



大家さんや地主さんに捧げるミニ情報誌

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

1月-2月号

発行日  
2025年1月



＼今回は、賃貸住宅の「いろいろなご相談ごと」についてお話させていただきます／

## 大家さんお悩み相談 事例Q&A

大家さんから実際に相談されたこと、起ってしまった出来事、他の業種の方から聞いた話などをその対処した方法をご紹介します。「これからアパートを相続する」「アパート経営に興味があるけどどんなことがあるの?」「実際に起こりうる予期せぬトラブルってどんなのがあるの?」と心配している方、ここに書いてあることは極端な例ですが、こんなこともあるんだと話のネタに読んでみてください。

単身用住戸で借主が無許可で同棲している・・・



「一人暮らし用の1Kタイプの部屋を男性に貸したら、いつの間にか彼女も住み始めてました。この同棲が原因で、他の部屋の住人から騒音の苦情が増えて困っています。」

賃貸管理をしているとたまに出くわす事例です。

最初はちよくちよく彼女が彼氏の家に遊びに来ていて、そのうちに同棲に発展するケースです。そもそも賃貸借契約書の一般的な条文中に「申込み時に申請した入居者以外が入居する場合は、貸主の許可が必要」と明記されています。

よって借りている部屋で無許可に同棲する事は契約違反となります。

まずは自主管理なら大家様が、管理委託しているなら管理会社が、対象借主に対して同棲相手に退去してもらうか、それができないなら解約してもらうよう通告しましょう。

またこのような通告をすると「同棲はしていない。遊びに来ているだけ。」と同棲を認めない借主もいます。

その場合は共用部に防犯カメラを設置して、1週間に3日以上建物に出入りがあるようなら、常識的に考えて『同棲状態』と判断し厳格に指導してよいと考えます。悪質な場合は、無許可で入居している者を敷地への不法侵入として、警察に相談してみるのもひとつの案です。

## 貸してる部屋に自分が居住したい場合

以前住んでいた所有マンションを、借主のAさんに貸していました。その後、再度そのマンションに住む必要性が生じたため、借主Aさんに退去をお願いしましたが、応じてもらえませんでした。借主Aさんは今まで家賃の滞納や、契約違反行為なども特になく、今後も住み続けたいようです。このような借主に立ち退いてもらうにはどうすればよいでしょうか？

### 普通賃貸借契約で借主に立ち退きを求める

- ①貸主からの解約の求めに借主が同意すれば、すぐにでも契約を終了させる事ができます。
- ②立ち退きを求める訴訟をした場合には、借地借家法に定める正当事由が必要となります。

#### 裁判における正当事由の基準

- 貸主が建物を使用する必要性が借主が建物を使用する必要性より高い事情であるかどうか。
- 建物賃貸借に関するこれまでの経過。
- 建物の利用状況。

### 正当事由の補充的要素となるのが立ち退き料

法的に借主を立ち退かせる為には、基準値の高い正当事由が要求されます。それを補う為に、貸主から借主に立ち退き料を支払う事によって正当事由が認められる事例があります。

ただしこの立ち退き料は過去の判例からしても割と高額になります。

もし法的に立ち退きをさせたい場合は、ある程度の金銭が必要だと思っていた方がいいです。

### 無条件で借主と解約できるようにする為には定期借家契

もともと所有物件を貸す際に、将来また自分が住む可能性があり、その時は借主に無条件で立ち退いてもらいたい場合は、定期借家契約を締結する事をおすすめします。定期借家契約は更新のない賃貸借契約なので、事前に定めた期間が満了する事で無条件に契約が終了となります。

今までの説明で、一度部屋を貸すと貸主から解約を求める難しさと高額な出費がある事がわかり、無条件で立ち退かせられる定期借家契約に魅力を感じたと思います。

ただし部屋を入居募集する際に、1年や2年の定期借家契約を条件に入れると、借りる側も長く住めない点がネックとなり、検討候補から外れる可能性が高まります。

よって貸す側もそのデメリットを解消するために、家賃を相場よりも安くしたりという調整が必要になってきます。賃貸募集を始める際に、将来の自己使用の可能性をよく考えてから契約形態を決める事をおすすめです。

**無料** 相談会随時実施



# サブリース大家さま必見

あてはまる  
**お悩み**  
ありますか



“家賃設定が  
相場よりも  
低い気がする”

“更新の度に  
高額設備の  
提案を受ける”

“担当が頻繁に  
代わり信用が  
できなくなった”

## そのお悩み「サブリースかかりつけ医」が診察します

サブリースの仕組みにおいては、借主であるサブリース会社よりも、貸主であるオーナー様の方が弱い立場にあります。オーナー様と面談を行い、課題の共有や経営改善に向けた道筋を立て、オーナー様にとって不利な契約とならないよう、必要な材料を集めサポートいたします。サブリース経営のかかりつけ医のような存在として、オーナー様の立場に寄り添い、利益の最大化を目指しサポートします。セカンドオピニオンとしても利用ください。



10年以上大手不動産会社で実績と信用を詰んだ  
代表だからこそその説得力と安心感をお届けします。

株式会社アイムユアーズ 代表取締役 森松 祐一



無料相談会については随時実施しております。詳しくは公式サイトへ

# 賃貸物件

まちの不動産やさん

# 売却物件

## 中野土地建物

NAKANOTOCHITATEMONO



## 募集中!!

あなたの大切な不動産を、  
本当に必要な人のために。  
お気軽にご相談ください。



## ご紹介いただいた方にギフト券プレゼント

お知り合いの方ををご紹介いただき、当店にて無事ご契約となりましたら御礼に5,000円のギフト券プレゼントいたします。ご紹介可能地域は<広島市・安芸郡・東広島>になります。  
※月極駐車場は対象外となっております。

**あなたへのプレゼント** ♡  
QUOカードorアマギフ  
5,000円分!

**お知り合いへのプレゼント**  
初期費用の総額料金より  
**10,000円割引!**  
※家賃7万円以下は5千円割引

# 社長の

## 独り言



新年第一回目のよもやま情報です。「コロナ以降、新年改まって実家に帰ることもなくなりましたが、先日、母より「いつでもいいから、特に電話もしなくていいから、いつでもいいから近く奇っただら顔出しなさい！」と連絡がありました。実家は山口県です。で、近くに奇る用事などはありませんが、そういう話があったことを、一日に帰ってきていた娘や息子に話すると、「今日なら予定ないから行けるよー」との事。早速出発です。以前、この道中で車をSAで置いてけぼりしたことがあるので、SAでは、「隣の人がいるかどうかよく確認してね」と念押しし、今回は全員無事に山口県に到着！一応実家に電話してみると、自宅、携帯ともつながりません。実家近くの熊野神社に初詣したり、近くのイオンで時間つぶして、再度連絡するも、やはり電話つながりません。新年の第一日目なので、出かけることもないように思いますし、「もしかして何かあった？」などと、少し心配になりながら、実家まで行って外から眺めていると、カーテンを勢いよく開け開めしている元氣そうな母の姿が…！早速突撃訪問です。「あなたたち、突然来るんじゃないかねー」というので、「電話したけどつながらんかったよ」というと、「あー、一日かかるとは思わなかったんよ携帯充電切れててね、家の電話の線は抜いてたのよ、うるさいからね…まー、でも、何事もなく、無事新年顔合わせできてよかったです。母がいつも指定するおきな堂のみみじ饅頭(宮島口の店以外、どこでも売っていないので、買うのに「苦労です」を手渡す、すっかり大人になった孫たちをも楽しそうに話をしている姿を見て、「こういう日常を大切に、今年も過すていきたい」と思いました。今年もよろしくお願います。

### 今月の一冊

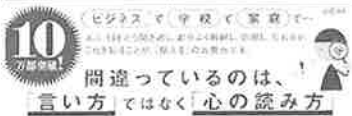
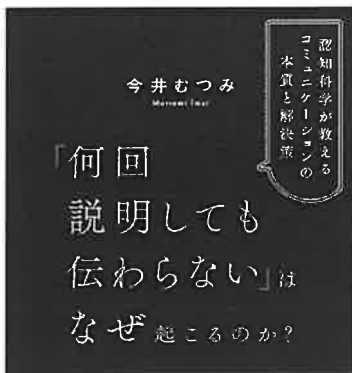
## 「何回説明しても伝わらない」 間違っているのは 「言い方」ではなく「心の読み方」

出版社/日経BP 価格/1,870円

ビジネスで 学校で 家庭で ……  
「うまく伝わらない」という悩みの多くは、  
「言い方を工夫しましょう」「言い換えてみましょう」  
「わかってもらえるまで繰り返し説明しましょう」  
では解決しません。

人は、自分の都合がいいようにいかようにも誤解する生き物です。  
自分の考えを「正しく伝える」方法は？

「伝えること」「わかり合うこと」を真面目に考え、  
実践したい人のための1冊です。



- ・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のいていただくこと」

〒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  
homemate@nakano-ff.co.jp  
<https://www.nakano-ff.co.jp>



今月も読んでいただきありがとうございました。次回もがんばって作成します。どうぞお楽しみに。

