



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

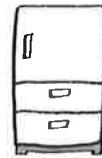
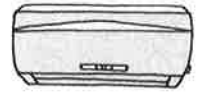
6-7月号

発行日2020年6月



今月のトピックス

不用品の買い取り、売却について



Q.

入居者が退去する度に大量の廃棄物が出されるのですが、中には、一見新しそうなお家具等がゴミに出されていることもあり、とてももったいなく感じています。新入居者もお家具等は当然必要になるものですから、アパートから退去される方から家具等を買取るなどし、新入居者へ売却することはできますか？

A.

ご相談いただいた件につきまして、退去者が使用していた家具等をオーナーが買い取るなどし、新入居者へ売却等する場合「古物営業法」の適用が問題となります。

すなわち、一度でも使用された物品（これを法律上「古物」といいます）が取引される場合、その中に窃盗の被害品等が混在するおそれがあることから、盗品等の売買を防止しまた、被害品の早期発見により窃盗その他の犯罪を防止し、被害を迅速に回復するという目的から、古物営業法が制定されています。

そして、古物営業法においては、古物を売買し、若しくは交換する営業を行う場合（これを法律上「古物営業」といいます）には、公安委員会より古物営業の許可を受けなければならず、許可を受けずに古物営業を行った場合には、3年以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられるおそれがあります。他方で古物営業法は、上述のとおり、盗品等の流通防止等を目的としているところ、例えば窃盗犯人が盗品を処分しようとするときに、何ら利益もなく処分する可能性は低いことから、全くの無償で引き取ったものを売る場合には古物営業の許可は不要とされています。

以上を前提としますと、まず、オーナーが退去者から不用品を有料で買い取り、新入居者へ有料で売却する場合には、まさに古物を売買する場合に該当しますので、古物営業の

- ・ 有償で引き取ると古物営業に
- ・ 廃棄物の授受は無償が適切

許可が必要となります。そして、かかる許可なく古物営業を行った場合には、前述のとおり、懲役または罰金に処せられるおそれがあるといえます。

次に、オーナーが退去者から不用品を有料で買い取り、新入居者へ無償で提供する場合を考えてみます。この場合、オーナーが新入居者へ物品を無償で提供する行為は、古物を「売買」等する場合に該当しないとも思えます。しかしながら、そもそも退去者から不用品を有料で買い取るという部分が古物の売買に該当してしまうため、これも古物営業に該当することとなります。したがって、かかる行為を行なう場合にも古物営業の許可が必要となります。

さらに、オーナーが退去者から不用品を無償で譲り受け、これを新入居者へ有償又は無償で提供する場合について考えてみますと、前述のとおり、無償で引き取ったものを売却する場合には古物営業に該当しないと考えられていることから、オーナーが、退去者から不用品を無償で譲り受ける場合には、これを新入居者へ有償で売却、若しくは無償で贈与する場合についても、古物営業の許可は不要と考えられます。

したがって、退去者とオーナー様との不用品のやり取りについては無償とする方が好ましいと考えられます。

以上より、オーナーが、何らの許可なく退去者から有償で不用品を買取る行為は違法と判断される可能性がありますので、注意が必要と考えられます。

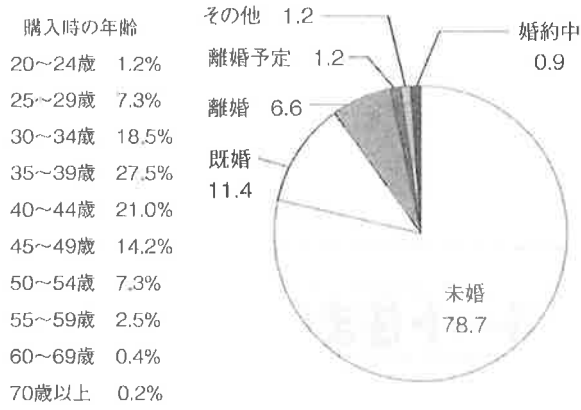
40〜50歳代の購入熱も高まる

マンション購入の女性調査 女性のための快適住まいづくり研究会

（一社）女性のための快適住まいづくり研究会は、マンションを5年以内に購入した女性を対象にアンケートを実施。それによると、購入時の年齢は35〜44歳がポリウムゾーン、人生100年時代突入で40〜50歳代の購入熱も高まっているようだ。また、現状の生活を変えない「無理のない資金計画」が特徴となっている。

調査は、研究会の女性会 時の年齢は35〜39歳が27.5%、40〜44歳が21.0%、45〜49歳が14.2%、50〜54歳が7.3%、55〜59歳が2.5%、60〜69歳が0.4%、70歳以上が0.2%。購入した理由として、家賃や更新料がもたないと思ったが56.7%、資産として残せるから54.7%、快適で安全に暮らせる家がほしかった47.4%、毎月の返済が家賃程度なので買えると思った44.8%、このまま賃貸だと将来が不安38.2%、分譲マンションの方が設備仕様が良かったため36.8%、分譲マンションの方が耐震性・遮音性が良かったため25.9%、分譲マンションの方がセキュリティや管理が安心のため25.2%、1人暮らしするなら賃貸より購入と思った23.1%、将来は家賃収入を得たいと思った22.9%、分譲マンションの方が広くて収納が多いため14.9%、分譲マンションに住みたいと思った9.4%、頑張っている自分へのご褒美5.5%。

購入した時の婚姻状況



マンションを購入した理由

家賃や更新料がもたないと思った	56.7%
資産として残せるから	54.7%
快適で安全に暮らせる家がほしかった	47.4%
毎月の返済が家賃程度なので買えると思った	44.8%
このまま賃貸だと将来が不安	38.2%
分譲マンションの方が設備仕様が良かったため	36.8%
分譲マンションの方が耐震性・遮音性が良かったため	25.9%
分譲マンションの方がセキュリティや管理が安心のため	25.2%
1人暮らしするなら賃貸より購入と思った	23.1%
将来は家賃収入を得たいと思った	22.9%
分譲マンションの方が広くて収納が多いため	14.9%
分譲マンションに住みたいと思った	9.4%
頑張っている自分へのご褒美	5.5%

資産価値を意識し堅実に購入

購入の理由を聞くと「家賃や更新料がもたない」と「資産として残せるから」が最大の56.7%と「エリア・沿線」74.1%がほぼ並んでトップ。「間取り」65.9%、「周辺環境」55.1%も上位に。資産価値が下がらない条件の物件という視点で選んでいる。

間取りは、単身者や2人暮らしに適しており、働き方改革で在宅ワークも視野に入れた「1LDK（1DK）」「2LDK（2DK）」のコンパクトマンションが人気。また、ライフプランの変化にも柔軟に対応できる、売りやすく貸しやすい物件が人気となっている。

は頭金100万円未満、8年延長に備えようと、40〜50歳代以降の女性の購入熱も高まっている。

年収は500万円台が24.3%でトップ。次いで400万円台20.8%、300万円台15.6%の順。公務員や団体職員を含む正社員が多いが、フリーランスや派遣・契約社員も購入に踏み切っている。

4人に1人は、在宅ワークや定年延長に備えようと、40〜50歳代以降の女性の購入熱も高まっている。

購入の理由を聞くと「家賃や更新料がもたない」と「資産として残せるから」が最大の56.7%と「エリア・沿線」74.1%がほぼ並んでトップ。「間取り」65.9%、「周辺環境」55.1%も上位に。資産価値が下がらない条件の物件という視点で選んでいる。

間取りは、単身者や2人暮らしに適しており、働き方改革で在宅ワークも視野に入れた「1LDK（1DK）」「2LDK（2DK）」のコンパクトマンションが人気。また、ライフプランの変化にも柔軟に対応できる、売りやすく貸しやすい物件が人気となっている。



反動で消費意欲高まる

20—69歳の男女1500人を対象に来月の消費意欲を点数化してもらうなど消費の先行きを予報するこの調査。5月上旬に聞いた6月の消費予報を発表した。それによると、6月の消費意欲指数は47.9点、前年比で2ポイントのプラスとなり、ともに伸長したことがわかった。

例年、ゴールデンウィークが明けたこの時期は消費意欲はあまり伸びないところだが、新型コロナ禍で外出できない、買い物に行け

ない反動から消費意欲が高まっていることが指数として現れたといえる。

買いたいモノ、利用したいサービスがある人も6月としては最高値を示し、カテゴリー別では外出関連を中心に16中前月比では10カテゴリー、前年比では7カテゴリーが20件以上増加した。

一方で、「収入仕事減少」、「意欲減退が定着」といった抑制的な声も見られ、今後注目されると分析している。



■：前月比/前年比で上昇 ■：前月比/前年比で下降



LINEリサーチ「10代が使ってる流行語」

「それなー」「詰んだ」「陽キャ／陰キャ」

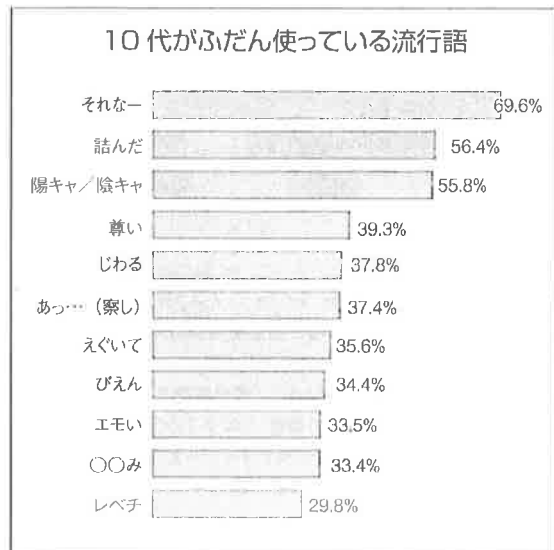
10代のLINEユーザーを対象に今年4月、普段よく使っている流行語をWEB調査。有効回収数は5250サンプル。

もっとも多かったのは「それなー」、次いで「詰んだ」「陽キャ／陰キャ」となっている。

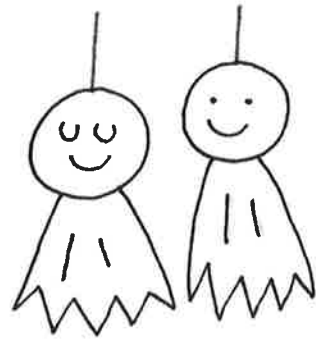
略語で短く、響きがかawaiiものがよく使われており、LINE上の会話を盛り上げて

いることがうかがえる。

また、以前流行った印象的な言葉を年代別に聞いた。10代—20代は「卍」「マジ卍」が多く、30—40代は「激おこぷんぷん丸」、「チョコベリバ、チョコベリグ」といったギャル語が多い。50代は「ナウい」が多く、対義語の「ダサイ」もまだ現役。あえて当時の流行語を使いながら会話を楽しんでいるようだ。



賃貸物件 売却物件



募集中!!

お気軽にお電話ください

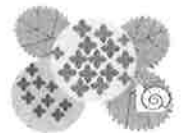
マンション

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。



【おかげさまで20周年 今後とも変わらずのご愛顧をどうぞ宜しくお願いいたします】

お部屋探しの専門店



ホームメイト



TEL(082)892-3791

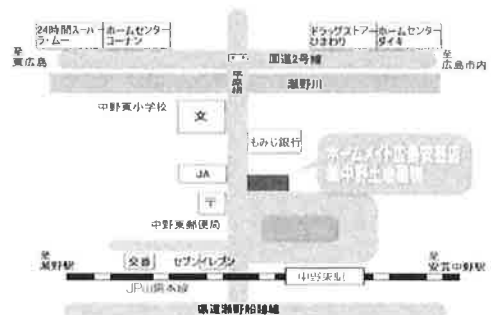
〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【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7月31日



社長の独り言



先日、少し離れた団地内にある駐車場のお申込みをいただきました。初めて車を購入する方で、スポーツタイプの車のようです。せっかくの新車ですが、その駐車場は弊社では初めてご紹介、ご契約するということで、土の駐車場ですので雑草もかなり生えてます。そこは日常の管理も受けておりませんので、お客様には、除草はお客様にてお願いするということになるのをよく理解いただきました。正式にお申込みいただきました。とはいえ、せっかくの新車を駐車されるので、できるだけおきたいと思い、現地に行き、除草開始！そこはいつも気さくなお隣さんが話かけて来られるのですが、今日はお留守の様です、と思いきや、玄関から出て来られ、バイクで急いで出て行かれました。お忙しくされているんだな、と思いつつ、四つん這いで草抜きをしていると、またすぐにバイクが戻ってきて、お隣さんが、「はいどうぞ」とジュースを差し出されました。なんと、このためにわざわざバイクで買いに行かれたようです。草抜きの手を止めて、恐縮しながらジュースを受け取ると、お隣さんもジュースを飲み始め、私もそれに合わせて飲み始めますと、お隣さんのお話しが始まります。40年以上前からこの団地のお住まいになっている話など、このあたりで販売するのに有益な情報をたくさん教えていただきました。とはいえ、この草抜きも終わらせて、次の現場にも向かわないといけません。そこそこしている、一人暮らしをしている娘から電話があり、そこで話が一区切りして、また除草を始めました。ただ、最近コロナの影響からか、ギスギスした雰囲気も街中漂って、こいつこいつ出来事があると、心がホッとします。

今月の一冊

小学生なら知っておきたい教養366 1日1ページで身につく！

出版社／小学館 価格／1,980円
著者／齋藤孝

毎日たった2分で一生ものの知性を養う！

- 「ヘレン・ケラーが最初に理解した言葉は？」
- 「セルバンテスの有名な作品は○○・キホーテ？」
- 「世界で一番平均気温が低い場所は？」
- 「QRコードは何の略？」
- 「世界のすごい画家」などなど

親子で楽しめる教養クイズも満載！

大人も楽しめる内容なので、親子でクイズを出し合ってください。ぜひ楽しみながら読んでみてください。



- ・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をいただくこと」

・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-tt.co.jp

URL <https://www.nakano-tt.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！

