



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月号

発行日2015年10月



今月のトピックス

契約のドタキャンに対しての キャンセル料（損害賠償）請求は 正当な理由が必要

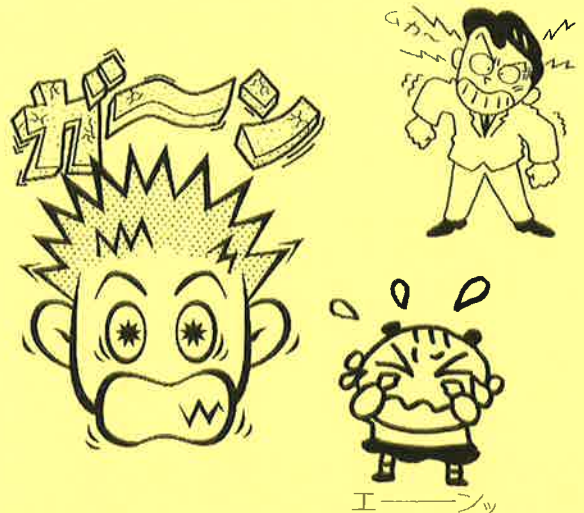
私たちには、誰とでも自由に交渉し、自らの利益になると考える契約だけを締結する自由が認められています。これを「契約自由の原則」といいます。そのため、私たちが契約の交渉を進めていく中で、条件が折り合わず契約を締結しなかった場合でも、基本的には相手方から損害賠償を請求されることはありません。

もっとも、賃貸借契約の成立に向けて、条件がほとんど整っていた段階にもかかわらず入居予定者が土壇場で一方的に契約交渉を打ち切った場合はどうでしょうか。大家さんとしては、賃料を得られないどころか、入居予定者との契約締結を見込んだ準備も無駄となり、多大な損害が生じてしまうかもしれません。このような場合、大家さんは、契約を破棄した入居予定者に対してキャンセル料などの請求をすることはできるのでしょうか。

入居予定者の契約破棄が問題となった裁判例として、次のようなものがあります。

まず、オフィスビルの賃貸交渉をしていた入居予定者が、大家さんと契約内容の基本合意をした後に契約を破棄したという事案において、裁判所は、入居予定者の損害賠償責任を認めました。（東京高裁平成20年1月31日）この裁判例では、10ヶ月という交渉の末、契約締結まであと一歩という時点で、入居予定者は、上司の決裁が下りなかったことを理由に契約破棄を申し入れたというものでした。

次に、店舗営業のために賃貸交渉をしていた入居予定者が、基本合意の後に契約を破棄



した事案においては、裁判所は、入居予定者の損害賠償責任を否定しました。（東京地裁平成21年2月16日）

この裁判例では、4ヶ月間の交渉で契約締結の基本的合意はなされていたものの、未だ内容面での交渉は続いており、その間の交渉過程において大家さんが不誠実な態度を取っていたことを理由に、入居予定者が契約破棄を申し入れたというものでした。

上記二つの裁判例からすれば、裁判所は、交渉期間の長さや、契約内容の成熟性を考慮し、大家さんが契約の成立に対してどのくらい強い期待を抱いていたか、契約破棄に正当な理由があるかどうかなどを判断要素として検討していることが窺えます。

このように、入居予定者の契約破棄について損害賠償責任が認められるかどうかは、契約交渉過程における個別の事情を吟味する必要があります。さらに、交渉段階において大家さんの側にも交渉態度に問題があったなど過失が認められる場合には、相手方から賠償額の減額を主張される可能性もあります。

ですから、交渉を破棄した入居予定者に対して、責任追及する際には、弁護士などと相談の上、対策を取っていくことが望ましいでしょう。

マーケット

レポート

賃貸物件をリフォームする際、予算の制限に頭を悩ませるオーナーは少なくないだろう。できるだけ低コストで、効果的な設備を導入するにはどうすればいい

のか。今回は、その参考となる「入居者の設備利用経験の有無と、物件に必要と考えている設備と満足度の高い設備」を紹介したい。

上の表は物件選びの際に決め手となった設備のトップ10。設備の利用経験率が50%を超えているエアコン

から温水洗浄便座までの5設備は「当たり前」設備と捉えていいだろう。リフォームする際は優先して導入すべき設備だ。

真ん中の表は利用経験者の満足度が高い設備。エコキュートなどの省エネ給湯器、LED照明、都市ガス、

■入居物件決定の際の設備・仕様の必要度

	必要度	経験率
エアコン付	71%	96%
都市ガス	57%	80%
TVモニタ付インターフォン	44%	62%
追い焚き機能付風呂	41%	58%
温水洗浄便座	36%	55%
宅配ボックス	27%	35%
無料or安価な高速ネット接続	24%	25%
保温機能付浴槽	24%	34%
防犯カメラ	24%	32%
浴室乾燥機	23%	42%

■利用経験者に聞く、設備・仕様の満足度

	満足度	経験率
食器自動洗浄機(※)	100%	7%
エコキュートなど省エネ給湯器(※)	100%	4%
LED照明	98%	17%
都市ガス	97%	80%
TVモニタ付インターフォン	96%	62%
保温機能付浴槽	96%	34%
ピッキング対策のカギ	95%	35%
追い焚き機能付風呂	94%	58%
温水洗浄便座	94%	55%
シャワー付化粧洗面台	93%	40%

(※) サンプル数が少ないため参考値

■利用経験はないが必要度の高い設備

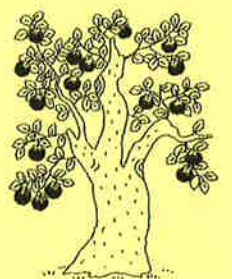
	必要度
都市ガス	26%
無料or安価な高速ネット接続	17%
断熱・遮熱性能の高い窓	17%
追い焚き機能付風呂	16%
TVモニタ付インターフォン	15%
無料or安価なWi-Fi	15%
遮音性能の高い窓	15%
エアコン付(※)	14%
LED照明	13%
温水洗浄便座	13%

(※) サンプル数が少ないため参考値

※2014年度 賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査(首都圏版)より

経験率は低いが満足度が高い省エネ設備が差別化に

下の表はその設備を利用したことがない人が必要と感じている設備。こちらも光熱費や通信費などランニングコストを下げる設備が多い。注目は断熱や遮音性など室内の快適性を保ちやすい設備。賃貸ではやや軽視されてきた快適性を左右する二大基本性能が必要性を上げてきた。また男性ニーズの高い快適・安価なネット接続サービス、女性ニーズの高いセキュリティ関連の導入も有効な施策だ。



好評につき、
期間延長！！



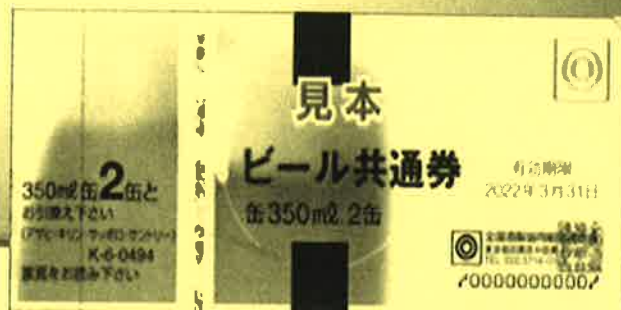
火災保険(建物)点検運動! 推奨中! 証券ご確認キャンペーン

火災保険の他社証券コピーを

ご提出の方全員にもれなく

①図書カード or ②ビール券の

いずれかをプレゼント!(500円相当)



★キャンペーン期間★ 2015年11月末まで

- ・建物の火災保険の証券が対象(家財のみは対象外)となります
- ・弊社での火災保険のご加入は要件ではありませんのでご安心ください
- ・既に弊社で火災保険(建物)を既加入のお客様は対象外となります
- ・当該キャンペーンは1世帯につき1,000円相当を限度とします

お問い合わせは

代理店名 株式会社 クリエイト21 担当:高本(こうもと)
TEL:082-503-8222 もしくは(株)中野土地建物まで

ホームメイドブログ



スタッフが綴る
日常の悲喜こもごも…

S藤です



ショック

運転免許証の更新ハガキが届き、中を見ると『青色』という文字が…
免許取得してから、ずっと『ゴールド』だったのに…ショック
前回の更新後の違反だったので、忘れてましたが確かに、一度、警察に止められたことが…
一旦停止のところ、ブレーキは踏んで止まったつもりでしたが一瞬過ぎて、止まっていないと、警察の人に言われ…
これからの5年間は無事故無違反で(当たり前ですが)、ゴールド取り戻します



S頭です

囲み取材



少し肌寒くなり、日中の散歩がとても気持ちの良い季節になりました。
先日、瀬野川の河川敷を歩いていると課外授業の小学生たちがたくさん集まっていた。

すると、すごい勢いで私の方に向かって数名の小学生が走ってきます。

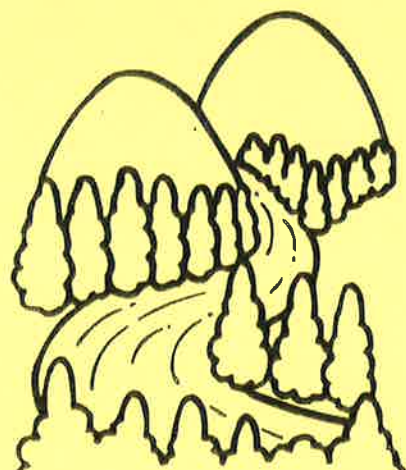
あっという間に取り囲まれて…



「今日は、なにをされてるのですか？」
「散歩しながら買い物です」
「よく瀬野川には来るのですか？」
「はーまあ 近くに住んでいるので…」
「瀬野川のどういう所が好きですか？」
「そうですね きれいで気持ちがいいところでしょうか…」
「ありがとうございました！！」

アポなしでの質問に気の利いた返事が出来なくてかなり反省です。
芸能人の方が囲み取材をされている時の気持ちがすこーし分かりました。

ですが、小学生は元気でかわいらしく微笑ましかったです。



社長の独り言



先日、アパートの入居者のお母さんが家賃の支払いに来られ、その時に、「息子が借りている部屋のトイレが詰まって水が流れなくなかったので、「応急処置サポート」へ来てもらったが、その場で直せなかったので、2日後につまりを直しに来てもらうことになりました。負担はどうなりますか？」と聞かれたので、「トイレのつまりは入居者の方でやっていたらいいことになっています。」とお答えし、お母さんも「分かりました。予定通り業者さんに来てもらうつもりです。」と仰います。と言われ、帰ろうとされていたんですが、私も少し時間があつたので、私が行って、つまりが解消できるかどうか見てみることにしました。実は、どうしても、と言われ、時々トイレのつまりの現場に行ってますが、自慢ではないのですが、いままでつまりが解消できなかったことがあります。大した道具を使うわけでもなく、ホームセンターで売っているラバーカップ（シュボシュボ）を使うだけなのですが…。でも、これ、結構、永遠と言えはあおけさですが、何10分もシュボシュボ、力を込めてやり続けなければ抜けません。ということと、現地到着。さっそくシュボシュボ始めました。今回の現場は10分程度でつまりは解消しました。でも、「なんで少し疑問が…」。「応急処置サポート」が来たはずですが、その人は一体何をしたんでしょうか？応急処置サポートはその場で直せば無料ですが、その場で直せず、後日ということになると有料となります。普通の作業でつまりが解消できないと、便器脱着という大変高額な作業にもなってしまう。水漏れ、つまりなどは特に分かりづらい作業なので改めて業者の選定は気を付けないといけません。

今月の一冊



シリコンバレー式
自分を変える
最強の食事
THE BULLETPROOF DIET
AMY D. HARBESHBACH, M.D., M.P.H.
JENNIFER HANSEN, M.D.
シリコンバレー式 最強の食事 一冊の食事だけで、どこまで健康を維持するのかわかる。毎日0.5キロ痩せて、パフォーマンスが最大化する！ NYからシアトルまで、全米の食生活を変えたベストセラー！

シリコンバレー式 自分を変える 最強の食事

デイヴ・アズフリー／著 桑原百代／翻訳 ダイヤモンド社／出版社
価格1,728円

NYからシアトルまで、全米の食生活を变えたベストセラー！
これで、毎日0.5キロ痩せて、パフォーマンスが最大化する！

- ・朝「ヨーグルト」を食べると太る
- ・IQは「食べ物」で変わる
- ・空腹になる食べ方、ならない食べ方
- ・「腹が空っぽ」のときがいちばん筋肉がつく
- ・炭水化物は「夜」に食べたほうがいい
- ・脂肪を食べると痩せる
- ・「冷や飯」が腸内の善玉菌を育てる などなど...



- ・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きていただくこと」
- ・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-ff.co.jp
URL http://www.nakano-ff.co.jp

読んでくれ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！

