

TOPICS

築10年超のサブリース物件、7割以上が家賃の減額を経験。

(公財)日本住宅総合センターは2019年6月、「民間賃貸住宅の供給実態調査」の結果を発表しました。民間賃貸住宅の供給主体やサブリース事業者の関与等の実態を明らかにするため、2019年3月15～18日に、民間賃貸住宅オーナーを対象として、インターネットによるアンケート調査を実施したものです。調査対象は、三大都市圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、愛知県、岐阜県、三重県)のアパート・賃貸マンションを運営しているオーナーで、有効回答数は300件でした。

オーナーの82.3%が個人経営、1棟のみの経営は48.3%

賃貸住宅の経営組織を単一回答で聞いたところ、「個人経営」が82.3%、「邦人経営」が17.3%、「その他」は0.3%でした。建築時期別に見ると、2011年以降のものでは「法人経営」の割合が多く、23.0%でした。また、他にも賃貸住宅を経営している割合が51.7%で、残りの48.3%は、1棟のみの経営であることが分かりました。

また、賃貸住宅の取得方法を聞いたところ、最も多いのは「以前からの所有地(借

地を含む)に新築した」の15.3%を合わせると、賃貸住宅を新築した割合は半数以上となり、「賃貸住宅を相続した・譲り受けた」は25.0%でした。

都市圏別に見ると、関東圏では「新たに土地を取得(借地を含む)して新築した」が19.1%、「賃貸住宅を購入した」が24.3%の割合で多く、中京圏では「以前からの所有地(借地を含む)に新築した」が47.7%、「賃貸住宅を相続した・譲り受けた」が34.1%の割合で多い結果でした。

サブリース物件の5割弱が家賃減額を経験、築10年超では7割以上に

サブリース物件の5割弱が家賃減額を経験、築10年超では7割以上に賃貸住宅の管理形態を単一回答で聞いたところ、最も多いのは「管理委託(一部を委託している場合も含む)」が54.7%、次いで「すべて

自主管理」が25.0%、「一括借上げにより管理(サブリース等)」の20.3%の順となりました。

建築時期別に見ると、1981年以降になると「サブリース等」による供給が確認でき、その割合は年々増加傾向にあり、2011年以降では、「一括借上げにより管理(サブリース等)」が37.8%を占めました。

サブリース物件の一括借上げの契約期間は平均22.97年で、物件オーナーが受け取る家賃額の平均は、管理者が受け取る家賃額の80.43%でした。また、契約更新時期に「家賃を減額して更新した」の割合は47.5%で、建築時期別に見ると、2010年以前建築の賃貸住宅では、「家賃を減額して更新した」の割合が多く、築10年以上経過すると、7割以上が「家賃の減額を経験している」となりました。



11:00~21:00(LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337



17:00~4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636



11:00~21:00(LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

種 処 らーめん 酒屋 らーめん
田 楽 三 楽 三 楽

3店合同クーポン

お食事の方、合計金額より

500円割引

1グループ1枚限り

(株)ドットコムホールディングス 本社ビル



ハウスドゥ! 帯広店



アバマンショップ 帯広南店



アバマンショップ 帯広西店



「賃貸経営」 一問一答



Q
質問



身寄りがない借主の滞納で連帯保証人に連絡したのですが亡くなってしまいました。そこで戸籍等を調べたら、この方に相続人がいたので連絡すると「相続放棄しているので関係ありません」と言われました。借主には、収入がなく連帯保証人の相続人の方に支払っていただきたいのですが可能ですか？また、法的な明け渡し請求は難しいのでしょうか？

相続放棄が有効であれば連帯保証人の相続人への請求は困難です。訴訟で明け渡しを求める場合には3カ月程度の家賃滞納が必要ですので、もしも家賃滞納期間が3カ月に達していないのであれば、即時に明け渡し請求することが困難です。

① 連帯保証債務は相続の対象になる

一般的に、賃料を滞納されたら連帯保証人に請求できますが、本件ではその連帯保証人が死亡していることで、支払を受けられません。このような場合、連帯保証人の「相続人」に保証債務の履行を求めることが可能です。連帯保証債務は相続の対象となるからです。なお保証債務は

「法定相続分」に応じて分割相続されているので、相続人が複数いたら複数の相続人に対して法定相続割合に応じて家賃の請求をする必要があります。

② 相続人が全員相続放棄をしたら、誰にも請求できない

本件では、保証人の相続人が「相続放棄」しています。相続放棄とは、一切の新規および負債、権利義務の相続をしないことです。相続放棄されたら、その人ははじめから相続人でなかったことになり、連帯債務も相続しないので、保証債務の履行を求めることは不可能です。ただ、現在判明している相続人の他にも相続人がいる場合、そちらの方が相続放棄していなかったら滞納家賃のうち法定相続分を請求できます。

③ 明け渡し請求の方法

本件の賃貸人は今後家賃が払われる見込みがないと考えて、即時の賃貸借契約の解除と明け渡しを希望されています。しかし法的には、3カ月程度の家賃滞納がないと明け渡し請求は認められません。本件ですでに3カ月以上の家賃を滞納された状態であれば、賃借人に対する内容証明郵便による通知書を送付して賃貸借契約を解除し、明け渡しを求めると良いでしょう。相手が任意に退去しない場合、訴訟を起し、その後強制執行をして明け渡しを実現することが可能です。現時点で滞納期間が3カ月になっていないければ、3カ月前滞納するまで待ち、それから明け渡しの手続きを進めましょう。

Q
質問



店舗を貸している会社が、2〜3カ月の滞納を何度も繰り返し、保証人に連絡すると支払って頂ける事が続いています。今回の契約更新の直前も3カ月間滞納が続いたため保証人に連絡をしたところ、家賃だけは回収できましたが、更新料が支払われていません。懇親手続きなどは行っていないですが、先方は店舗を現在も使い続けています。このまま契約解除するのは可能でしょうか？

賃貸借契約は有効に更新されて家賃も支払われているので、新たに3カ月程度の家賃滞納がないと契約の解除は困難です。

① 自動更新と法定更新

本件では、賃貸借契約期間が満了する直前に家賃滞納が始まったため、賃貸人と賃借人との間で「更新の合意」が行われていません。合意更新されない場合でも、一般的な賃貸借契約には「自動更新」の条項が設けられているので、契約は自動更新されます。自動更新とは、一定期間より前に契約当事者が更新拒絶の申し入れをしない限り、従前と同じ条件で賃貸借契約が更新されることです。また、賃貸借契約に自動更新条項がなくとも、契約期間満了の1年〜6カ月前に契約当事者が更新拒絶をしなければ、法律上当然に賃貸借契約が更新されます。このことを「法定更新」と言います。法定更新されると、その後は期限のない賃貸借契約となります。以上より本件でも、賃貸借契約が継続しており即時の明け渡し請求はで

きません。

② 更新後の明け渡し請求について

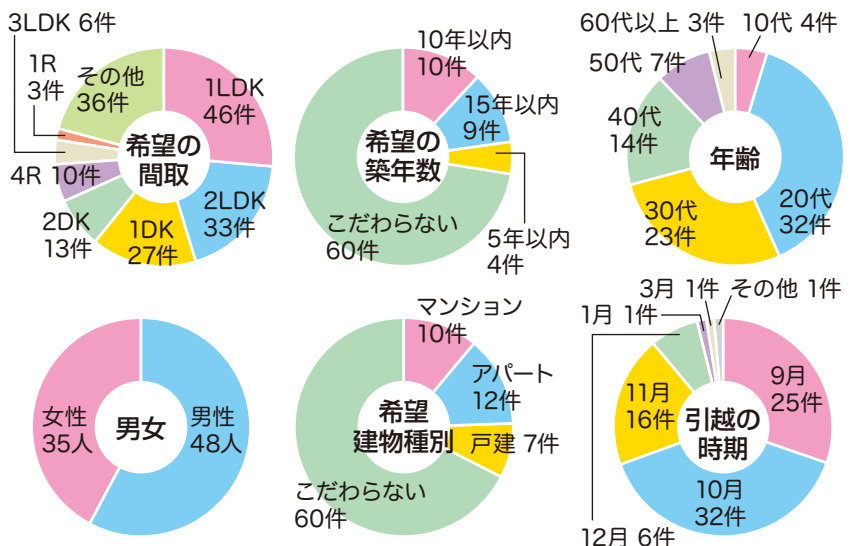
本件のように、賃借人が2〜3カ月家賃を滞納しては支払うなどの状況が続いている場合、賃貸借契約を解除して明け渡し請求ができるのでしょうか。結論的には難しいと考えます。家賃滞納によって賃貸借契約を解除するには、3カ月程度の滞納期間が必要だからです。2〜3カ月ごとであっても家賃が支払われている以上は賃貸借契約の解除・明け渡しは認められません。明け渡しを実現するには、次の賃借人が3カ月程度家賃を滞納するのを待つしかありません。

③ 更新料の請求について

自動更新や法定更新が起こった場合でも、契約で「自動更新、法定更新の際にも更新料を支払う」と限定されているれば「更新料」を請求できます。本件では更新料を受け取っていないので、すでに受け取った3カ月の家賃相当額を更新料に充当できるので、よいか。金銭債務が弁済された時に、契約当事者双方が支払い金を何に充当すべきか指定しなかったなら法律で充当の順番が決まります。まず、「債務者に利益のあるものから」、次に「弁済期の早いものから」先に充当されます。本件で、更新料と賃料で遅延損害金の割合が高ければ、遅延損害金割合の高いもの消滅させた方が債務者の利益が大きいため、こちらへ先に充当されます。たとえば、賃料の遅延損害金割合が14.6%、更新料の遅延損害金割合の6%となるので、遅延損害金割合の高い家賃から充当されます。遅延損害金の割合が同じなら、弁済期の早いものから充当されます。また、順序は合意で定められるので、賃借人と話し合い優先的に更新料を充当することは可能です。

グラフで見る賃貸動向

アバマンショップ帯広南店西店・南店集計データ(R1.9.1~R1.9.30)



一級管工事施工管理技士

一級配管技能士

液化石油ガス設備士

田中設備

代表 田中 一郎

〒080-0311 音更町南鈴蘭北4丁目9

TEL.0155-31-1977・FAX.0155-30-1266

携帯.090-3397-5819

fwie4349@navy.plala.or.jp

建築・リフォーム業

株式会社 **カトウ**代表取締役 社長 **加藤 康成**携帯**080-8287-5539**E-mail katou.asuteru@gmail.com

本社 〒080-0012 帯広市西2条南21丁目19-2
TEL(0155)67-8745・FAX(0155)67-8957
西支店 〒080-2473 帯広市西23条南3丁目56-4

中古住宅

- POINT①
▶トイレ2カ所
POINT②
▶駐車2台化



帯広市白樺十六条西20丁目

土地面積:125.90㎡(38.08坪)

延床面積:89.90㎡(27.19坪)

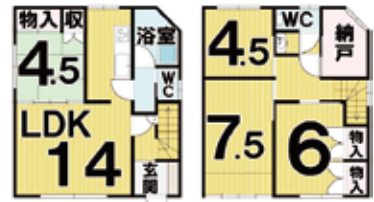
宅地 S56年10月築

十勝バス

新緑通16条 3分

啓西小学校

帯広第五中学校区

価格 **1,180万円**

不動産情報

解説

保証協会に対する
認証請求が否認された事例

不動産関連のトラブル事例

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介します。

◆事案の概要◆

一般廃棄物の処理等を営む法人Xは、平成9年4月、宅地建物取引業者Aから、土地の代金6200万円で購入する売買契約を締結し、同日手付金1500万円を支払ったが、Aが土地の引渡を履行できなかったため本件売買契約を解除したところ、手付金が返還されないとして、平成10年8月、宅地建物取引業保証協会Yに

対して、債権額1500万円として認証の申出をした。しかし、Yは平成12年4月、「申出債権の立証が困難である」との理由で

認証の拒否をした。そこでXは、認証限度額である1000万円について認証を求め提訴した。

◆判決の内容◆

調停委員はYに対し、1. 契約段階では土地と建物を分けて契約し、建築確認後1つに契約し直してス

いる事の行政的問題、2. 車庫の面している実際の道路は2.9mだが、図面では整備済み4mと書いてあり、反対側敷地境界線の後退が当面なされない事をXに説明していない事を指摘し、調整案として解決金30万円による決着を提案し、Yも了解して和解が成立した。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

これだけは
知っておきたい
不動産
関連用語

代表的な「不動産関連用語」をピックアップして開設します。

●グルニエ

屋根裏部屋のこと。元来は穀物置場を意味していた。天井が傾斜しているため外気の影響が大きいため居室には適していないが、屋根の一部に窓をつけると通風、採光がよくなり、居室としても利用できる。

●建築安全条例

建築法は、建築物の敷地、

構造及び築設備に関し、地方の気候、風土の特殊性、特殊建築物の用途・規模等により、建築法に定める規定のみでは、建築物の安全、防火又は衛生の目的を十分に達し、たいと認める場合は、地公共団体は条例で、必要な制限を付加することができること、都市計画区域、準都市計画区域において、市町村は条例で、大規模の建築物の主要構造部等の規定の一部を適用しない又は制限を緩和することができること、特殊建築物、階数が3以上である建築物等が1000㎡を超える建築物の敷地が捜さなければならない道路の幅員等について、地方公共

●建ぺい率

建ぺい率 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(建築面積÷敷地面積)をいう。建築物の敷地内に一定割合以上の空地を確保することにより、建築物の日照、通風、防火、避難等を確保するため、都市計画区域及び準都市計画区域内においては用途地域の種別、建築物の構造等により、その最高限度が表のように制限されている。

屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積もり・ご相談は無料
お気軽にご相談ください

☎(0155)24-5988

笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い

合同会社 **緑**

帯広市西5条南28丁目1番地3

お客様との出会いを大切に
迅速・丁寧に対応します

不動産登記・名義変更

会社設立・商業登記

遺産相続・生前贈与のご相談

お気軽にご相談ください



司法書士クローバー法律事務所

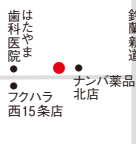
帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F

TEL(0155)67-7781

🍣 おすすめのお店



アットホームは雰囲気で大盛りを頼むとつい笑ってしまうボリューム満点なご飯。ガッツリ食べたいときにオススメです!



とんかつの店 とんげん

☎0155-41-1011

帯広市西14条北5丁目2-3 営:11時~20時45分
休:水曜 席:32席 P:あり

スタッフ紹介

このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。



アパマンシヨップ
帯広南店

工藤 渉太

今年8月中旬よりドットコムホールディングスのアパマンシヨップ帯広南店で勤務しております、工藤渉太と申します。
つい2ヶ月前まではアパレルで勤めており、接客経

験はあるものの不動産での業務は初めての経験で不慣れな事が多く、ご迷惑をお掛けすることもありますが優しい先輩方に指導してもらい日々学び、一歩ずつ成長して早く一人前になれるように尽力致しますので今後ともよろしくお願い致します。

池原<帯広ドットコム代表>が綴るブログから抜粋

東尋坊 in 福井県

2019年
9月18日

久しぶりのブログです…。今回は東尋坊。

福井県東尋坊。みなさん行かれたことのある方いらっしゃるでしょうか? 場所はこんなところになります→。

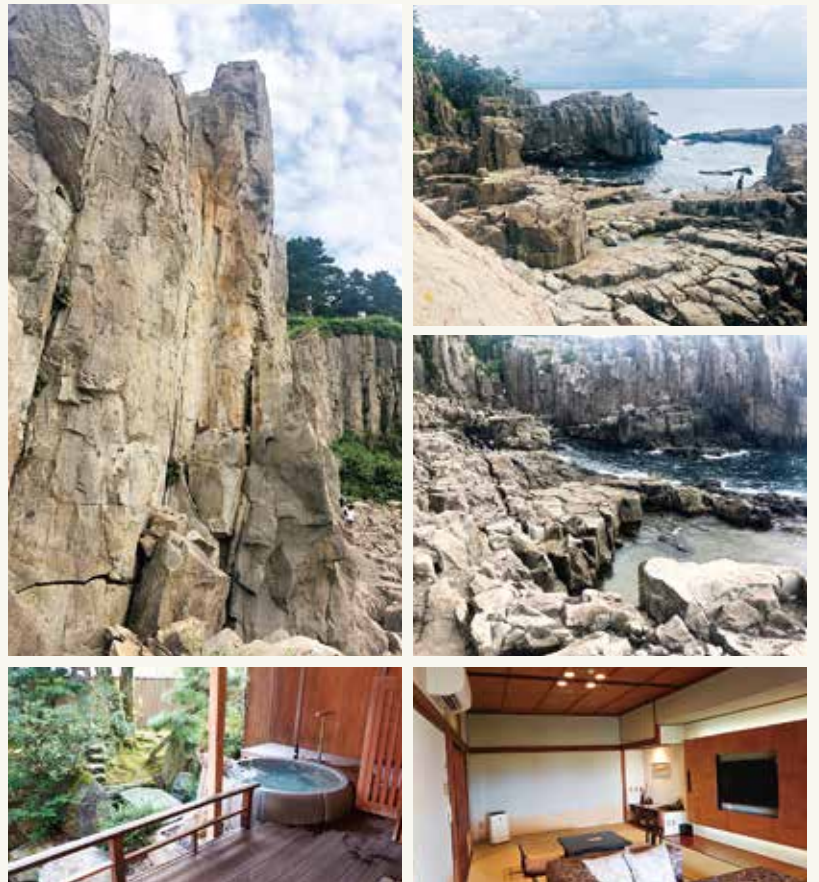


なかなか行く機会のないエリアでしょうか。

先日の連休、帯広で取引のあるご年配の大家さんと、この東尋坊も含め、福井県の観光地を歩いておりました。

そう、この東尋坊。断崖絶壁の切り立った岩群が立ち並ぶ景勝地です。北海道でいうところの層雲峡に似ている感じがします。この観光地がすごいなと思ったのは、立ち入らないようにするための柵やロープがないところでしょうか。本当に一歩間違えれば、崖下におっこって、死んじゃうんじゃないかなあと思うくらいで、とってもスリリングな感じがしました。きれいでしたので写真アップしときます。

ちなみに、このすぐ近くに芦原(あわら)温泉という福井が誇る温泉街があり、一日泊まって帰ってきました。素晴らしところでした。機会があれば一度行かれることをおすすめします。部屋に露天風呂があるこんな感じの温泉宿でした。



不動産の表示に関する登記について
土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業
土地境界測量・土地分筆・更正・
地目変更等・建物表題登記
増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等
お気軽にご相談ください。<相談無料>



渡部尚博事務所

土地家屋調査士
民間紛争解決手続代理関係業務
(ADR認定調査士)

渡部 尚博

幕別町札内暁町248番地122

TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944

E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

中古住宅

- POINT① ▶ 駐車5台可
- POINT② ▶ 築浅中古戸建

芽室町東七条3丁目

土地面積:284.08㎡(85.93坪)

延床面積:117.47㎡(35.53坪)

宅地 H23年6月築

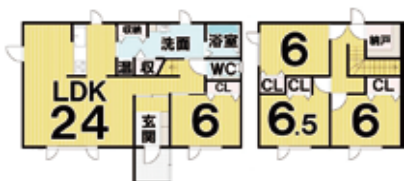
十勝バス

芽室東5条3丁目停 5分

芽室小学校

芽室中学校区

価格 **1,800万円**



不動産情報