

地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌



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

5月号

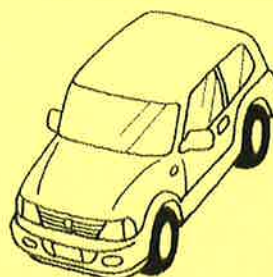


発行日2015年5月

今月のトピックス



駐車場の隣地建物からの 飛来物による自動車の損傷



損害の発生を予見できたかが
重要な鍵



【相談内容】

最近、駐車場の隣地にある建物が古くなっているにもかかわらず、人の出入りがなく、壁のタイルなどが剥れかけている状態でしたが、何ら対処されないまま放置されていました。駐車場の利用者に迷惑が無いようにしたかったのですが、あくまでも隣地の建物であるため、手を出せずにはいたところ、強風の日に壁のタイルが飛ばされた結果、駐車場の自動車に当たってしまい、大きな傷が残ってしまいました。利用者の方からは、賃貸人の管理不足が原因であると指摘され、自動車の傷を修復する費用を請求されていますが、全額負担しなければならぬのでしょうか？

【回答】

隣地にある建物については、確かに所有権があるわけではない以上、対応することは難しいと考えがちですが、だからといって、ご相談の事例について責任が全くないということではできません。

法的な責任を負担するか否かは、駐車場を適切に利用できる状態で貸したか否かという観点から判断されることとなります。法律上貸す義務を適切に履行しなかった場合の責任を債務不履行責任といいますが、今回のご相談では、損害が発生することが予見できたか否かということを中心に判断されることにな

ります。ご相談の事例で重要な視点は予見可能性があったか否かという点といえます。

ご相談の事例では、賃貸人自身も駐車場の利用者に迷惑がかかるかもしれないと感じていたほど古くなっていることがわかる状態になっていたうえ、人の出入りがなく、対処されることなく放置されていたとのことでした。

しかも、壁のタイルがはがれかけていることも目視できる状態にありました。

このような状態ですと、一般的には、剥れて飛んでくることは予見することができたと考えることができるため、何らの対処も行うことなく剥れたタイルにより自動車に損耗が生じた場合には、賃貸人が賠償責任を負担すると考えられます。

ご相談のような状況が確認できた場合には隣の建物を修繕する必要はありませんが、飛来物による損耗に対処するためにフェンスや防護ネットを設置するなど、利用者に損害が生じることを回避するための努力を尽くす必要があると考えられます。

なお、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立し、平成27年5月26日に施工されますので、今後は、同法に基づき、市町村等に保安上危険な空家として措置を求めることも考えられます。

様々な疑問にお答えします。

資産活用 Q & A



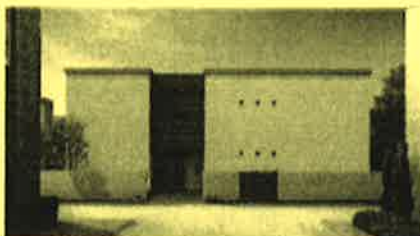
[デザイン編]

Q 賃貸住宅を計画していますが、太陽光パネルを載せると勾配屋根がよいようです。フラットな屋根で載せる良い方法はありませんか？

A フラットな屋根形状の建物は、スタイリッシュで、特に賃貸住宅の入居者には人気です。しかし太陽光パネルを載せる場合、パネル設置のための土台を作る必要がありコストがかさみました。

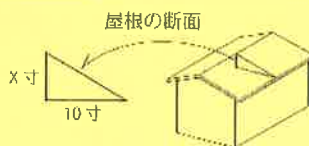
ミサワホームでは1/12勾配という屋根形状の賃貸住宅を開発しました。建物を見てもフラット屋根に見え、デザイン性を高めています。

さらに1/12勾配屋根は、切妻屋根やフラット屋根よりも屋根面を効率的に利用できるため、より多くの太陽光発電システムを搭載できます。ぜひご検討されることをお奨めします。



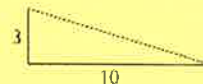
Belle Lead Come true
(ベルリードカムトゥルー)

1/12勾配の屋根を採用。正面からはフラットな屋根形状に見える。

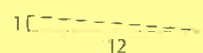


屋根勾配の設定は、底辺を10とした時のXの数値で検討します。右図が勾配設定の例になります。

3/10 勾配



1/12 勾配



[設計編]

Q タイル貼りの外観は高級感があって良いと思いますが、その他にメリットはありますか？

A 光が当たることで、表面に陰影が生じ、高級感を感じさせます。月日とともに色合いが深まっていくのも魅力です。

また、賃貸住宅に採用する場合、メリットのひとつにメンテナンスコストの低減が上げられます。質の良いタイルは劣化、変質、変色しにくく、また表面にできる薄い水の膜によって汚れが付きにくく、雨水などで汚れが落ちやすくなっているため、汚れがしみこまず、メンテナンスに手間が少なく済みます。外壁の美しさを長く保ち、修繕費用の負担も抑えられるので、収支計画を立てやすくなります。



海外各都市の不動産投資 カナダ・アルバータ州の不動産事情

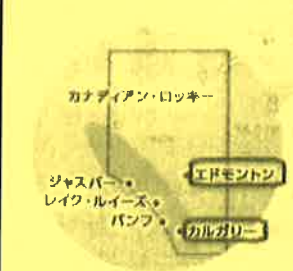


カナダ西部のアルバータ州は、ロッキー山脈東側の平原地帯に位置する、人口400万強の州。主要都市はカルガリー(都市圏人口140万人、カナダ第4位)と、州都エドモントン(110万人、同第5位)。

1988年冬季五輪の開催地となったカルガリーは別名「カナダの石油首都」。資源関係や金融業の本社の多くが立地する、パワフルな産業都市。一方、産油地に近いエドモントンは工場も多く、同時に州の行政・大学教育の中心地でもあります。



石油輸出で潤うアルバータ州は、資源価格上昇の恩恵を受け、カナダで一番富裕な州になりました。州平均の所得・賃料水準はカナダ平均を3割強上回り、経済基盤の弱い東部諸州からの出稼ぎ、移住により人口増加中。オイルのもたらす豊富な税収により、カナダで唯一「州の消費税ゼロ」を実現。これも、他州からビジネスや人口を呼び寄せる要因になっています。



【カルガリー】



【エドモントン】

同州の不動産市場も「石油景気」で活況づき、カルガリーを中心に2013〜14年はカナダで最もホットな不動産市場になり物件価格が高騰。ところが2014年後半から潮目が変わり、アルバータ州は資源価格の急落「逆オイルショック」の直撃を受けました。不動産市場も一気に冷え込み、今春から「売り急ぎ」「損切り」物件が大量に出てくると予想されます。今はカナダドルも安く、日本人投資家にとって、物件を割安に取得できるチャンス到来だと私は見えています。

を、南から順に、

カルガリー(Calgary)
アルバータ州で最大かつ、最も発達した富裕な都市。不動産価格も一番高い。

エアドリー(Airdrie)
カルガリーの北30kmに位置する衛星都市。不動産価格が比較的安く、戸建中心に人口急増中。カルガリー国際空港に近い。

レッドアイア(Red Deer)
カルガリーとエドモントンの中間に位置する中堅都市。石油関連の工業が発達し、安定した雇用がある。

レドック(LeDuc)
エドモントンの南30kmに位置する衛星都市で工場雇用も多い。エドモントン国際空港に近く、同市内より安い不動産価格を求めて戸建増加中。

エドモントン(Edmonton)
同州の州都で、カルガリーに次ぐ大都市。

不動産の売買価格は、感覚的にいうとカルガリーを100とすれば、エドモントンとエアドリーが80、レドックとレドックが70くらい。一方、賃料水準はそこまでの差がないようで、賃貸利回りはカルガリーよりエドモントンの方が若干高めになります。その代わり、上昇局面になった際の値上がり益はカルガリーの方がとれそう。

賃貸利回りは、普通に貸した場合5〜6%ですが、注意深く探せば8%も見つかります。空室率は上記5都市ならどこも1〜2%台で、満室が当たり前の世界。

銀行融資は、非居住者でもカナダの銀行から引けます。融資比率65%、自己資金35%が相場。一度カナダに渡航して、銀行口座を開く必要があります。



ホームメイドブログ

宮島グルメ

M田です



久しぶりに宮島に行ってきました

まずは、ロープウェイを使って弥山の展望台に行くことに
獅子岩駅から登山
これが結構きつかった
娘と主人について行けず…日頃の運動不足か(ー)

しっかり運動した後は、宮島グルメを食べまわりました!!

今回のBEST5です☺

①バックナーのジェラート(メインの通りから少し路地に入った所です)



抹茶とヘーゼルナッツ(?)です。暑かったせいか美味しかった~



②牡蠣入りカレーパン



- ③宮島珈琲のランチ(今回は牡蠣入りスパゲティのランチセットを食べました)
- ④揚げもみじ
- ⑤焼きガキ

まだまだ宮島には美味しい物がたくさんありますよ!!
もちろん素晴らしい景色や名所もたくさんあります(*.^*)
次は紅葉の季節に行きましょうか★

スタッフが綴る
日常の悲喜こもごも…

M江です

• ここのところ…



外国籍のお客さんが、続いています。

その方々は、日本語OKなので、会話は大丈夫ですが

カタカナの名前で、呼び合ってる感じです。

話している時は、いつもと違う

緊張感とフレンドリーさが混在している感じです。

広島市の中でこの土地をえらばれ、

新生活を始めて下さるのは、うれしい限りです。

世界中、どの国から来てもOKですよ~!!



社長の独り言



このGWは5月3日(日)～5月6日(水)までお休みさせていただきました。この1月～3月はあまり休むことができなかったの、さすがに4日間休むと何をしていたか分からず、タラタラと過ごしてしまいます。そうやって過ごすのもあまりきつくないではないのですが、GWは大阪から娘も帰ってきて、いろいろと指示を出してくれるので、暇つぶしにはなりません。(実際は暇つぶし以上)に手間とお金はかかりますが……。そしてGWに入り、予定通りタラタラしていると、家族4人が揃う日があり、息子の大学受験前に合格祈願に防府天満宮に行っていたので、「合格報告に行こう」といっしょに急遽なり、その足で実家にも行くことになりました。片道2時間くらいで行けるところですが、今回山陽自動車道で事故が起こり、大渋滞です。なんとか大竹ICまで行き、自動車道を下りることはできましたがまだ広島から出れません。既に家を出てから2時間かかっています。しかたないので、大竹IC下りてすぐのゆめタウンに入り、そこで昼食を済ませ、再び出発！結局4時間かかって防府天満宮に到着！その後少し手土産を買って光市の実家に到着！突然行きましたが、急遽「みんなでお食へに行こう」といっしょになり、父、母含めて総勢6人で隣町まで行きました。いつも突然行くと思われてしまうことが多いのですが、今回は、息子は母と、娘は父と近況報告を楽しそうにしており、まずはホッとしました。そして、結局広島に戻ってきたのは夜の10時過ぎ。GWのイベントは終了しました。残り一日ありましたが、予定通りタラタラと過ごしました。おかげさまで、仕事初めは頭と体が仕事についていけず大変でした…

今月の一冊



本能寺の変 431年目の真実

明智憲三郎 / 著
文芸社 / 出版社 価格 778円

光秀の末裔がついに明かす衝撃の真実！！
名門・土岐明智氏の行く末に危機感を抱いていた光秀。
信長の四国征伐がさらに彼を追いこんでゆく。
ところが、絶望する光秀の前に、天才・信長自身が張り
めぐらした策謀が、千載一遇のチャンスを与えた！
なぜ光秀は信長を討ったのか。背後に隠された驚くべき
状況と全てを操る男の存在とは？
新事実をもとに日本史最大のクーデターの真実に迫る。



- ・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！

