



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

4月号

発行日2012年4月



今月のトピックス

いくら勝訴判決でもすぐには立ち退かない家賃滞納者

建物の引渡期限は明渡催告から1ヶ月経過日

家主さんから、「家賃を支払わずに居住し続ける賃借人がいるので裁判をしようと思うのですが、判決が出たらすぐに強制退去させることができるのですか?」といった質問を受けることがあります。

賃借人が家賃を支払わずに居住し続けていたとしても、強引に建物の中に立ち入って荷物を運び出したり、勝手に建物の鍵を交換して立ち入れないようにする、いわゆる自力救済は違法行為となってしまいます。賃料を支払わずに建物に居住し続ける賃借人を強制的に退去させるためには、建物の明け渡しを求める裁判を行うことが必要になります。

ただ、実際には裁判で勝訴判決を得ても、その判決を見せるだけで「ハイ、わかりました。」と素直に退去してくれる賃借人は多くはありません。

そのため、裁判を終えた後に、強制執行という手続きを行う必要があります。強制執行手続きは、判決書等を裁判所に提出して申し立てると、まずは裁判所の執行官と面接をします。この際、建物の居住状況等を執行官に説明し、また、今後の手続きの日程等を決めます。強制執行の申し立て後、原則として2週間以内に、明渡催告手続きが実施されます。明渡催告手続きとは、執行官が実際に建物に行き、立ち上がった上で、「建物を明け渡しなければ、○月○日に強制的に明渡を行う。」といった旨の最終通告を行う手続きです。その際に、建物内の家具等の荷物の量を把握し後日行う断行手続きの資料とします。なお、



法律上、建物の引渡期限は原則として明渡催告の日から1ヶ月を経過する日となっていますが、通常はこの引渡期限の数日前に断行手続きが行われるのが多いです。

明渡催告手続きを行っても、賃借人が任意に退去しない場合、断行手続きを行うこととなります。執行業者の作業員やトラック等を臨場させたうえで、強制的に建物内の荷物等を運び出し、建物内を空き家の状態にします。この際に運び出した荷物については、その内容や量、賃借人の使用状況などを踏まえて、執行官の判断により、その場で処分（売却等）を行ったり、倉庫等で一定期間（通常1ヶ月程度）保管します。以上のように、裁判手続きだけでなく、強制執行手続きまで行うことで、晴れて賃借人を強制退去させることができるのです。

ちなみに、訴訟費用から強制執行費用、残置物処分代から退去後のリフォーム代などは本来賃借人が負担すべきものですが、現実的には回収は難しいでしょう。

また、貸主で手続きが難しいようなら、弁護士に依頼することになりますが、その費用も必要となってきますので、かなりの負担になります。

どちらにしましても、停滞している景気の中、経済的事情やその他様々な事情で家賃を滞納される方が増えてきているようです。

まずは早めに手を打つことが肝心です。

解決！地主・家主の疑問Q&A

Q2

弊社は、所有しているビルの一階を、飲食店を営むB社に対し、使用目的を飲食のため「店舗」として賃貸し引き渡しました。

その際、契約条項には、「店舗は現状のまま使用するものとし、店舗または造作の改

装・模様替えについては事前に賃貸人の書面による承諾を要する。これに違反したときは、賃貸人は催告なくして契約を解除することができる。」との定めがありました。

ところが、B社は、賃借フロアの店舗内の壁や天井

の塗装、天井のクロス張りを替えなどの内装工事を、弊社に無断で行いました。弊社としては、とにかく契約違反なので、賃貸借契約を解除することを考えておりますが、こうした解除はつねに認められるものでしょうか。

賃貸フロア内のクロス張り替えや天井の塗装は建物の保存に悪影響ではないため認められない

A2

通常、テナントに賃貸する場合は、賃貸借契約書において、前問のQアンドAに記載しましたとおり、使用目的の条項に「住居」、「店舗」あるいは「事務所」といった用途に関する定めをおきますが、それとあわせて、賃貸物件または内部の造作の改装ないし模様替えについては事前に賃貸人の書面による承諾を要する、といった条項を設けます。賃貸人にとっては、テナントの使用方法、とくに賃貸人の意思や予測

に反して賃貸フロアの価値を左右されないようにすることは重大関心事ですので、使用目的とともに、こうした改装等への事前承諾の定めは重要となります。そこで、契約書の解除の条項にも、使用目的の違反の場合のみならず、無断での改装等の場合についても、賃貸人は契約を解除できるものとされています。

貴社のご相談事例では、まず、テナントB社は、賃借フロア内の壁や天井の塗装、天井のクロス張り替えなど

保存上に影響を及ぼしたり、使用目的である飲食店としての用途に変更を加えるものではなく、賃貸人に格別の不利益をもたらす程度のものではないとし、また他の事情として、過去の調理場の改修工事にも賃貸人が苦情を述べなかつたことも挙げ、信頼関係を破壊するものではないと判断して、賃貸人の解除を認めませんでした。

このように、賃貸人に無断での改装工事を理由として契約の解除ができるかどうかは、改装工事が賃貸建物の構造変更を伴ったり建物保存上に悪影響を及ぼしたりして賃貸人に不利益となるかどうかの点がポイントとなります。貴社の相談事例では、壁や天井の塗装、天井のクロス張り替えなどにどまり、建物の構造変更を伴ったり建物保存上に悪影響を及ぼしたりするとは考えにくいので、そうであれば契約違反でもそれは軽微であって、解除は認められないと思われます。

これに対して、横浜地裁の判例（昭和28年8月17日判決）は、店舗の用途で賃借した物件をテナントがパチンコ店として改装すべく、パチンコホールに障害となる柱2本を取り除いたり他の柱も深く削ったりなどした事例で、これは建物の保存上危険率を増加させるばかりかその復元は困難であり建物を毀損（きそん）したというに近い（賃借物件の保管義務違反）として、賃貸人からの解除を認めています。



今月のかわら版：



「端午の節句」



古代中国では、雨季を迎えるこの時期の災厄払いは大事な行事であり、香り高い菖蒲や蓬（よもぎ）が邪気を祓うとして、蓬で作った人形（ひとがた）を軒に飾ったり、菖蒲酒を飲んだりしていました。こうした風習が日本に伝わり、平安時代に端午の節会（せちえ）という宮中行事として取り入れられ、菖蒲で屋根を葺いたり身体に付けたりするほか、菖蒲や蓬を丸く編み五色の糸を結んだ薬玉（くすだま）を飾ったり、貴族同士で薬玉を贈りあったりしたようです。やがて武士が台頭し、「菖蒲」が「尚武」や「勝負」に通じることから、兜に菖蒲を飾ったり流鏝馬（やぶさめ）を行うようになり、男の子のおまつりへと変化しました。さらに江戸幕府によって五節句のひとつに定められると、男の子が強く逞しく成長して立身出世することを願う行事として定着しました。そして昭和23年、男女の別なくこどもの幸せを願う「こどもの日」となりました。

鯉のぼり

もともと日本では将軍に男の子が生まれると、家紋のついた旗や幟（のぼり）を立てて祝う風習がありました。これが武家に広がり、男の子が生まれた印として幟を立てるようになります。その後、江戸庶民の間で、鯉の滝登りで立身出世の象徴となった鯉を幟にした鯉のぼりが揚げられるようになりました。

また、子どもが無事に育つようと、邪気を祓う五色（赤・青・黄・白・黒）が吹流しの色に反映されています。鎧や兜飾りには、様々な災いから身を守る意味があります。

粽（ちまき）と柏餅

端午の節句に食べる粽は中国の故事に由来しますが、柏餅は日本独自のもので、江戸時代に広まりました。柏は昔から神聖な木とされ、新芽が出ないと古い葉が落ちないことから「跡継ぎが途絶えない」「子孫繁栄」に結びつき、端午の節句の縁起のいい食べ物となったのです。

菖蒲湯

別名「菖蒲の節句」には、菖蒲湯に浸かってリフレッシュしましょう。紫系の美しい花で目を楽しませてくれる花菖蒲はアヤメ科の植物で、花菖蒲を湯船に浮かべても、香りや効能を楽しむことはできません。お風呂に入れる菖蒲はサトイモ科の植物で、その葉に独特の芳香があり、茎や根に血行促進や鎮痛作用があります。

菖蒲の葉と茎を束ね、沸かし湯の場合は水から（給湯式は浴槽が空のうちから）菖蒲を入れます。少し高めの温度（42～43度）に沸かすと香りが増します。その後好みの温度に調節して入ると効果的です。

私達の使命は、
お客さまが安心して生活していただけるように
保険を正しくわかりやすくお伝えする事です。



新特級代理店 (有)クリエイト21
高本 裕也 (こうもと)
携帯 090-3378-5082
TEL 082-503-8222

【取扱保険会社】 三井住友海上火災
三井住友海上あいおい生命
メットライフ アリコ

保有契約は8.7%の伸び、支払いは1.2兆円

日本損害保険協会は東日本大震災に係る地震保険の総支払い額は1兆2,167億円となり、阪神大震災（783億円）の15倍超だ。

推移をみると、震災から1ヵ月経った4月20日現在で1,859億円だったが、5月26日には8,470億円に急増。6月21日には1兆6億円となり大台を超えた。それから今回は約2,160億円増えたことになる。

一方、損害保険料率算出機構がまとめた2010年11月末現在の地震保険契約（保有）件数は前年同月比8.7%増（約109万件増）の約1,359万件だった。

昨年2月までは前月比で5万件ずつ増えていたが、3月以降は10万件前後で伸び、1年間で100万件の増加。都道府県別では、東京都が204万件と最も多いが、伸び率では福島の38%増をはじめ宮城、岩手、山形、群馬、秋田と東北勢が多い。

大震災による支払金額

地区	支払い (億円)	地区	支払い (億円)
北海道	7.5	埼玉	266.5
青森	49.1	千葉	1,058.6
岩手	577.8	東京	827.9
宮城	5,558.5	神奈川	164.6
秋田	10.3	新潟	10.1
山形	24.5	山梨	16.3
福島	1,556.5	長野	2.9
茨城	1,519.2	静岡	19.1
栃木	424.3	その他	3.1
群馬	70.7	合計	12,167.3

12年3月1日現在

保有契約件数

県	11月末 (件)	前年同月比 (%)	県	11月末 (件)	前年同月比 (%)
北海道	550,080	6.1	滋賀	113,476	10.1
青森	94,478	10.1	京都	256,432	11.3
岩手	77,202	19.5	大阪	1,050,450	7.7
宮城	370,578	22.0	兵庫	486,788	9.5
秋田	61,580	17.1	奈良	131,931	8.1
山形	59,821	18.8	和歌山	91,298	7.6
福島	149,251	38.1	鳥取	42,768	9.3
茨城	241,831	14.5	島根	34,251	8.1
栃木	148,971	16.1	岡山	138,126	7.7
群馬	112,521	17.2	広島	316,447	5.0
埼玉	758,616	9.6	山口	123,454	7.9
千葉	747,763	7.3	徳島	76,719	6.2
東京	2,039,512	6.9	香川	105,725	7.4
神奈川	1,206,278	7.3	愛媛	125,894	6.7
新潟	150,980	7.2	高知	77,320	4.5
富山	63,227	13.5	福岡	632,361	8.3
石川	94,988	9.8	佐賀	47,878	10.8
福井	55,410	11.4	長崎	72,652	11.2
山梨	85,970	7.1	熊本	182,347	9.6
長野	119,717	16.9	大分	95,774	9.2
岐阜	220,777	8.3	宮崎	103,846	5.7
静岡	380,117	7.2	鹿児島	171,711	6.1
愛知	1,072,397	6.0	沖縄	67,086	16.3
三重	183,481	5.6	全国計	13,590,280	8.7

クラブツーリズム「東日本大震災後の東北旅行に関する意識調査」

旅前「被災地に迷惑」、歓迎を受け再訪したい

この調査は東日本大震災後（5～12月）に東北6県へ旅行した20歳～80歳代の男女1,000人に聞いたもの。

東北を訪れた目的・理由をたずねたところ「復興支援の思いから」が66.2%でトップとなった。次いで「観光スポット訪問、お祭りなどイベント」の46.1%、「世界遺産の訪問」40.8%の順。

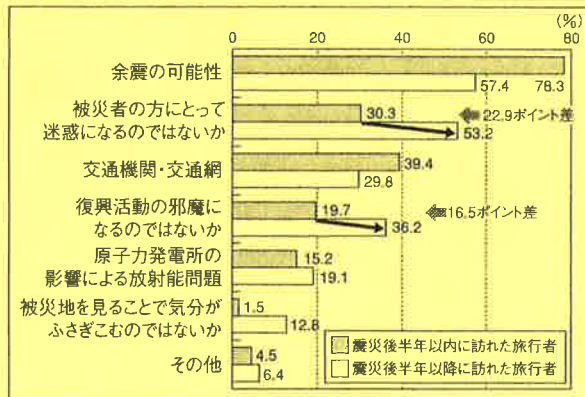
被害が大きい岩手県、宮城県、福島県を訪れた人は「復興支援の思いから」が79.6%と、被害が少なかった青森県、秋田県、山形県を訪れた人よりも割合が高かった。

訪れる際に不安に感じたことでは「余震の可能性」がトップ。また、「被災地の人の迷惑になるのでは」や「復興活動の邪魔になるのでは」など、現地へ迷惑がかかることを心配する声が多くみられた。

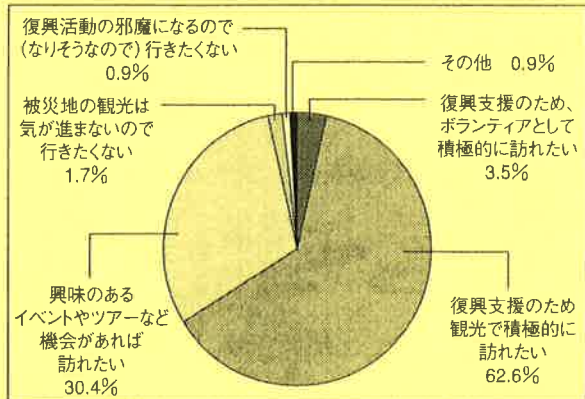
震災から半年以内と半年以降に訪れた旅行者が不安に感じた内容を比較すると「余震」「交通網」など大震災の影響を懸念する声は時間の経緯につれて減少する一方、「迷惑になるのでは」と心配する声は増えていた。

しかし、地元の方々に強く歓迎されたというコメントが多くみられ、また東北を再訪したい人は94.9%にのぼった。

東北を訪れる際、具体的に不安に感じたことは何でしたか



また東北を訪れたいですか





ホームメイドブログ

M田です



スタッフが綴る
日常の悲喜こもごも…

桜開花情報(瀬野川)

4月になりました！
でも何だかまだ肌寒いですね。

だからか？ ☆桜の開花も遅れている様です

今朝 ✨出勤前に近くの瀬野川河川敷の桜を撮ってみました



まだ蕾ですが、もう少しで咲きそう♡
今日は暖かそうなので、今週末は瀬野川でもお花見ができるかも♪



実は、この桜、13年前くらい？に瀬野川沿いに一斉に植樹された時、家族で植えた桜なんです♡

今週末は、入学式が目白押し！（当店の従業員全員）
丁度桜がいい感じで咲きそうです♪

春の嵐

S頭です

今日は、全国的に🌀風が強く
☆春の嵐と報道されてます。

我が家の ●嵐と言えば…
一昨日から、勤務が始まった
18歳長女の動向。

親バカと笑ってください😊。

■初めての職場に、どう対応出来ているか
心配しております ♪。

案ずるより産むが易し と言うのでしょうか。
帰宅した娘は、とても楽しそうに勤務中の
話をしてました。

研修中も

「グループのリーダーを決めて下さい」と

指導され

「早く帰りたいから、すぐ手をあげちゃったよ」ってな
感じですよ。

これから色々な ♪ 経験を積んで
一人前の ♪ 社会人になって欲しいものです。



世相を反映してます

M江です

この前の3月3日のお雛様の時に
友達ちでおひなさまパーティ🎉をしました。
遅れて行った私は、飾られているおひなさんとかに目もくれず
すぐみんなと飲めや食べやになったんですね ♪

中盤になったころ、気づきました(๑)

そこのママさん、段飾りのお雛様をばらばらにして
みんなのいるリビングにはお雛様の並べて ♪ 暗くなつて
る玄関の小さなテーブルの上にオジサンたち(すみません。あ
の方々の呼び方がわからなくて…)を並べていました ♪

ママさん「一番若げなお内裏様だけは、お雛さんといっしょに
したよ。あとはおじさんだから、あっちね ♪」

男の子ひとり入ってたけど、あの並べ方は、どう見ても女子会
◇

ここお雛さんの世界でも流行ってるようです ♪

S藤です

大きくなりました

先日、小学校の娘が、養護の先生から
1年生から6年生までの、身長・体重・座高が
書かれた表を持って帰ってきました ♪

6年間で34.8cm伸びました

目線も変わらないはずですよ ♪

背は伸びましたが、まだまだ手をつないでくる
甘えん坊です ♪

もうすぐ小学校も卒業 ♪

中学生になると甘えてくることもなくなるのかな～ ♪
と思うと、ちょっと寂しいです… ♪



社長の独り言

先月は受験、卒業、繁忙期、娘の引越、法事などなどイベント目白押しでした。そして先日、なんと高橋校生になれそうな息子の携帯を買いにauショップへ。なんと、この時期はauショップも繁忙期のようなのです。順番待ちの後、ようやく私たちの番が来ました。auショップのお姉さんはとても親切で、いろんな提案をしてくれるのですが、その次から次に来る提案、そしてその説明、そしてその提案しながら手元では事務処理をしています。提案も説明もすくすく分かりやすく説明してくれるので、その場では理解できるのですが、その提案してくれるサービスの数が多く、説明スピードがすくすく速いので、私の記憶能力では、たぶん次の説明を受けている時には、前の説明は忘れていると思います。それにしても半径50センチくらいの中で、両手両足フル回転のスピード作業です！見ているだけ目がまわりそう……。あまりのすごさに、そのお姉さんが席をたったところで、息子と私はグッタリしながら一言「フロって感じじゃねー」結局、お姉さんの提案にずっと人形浄瑠璃（分かるかな？）のようにうなずく二人！すっとうなずくだけなのに、1時間以上はかかりました。そして、契約を済ませ席をたつと、お姉さんは次のお客さんにマシガンのような提案を始めています。すごいパワーです！これを毎日やっているんですよ！私もそのパワーを少しだけ？もっかって、このイベント目白押しの月を乗り切ろうと思いました。



今月の一冊



男の一日一作法

小笠原敬承斎 (著)

光文社新書

価格/777円

作法の全てに流れている「遠慮」のこころを、訪問、食事、冠婚葬祭、服装、ふるまいなど、日常の作法に触れることで学んでみよう、という本です。

「一日一善」ならぬ、「一日一作法」で、毎日一つずつ作法を身につけることで日本人のあるべき精神がわかってくる、とあります。

残念ながらこれまで、作法というものとは無縁でしたので、勉強してみようと思います。

- ・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をいただいただくこと」

〒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-ty.co.jp

URL http://www.nakano-ty.co.jp

今月も読んでくれて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！

