

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

8月号

発行日2012年8月



## 今月のトピックス

### 賃貸人の家族の住居を確保するために明渡しを求めた事例

#### 立退き料の提供が必要となることが多い

今回は、賃貸人であるXの長男家族が居住することを理由に建物の明け渡しを求めたところ、賃借人であるYがこれを拒み、300万円の立退き料を提供することで、建物の明け渡しが認められた事案です。

Xは、夫と共に、自宅兼診療所を建設して運営していました。そして、Xの長男は、現在無職であり、家族と共にX夫婦が建設した自宅兼診療所にX夫婦と同居していました。

その後、Xの次男が、診療所を継いで運営していくために、長男家族に代わって自宅兼診療所に居住することになりました。そこでX夫婦は、Yの居住する本件アパートを取り壊して、新たにマンションを建築することを計画しました。

Yは、67歳の無職の女性であり、息子と2名で本件アパートに居住していました。またYは、現在肺がんの手術を受けて通院を続けている状況でした。なお、賃料の支払いについては、年金と息子からの援助により特段問題はありませんでした。

本件アパートの状況は、地下鉄の駅から徒歩1分、築25年以上で、8戸の居住部分があるものの、賃貸しているのは2戸のみとなっていました。

Xは、Yに対して、賃貸借契約の解約を申し入れ、新たに建築するマンションへ従前賃

料で入居すること、または250万円の立退き料の提供と引き換えに本件建物の明け渡しを求めました。

裁判所は、Xが明け渡しを求める必要性よりも、Yが高齢無職かつ通院中であることから、Yが交通至便の場所にある建物に居住する必要性の方が上回るため、直ちに明け渡しは認められないと判断しました。そして、新築マンションへ従前賃料で入居した場合、部屋の広さは約3㎡狭いにとどまるが、Yがこの提案を拒否する真意は不明確であるから、原告の提案を上回る300万円を立退き料として提供することにより、建物の明け渡しが認められると判断しました。

本件のように、賃貸人の家族の住居を確保することを理由として、明け渡しを求める事案は相当数あると思います。

賃借人の状況にもよりますが、明け渡しの必要性が必ずしも高くないことが多いため、明け渡しが認められるためには、立退き料の提供が必要となることが多いと考えられます。

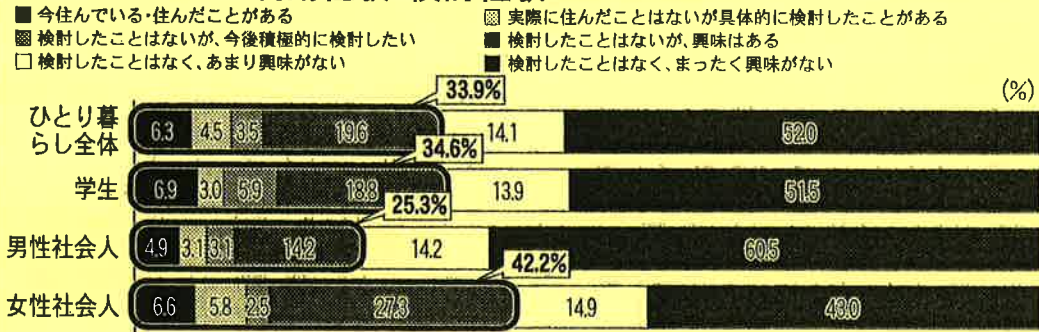


# リクルートSUUMO

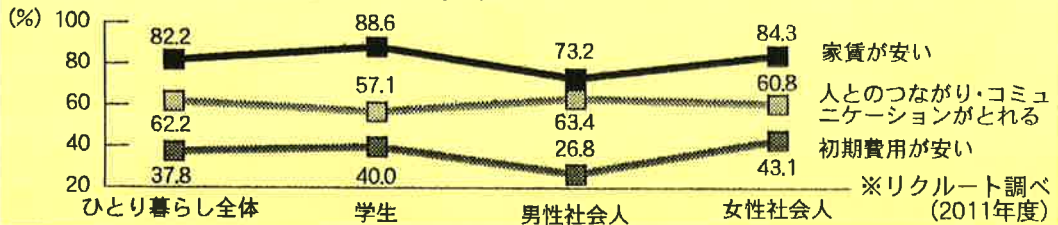


## シェアハウスの潜在ニーズ、3割を超える

### シェアハウスの利用経験・検討経験



### シェアハウスに感じるメリット



## マーケットレポート

### レポート

今回は、昨今話題のシェアハウスのニーズについて探っていききたい。データはリクルートの「2011年度 賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査（首都圏版）」を基にしている。

ひとり暮らしのなかでシェアハウスに住んだことのある割合は6・3%、うち現在住んでいる割合は2・3%となっている。注目したいのが今後の関心度。経験者に加え、興味ありと回答した数を合わせると33・9%に上り、潜在的なニーズの高さを表している。

地域別の入居経験率をみると東京23区で8・5%、都心7区で10・2%、横浜

市・川崎市で6・9%と、都市部で高い傾向があった。潜在ニーズを探ると神奈川県・埼玉・千葉でもニーズが高いことが分かった。

また学生と女性社会人の経験率が相対的に高く、女性社会人については興味ありが4割を超えている。

次に、シェアハウスに対してどんなメリットを感じているか見ていきたい。上位は「家賃が安い」「人とのつながり・コミュニケーションがとれる」「初期費用が安い」となっている。また相対的にみると学生は家賃の安さ、家具家電を買わなくて良いという回答が高く、男性社会人は異性と

の出会いやビジネス上の付き合いの拡大、女性社会人はセキュリティ上の安心感と、それぞれ求める傾向に違いがみられた。

# 解決 テナントトラブル Q&A

土地付き建物を売却しましたが、建物内で過去に発生した死亡事故を告知しなかった場合に売り主の責任はどのようなか

**Q1** 弊社は、所有する 特に聞かれなければと思いいル1棟を売却し その事実を告知しませんでした。実は、数年 法的に問題があるで前にもそのビルの一室で死亡 しようか。また、もし、弊社事故が発生していましたが、他からの買い受け物件 好条件での売却でしたので、のためそうした死亡事故の

事実を全く知らずに売却したという場合はどうでしょうか。さらに、法的責任がある場合の損害賠償額についても教えてください。

**事実を知らなくても瑕疵担保責任を負う可能性大 知っていれば説明義務違反の債務不履行責任を負う**

**A1** 貴社は、対象ビルの一室での死亡

事故の事実を知らなかったとしても、売り主として瑕疵(かし)担保責任を負う可能性が高く、また事故の事実を知っていればさらに説明義務違反の債務不履行責任を負うことになりましょう。

売買の対象に隠れた瑕疵があれば、売り主は瑕疵担保責任を負い、瑕疵の存在について知らずまた過失がなくても買い主に対して損害賠償義務を負い、売買の

目的が達成不可能と認められる場合は契約の解除を受けます。また、買い主の買受けの意思を決定付けるような重要な事実を認識していれば説明する義務があると考えられ、その違反の場合には債務不履行による損害賠償義務を負います。

判例(横浜地裁平成元年)によれば、売買の6年前に売り主の家族が縊死(いし)自殺していた建物を買い主が居住目的で購入した事例で、そうした建物は嫌悪の情を生じさせる心理的な欠陥があるので「瑕疵」あるものとされ、買い主には分

からない事実なので「隠れた瑕疵」となり売り主の瑕疵担保責任が認められました。そして、買い主が家族での永続的な居住の目的が達成できないとして契約の解除が認められました。そして、損害賠償責任については、売り主の説明義務違反によるものだとして代金の2割相当が認められました。

瑕疵担保責任に関しては、このように対象不動産内での自殺などは「瑕疵」の事由となりますが、この点では時間の経過が重要となります。契約時には既に存しなかった建物で売買の8年以

上前に起きた自殺等の事件の例で、ある判例(大阪高裁平成18年、殺人事件があった例)は瑕疵担保責任を認めつつも損害賠償額は代金の5%相当とし、ある判例(東京地裁平成19年、焼身自殺の例)は時間の経過と土地上に焼身自殺の痕跡がないことを挙げて「瑕疵」を否定しています。また、場所的条件も問題となり、東京地裁平成21年の判例は、売買の約2年前の睡眠薬の服用自殺の事例で、対象建物内で睡眠薬を服用したが2週間後に病院において死亡していた事案について、この

場合「瑕疵」は極めて軽微だとして、代金の1%程度を損害賠償額と認定しました。さらに、自殺や殺人事件ではない事故死の事例も問題となります。東京地裁平成22年の判例は、売買の3年半前に、売買対象の更地上に当時存在した建物の出火により居住者が焼死していたケースで、これは、不慮の事故であり、一般の病死や老衰死などの自然死とは異なっており理解されるもの。として、「瑕疵」を認めつつ、損害賠償額として代金の1割弱相当を認めています。

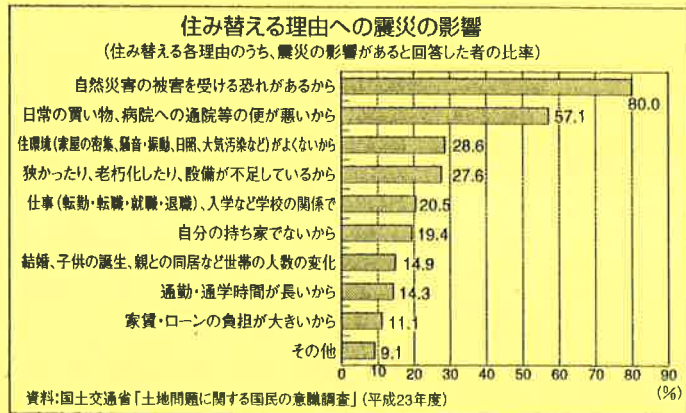
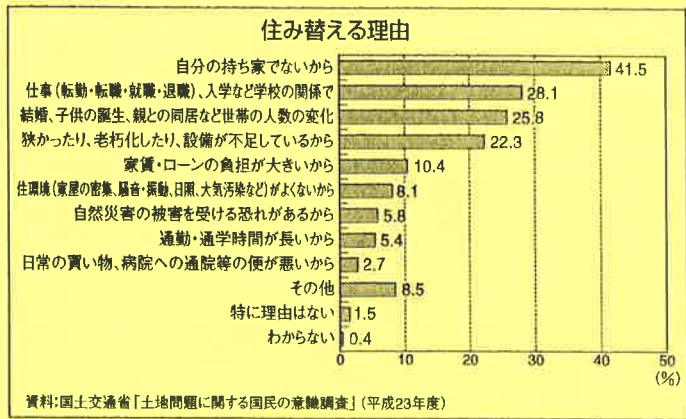


# 住み替える理由と震災の影響

現在の住まいから住み替える予定がある人にその理由を聞いたところ、最も多かったのが「自分の持ち家ではないから」。次いで「仕事、入学など学校の関係」「結婚、子どもの誕生、親との同居など世帯人数の変化」「狭かったり、老朽化した、設備が不足しているから」と続く。

さらに、回答項目ごとに回答者数を母数に「震災の影響を受けてそう考えるようになった」と回答した人の割合をみると、「自然災害の被害を受ける恐れがあるから」が最も高く、次いで「日常の買い物、病院への通院などの便が悪いから」「住環境がよくない」「狭く、設備が不足」など。

住み替える理由に対する震災の影響度は、より直接的な被害を受けそうな人ほど影響度は高いと言えるが、すべての理由において震災の影響が少なからずあることから、震災によって住み替えを具体的に検討するきっかけのひとつになったとは言えそうだ。



## 国土交通省「土地白書」

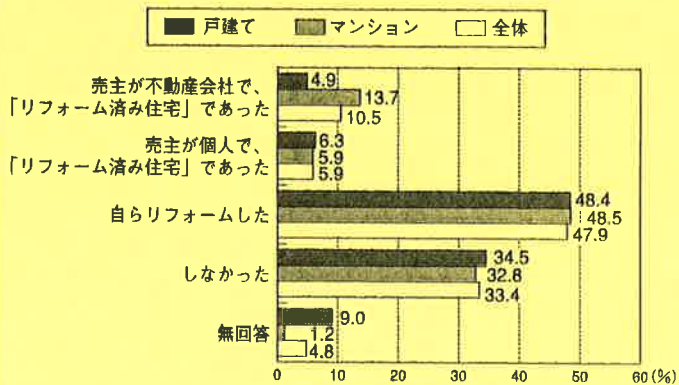
# 中古流通活性化の鍵はリフォーム

中古住宅購入者への購入前後のリフォーム実施についてたずねたところ、「リフォーム済みだった」と答えた人の割合は、売主が不動産会社だったケースで10.5%、売主が個人で5.9%だった。これを買主によるリフォームを含めると、61.8%の物件でリフォームが実施されていることが分かった。

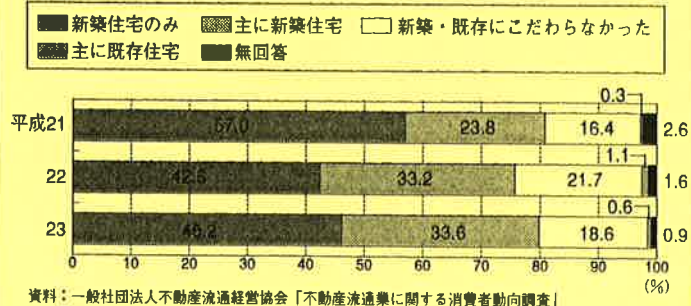
一方、新築住宅購入者に購入に当たって探した住宅を聞いてみたところ、「新築住宅のみ」を念頭において探した人は46.2%、「主に新築」で検討した人と「新築・既築にこだわらない」を合わせると、約半数が中古住宅も検討に入れていることが分かる。

「中古住宅を購入して自由にリフォームしたい」と考える人が多くなり、新築、既築にこだわりがなくなっていることがうかがえる。いいリフォームが中古住宅をバリューアップさせ、需要喚起につながる鍵をにぎっていると言えそうだ。

### 中古住宅購入前後のリフォーム実施状況(対中古住宅購入者)



### 新築住宅購入者が購入にあたって探した住宅



# ホームメイドブログ

スタッフが綴る悲喜こもごも



## ガソリンスタンドでのその後

M江です



この間、ガソリン代まけてもらったと喜んでたのも、つかの間。それは、まけてもらったのではないよと言われ、まあいいかと、それで満足してたんですが。。●

その後の話です。

あれから、そのガソリンスタンドに給油しに行って、サインして出ようとした時、この間のお兄ちゃんがやってきて「この間は、すみマセンでした〜🙇 よかったら、ティッシュ使ってください😊」と、ティッシュ3箱くれました👉

いやあ〜、ほんとにうれしかったです🎵

物をいただいたってことよりも、2、3週間のあいだ、覚えてくれてたのにはビックリしました。

気配りのある方だなと思いました🙏

で、この更にティッシュ3箱もらったことは、金銭感覚のシビヤな友人も合格マークです👍



S藤です



## こんなところにまで・・・

※ベランダで洗濯物を干している時のことです  
蜂が何かを持って、室外機の前をのぞいているような・・・のもしかして・・・中に蜂の巣!?  
すぐに部屋に入り、窓を閉めてエアコンをつけてみると蜂の大群が室外機から飛び出してきて、びっくり👀  
(せっかく我慢して、エアコンをずっとつけていなかったのに逆に、蜂が巣を作る絶好の環境になっていたかと思うと・・・ショックです👀)

とりあえず、殺虫剤をまいていなくなりましたが何日間は、室外機の回りを飛んでいて、中に入ろうとする蜂を見かけては、殺虫剤で退治しての繰り返しでした●  
そろそろ1週間が経ち、蜂もみかけなくなり、ホッとします●

今度は室外機の中の、蜂の巣を取り出さないといけないなと思いながら、開けるのが怖くて・・・まだ・・・●

それにしても、蜂って、どこにでも巣を作ってしまうんですね●

S頭です



## 寝不足と背中のコリ

毎日毎日、オリンピックの話題満載ですね  
気になる競技を👀見たいのに

■深夜と言うか未明と言うか  
早朝と言うか・・・なんとも応援しにくい時間ですね  
毎日、毎日、日本中でも、寝不足が続いているのでしょね。

先日、肩から背中にかけて痛み👉があったので寝違えたかと思っていたのですが、手に汗👏握る 試合を見ている最中知らず知らずのうちに、全身に■力が入って・・・見ているだけなのに👉筋肉痛になったようです。(選手は、我が子でも親戚でもないのにねえ😊)



月並みですが

♥ドキドキと感動をありがとう!!



## ホットサンドにはまっています

M田です



今●我が家のマイブームはホットサンドです👍♥(夏だけ)

先月、某家電メーカーのポイントがたまったので前から娘にせがまれていたホットサンドメーカーを購入👍

購入後、朝食は※毎日ホットサンドです!  
そろそろ一ヶ月近く飽きるのでは?と思いきや続いています🔄

具はハムチーズ&マヨネーズが1番人気です▶👍

ツナやベーコントマトなど何でもOK👍

チョコも試しましたが、美味しいけど溶けすぎに注意●

食べやすいので、朝にピッタリ👍

でも、弁当作りと同時進行は作る方は、少し大変です

暑〜い夏※👍

バテない様にしっかり食べて楽しい夏を過ごしましょう🎆



## 社長の独り言



先日、大阪にて弁護士先生の先生による賃貸業法律実務講座を受けてきました。5年ぐらい前に同じ会場にて別の講座(確か借地権についてだったような...)を受けていたので、特に地図を持っていく必要もないと思っていましたが...。当日、広島駅から九州新幹線に乗って新大阪へ...これは簡単です(当たり前ですが...)そして地下鉄へ乗り換え!これもなんとかクリアして地下鉄へ乗り込みました。確か、地下鉄には女性専用車両があると聞いてましたが、私が乗った車両は男性もチラホラいたので、女性専用ではなさそうですか?、といったところで一安心していると、すぐに目的地の駅へ到着!駅にあまり見覚えはなかったのですが、きっと地上に出れば分かるだろうと思って出てみると...まったく見覚えがありません。すぐに思いました!「道に迷った!」(実際には地上へ出て何歩も歩いていないので、迷ったとは言わないかもしれませんが)。カバンから講座の受講用紙を取りだし、そこに書いてあるかなり大雑把な地図をもとに東西南北歩きまわりました。首を360度回しながら歩きまわっておりまして、傍からみると、迷子のおじさんです!通常、徒歩20分ぐらいのところを、1時間以上かかりました!何とかが到着!猛暑の中、汗タクタクで会場へ入り、休む暇なく講座が始まりました。一運動した後でしたので、頭と目はバッチリ冴えており、4時間の講座ですが有意義なものとなりました。次回、今月下旬頃行く予定です。題目は原状回復ガイドライン!実務に直結の講義です。次回は迷うことはいりません。ちなみに、今回の話を大阪に住んでいる娘にすると、一言、「よー地下鉄に乗れたね!」

## 今月の一冊



## 日本で一番あったかい不動産会社

梅村忠生(著) 講談社 価格/1,470円

一体どこの不動産会社だろう?と思い買ってしまいました。滋賀県の不動産屋さんでした。

第一章の「出発は自宅の2階から」という見出しにも少し親近感を覚えました。私の場合は、「出発は自宅の一室から」なので...

いつか、私もこんな本が出せるぐらいの余裕があったらいいな、と思います。

ちなみに、この著者は平成元年創業、私は平成12年創業、とりあえず10年ぐらいがんばってみます!



- ・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をいただいただくこと」

〒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-ty.co.jp](mailto:homemate@nakano-ty.co.jp)

URL <http://www.nakano-ty.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!

