



[発行日]2023年9月1日(通算第135号) [発行人]森田 龍三
[発行所]株式会社ハウジングロビー 長崎県長崎市下西山町1-5 TEL 095-893-5037
※配信停止をご希望の場合は >>> 095-893-5037 までご連絡ください。



Column

高齢者の1人暮らし問題？

皆さんまだまだ残暑も厳しい折、体調崩されてないでしょうか？
今回は高齢者の一人暮らしの危険性について賃貸管理の側面から考えてみたいと思います。
65歳以上の高齢者のひとり暮らしの割合は、少子高齢化が進む中で年々増加傾向にあることがわかっています。内閣府が公表している資料によると65歳以上の人口に占めるひとり暮らしの割合は、2020年時点で男性が約243万人(15.5%)、女性が約459万人(22.4%)となっています。今後も高齢者のひとり暮らしは、さらに増加していくと見込まれており、2040年には65歳以上のひとり暮らしの割合が男性で20.8%、女性で24.5%にまで増加すると推計されています。
また、全国の孤独死の数ですが年間5,000人を超えるそうです。そのうち65歳以上

が約半分の2,500人です。賃貸物件に入っている方のデータはありませんが、かなりの数が想像できます。近くに親族がいないなどのケースが多いのも特徴です。実際に弊社管理物件でも単身世帯の高齢の方がお亡くなりになるケースが最近増えてきました。今後も増えるのは確実です。高齢者の場合社会との接点が薄くなり認知症が進んだり、詐欺にあたり孤独死以外にも様々な問題が発生してきます。我々も何か対策をしなければ最悪の事態を招きかねません。
どこも身寄りがなくお亡くなりになった場合の遺品の取り扱いも大変な作業になります。オーナーさんにも多大な損害が発生しかねません。我々がまずできることは65歳以上の単独世帯を洗い出し、身内の方との連携を取る手段を事前に当たっておこうと思います。入居者情報が古いままで保証人もお亡くなりになっていたり、連絡先が変わっていたりするケースも珍しいことではありません。他にも本人さんに対しての定期的な安否確認も必要です。今後どのようにして行っていくか検討してまいります。
超高齢化社会、高齢者が高齢者を介護する時代、なんとか知恵を出し合って乗り切っていきたいと思う今日この頃です。
暑い日が続きます、くれぐれも熱中症にはお気をつけください。

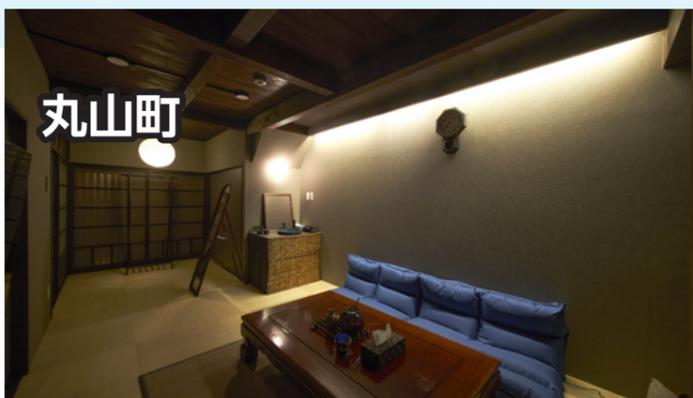


株式会社ハウジングロビー
代表取締役 森田 龍三

＼民泊に宿泊したゲストのレビューをご紹介します！／

【レビューについて】

ゲスト様からいただいたレビューには、各施設に宿泊した際の色々なご意見・ご感想が書かれています。そして、それが我々民泊スタッフにとって大変励みとなるメッセージとなっております！
これからも多くの方々にご利用いただきありがたいメッセージをいただけるよう頑張っております。



丸山町

おやど紀伊国屋・丸山町に 旅行で宿泊したカナダ・トロントのゲスト様

We had a wonderful stay. The place is so cozy and has everything you need. It has a lovely Japanese feel to it. Great neighbourhood for restaurants and shopping. Easy to get to major attractions from here.

すばらしい滞在ができました。お部屋はとても居心地が良く、揃っています。日本の雰囲気も素敵です。レストランやショッピングに最適なエリアです。ここから主要な観光スポットに簡単にアクセスできます。



ハウジングロビープレゼンツ / ■ 教えて！龍ちゃん！楽しい暮らし、住みたいお部屋！
毎月第2水曜日 11:30頃～放送中
■ 龍ちゃんの個性があるから面白い！
毎月第3月曜日 19:30～放送中

「賃貸物件の管理」「不動産の売買」に関するご相談は弊社までお気軽にご連絡ください！
株式会社ハウジングロビー-L&P長崎店 TEL:095-893-5056



補償対象の修繕箇所 「外壁」「軒裏」「屋根」
大規模修繕に備える共済 / 国土交通省認可取得
賃貸住宅修繕共済
共済掛金を経費にすることが可能です！
(共済掛金損金計上可能)
<正規代理店>
ハウジングロビーまでお問い合わせください。TEL 095-893-5037

～弁護士による賃貸法律相談室～

改正民法の保証契約規定と施行後の更新業務

改正民法の施行以降に賃貸借契約が更新された場合に、従前の連帯保証人には改正規定が適用されるのか？

2020年4月1日に施行された改正民法の465条2第2項により、「保証人が負うべき限度額(極度額)を定めなければ保証契約は効力を生じない」と規定されました。したがって改正日以降に締結する賃貸借契約では、契約書に記載する保証人の負うべき極度額を、「●円」とか「月額賃料の●カ月分」としなければ、その保証の効力が生じないということになります。他方で、改正前に締結されていた賃貸借契約は、保証人の極度額について規定していないというケースが圧倒的に多いのが実情です。そのケースの場合、2020年4月1日以降に更新される賃貸借では、保証効力の扱いはどうなるのでしょうか？ 賃貸借契約の更新では、保証人との間で新たに更新の書面を取り交わすことはなく、賃貸人と借借人だけで更新合意書等の書面を取り交わすことが多いと思われます。また、自動更新条項が定められている場合は、更新合意の書面を取り交わすこと無く契約が更新されるのが一般的です。このため、改正日以降の賃貸借の更新の際には、賃貸人と借借人と保証人との間で、新たに改正民法の要件を備えた保証契約(極度額の定めをした保証契約)を締結しなければ、更新後は保証の効力を失ってしまうのか？ という問題があります。

更新のたびに保証人との合意は必要か？

この答えを考える前に整理しておきたい論点があります。それは、賃貸借契約が更新される都度に、「保証人と改めて保証契約を締結する必要があるのか」という問題です。この点については、最高裁判所平成9年11月13日判決が、①原則として、改めて保証人と契約を締結しなくとも賃貸借契約更新後も保証人の責任は継続する、②例外として、反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情がある場合や、賃貸人において保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認められる場合は保証人の責任は継続しない、と判断しています。したがって、賃貸借契約の更新の際に、別途保証人と更新等の合意をしなくとも、原則として保証人の責任も継続するということになります。上記を確認したうえで、改正日以降に賃貸借契約が更新され、その契約書に極度額の定めがされていなかった場合でも保証人の責任が継続するのか、について考えてみます。この問題は、①賃貸借契約の更新の際に、保証人とは書面の取り交わしはしない場合(借借人とのみ更新合意書を取り交わす、もしくは自動更新条項により契約が更新される場合)、②賃貸借契約の更新の際に、保証人と

も改めて保証契約の取り交わしをする場合、の2つのケースに分けて考える必要があります。

新たな合意なければ適用されない

まず①の場合は、更新時に新たに保証人と契約をしなくとも、前述の最高裁判例の解釈に基づけば、当初の保証契約の責任の効力が更新によっても失われず、そのまま継続するものと解されます。改正民法施行後の更新契約では、保証契約に関して「新たに」合意をするものでもありませんので、改正民法の適用は受けずに極度額を別途定める必要もない、というのが法務省の見解のようです。また、同様の判断をした裁判事例として、東京地方裁判所令和3年4月23日判決があります。次に②のように、保証人と改めて保証契約の取り交わしをする場合は、改正民法施行後に「新たな」保証に関する合意があったといえるため、保証契約は改正民法の適用を受けることになります。したがって、保証契約の更新で極度額の定めをしなければ保証は無効となってしまい、保証人の責任は継続しないということになります。

合意(自動)更新、法定更新のケースは？

以上を踏まえると、改正民法の施行日以後の賃貸借契約の更新においては、保証人から何かしらの書面にサインを貰おうとすると、改正民法の規定が適用されるので注意が必要です。なお、上記は、賃貸借契約が「合意更新及び自動更新」された場合です。改正民法の施行日以後に賃貸借契約が「法定更新」された場合(更新の合意もなく、自動更新条項も定められていなかった場合)はどうなるのか、という問題もありますが、この場合についても、前述した東京地方裁判所令和3年4月23日判決が、合意更新の場合と同様に、原則として保証人の責任は従前と同様に継続するという判断をしています。

弁護士:北村亮典

*この記事は、2023年8月20日時点の法令等に基づいて書かれています。



200億円のマンション、ゼネコン施工ミスが多発など

一部屋 200 億円以上の記録マンション

森ビル(東京)は、六本木ヒルズやパークヒルズなどに続く最新作「麻布台ヒルズ」の一部を公開しました。東京都心の六本木と虎ノ門の中間点にある麻布台エリアに、約330メートルの高層ビルと、テニスコート90面分以上となる約2万4000㎡もの緑地を持つ複合施設です。用地買収を始めてから35年も要し、バブル崩壊やリーマンショックなどの不況も乗り越えて完成にこぎ着けました。特に話題なのが分譲・賃貸合わせて約1400戸の超高級マンションです。現在、公開されている情報では賃貸住宅の家賃は52万円～120万円が法人契約のみ。分譲マンションの価格は平均20億円とされ、最上階は200億円以上だったと予想されています。日本の分譲マンション価格の最高記録を大きく更新しました。この部屋の内装や設備、正式な価格は公開されていません。どんな人が購入するのかわかりませんが、9年前に森ビルが開発した虎ノ門ヒルズの登記簿を参考にすると、物件オーナーはセカンドハウスや投資用として購入する人がほとんどのようです。建設会社社長によると「森ビルの高級住宅の管理はどのデベロッパーよりも厳格です。以前、内装工事業者が間違えて、工事予定ではない別の部屋のドアノブに『触れた』ことがあり、当社も含めて出入りの施工会社全てに、再発防止が徹底されたこともあります」といいます。まさに日本最高峰の集合住宅といえる麻布台ヒルズに注目が集まっています。

ゼネコン施工ミスの背景に構造的問題

今年に入ってから大型ビルなどの工事現場で施工不良が相次いでいます。3月には北海道・札幌で建設中の26階建て高層ビルで施工不良と数値改ざんが発覚しました。施工していた大成建設(東京)によると、すでに工事は全工程の2割以上まで進んでいましたが、組み終えた鉄骨を解体してからの「建て直し」を発表しています。同じく大成建設で建て替え工事が進んでいた東京・世田谷区役所庁舎は、施工計画に問題があったため工事が2年近くも延長する見通しになってしまいました。また、6月末に竣工予定だった東京・港区のJR田町駅前の超高層ビル「田町タワー」では、床の施工不良が発覚し完成が同年9月末に遅れることが明らかになりました。施工の清水建設(東京)によれば、一部のコンクリート床の高さがズレて工事が続けられなくなったとのこと。専門家によると鉄骨の柱についての管理が適

切でなかったようです。問題を起こしたのは大手建設会社ばかりなので驚きが広がっています。建築業界に詳しい記者は「ゼネコンは建材費と人件費のダブル値上げにさらされている。一方で、再開発が活況で1000億円規模の大型案件がいくつもあるため工事現場に割ける労力が減っている。帳票管理のデジタル化などで効率を高める工夫も進んでいるが、まだまだ追いついていません」と原因を語ります。働き方改革によって週休二日制の導入が増えていることも影響しているようです。ある金融機関の建設業界担当者によると、某ゼネコンでは工事に手が回らず辞退した案件が多く、機会損失は年間1000億円から2000億円にも上っているようです。都内の管理会社によると、賃貸住宅建設やリフォーム現場でも値上げと工事遅延がたびたび起きていて、その影響は賃貸業界にも広がっています。ゼネコンの施工不良から見えてくるのは、すぐには改善できそうにない建築業界の苦境でした。

タワマン節税に国税のメス

富裕層に人気の「タワマン節税」にメスが入りそうです。今年6月に国税庁は相続税に関するマンション評価の計算式を変更することを発表しました。これまで市場価格の2割程度まで低く評価されることもありましたが、改正で評価が6割以上にまで引き上げられる見込みです。タワマン節税は10年ほど前から話題になり、節税効果が高すぎて不公平と問題視されてきました。しかし、「政治家もやっているの禁止されない」などといった話がまことしやかに囁かれており、これまで特別な対策はとられていませんでした。しかし昨年4月の最高裁判決で、路線価をもとにして2棟で3億3,370万円の財産評価で相続されたマンションに対し、国税当局が計12億7,300万円と4倍近い評価を算定し、3億3,000万円を追徴課税したことで、マンションの相続財産評価全般が見直されることとなりました。新マンション評価は2024年1月に始まる予定です。資産家の相続対策に詳しい不動産会社代表によると「来年までに財産を贈与したいという相談もある」そうですが、こうした駆け込み贈与自体が税金逃れの過剰な節税とされ追徴課税の対象になることもあるようです。ジワジワと節税策を封じる力が強まっている中で先ほどの代表は「後出しジャンケンでも税務当局にはかなわない。常識的な節税策を提案するしかできない」と嘆いています。



YouTube

物件紹介など
面白いチャンネル発信中!



Instagram

ハウジングロビーの
情報を発信しています!



Twitter

長崎の美味しいお店や
暮らしの情報を
発信しています!



ティックトック

若い方に向けて賃貸物件に
まつわる情報発信中!!

ハウジングロビーは SNSを活用して皆様のためになる”住まい”や”暮らし”の情報を発信しています。

民泊に宿泊したゲストのレビューをご紹介します！

おやど紀伊国屋・中町に旅行で宿泊した中国のゲスト様7名



中町

房子地點很方便, 附近有大型商場, 便利店, 餐廳。
房子很乾淨和舒適! 房東很友善!
下次到長崎也會選擇入住。



家の場所は非常に便利で、近くに大きなショッピングモール、コンビニ、レストランがあります。家はとても清潔で快適です！ホストはとてもフレンドリーです！次回長崎に来るときはここに泊まると思います。

おやど紀伊国屋・十人町に旅行で宿泊したカナダのゲスト様2名



十人町

We had a wonderful stay here during our time in Nagasaki. The place is located in a peaceful residential area. It is a bit of a walk up a steep hill but we managed okay with our back packs. The place was very clean and spacious and we loved the tatami mats and living area. Very easy check in and super friendly host. Would definitely recommend staying here!



長崎での滞在中に素晴らしい滞在をしました。この場所は平和な住宅地に位置しています。急な坂を上ると少し歩きますが、バックパックで大丈夫でした。宿泊先はとても清潔で広々としていて、畳のマットとリビングエリアが気に入りました。チェックインはとても簡単で、ホストはとてもフレンドリーです。ぜひおすすめです！

空家を民泊に活用しませんか？

<お問い合わせ>
株式会社ハウジングロビー民泊事業部
TEL 095-893-5037



おやど 紀伊国屋



宿泊予約
はこちら

- おやど紀伊国屋 十人町
- おやど紀伊国屋 五島町
- おやど紀伊国屋 本石灰町
- おやど紀伊国屋 新地町
- おやど紀伊国屋 中町
- おやど紀伊国屋 銀屋町
- おやど紀伊国屋 銀屋町式館
- おやど紀伊国屋 大黒町
- おやど紀伊国屋 磨屋町
- おやど紀伊国屋 丸山町
- おやど紀伊国屋 丸山町庭

スタッフのつぶやき

今年、入社しました！

Staff Column
Staff Column
Staff Column
Staff Column
Staff Column
Staff Column

初めまして！長崎カスタマーサービスの堀口と申します。
今年の4月に入社して4か月经ちました。主に入居中のお困り事の対応を担当しています。
私は建物に興味があり、この業界に転職しました。両親の仕事の都合もあり、幼い頃から引っ越しが多く約30年弱の人生の中で引っ越し回数は10回以上になります。引っ越しの回数＝出会う物件の数ということもありアパート、マンション、平屋の戸建て、2階建ての戸建て・・・と様々な物件に住んできました。また、学生時代は海外での暮らしを経験してみたく夏休みの間に1か月程ですが海外のお家にホームステイしていたこともあります。その中でも一番印象に残っている暮らしは、よく遊びに行かせてもらっていた生前の祖父母が暮らす古民家です。お風呂を薪で沸かしたり、土間で七輪を囲んでみたり、目の前の畑で育てた野菜でご飯を作ったり・・・手先が器用な祖父だったから実現した暮らしだと思いますが、決して便利だとは言えない立地と建物に自分で手を加えながら自然の中で楽しむ暮らしはとても貴重なものだったと思い出に残っています。毎回、急に決まる引っ越しには戸惑うこともありましたが建物を通して、その地域の文化や慣習に触れるなど様々な経験をさせてくれたり、多くの景色を見せてくれた家族には感謝の気持ちでいっぱいです。まだまだ学ぶことの方が多いですが、これからハウジングロビーの一員として日々励んでまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。