

コトブキ通信

■発行日：2023年2月28日 第63号・毎月1回発行 ■発行人：林 功太郎

■発行所：株式会社コトブキホームセンター 電話:03-3760-2011 東京都品川区小山 6-1-6

■リレー日記～2年連続の新潟～



大雪で何もできなかった去年とは真逆の天気。恵まれすぎた天気の冬山に行ってきました。

5人での参加だった去年とは違い、今年は12人の参加でした。初日は舞子スノーリゾート、2日目はほぼプライベートゲレンデのスキー場で合宿してきました。

初日は大混雑。大学生っぽい方が非常に多く（春休み？）、レンタルを借りるのに40分、ゴンドラに乗るのに40分待ちで大変でした。人が戻ってきた様子でスキー場としても喜んでいるはずです。

15時くらいに終了して、バスで近くの宿に移動。その宿には、都内から某大学のスキー合宿で40名くらいの団体も一緒にお泊りで、とても賑やかな夜でした。朝も早く、体も痛くてその日はすぐに寝てしまいました。



2日目は最高の天気で顔が日焼けするほどでした。宿からお土産クーポンを頂き、越後湯沢で爆買い。駅

も電車も人がいっぱいで大混雑でしたが、とても楽しい2日間になりました。来年も機会があれば参加したいと思います。あとは体が動いてくれるかどうかです。

皆様もお出かけの際には無理せず怪我のないように楽しんでください。（北野）

■目黒線の家賃相場はどれくらいなのか？

何年か前に西小山の家賃相場について調査した結果を記事にしたことがありますが、それ以来ご無沙汰でしたので、今回改めて家賃相場を調べてみました。今回は西小山だけではなく、目黒線沿線を対象にしました。調査は、SUUMOの家賃相場情報(2023年1月31日現在)を参考にしました。

※ご注意：このデータは「SUUMO」様に登録されている賃貸物件の賃料を元にリクルート社独自の集計ロジックによって算出されております。掲載中物件の平均金額とは異なる場合があります、その正確性について保証するものではありません。

次ページにSUUMOから転載したデータを掲載しておりますが、ご覧いただきづらいですので、建物タイプの平均を取った金額を出しましたのでこちらをご参考にしてみてください。

【1K(マンション・アパート平均値)】

目黒：9.1万円
 不動前：8.35万円
 武蔵小山：8.3万円
 西小山：8.4万円
 洗足：8.05万円
 大岡山：8.0万円

奥沢：8.4万円
 田園調布：7.75万円
 多摩川：7.45万円
 新丸子：7.6万円
 武蔵小杉：7.45万円
 元住吉：7.1万円
 日吉：6.8万円

【2LDK(マンション・アパート平均値)】

目黒：24.95万円
 不動前：19.35万円
 武蔵小山：18.05万円
 西小山：17.7万円
 洗足：17.25万円
 大岡山：17.65万円
 奥沢：17.85万円
 田園調布：16.2万円
 多摩川：14.6万円
 新丸子：14.1万円
 武蔵小杉：12.5万円
 元住吉：12.55万円
 日吉：12.2万円

先ずいえることは、当然と言えば当然ですが、目黒に近づくほどに相場家賃は上がります。1K・2LDKともに目黒は1Kで9.1万円、2LDKでは25万円近くします。最安は日吉で1Kで6.8万円、2LDKで12.2万円です。目黒と日吉の家賃差は、1Kで34%、2LDKに至っては2倍以上になります。日吉から目黒まで所要時間にして17分ですが、このわずか17分の間での価値の推移が面白く思います。

また、これもやはりというところですが、多摩川を渡って神奈川に入るか入らないかで相場はだいぶ変わります。

個人的に興味深かったのは、当社のある西小山と武蔵小山の比較です。一般的には武蔵小山の方が人気がある印象ですが、1Kでは西小山の方が0.1万円家賃が高いという結果になりました。誤差の範囲と言えばそれまでですが、少なくとも武蔵小山と西小山で家賃に大きな乖離はないということは言えると思います。2LDKに関して、「武蔵小山と言えばタワーマンション、西小山と言えば木造アパート」という印象がありましたので、大きく差が出ると思っておりましたが、2%程度の乖離であり、

さほど大きな差ではありませんでした。

機会がありましたら、他のエリアや沿線も調べてみたいと思います。(林)



(左上)1K アパート・(右上)1K マンション

(左下)2LDK アパート、(右下)2LDK マンション

文字が小さくなってしまいますがご参考にいただければ幸いです。

■CPM 流！土田の賃貸管理塾 テーマ：賃貸運営の大きなトラブルと対処法⑦～高齢者の方との契約

こんにちは、CPMの土田です。今回は、引き続き【高齢者の方との契約】についてお話ししていきたいと思います。

前回お伝えした内容は、賃借人が亡くなられた場合の賃借権の相続について、主に相続人が一人の場合のお話でした。今回は、**相続人が複数いた場合にどうなるのか**についてご説明いたします。

昨今、世帯人数や子供の数の減少が進んでいるとはいえ、法的に相続対象となる家族の範囲は広く、複数人に相続が発生するケースは珍しくありません。



突然相続が発生してしまった場合、その時点から賃借権は相続対象となる方全員で共有する事になるのですが、この【賃借権の共有】状態となった相手方と賃貸借契約上のやりとりを行う中で、注意すべきことがいくつかあります。

一つ目として【**賃借人の賃料支払い債務は不可分債務である**】という事です。不可分債務とは、その義務を共有者で勝手に分ける事ができません、という事です。つまり、賃料の支払いという義務は、共有される皆様が等しく全額について義務を負う事になります。

これが問題になるのは主に**滞納の発生時**です。誰が滞納分を払っても良いという事になると、一時負担であっても誰が払うのかと揉める可能性が高くなります。結果として、滞納の解消が遅れがちになります。

二つ目は、【**敷金返還請求権は可分債権である**】という事です。可分債権とは、共有者がそれぞれの持分に応じた債権の行使ができるという事です。つまり、敷金返還請求という権利は、共有者様が別々に、それぞれの金額を請求できる事になります。

これが問題になるのは、**敷金精算**です。登記などで持分を確認し、敷金を返すべき人とその額を計算して精算しなければ、誤まった金額を返金してしまったり、必要な費用が敷金では賄えない等のトラブルが発生してしまいます。

最後に三つ目ですが、【**契約を解約をしようとする**と持分の過半数の同意が必要になる】という事です。たとえ相続人のほとんどが賃貸借契約の解約を希望していたとしても、持ち分が多い方…たとえば1/2の持分を持つ配偶者一人が反対すれば解約はできなくなります。もし、多くの持分を持つ方が正常な判断ができない状態になってしまえば…借主側からの自主的な解約は望めなくなってしまいます。

このような問題が発生しますので、賃借権の共有を放置することはおすすめできません。では、どうしたら賃借権の共有状態は解消できるのでしょうか？

最も早く対応できるのは、相続人同士が**遺産分割協議**をすることです。この協議をもって、相続で一時的に共有状態になってしまった賃借権を一人にまとめることが可能になります。ただし、**貸主側にこれを強要することはできません**。また、賃借権は相続時の課税対象とならないケースが多く、登記義務もありません。この為、特に対応される事なくそのまま放置される可能性が

非常に高いのが実情です。つまり、共有状態の早期解消には事前の準備こそが重要という事になります。

具体的には、賃貸借契約とその結び方です。定期借家契約で契約することはもちろん、契約時の説明や契約書文言などで、相続による賃借権の共有の可能性について、賃借人に注意喚起をしっかりとする事が必要になります。

まずは賃借人にしっかりと理解をしていただき、突然の相続発生に備えご家族とよく打ち合わせをしていただく。そして可能であれば、遺言書や何でしたら手紙でもいいので、賃借権を早めにまとめるように伝える。具体的にまとめる方を指定していただくのも有効でしょう。

こうした用意をしていただく事で、突然相続になってしまっても、しっかりと遺産分割協議が行われるようになります。



そしてこれは前回でも触れましたが、従来あったような【賃借人一代限りの契約とする】といった旨の契約文言だけでは、法的に効力が

ないばかりか、注意喚起として十分な機能を果たせません。こうした相続と賃借権の共有の問題について、契約を取り扱う仲介会社や管理会社がよく認識し、紹介や申込受付時はもちろん、重要事項説明の際にしっかりと説明し、契約書文言等で借主様に正確に伝える事が重要になってくるのです。

■「コトブキ」相続の基礎知識～遺言⑩公正証書遺言の取消し

遺言を書いた遺言者が生きている間は、いつでも遺言の方式に従って、遺言の全部又は一部を撤回することができます。仮に、詐欺や脅迫で遺言書を作成したとします。

「前の遺言が後の遺言と抵触するときは、その抵触する部分については、後の遺言で前の遺言を撤回したものとみなす。」と民法に規定してあるので、遺言者は詐欺や脅迫で本人の真意とは異なる遺言を作成して

も、その後、本人の真意に基づく新たな遺言を作成すれば詐欺や脅迫で作成された遺言は撤回したものと同様の効果があります。



遺言を書いた遺言者が死亡した場合は、遺言の撤回や新たな遺言の作成はできませんが、遺言者が詐欺や脅迫により書いた遺言の取消権は、相続人が承継して行使することができます。この権利を行使して遺言を無効とすることができます。

ただし、この遺言の効力について、相続人や受遺者、遺言執行者との間で争いがある場合は、この遺言が無効であることの確認のため、家庭裁判所に調停の申し立てを行い、調停の手続きを経る必要があります。(鶴岡)

■読書案内～『外国人向け賃貸住宅ノウハウのすべて』～

こんにちは。鶴岡です。コロナも落ち着いて人の動きもだいぶ出てきました。



賃貸物件も、昨年、一昨年に比べて問い合わせも増えてきました。新社会人の方や新入生の方もそうですが、外国籍の方の問い合わせが増えました。

今回、ご紹介する本には外国籍の方に

賃貸物件を貸すときのノウハウが書かれています。内容は、

- 日本人の人口減少により「今後の賃貸ビジネスは外国籍の方抜きには語れない」
- 外国籍の方に部屋を貸したくない理由
- 来日してくる外国籍の方はどのようなタイプか
- 外国人向け家賃保証会社や便利なサービス

- 外国籍の方が部屋探して重視するポイント
- 外国籍の方に喜ばれる部屋のポイント

などが書かれています。

読んでいて、外国籍の方のトラブルが多いと感じるのは、外国籍の方が日本の慣習などを十分に理解せずに入居してしまう事が多いからで、入居前にしっかりと説明をすることでトラブルはかなり減り、貸す側も入居される方の国について少しでもいいので関心を持って接することでコミュニケーションを取っていけばお互いに上手く生活できそうな感じがしました。

言葉の問題もありますが、外国籍の方専門の保証会社の使用や、コミュニケーションツール「ポケトーク」など翻訳機能のついた便利なものがあります。

上手く使って行くことで、外国籍の方とコミュニケーションを取っていくのも新しい発見があって楽しいかもしれません。是非、お読みください。(荻野政男著・住宅新報出版・2022年刊)(鶴岡)

■3月・4月の休業予定日

3月と4月の営業カレンダーは以下のとおりです。オレンジ色部分が定休日となります。なお、休業日は予告なく変更される場合がありますので、予めご了承くださいませ。変更の際は弊社ホームページにてお知らせいたします。宜しくお願い致します。

※先月号のカレンダーで3月の定休日予定が間違っておりました。以下のとおり訂正いたしましたのでご確認くださいませ。ご迷惑をおかけし、申し訳ございません。

3月							4月						
月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日
		1	2	3	4	5						1	2
6	7	8	9	10	11	12	3	4	5	6	7	8	9
13	14	15	16	17	18	19	10	11	12	13	14	15	16
20	21	22	23	24	25	26	17	18	19	20	21	22	23
27	28	29	30	31			24	25	26	27	28	29	30

■管理物件の稼働状況

2月1日時点での管理物件の稼働率(賃料ベース)は95.25%でした。