

ムラケン通信

-OWNERS NEWS-

2019.06.10 発行



入居率 86.05%
滞納率 0%

【2019年5月末現在】

発行元：有限会社 村建地所 〒989-1201 柴田郡大河原町大谷字町向 135-2
TEL 0224-53-1130 FAX 0224-52-3824 発行責任者：村上則夫
ホームページ <http://www.muraken.com> メール info@muraken.com

大河原の土地の魅力

大河原は東西南北いずれにも交通の便が良く、官公署もそろい利便性が高く、仙南地域の中でも人気の物件です。さらに昨年公表された『全国学力学習状況調査』の結果が、仙台市を除く県平均は小学校5教科でいずれも最下位、中学校も30~40位台と低迷する中、大河原町は小学校の平均正答率が5教科すべてで**全国5位以内**、特に算数Aは全国1位と同じでした。町は独自の学力テストを実施するなど学力の向上に力を入れています。県教育委員会では学力向上のモデルとして町の取り組みを紹介しているほどです。以前は「大河原・船岡周辺」という土地問い合わせでしたが、最近では「大河原町内で」という問い合わせが増えています。

大河原町内でも人気なのは新南・新東周辺ですが、なかなか土地物件は出ません。そんな方は賃貸に住むのではないのでしょうか。

しかしながら大河原町内に賃貸物件は数多くあります。入居率90%以上の某大手不動産会社も、大河原町内の空室率が高いからと近年建築を控えるほどです。アットホームだけを見ても、大河原町内の賃貸募集物件は136件(5/15現在、以下同)。うち、ご夫婦と幼い子どもと暮らせる1LDK以上が123件、2LDK以上でも55件あります。これだけの物件がある中、いかに差別化するかが鍵となるでしょう。



人気の新東
販売前に予約が入った

近年賃貸物件の問い合わせはほとんどがスマートフォンからです。引っ越しを考え検索して100件以上ヒットした時、自分が閲覧できる数まで絞り込む必要があります。絞り込み検索条件から生き残る方法はいくつかありますが、やはりそれぞれにメリット・デメリットがあります。

<リフォーム、グレードアップする>

新築・築浅の物件は家賃が高いものです。築年数が古くても「リフォーム済み」「リフォーム予定」となれば、お手頃な家賃できれいな物件に住めるため、検索されるワードです。物件写真もきれいなため、印象がよくなります。デメリットはやはりオーナーの負担が大きいことでしょう。

<敷金・礼金なし>

一番多い方法ではないのでしょうか。礼金なしはオーナー次第です。敷金なしは退去の際のハウスクリーニング費や原状回復費をめぐる退去トラブルにつながる可能性が高く、弊社では踏み切れていません。ハウスクリーニング費として敷金と同じように預かると、課税対象となるので注意が必要です。



例えば宅配ボックス
直接の原因ではないが
この物件の退去者はゼロ

終活カウンセラー



社長が一般社団法人終活カウンセラー協会
の一番上の資格、「上級インストラクター」を
取得しました。これまで通り終活セミナーやエ
ンディングノートを書くアドバイスを行う他、
終活カウンセラー初級検定の講師もできる
ようになりました。
ぜひお気軽にご相談ください。



身近な

弁護士が解決!! 不動産トラブル

離婚による使用状況の変化

賃借人である夫が出て行ってしまい、賃料が支払われなくなりました。物件には妻と未成年の子どもが引き続き入居しておりますが、妻も夫が支払うべきと支払うつもりがありません。どうすればよいのでしょうか？

当然ながら契約名義人である夫は、支払義務を免れることはできません。しかし自らが居住していないため責任感が減退しており、むしろ自分に支払義務を生じさせる妻に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り、支払いを期待することは難しいでしょう。同居の夫婦として賃貸借契約を締結した場合、同居している限りは賃料の支払義務を夫と連帯して負担しているものとして、請求も可能と考えられますが、原則として連帯保証人ではない妻に請求はできないことになっています。



最も大きな問題は賃料が支払われないことですから、妻が賃料を支払えば住み続けることができるのでしょうか。現在の民法では契約当事者と連帯保証人以外の第三者から支払いを受けても構わないが、契約当事者、このケースでは夫の意思に反しないことが必要とされています。妻から賃料を受領しても、

妻を退去させたい夫が妻による支払いに反対すれば、賃料は妻に返金しなければなりません。なお、この第三者弁済の規定は、民法改正において変更される条文の一つです。当事者の意思に反して支払うことができない点は変わりませんが、第三者から弁済を受けることが当事者の意思に反すると「知らなかった」とときには、受領しておくことができるようになります。

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は適切ではありません。妻の入居を継続させるのであれば、夫に対して賃貸借契約の解除を通知し、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。妻の資力の問題など、契約を締結することが難しい場合には、妻と子どもには退去してもらうよう手続きを進めるほかなさそうです。

編集後記

「週刊全国賃貸住宅新聞」より抜粋

10年ほど前ですが、80歳を超えて!!長崎から!!愛犬を連れた一人旅!!をしている女性と出会いました。夫は亡くなり、子どもたちは独立。愛犬と悠々自適な独り暮らしをしていて、体が動くうちにやりたいことをやろうと旅行に出たそうです。近くで暮らす娘にはもちろん大反対されたけど、旅行行程を娘と相談して組み、予定外のことは絶対にやらない、携帯電話から毎日朝昼夜と娘に電話し、電話がない場合は即警察に通報するという条件で許可されたそうです。宮城には古い友人に会いに、それから北関東で暮らす孫と合流し、戦中に会った兵隊さんのお墓を探すと言っていました。その兵隊さんが亡くなった知らせをいただいたけれど、住所がうろ覚えで見つけれずにいたけど、旅行の目的を聞いた孫がインターネットからいくつか場所のあたりをつけてくれたそうです。やりたいことを家族と話しあう。まだ終活という言葉を知らなかった時に、終活中の女性と出会っていました。