借地権の賃貸借契約において、借地借家法に反する特約で、借地権者に不利なものは無効とされています。

この点について、建物無断転貸禁止特約が有効と解されるためには、当該特約の合理的客観的理由が必要です。

建物無断転貸禁止特約に合理的理由が認められた例としては、借地上にある建物が製物業の工場であり、その工場が過去に複数回ほやを発生させており、そこで実際に事業をするのが誰かということ、地主が認識しておくことは当然であるという事情で、特約の存在を土地の賃借人も十分認識し、了解していたというものがあります。

上記のとおり、建物無断転貸禁止特約違反に基づく解除が認められるためには、当該違反行為が地主と土地の賃借人との信頼関係を破壊する特別の事情があることが必要となります。

この特別の事情の有無は、転貸における背信性の判断基準と同様に考えることができると考えます。すなわち、使用させた建物部分や使用の継続性、利用主体の変更の実質性等を考慮して判断されると考えます。

借地上の建物は原則、第三者に賃貸可能ですが、紛争防止の観点からは、地主からの承諾または相談、説明等しておくことが必要だと思われます。

正しく理解されていない定期借家制度

「定期借家契約」のイメージ（全体／単一回答）

		(%)				
		契約期間が終了したら退去する必要がある	契約期間が終了しても、多くの場合再契約できる	同じような条件の部屋より、賃料が安い	手続きが面倒である	定期借家契約の意味がよくわからない
●凡例						
18年全体	(n=1237)	34.4	24.1	6.8	8.4	26.4
契約種別	新規契約 (n=778)	37.4	22.4	6.7	6.9	26.6
	契約更新 (n=459)	29.2	27.0	7.0	10.9	25.9
家族構成	ひとり暮らし (n=897)	34.2	24.2	6.4	8.8	26.4
	ふたり (n=203)	34.5	20.7	6.4	7.9	30.5
	ファミリー (n=137)	35.0	28.5	10.2	6.6	19.7
過去	15年全体 (n=1225)	39.9	20.7	11.8	9.4	18.0

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）」

マーケット

レポート

2000年に導入され約20年が経過した定期借家制度。貸主に大きなメリットのある制度だが、借り手側はどのようなイメージを持っているのだろうか。

結論から先に述べると、

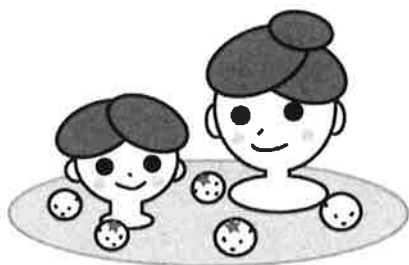
制度の認知度はまだまだ十分に浸透していないようだ。

21C. 住環境研究会およびSUUMOの2018年最新調査によると、当制度を

「契約期間が終了したら退去する必要がある」と誤解して認識している人の割合は34.4%。「手続きが面倒」とやや誤解している人も8.4%いる。「定期借家契約の意味がよくわからない」の26.4%を合わせ

ると7割弱の人が制度を正確に認識していない。一方で制度を正確に理解しているユーザーは「契約期間が終了しても多くの場合再契約できる」が24.1%、「同じような条件の部屋より家賃が安い」が6.8%という割合にとどまっている。

個人的な見解としては、当制度はもっと浸透してしめるべきと考える。通常の借家契約では借主保護の立場をとっており、正当な事由がない限り貸主からの解約などができない。一方で定期借家制度であれば空き家・空き部屋防止の施策や賃料の細かい調整など、計画的な賃貸経営を実施しやすい。我々を含めたメディアと業界の皆で消費者への認知浸透を共に推進していければ幸いだ。



様々な疑問にお答えします。



資産活用 Q & A

[確定申告編]

Q 賃貸住宅経営で経費になるものは、どのようなものがあるのでしょうか。

A 賃貸住宅経営を行うために必要な支出は、以下のようなものがあります。

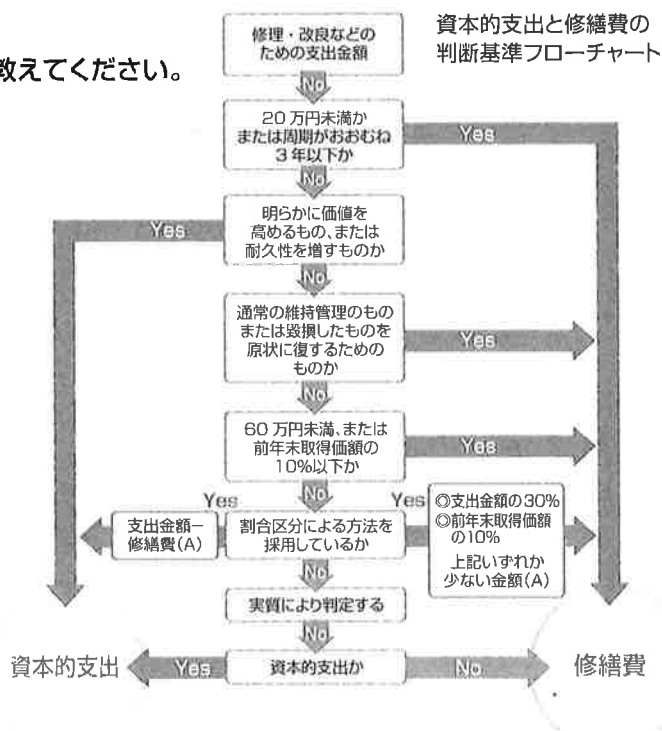
- 減価償却費：建物や設備などの取得費用を「耐用年数」で分割して計上するもの
- 租税公課：土地・建物の固定資産税・都市計画税、登録免許税・不動産取得税など
- 修繕費：建物や設備などの修繕にかかる費用。通常の維持管理や修理のための支出で、設備などの資産価値を上げるものは「資本的支出」になります。（※下のQ&A参照）
- 交通費：物件への移動や、税理士との打合せなどへ行くために必要な電車代、ガソリン代など
- 管理費：管理会社などに支払う管理手数料など
- 通信費：管理会社や入居者とのやりとりで使用した電話代や郵便代、インターネット通信費など
- 接待交際費：管理会社や税理士等との打ち合わせ時に支払った飲食費など
- 消耗品費：事務用品や物件撮影に使ったカメラ、資料作成に使用するパソコンなど

[経費編]

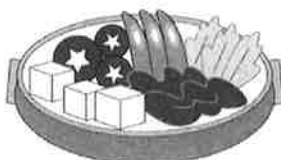
Q 修繕費と資本的支出の判断基準を教えてください。

A 基本的には専門家による判断が必要ですが、大まかな判断基準として右のフローチャートを参照ください。ひとつの基準は、支出金額が20万円未満かどうか。それ以上の金額の場合はケースごとに判断します。例えば、原状回復する場合は修繕費ですが、畳の部屋をフローリングに改修するなど、明らかに価値を高めるものは、資本的支出となる可能性が高くなります。

金額が大きくなる場合は、計画の前に、まずは税理士などの専門家に相談しましょう。



※「資本的支出」である場合、耐用年数に応じて減価償却することが可能



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20年以上】

お部屋探しの専門店



ホームメイト



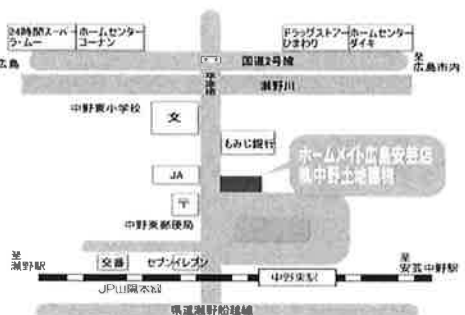
TEL(082)892-3791

〒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] 毎週水曜

株式会社中野土地建物

広島県知事(4)第8792号



【広告有効期限】令和2年1月31日

社長の独り言



最近の若い子は()のワードを自分で口に出す度に年を取ってきたことを痛感します…()行動範囲がとて広いです。この前、大阪に行ったかと思えば、次は東京、そして、韓国！先日も弊社で働く20代の女性陣は、入れ替わり立ち代わり韓国へ出発！先月までは火曜、水曜と休みでしたので、()今からは水曜日のみとなっています()月曜夜に出発して、水曜夜に帰ってきて、木曜仕事に出できます。そのあたりに遊びに行っている感覚のようです。「そんなにしょっちゅう行って、お金は大丈夫？」と聞くと「大丈夫、片道3,000円くらいだから…」「ん？3,000円？先日研修で福岡へ行ったときは、新幹線で片道10,000円くらいかかったような気がしますが…」。韓国は確か福岡を飛び越して海の向こうのはずですが…。国内から海外まで飛び回っている子たちから見れば、中野東界隈からあまり出ない私の行動範囲はうけるくらい、その話題が出るたびに笑われます。しかし、弊社で働く以上、遊びまわってばかりはさせられません。賃貸物件を契約すると、賃貸用の火災保険に加入いただくこととなりますが、その募集をするためには少額短期保険募集人の資格が必要で、試験を受けなければいけません。先日、この子たちにも試験を受けさせることを決め、事前に保険会社の方へ講習していただいて、いざ試験会場へ！試験が終わるとすぐに合格が分かりますが、結果、合格率50%！この子たちの学歴からすると全滅も想定していましたが、まずまずです。学生時代から働いてきた子たちで、勉強にあまり縁はありませんでしたが、徐々に試験でいい経験になったと思います。人生常に勉強です。

今月の一冊

「これからの会社員の教科書」

社内外のあらゆる人から今すぐ評価される
フロの仕事マインド71

出版社 / SBクリエイティブ 価格 / 1,540円
著者 / 田端信太郎

リクルート→livedoor→Line→ZOZO

日本的な大企業から外資系、ベンチャー企業を渡り歩く中でわかった、どんな文化の会社であっても必ず評価される共通項。

それは結局、新人時代に教わった仕事の基本でした。

- ・フロは勝負ところで休まない
- ・上司への質問は「クローズドクエスション」で
- ・「誰でもできる仕事」にこそチャンスはある
- ・「正しい意見」が通るとは限らない
- ・「おもしろいやつ」と思われろ
- ・ミスっても会社を休むな



- ・会社名 ホームメイド広島安芸店 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

homemate@nakano-11.co.jp

http://www.nakano-11.co.jp

E-mail

URL

今年1年読んでいただき
ありがとうございます。
来年も一生懸命作りま
す。お楽しみに！

