



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

10-11月号

発行日2021年10月



今月のトピックス

契約交渉が佳境に至ると 契約成立前でも断れない？

Q.
断れますが、損害賠償を負うことがあります。

A.
「契約締結上の過失」という判例法理により、損害賠償責任を負う可能性があります。民法は、近代法の大原則である契約自由の法理を採用しています。つまり、契約を締結するか否かは自由であり、契約に向けた交渉がなされても、契約が成立しないうちは、いつでも交渉を打ち切ることができます。契約を締結する義務はありません。

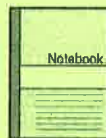
しかし、交渉の結果、相手方に対し契約成立への強い信頼を与える段階にまで至った場合、その信頼を裏切り、契約を一方向的に打ち切ると、信頼したことによって生じた損害について、賠償責任が生じます。この法理を「契約締結上の過失」といいます。

なお、賃借希望者が在日外国人であることを主たる理由として契約締結を拒んだ事案で大阪地方裁判所は、この法理を適用し、賃貸人に損害賠償責任を課しています。

契約締結上の過失の法理の難しいところはここにあります。前述のとおり、契約を締結する法的義務はありません。その義務がないのになぜ交渉を打ち切ると法的責任が生じるかです。

この点、学説の対立があり、議論が盛んな時期もありました。

しかし、2011年4月22日の最高裁判所判例により、その対立に終止符が打たれ、現在は、この法的責任は契約責任ではなく、民法1条に定める「信義則違反」と、民法709条以下の「不法行為責任」を根拠とする見解が有力な見解となっています。



民法1条2項は「権利の行使および義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない」と定めています。

普通に読むと「義務」の履行について、信義に従う義務があると読めます。

したがって、契約前にはそもそも法的「義務」が生じてないので、本条の信義則の適用はないのでは？と思えてしまいます。

古くはそのように解釈されていた時代もありましたが、現在は、前述のとおり、契約交渉中の当事者にも契約類似の信頼関係に基づく信義則上の責任が生じ、不当に契約交渉を破棄すれば損害賠償責任を負うとしています。

賃貸借契約は、貸主と借主の双方の意思が合致すれば成立します。つまり、貸主が借主に物件を貸すといい、借主が貸主に賃料を支払いますと約束することが必要です。具体的には、借主が契約申込書を書いて出し、貸主が審査して承諾すれば、その時点で賃貸借契約が成立します。これが不動産売買契約となると話は別で、不動産売買契約の場合は、申込書だけでは要件を満たさず、売買契約書の締結、署名捺印が必要です。

同じ契約行為でも、賃貸借契約と売買契約では成立要件が異なることをご理解いただきすすめていくことが必要です。

基準地価、住宅地は下落率縮小

名古屋圏は0.3%の上昇と堅調

圏域別地価変動率の推移

(単位:%)

	住宅地		商業地	
	令和3調査	令和2調査	令和3調査	令和2調査
全国	▲0.5	▲0.7	▲0.5	▲0.3
三大都市圏	0.0	▲0.3	0.1	0.7
東京圏	0.1	▲0.2	0.1	1.0
大阪圏	▲0.3	▲0.4	▲0.6	1.2
名古屋圏	0.3	▲0.7	1.0	▲1.1
地方圏	▲0.7	▲0.9	▲0.7	▲0.6

前年よりも下落率縮小・上昇率拡大など

前年よりも下落率拡大・上昇率縮小など

国土交通省発表資料に基づき本紙で作成

国土交通省

ているものだ。

国土交通省は9月21日、2021年の都道府県地価(基準地価)を発表した。各都道府県が毎年7月1日時点での調査地点の正常価格を公表し

は、新型コロナウイルスの感染拡大の影響により、下落が継続したが、住宅地は下落率が縮小。一方で、商業地は下落率が拡大した。

全用途の全国平均の変動率は20年の0.6%下落に対し0.4%の下落。2年連続の下落となったが、下落率は縮小した。住宅地の全国平均は、20年7月以降の1年間で0.5%下落しているものの、前回の0.7%下落に比べ下落幅は縮小した。東京圏は0.1%、名古屋圏は0.3%それぞれ上昇に転じた。大阪圏は20年に引き続き、0.3%下落したが、20年に比べ下げ幅は縮んだ。地方圏は0.7%の下落だが、下落幅は0.2ポイント改善した。北海道が0.3%、福岡県が1.0%、それぞれ上昇した。商業地では、全体として下落率が拡大。

東京圏では上昇が継続したが上昇幅は縮小、大阪圏は9年ぶりに下落した。名古屋圏では住宅地だけでなく、商業地も上昇した。名古屋圏の背景について、国土省、地価調査課の中部地区担当者は、「住宅地に関しては、名古屋市中心部においてマンション需要が根強い一方、供給は少ないため取得需要は堅調」と話す。自動車産業の業績回復によってエンドユーザーの住宅への購買意欲が高まっていることも上昇の要因のようだ。商業地では、大規模な再開発の進展などが要因となって名古屋市中心部において投資活動も活発となっているという。



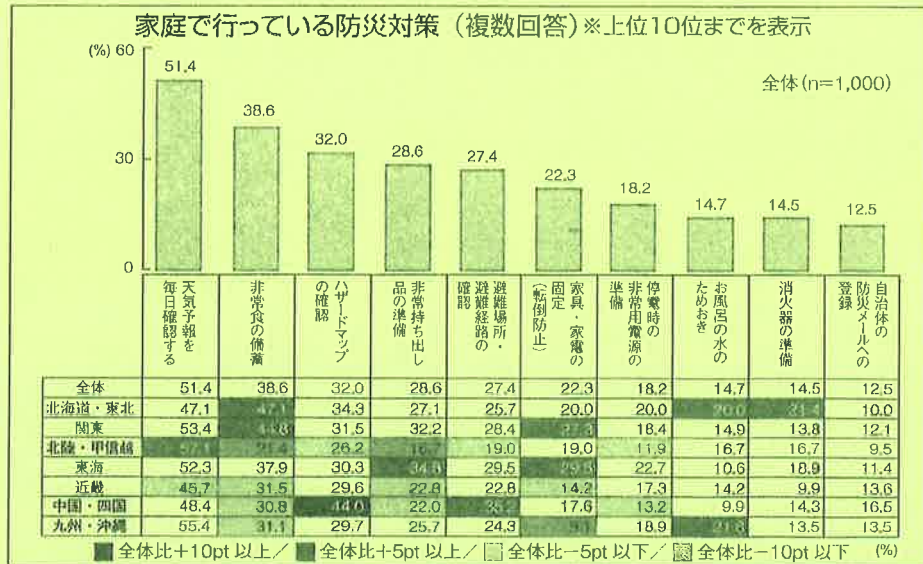
家具・家電の固定は22%、居住地域で差

9月1日の防災の日に合わせて、全国の15～69歳の男女1,000人を対象に、今年8月、防災への意識や行動をインターネット調査。

家庭で行っている災害対策を聞くと、最も多かったのは「天気予報を毎日確認」で、次いで「非常食の備蓄」「ハザードマップの確認」の順となった。

「家具・家電の固定」を行っているのは全体で22%にとどまった。居住エリア別で見ると、東海が最も高く、関東が続く。最も低かったのは九州・沖縄だった。自然災害への備えは過去の災害体験や自治体の啓蒙活動状況が影響を与えているのか、地域差が出ていると考察している。

最近、自然災害が増えていると思うかをたずねると、88%が「そう思う」と回答し、大多数の人が自然災害発生の増加を実感していることが分かった。しかし、自分は自然災害に巻き込まれないと思うか、との質問には「そう思う」が24%となり、約4人に1人は自然災害には巻き込まれないとの意識であることも分かった。



ユーグレナ「よく眠れる遺伝子が多い都市ランキング」

奈良県、秋田県、高知県がトップ3

ユーグレナ・マイヘルスとジーンクエストの遺伝子解析サービスの利用者2万人以上のゲノムデータを使って「睡眠の質」項目を解析したところ、よく眠れる遺伝子タイプの人の割合が相対的にもっとも高かった都道府県は、「奈良県」だったことが分かった。

今回の「睡眠の質」に関する遺伝子は、過去の研究で睡眠との関係が示された遺伝子候補のひとつ。

睡眠の質に関する遺伝子は「睡眠の質がより低いタイプ」「睡眠の質が低いタイプ」「一般的なタイプ」の3つのタイプがあり、日本人の64%の遺伝子タイプは「一般的なタイプ」であるという。

睡眠は個人の遺伝子特性にも依存するとともに、日頃の習慣や行動で大きく変わる。

睡眠をよくするには「時間の確保」「規則的なリズム」「生活習慣」の3つが大切であると指摘している。

よく眠れる遺伝子タイプが多い都道府県ランキング

1位	奈良県	72.42%	25位	愛知県	66.10%
2位	秋田県	72.25%		徳島県	
3位	高知県	72.00%	27位	北海道	66.02%
4位	岩手県	71.49%		鹿児島県	
5位	宮崎県	69.22%	28位	岐阜県	65.85%
6位	宮城県	69.14%		三重県	
7位	山口県	68.81%	31位	東京都	65.77%
8位	埼玉県		32位	和歌山県	64.80%
	福島県	68.48%		佐賀県	
10位	島根県	68.06%	33位	長崎県	64.72%
11位	大阪府	67.49%	35位	山梨県	64.32%
12位	京都府		36位	茨城県	64.08%
	山形県	67.40%	37位	長野県	63.36%
14位	群馬県	67.32%	38位	沖縄県	62.96%
15位	神奈川県	67.24%	39位	青森県	62.81%
16位	静岡県	67.16%		岡山県	
17位	愛媛県		40位	富山県	62.57%
	福岡県	66.99%		熊本県	62.09%
19位	栃木県	66.59%	43位	大分県	61.70%
20位	新潟県		44位	広島県	61.07%
	兵庫県	66.42%	45位	福井県	60.92%
22位	石川県		46位	鳥取県	60.53%
	香川県	66.26%	47位	滋賀県	60.30%
24位	千葉県	66.18%			

賃貸物件 売却物件



募集中!!

お気軽にお電話ください

マンション

一戸建

土地

あなたの大切な不動産を
本当に必要な人のために

新聞折込
スーモ
アットホーム
ホームメイト
不動産情報誌
に無料で掲載します。



【おかげさまで21周年 今後とも変わらずのご愛顧をどうぞ宜しくお願いいたします】

お部屋探しの専門店



ホームメイト

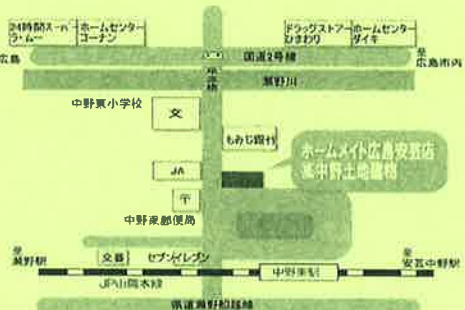


TEL(082)892-3791

〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【営業時間】 AM9:30~PM6:00 【定休日】 毎週水曜

株式会社中野土地建物 広島県知事(5)第8792号



【広告有効期限】 令和3年11月30日

社長の独り言



先日、アパートを法人契約している会社の社長さんよりご連絡があり、退去後の残置物撤去と掃除を依頼されました。現地に行くと、びっくり！部屋がゴミの山です。玄関入って奥まで進むには、ゴミの山を登らなければいけません。どうやら突然失踪したようです。会社の別の社員さんとも現地立会いしましたが、社員さんもびっくり。この社員さんも日頃からこの方とはよくお会いしていたようでしたので、「どんな感じの方だったんですか？」とお聞きすると、「おとなしい感じの人なんですけど、人は分からないですね。」との事。さあ、ここからゴミの処理です。このゴミを処分しないと床や壁がどうなっているか分かりません。ハウスクリーニング業者さんにも急遽来てもらい、一緒に中を確認。食べ残しやたばこの吸い殻などもごちゃまぜで、大変な状況です。近くの産廃業者さんへ依頼しようと思いましたが、近くの業者さんは手一杯で、また人手不足で対応できないようです。それでも、ハウスクリーニング業者さんにいろいろ手を尽くしていただき、なんとか「ゴミ処分完了！」として中を確認すると、なんと床に穴が開いています。壁はある程度力でしたとくへこんだり、穴が開くことはありませんが、床はよっぽど何かしなない限りは穴は開きません。結局、ゴミ処分から内部の修繕工事まですべて完了させ法人契約の会社さんにてお支払いいただきました。最近はこの時勢のせいかな、こういう話が時々あります。賃借人は「善良なる管理者の注意義務」があり、物件を賃借人に返すまでの間は、管理者として大切に使用する必要があります。時勢関係なく、皆さんには大切に使用していただきたいものです。

今月の一冊

私が見た未来 完全版



出版社／飛鳥新社
著者／たつき諒

価格／1,200円

幻の「予言漫画」復刻！
22年の沈黙を破り、作者が新たな警告！
「本当の大災難は2025年7月にやってくる」
1999年に刊行され、東日本大震災を予言していた漫画として話題沸騰！
絶版の為中古市場では10万円以上の値がつく前作に、新たな予知夢を加え解説した完全版！
TBS放送「週刊さんまとマツコ」で取り上げられ、的中率が話題と紹介されました。



- ・会社名 ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
- ・提供できるもの 不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
- ・モットー 「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でのいていただくこと」

・会社の場所

〒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 <https://www.nakano-ty.co.jp>

読んでいただきまして、
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！

