

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

3-4月号

発行日2018年3月



## 今月のトピックス

### 離婚による使用状況の変化

名義人の夫が賃料未払いなら妻と再契約か退去の可能性も

Q.

部屋を借りている夫婦の仲がうまくいって  
おらず、最近は一層険悪になってしまったよう  
で、夫が部屋を出て行ってしまい、今は妻  
と未成年の子供の2人で利用しているよう  
です。

賃貸借契約は、夫の名義で締結しており、  
夫は部屋を出て以降、賃料を支払わなくな  
ってしまいました。妻も夫が支払うべきとい  
って支払うつもりがありません。夫婦間のト  
ラブルに巻き込まれて賃料が支払われないの  
は困るのですが、どうすればよいでしょうか？

A.

夫婦で利用している物件においては、契約  
名義は夫か妻のいずれかとなっており、双方  
を共同賃借人としていることは少ないと思  
います。このような場合、契約名義人である夫  
などが物件を利用していない場合、自らが居  
住する場所とは異なるため責任感が減退して  
しまい、賃料が滞ってしまうことがあります。  
特に、ご相談のような夫婦仲が悪化してしま  
ったようなケースであればなおさらです。

最も大きな問題は、賃料が支払われない  
ということですが、誰から支払ってもら  
うべきでしょうか。当然ながら、契約名義人  
である夫は、たとえ現実に居住していな  
かったとしても、賃貸借契約の当事者  
である以上、支払義務を免れることは  
できません。とはいえ、責任感が減退  
してしまっており、むしろ自分に賃料  
支払義務を生じさせ続けている妻には  
退去してもらいたいという場合も多く、  
あえて賃料支払いを滞らせてしまう  
場合もあるため、支払を期待することは  
難しい場合もあり



ます。

ご相談内容からは少しそれますが、妻に賃  
料を支払ってもらえば、妻が住み続けるこ  
とはできるのでしょうか？

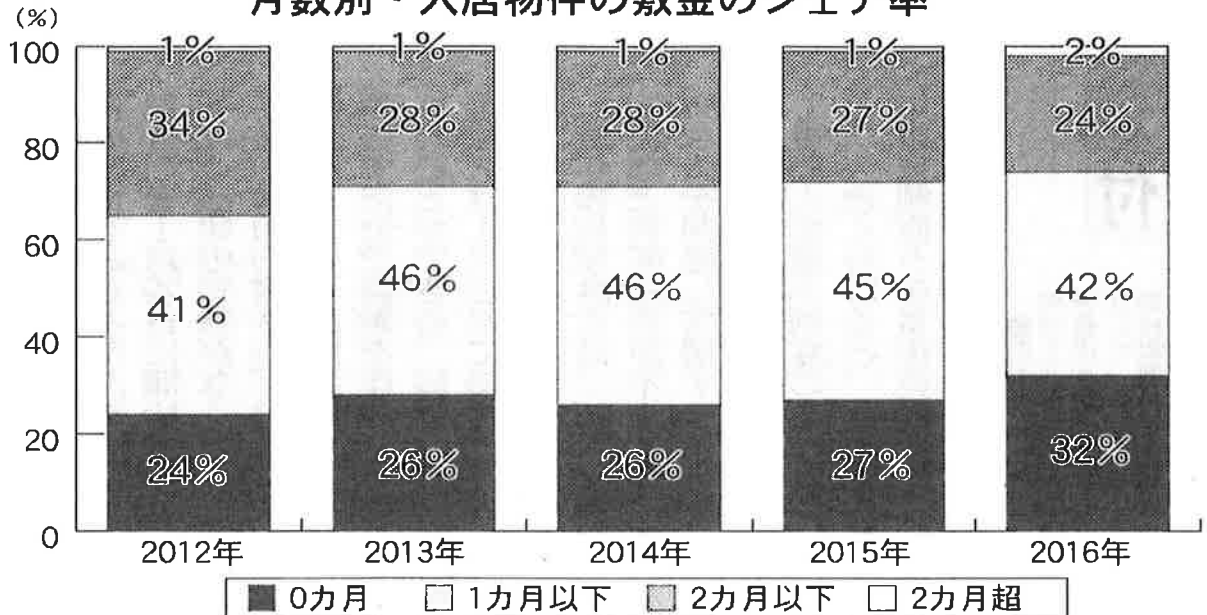
現在の民法では、利害関係のない第三者に  
よる弁済は、契約当事者の意思に反しないこ  
とが必要とされており、そうすると、仮に、  
妻から賃料を受領したとしても、契約名義人  
である夫が妻による支払に反対すれば（妻を  
退去させたい夫であれば反対するでしょう）  
有効な賃料の支払いとはならないため、賃借  
人は妻へ返金しなければならないということ  
になります。

ただし、妻が、利害関係のある第三者であ  
れば支払うことができますので、例えば、連  
帯保証人になっている場合などは、夫の反対  
があっても支払を受けることができます。と  
はいえ、契約名義人と異なる人物を入居させ  
続けることも適切ではないため、妻の入居を  
継続させるのであれば、夫との間の賃貸借契  
約を解除した後、妻と改めて賃貸借契約を締  
結すべきですが、資力などの問題から審査が  
通る見込みもないということであれば、契約  
を締結し直すことも難しいかもしれません。

したがって、夫との賃貸借契約を終了させ  
た後、妻と改めて契約することが難しい場  
合には、妻と子供に退去してもらおうよう  
手続きを進めるほかなさそうです。

# 敷金0カ月が32%占めるが依然残る地域差

## 月数別・入居物件の敷金のシェア率



※2016年賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査【報告書】<全国版>より

## マーケット

### レポート

今回は賃貸契約者側から見た敷金・礼金のトレンドについて紹介したい。経年での変化の他、エリア別の特徴など参考にさせていただきたい。

全体的な傾向として、敷金・礼金ともここ数年間は下降傾向だったが2013年以降は下げ止まり、敷金が平均1・1カ月（0カ月回答者を除くと1・6カ月）に固定化している。

「敷金0カ月」が増加傾向にあり、最新の調査では全体の32%を占めた。礼金も概ね敷金と同様の傾向で、10年以降は0・8カ月（同1・4カ月）となっている。次にエリア別での特徴を

見ると関東が敷金1カ月／礼金0・8カ月、関西は敷金1・1カ月／礼金0・9

カ月と大都市圏での差はあまりなくなってきた。

ただし、北海道は敷金0・9カ月／礼金0・5カ月と低い。これは北海道。特に札幌の仲介会社が強いマーケットのため競争率の高さが反映されている結果だ。

他方で広島県（敷金2・3カ月／礼金1・3カ月）のように比較的高く設定しているなど、地域特性が残るエリアもある。

入居者の属性によっても傾向が表れている。競争率の高いひとり暮らし社会人向けの物件は敷金0・9カ月／礼金0・7カ月だった一方、学生は敷金1・3カ月／礼金1カ月、ファミリーは敷金・1・4カ月／礼金0・9カ月となった。



## 室内への持ち込み花粉への対策を

春の到来とともに花粉飛来も気になるが、パナソニックが今年1月、全国20～50代の男女を対象にインターネットで調査したところ、8割以上の人々が室内でも花粉を感じると回答し、人が外から持ち込む「持ち込み花粉」に敏感な人が多いことが分かった。

また、花粉を室内に持ち込まないために「玄関・入口で衣類をはたき花粉を落とす」人が8割と、最も多かった。次いで「こまめに衣類を洗濯する」や、「洗濯した衣類は部屋干ししている」人も多い。

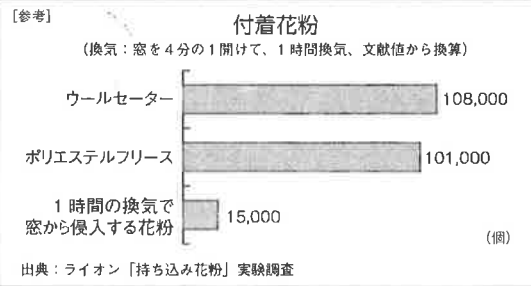
衣類への花粉の付着を防ぐポイントとして、次の3点を紹介している。

### ① 静電気防止スプレーを使用する。

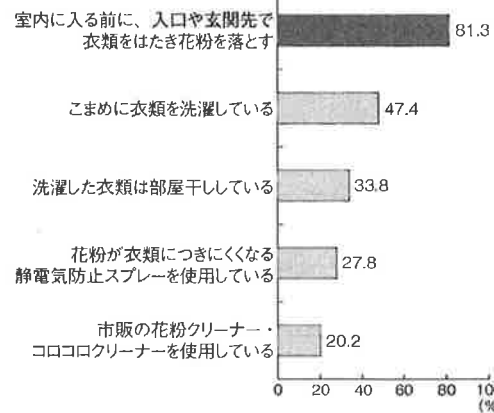
外出前に、30cm四方に4秒程度の使用量を目安に噴霧する。とくに、かばんとこすれる部分や衣類の裾は、表と裏の両面にかける。

② 洗濯できる衣類には柔軟剤を使用する。柔軟剤には静電気の発生を抑える効果がある。

③ 静電気の起こりにくい衣類の組み合わせにする。衣類の組み合わせによっては、静電気の発生も違ってくる。静電気の起こりにくい素材でコーディネートして、花粉の付着を防ぐことができる。



### どのような衣類の花粉ケアを行っているか？



## エヌエヌ生命「中小企業経営者の『突然』の事業承継準備に関する実態調査」

### 4割近くが「運転資金の準備」が重要

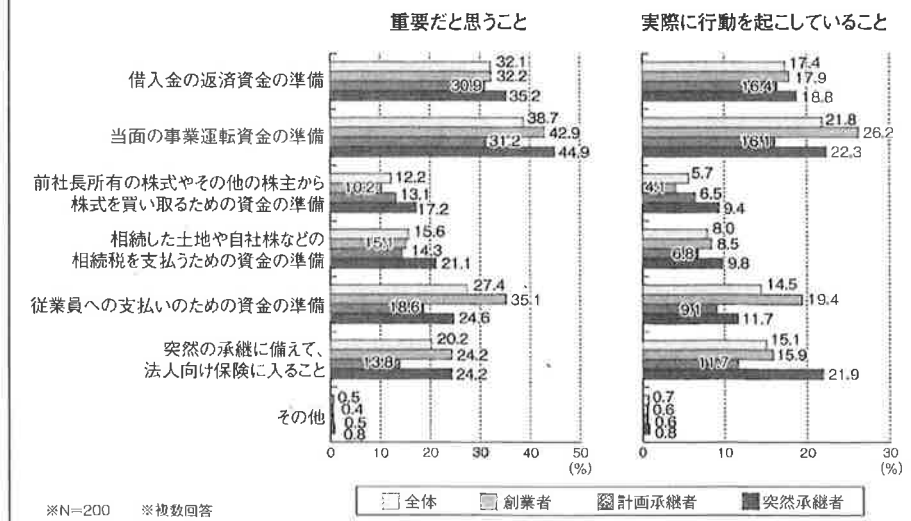
全国の中小企業経営者（男女40代～70代）を対象に、事業承継について聞いた。それによると、全体の4割近くが「運転資金の準備」が重要としながら、実際に準備している人は約2割となり、資金面での準備が十分ではない実態がわかった。

調査は、「創業時からの経営者—創業者」「計画的に事業を承継した経営者—計画承継者」「突然に事業を承継した経営者—突然承継者」に分けて調べた。

中小経営者が最も重視しているのは「当面の事業運転資金の準備」で、以下、「借入金の返済資金の準備」「法人保険の加入」の順。

一方、今後の事業承継に当たって資金面で行動を起こしていることで最も高かったものも「事業運転資金の準備」、次いで「借入金の返済資金の準備」「法人保険への加入」だったが、すべての選択肢で資金準備が重要であるとの割合よりも実際に準備している割合が下回った。

事業承継の際に重要だと思うことと、実際に行動を起こしていることを聞きました



## 社長の独り言

「最近、やっと寒さが和らぎ、気持ちも穏やかになり、ゆっくりしたいところではありますが、この繁忙期、さういうわけにはいきません。私は、日頃は道具をたくさん積んだミラバンでいろんな所へ出ていきますが、この度、安佐北区深川で契約いただいた物件の、事前確認のため、現地へ行くこととなりました。深川の場合、中野東からだと、瀬野川カントリーの手前から、山を越えて小河原へ出るのが早いです。すさまじいエンジン音を鳴らし、スピードはまるまるないミラバンで、峠を越えていきます。と、下り坂になってしばらくすると、ハンドルをきるたびにギーギー音がし始め、なんとなくコゲ臭い臭いもします。途中、路肩に駐車して、ボンネットを開けると、コゲ臭さはなんとなくあります。目に見えて異常はなさそうです。しばらく車を休めて発進！少し怖いので、おどるおどる坂道を下り、無事現地まで到着！通常30分くらいで行きますが、1時間くらいかかってしまいました。帰りはずすかに峠は怖いので、まわり道をして、平地で帰りました。ミラバンは平成17年式なので、13年経っています。これまで峠を何度も全速力で超え、息子が大学入学式当日、遅刻しそうだったというので、車がミラバンしか無く、山を越えて、高速乗って、全速力で大学へ滑り込んだり、10トントラックに後ろから追突されたり、様々の苦難を乗り越えているので、かなりガタが来ているのでしよう。店に帰ってみんなら話をすると、「ミラはもうおしいさんじやねえ、やさしく乗らんと」と言われなるほど、と思いました。ミラは車検がまだ1年あるので、もう少しがんばって乗らうため、今日、車庫で点検してもらいます。」



## 今月の一冊

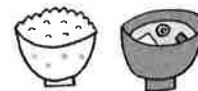
## 医者が教える食事術 最強の教科書 20万人を診て分かった医学的に正しい食べ方

出版社/ダイヤモンド社 価格/1,620円

ちまたの健康法はウソだらけ！  
俗説・自己流健康法にダマされず、人体のメカニズムにそった正しい「食の知識」で自分を守れ！

- ・不調の原因の9割は「血糖値」
- ・カロリーと肥満は関係ない
- ・脂肪は食べても太らない
- ・運動は食後すぐがいい
- ・食べる順序で太り方が違う
- ・炭水化物は「脂質」と一緒に食べる
- ・卵のコレステロールは気にしない などなど

私も今は忙しくて、先日気付くと、朝から夜まで「菓子パン」ばかり何日も食べていることに気がきました・・・



## 医者が教える 食事術 最強の教科書

20万人を診てわかった医学的に正しい食べ方68



ちまたの健康法は 教田善二 ウソだらけ！  
 ▶カロリーと肥満は関係ない  
 ▶脂肪は食べても太らない  
 ▶運動は食後すぐがいい  
 ▶食べる順序で太り方が違う  
 ▶炭水化物は「脂質」と一緒に食べる  
 ▶卵のコレステロールは気にしない などなど  
 私も今は忙しくて、先日気付くと、朝から夜まで「菓子パン」ばかり何日も食べていることに気がきました・・・

- ・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あっていただくこと」
- ・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

読んでいただき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！

