

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

6月号

発行日2012年6月

今月のトピックス



建物倒壊で入居者が死亡 老朽物件が抱える法的問題

自然災害でも重くのしかかる家主の責任

東日本大震災後、各地で強い余震や大地震の発生が懸念されています。万一、建物が倒壊して人災が発生した場合、賃貸オーナーはどのような責任を負うのでしょうか。

〈神戸地裁 平成11年9月20日判決〉

(1) 事案

本判決の事案は、阪神大震災によって賃貸マンション（以下「本マンション」と言います）が倒壊し、賃借人が死亡した事案で、遺族から賃貸オーナーに対し、損害賠償請求が提起された事案です。なお、本マンションは昭和39年5月22日に建築され、建物建築当時には建築確認許可が取得されており、違法建築がなされた等の事情はありませんでしたが、設計上も壁厚や壁量が不十分であり、コンクリートブロック壁に配筋された鉄筋の量が十分ではなく、その鉄筋が柱や梁の鉄骨に溶接等されていないため壁と柱とが十分緊結されていない等の瑕疵がありました。

(2) 予想外の地震

神戸市では本マンションが建築された昭和39年から平成7年までの間に、震度4以上の地震が発生したことはありませんでした。そして、昭和56年に定められた新耐震設計基準においても層せん断力係数について「0.3以上」と定めているところ、阪神淡路大震災では層せん断力係数が0.4以上という、基準を作った旧建設省（現国土交通省）の想定した数値を上回る大きさの地震が発生してしまったのです。

そうすると、本マンションが仮に新耐震設

計基準に従い設計されていたとしても、阪神淡路大地震により倒壊していた可能性が高かったと言えます。

(3) 誰の責任か？

民法717条は、土地の工作物である建物に瑕疵があり、これによって他人に損害を与えたときは、建物の所有者が損害賠償をしなければならない旨定めています。

本マンションには、前記のとおり瑕疵があり、この点について、本判決は「本件建物は建築当時を基準に考えても、建物が通常有すべき安全性を有していなかったものと推認することができる」と判断しています。

建物に瑕疵がある場合、民法717条は、建物の所有者である賃貸オーナーが責任を負わなければならない旨規定しているのです。

(4) 不可抗力ではないのか？

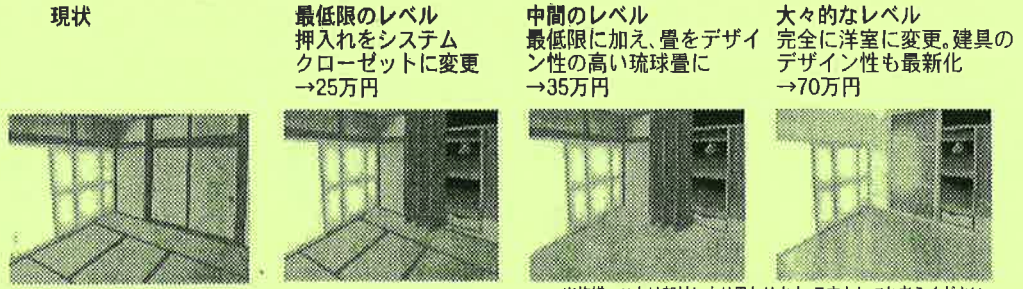
賃貸オーナーは不可抗力を主張しています。次回、その点について解説したいと思います。

老朽化した建物を賃貸する賃貸オーナーとしては、最低限、①大地震が起きても賃借人に人的被害が発生しないように措置を講じて②現状のアパートに瑕疵があるかどうか事前に調査をして、対策を講じておく、という2点に留意すべきでしょう。

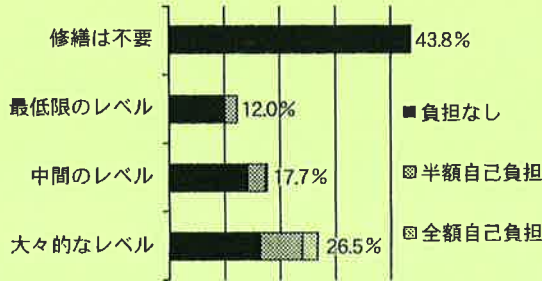
地震は、いつ起きるか分からない自然現象ですが、近年、専門家等の指摘によって、近い将来大地震が発生する可能性が懸念されているのは周知の通りです。そのような不測の事態に備え、リスク回避策を万全にしておきたいところです。

和室は全面改装時にリフォーム検討が賢明

間取りが古い...和室にどこまで手を入れるか？



レベル別リフォームニーズ



費用対効果

	投下コスト	獲得パイ	費用対効果
<最低限>	25万円	12.0%	1%=2万833円
<中間>	35万円	29.7%	1%=1万7845円
<大々的>	70万円	56.3%	1%=1万2433円

2011年 住宅の品質・テストトレンド調査(リクルート調べ)

マーケット

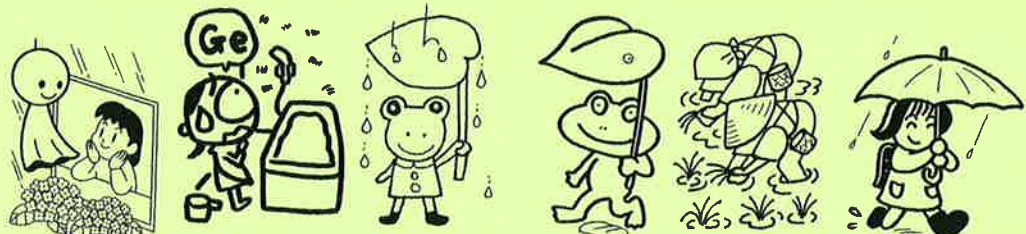
レポート

を許容しない「全面交換を希望する層に分類することができる。」

賃貸住宅の部位別リフォームに対する意識調査のラストとなる今回のテーマは「和室」だ。築15年程度経った和室を基準として、修繕を希望しているかを聞いてみた。

修繕を希望する人は全体の6割弱。うち、押入れをシステムクローゼットに変更するレベルでよいとの回答が12%、畳をデザイン性の高い琉球畳に交換という中間のレベルが約18%、完全に洋室に変更し、建具も最新デザインに変更という最新化まで求めるニーズが約27%だった。主に「和室でよいがデザインや機能は向上させたい」層と、「和室

リフォームの際は、想定する入居者をどちらに置けるかが重要となる。費用対効果を見てみると、1%のニーズ獲得コストは小規模が1万円台後半、2万円、大々的な規模では1万円台前半となっている。大々的なリフォームの費用対効果の高さを考えると検討する価値は高い。ただし和室は入居者によって必要不要の要望に差が出やすい。「お風呂」「トイレ」「キッチン」は1%のニーズ獲得コストが数千円台なのに対し、和室は1万円台、2万円と割高だ。こう考えると風呂・トイレというリフォームニーズも高く、ニーズ獲得コストも割安なものを優先し、和室は全面改装時に検討するのが賢明かもしれない。



[計画編]

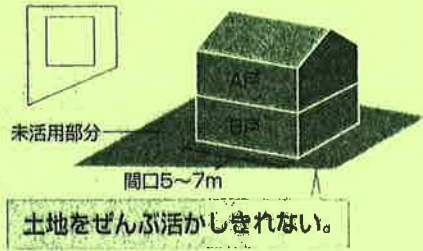
Q メゾネットタイプの賃貸住宅が人気だと聞きますが、どのような賃貸住宅でしょうか？

A 2層以上で1住戸を構成するタイプをメゾネット(複層住戸)形式といいます(右図下)。2階建ての戸建てのように、室内に上下階へ行く階段があります。集合住宅のデメリットのひとつ、上下階の音の問題が少なくなるため、根強い人気のあるスタイルです。

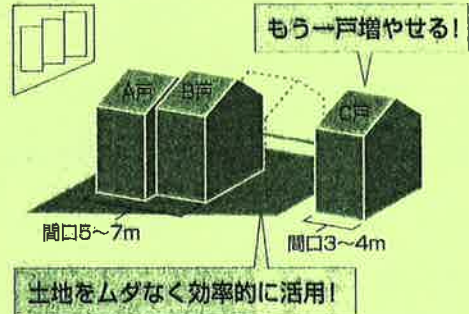
さらにミサワホームでは、『スリムメゾネット』という、新しいコンセプトを提案しています。

1戸あたりの間口を、最小で3m~4mに設定しています。メゾネットタイプは、ファミリー向けが多く、一人暮らしやカップルには広すぎるというデメリットもありました。そこで1世帯の間口をスリム化することで、一人暮らしやカップルにも選んでいただける賃料を設定しやすくなっています。また、間口を狭くしているため、変形敷地や狭小敷地にも異なるプランの組み合わせで対応可能です。特に都市部で効率的な活用と差別化に適したプランとなっています。

●一般的なご提案/横割りプラン1~2LDK×2戸



●スリムメゾネットのご提案/縦割りプラン1~2LDK×3戸



[リフォーム編]

Q 所有している賃貸住宅のリフォームを考えています。今の単身者向けに人気の設備はありますか？

A 全国賃貸住宅新聞社のアンケート調査で、単身者向けの人気の設備が発表されているので、参考にはいかがでしょうか。

特にセキュリティに関する設備が人気になっています。

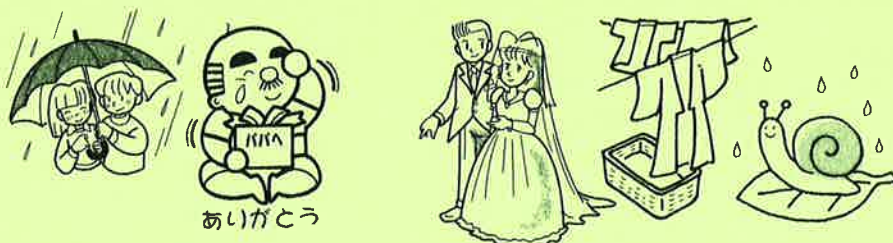
古い賃貸住宅は、セキュリティ性が低いイメージがありますので、それを解消するためにもセキュリティ設備を充実させることは有効です。



■「人気設備ランキング 2011年」

単身者向け物件	
1位	ブロードバンド無料
2位	エントランスのオートロック
3位	TVモニター付きインターホン
4位	浴室換気乾燥機
5位	ウォークインクローゼット
6位	追い焚き機能
7位	ホームセキュリティ
8位	独立洗面台
9位	洗浄機能付き便座
10位	宅配ボックス/ 太陽光パネル(入居者個別売電)

※全国賃貸住宅新聞社より2011年11月集計



あいがとう

今月のかから版：



「竜巻から身を守る」



平成18年9月宮崎県延岡市、同年11月北海道佐呂間町で竜巻が発生した際、多くの死傷者が出ました。また今年5月6日にも茨城県・栃木県で発生し、被害をもたらしました。そこで、突発的な発生に備えて、竜巻から身を守る方法をご紹介します。

竜巻注意情報

竜巻などが予想される場合、気象情報を発表して半日から1日程度前に「竜巻など激しい突風のおそれ」という表現で注意喚起します。発生が予想される数時間前には雷注意報の中で「竜巻」と明記します。さらに、今まさに竜巻などの激しい突風が発生しやすい状態となったときに防災機関、報道機関、気象庁ホームページなどので、「竜巻注意情報」を発表します。

空の観察

「竜巻注意情報」発表後、すぐに避難が必要なわけではありません。まずは、空を見てください。周りの天気が下記のように変わってきている場合には頑丈な建物に移動するなどの安全確保が必要です。

空の変化

- 真っ黒い雲が近づき、周囲が急に暗くなる。
- 雷鳴が聞こえたり、雷が見えたりする。
- ひやっとした冷たい風が吹き出す。
- 大粒の雨やひょうが降り出す。

竜巻から身を守る

- 頑丈な建物の中に早めに避難して、窓ガラスから遠く離れる。
※物置や車庫、プレハブの中は危険。
- 一般の住宅では雨戸、窓やカーテンを閉め、窓のない部屋に移動したり、丈夫な机やテーブルの下に入ったりして身を守る。
- 屋外にいて周辺に身を守る建物がない場合には、水路などくぼんだところに身を伏せて両腕で頭や首を守る。

私達の使命は、
お客さまが安心して生活していただけるように
保険を正しくわかりやすくお伝えする事です。





新特級代理店 (有)クリエイト21
高本 裕也 (こうもと)
携帯 090-3378-5082
TEL 082-503-8222




【取扱保険会社】 三井住友海上火災
三井住友海上あいおい生命
メットライフ アリコ




お隣はリフォーム中

我が家のお隣さんが先週から
◆リフォームに入ってます。
我が家はマンションの3階なのですが
リビングからの〇〇目線が
ちょうど、お隣の屋根の高さです。


リフォームの初日ですが・・・
ポーっとリビングでTVを見てると
～なんか、視界に入りました～
ヘルメットをつけた、ガテン系の男の人が
アンテナを外してます。


私は休日だったため、部屋着のまま
顔も洗わずポーっとしており
本当にびっくりしました。
リビング内での移動が中腰です。


しばらくすると・・・
これまた、出勤の遅い娘がポーっと起きて来て・・・
(ほとんど下着姿です)
さすがに若い娘なので
慌ててカーテンをシャーツと閉めました。




学習能力の乏しい私は
次の日も、屋根の上の人影にドッキリ!!
「そうだった!!いつまで続くのだろうか」
バルコニーに出るだけなのに
キッチンと身仕度する毎日です



長生きは遺伝する?

先月、主人の母方の祖母が103歳で亡くなりました
晩年は、痴呆になり、寝たきりの生活を送っていたのですが
働き者で、きれいな人でした

これで、主人の方の祖父母は、誰もいなくなったのですが
私の父方の祖母は、まだ健在で、今年100歳を迎えます。
年のせいで、足腰が弱くなっているのに、入院はしていますが
内臓は元気で、自分で食べるし、頭もまだしっかりしています
↓
ただ、なかなかのいわゆる「意地悪ばあさん」でして
看護婦さんもたじたじの様です。

まだまだ長生きしそうな感じです!
長生きは遺伝するのでしょうか?
たしか、きんさんぎんさんのお子さんたちも長生きされていた
様な?...

もしかして私も100歳まで?
祖母の長生きは、自分のやりたいように出来てストレスがな
いことと、新鮮な野菜や魚の食事全て父と母のおかげ
だと思います。
と考えると、今ストレスだらけの私は無理かも?









それと何より、自然豊かできれいな空気の所に住んでいるか
らかもしれません。
↓ 今日のおすすめは、きれいな空気に緑いっぱい「みどり
坂」に建つ築浅の Apart です

ホームメイドブログ


スタッフが綴る悲喜こもごも



住むところも大切

知り合いの話です。





単身赴任中のご主人さん、転職されるため、引越し先を探し
てたそうです。
それまでの部屋は会社が借り上げてたので、まるでドラマか
映画かのようなおしゃれな1LDKだったようです。
家賃はため息もののビックリ価格でして、が、次の会社は、借
り上げはしないので、家賃は自分が出さなくてはいけない、前
のところより抑えた家賃のお部屋を探してたそうです。
で、条件に合うお部屋があって、その知り合いの方、広島から
ご主人さんがおられる横浜まで行って、見てきたそうです。
「まあいいんじゃない」て言いながらもなんか、普通なことイ
マイチだったらしくて、「あのさあ～、もうちょっといいとこに
したら家賃あげてもいいから、自分にふさわしいモチベー
ションが上がるところに」って粹なことを!!
で、結局、都心部ながらも緑の多い静かな眺めのいい部屋に
決まったそうです。
この話を、建築家さんにしたら、住む家ってそういう効果もあ
るから大切だって。


そういえば、お笑いの芸人さん、東京に出てきて、少し売れ始
めるともっと売れるために、無理してでも家賃高いとこに住む
っていうよね。










家賃云々は置いて、住むところは、毎日の基本中の基本だか
ら、
気持ちよく住めて楽しくなるところがいいな

で、このロケーション、最高です。もちろん家も立派けど、
家賃はこの立地、家のグレードからするとにんまりです

久々のダッシュ

昨日のお昼すぎ、用があり、駅前のデパートにで
出かけたのですが、駐車場入口付近に
『入庫できません』の文字が・・・。
今日は故障で入庫できないとの事。
代わりに駐車場を係り員の方に案内されました。

デパートで買い物して駐車場の割引がもらえるのは、
遠いけど、新幹線口の屋上の駐車場で、
駐車場の割引はもらえないけど、近くだと
駅のロータリーの駐車場がありますと・・・

せっかく来たのに帰るのもなんだか嫌だし。
用事もすぐ済むと思ったので、駅のロータリーに
駐車する事にしました。
確か短い時間だと無料だったような・・・。
行ってみると、『15分間は無料!』と書いてあったので
ここに駐車し、ダッシュでデパートへ。
用事を済ませ、また、ダッシュで駐車場まで戻り
なんとかギリギリ間に合いました。
こんなにダッシュしたのは久しぶりです。



社長の独り言



先日、高校生の息子の体育祭がありました。入学当時は知り合
いも少なく、また、40人ぐらいのクラスの中で、女子が半分以
上(25人ぐらい)いるらしく、硬派?の息子はなかなかクラス
に馴染めないようでしたが、最近はずっかり溶け込んだようで、
学校の事を聞くと「楽しい」を連発するようになりました。そし
て、体育祭!サッカー部の息子は、少ない男子の中で、一応リレ
ー選手にもなり、私も仕事を少し抜けて見に行くことにしまし
た。そして当日!物件案内が12時の予定となっていました。が、
息子のリレーは11時30分頃の予定だったので、なんとか間に
合うだろうと思い現地へ…。学校のすぐ近くには駐車できない
ようだったので、少し離れたコインパーキングへ駐車して、小走り
で学校へ…。10分前頃到着しましたが、まだ始まってないよ
うです。そして11時30分!まだ始まりません。そして40分、
まだです。学校から店まで、たぶん15分はかかります。そして
45分。1年生の男子リレーが始まりました。1年生のグルー
プは2グループに分かれており、なんと、息子の組は2グルー
プのようです。「ついてない」(汗)まで待ったのに、あと一息とい
うところで、断念、時間切れです。私もリレー選手のはとくコイン
パーキングまで本気モードで猛ダッシュ!そして、車を走らせ店
へ…。なんと11時57分到着!間に合った、と思って店に入る
と、S頭さんが、「お客様30分ぐらい遅れるそうです」「え
ー!ー!それだったら見れなかったのに…。今回は、久々に本気モ
ードで走る機会を与えていただきました。ありがとうございました。ご
さいます。

今月の一冊



体幹力を上げるコアトレーニング

木場克己(著) 成美堂出版 価格/1,029円



表紙の帯に長友が出ていたのでおもわず買ってしまいました。きっと、サッカーをやっている息子が食いつくと思いまして…。買って来た当日は予想通りの反応で、すぐ本を開き一生懸命やりましたが、それっきりです。しかたないので、私がポチポチやっていますが、結構効果ありそうです。本の評判もますますです。ぞーとサッカーをやってきて、伸び悩んでいる息子にはピッタリの内容なので、部屋へ置いときます。



- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
「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」

〒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>

今月も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!

