

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

8-9月号

発行日2020年8月



### 今月のトピックス

## 都道府県知事よりテナントへ 休業要請！ テナントに賃料全額請求できる？



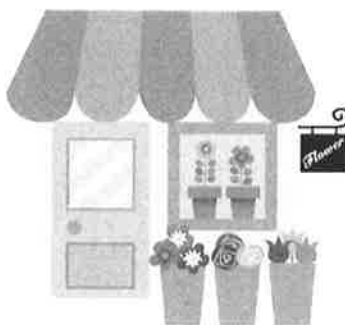
新型コロナウイルス感染拡大をうけ、2020年4月7日、新型インフルエンザ等対策特別措置法（以下「特措法」という）32条1項に基づき、緊急事態宣言が発令されました。これに伴い、一部都道府県知事が、複数の業種に対し休業要請を行った結果、営業を自粛する企業、店舗が続出し、そのような企業等は収益が減少ないしまったくなくなりました。

このような状況下で、営業を自粛した企業等が、テナントとして営業を行っていた場合賃貸人は、これらの企業等に対し、賃料全額を請求することができるのでしょうか？今回は賃貸人が賃貸借建物の閉鎖を行っていない状況で、テナント側が、休業要請に従い営業自粛を行った場合、テナント側は、賃貸人に対して賃料減額を要求することができるかをご説明いたします。

まず、借地借家法32条1項による賃料減額請求が挙げられます。同条項によれば、「経済事情の変動」により、建物の借賃が不相当となれば、借賃の減額請求が可能となります。緊急事態宣言に伴う休業要請により、直ちに経済事情が変動すると判断することはできず仮に休業要請が長期化しても、経済事情にどの程度影響を与えるかは、現時点では不明といえます。休業要請が経済事情に与える影響が小さいとなれば、「経済事情の変動」を理由とする借地借家法32条1項の賃料減額請求が認められる可能性は低いものといえます。

次に、賃借物を使用収益することができなくなったことによる賃料減額が考えられます。

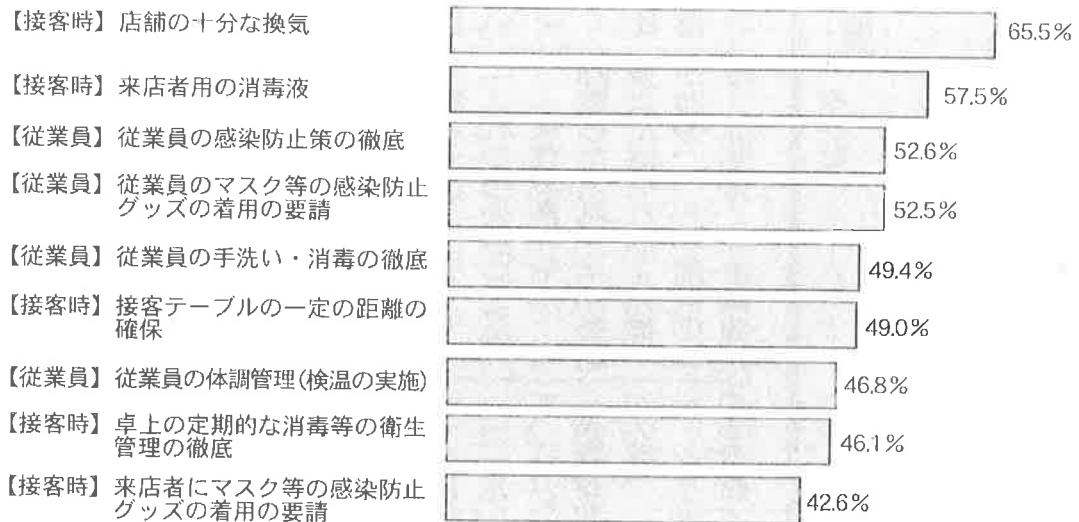
新民法611条1項は、賃借人の責めによらず、賃貸借物の一部が滅失その他の事由により使用収益することができなくなった場合に賃料が減額される旨を規定し、旧民法611条1項でも同趣旨の規定がされています。あくまで自主的な営業自粛となれば、賃料の減額



は難しいと思われませんが、休業要請が「滅失その他の事由」等の、使用および収益することができなくなったことの原因事由に該当すれば、賃料は減額される可能性があります。休業要請の性質について、特措法24条9項に基づく休業要請は、指示までには至らない、協力を要請する措置にすぎません。他方、同法45条2項に基づく休業要請は、要請に応じない場合には指示を行うことができ、施設名を公表することも可能となり、より強力な要請といえます。賃借物を使用収益することができなくなったことを理由として賃料が減額されるかは、「滅失その他の事由」等に該当する事情が認められるかによると思われませんが、休業要請の性質、内容、対象を考慮し、個別具体的に判断されると思われ、今後の情勢に注意が必要となります。

# 店頭に新型コロナウイルス対策明示、接客は最小限

## 来店者が店舗接客時に求めたい事柄



## マーケットレポート

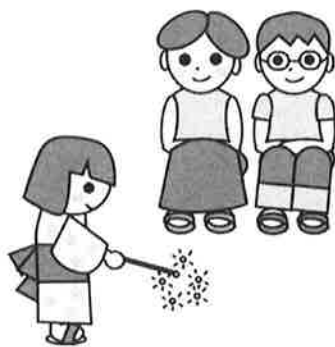
### レポート

新型コロナウイルス禍の影響で店舗来客者の意識にも変化が生じている。店舗やスタッフに求めたい事柄について今回は紹介したい。

グラフは貸貸検討者が来店時の接客で求めたい事柄を【接客時】【従業員】別で上位から並べたもの。1位の換気と2位の消毒はマストといえるが既に実施している店舗がほとんどだろう。ポイントは3位以下の【従業員】の事柄。マスクの着用など目で見て分かるものは例外として、手洗いや検温など伝えないと理解してもらえない項目が多い。店頭に掲げ紙を貼るなど徹底して対策していることを

明示し安心感を抱いてもらう必要があるだろう。来店予約時のメールのやりとりなど事前によりしっかり伝えておくのも有効な方法だ。

来店者が実際の接客時に不満を感じたことも紹介しておきたい。最も多かったのは「接客時間が短くなるような配慮がなかった」(21%)。人との接触や密な空間にいる時間を極力少なくしたい心理が働く現在において、それを阻害するような対応は避けたいほうがいいだろう。「来店前の事前説明や情報提供が丁寧に行われなかった」(21%)も改善できる不満だ。対面は最小限のやりとりで済ませられるよう、メールや電話で行えることはなるべく事前に対応しておくことが今求められる接客方法といえるだろう。



# 早めの実施意向が高い「転職」「住宅リフォーム」

新型コロナをきっかけに、今後、定着していく消費行動を探ろうと、全国20歳以上の男女モニターを対象に4月に続き第2弾として

6月に調査を実施、2万5,382人が回答した。

新型コロナの影響からネットで購入したもので多かったのは「日用品」「食べ物の出前や宅配、持ち帰り」「食材」がベスト3。そのなかで、今後の利用継続意向をみると、「食べ物の出前や宅配、持ち帰り」が11.7%増加と、前回調査から多くの項目で利用継続意向があることが分かった。ネット利用の便利さに気づいた人が多かった。

また、アフターコロナにやりたいことと実施時期をみると、早い時期の割合が高いのは「パート・アルバイトの開始」で、「お出かけ」「転職」「住宅リフォーム」と続く。

住宅リフォームについては、向う1年の間に実施したい意向が過半数を超えた。さらに「賃貸物件の検討・引越し」も、早めの実施を望む人が多い。

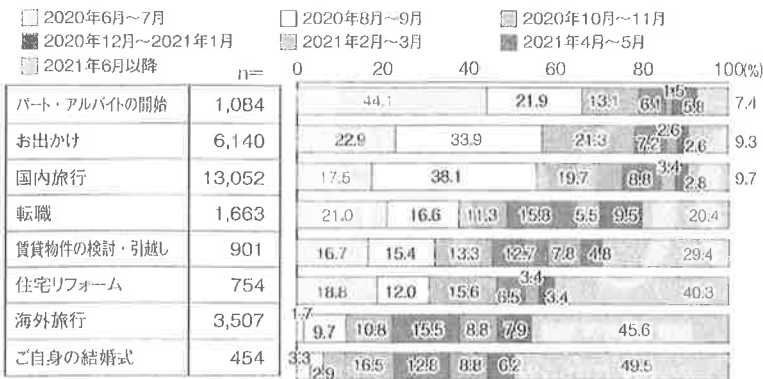
「転職」したい人も意外に多く、職場環境や移住を考える人、感染症の多い関東から地方へ移動する人の需要が出てきそうだと考察している。

第一回調査からネット利用継続意向が上がった商品・サービスランキング

No	利用継続意向が上がった商品・サービス	ポイント差	継続意向率(%) (第2回調査)
1	食べ物の出前や宅配、持ち帰り	11.7	67.2
2	化粧品	10.5	72.7
3	レトルト食品・インスタント食品	9.5	63.9
4	洋服	7.3	69.3
5	有料テレビ放送	6.7	73.4

※「その他」を除く

アフターコロナにやりたいこと「実施時期」



※nはMA回答数 ※小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100とはならない

## 日本損害保険協会「2020年 自動車盗難事故実態調査」

# 車両盗難トップ、茨城県が大阪府を抜く

21回目となる自動車盗難の実態調査。2020年（今回は2月に調査）に車両盗難が最も多かったのは3年連続の大阪府に替わり茨城県。12年の6位から徐々に順位を上げて前回は第2位、今回初めてのトップだ。

また、17~18年に5位だった千葉県が第2位に上昇した。14~15年にトップ、16~17年に2位だった愛知県は第3位。前回トップの大阪府は第4位に下がった。

車両盗難における1件当たり支払保険金は401.4万円。15年が217.3万円、16年238.2万円、17年253.2万円、18年361.4万円であり、今回は400万円を突破した。国産の高級RVやSUV、高級ミニバンなど高額な車両が狙われていることが推測できる。

車上狙いの都道府県トップは大阪府。次いで愛知県、3位に順位を2つ上げた埼玉県、茨城県、兵庫県と続く。

一方、車両盗難の発生場所は、屋外の自宅駐車場が51.3%を占めトップ、初めて5割を超えた。次いで、屋外の契約駐車場の22.8%。車上狙いも同じ順位。屋外が圧倒的で、自宅でも安心せずに、防犯カメラや防犯灯などを利用して窃盗犯が心理的・物理的に侵入しづらくすることも重要だ。

車両本体の盗難多発の都道府県順位

順位	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2020年
1	愛知県	千葉県	千葉県	愛知県	愛知県	大阪府	大阪府	茨城県	茨城県
2	千葉県	大阪府	愛知県	大阪府	大阪府	愛知県	愛知県	千葉県	千葉県
3	大阪府	埼玉県	神奈川県	千葉県	千葉県	千葉県	茨城県	愛知県	愛知県
4	神奈川県	愛知県	大阪府	神奈川県	茨城県	茨城県	埼玉県	埼玉県	大阪府
5	埼玉県	神奈川県	茨城県	茨城県	埼玉県	埼玉県	千葉県	千葉県	埼玉県
6	茨城県	茨城県	東京都	埼玉県	神奈川県	神奈川県	栃木県	栃木県	東京都
7	東京都	兵庫県	埼玉県	京都府	栃木県	兵庫県	神奈川県	神奈川県	群馬県
8	兵庫県	福岡県	兵庫県	栃木県	東京都	東京都	三重県	岐阜県	栃木県
9	群馬県	東京都	三重県	東京都	京都府	三重県	群馬県	奈良県	兵庫県
10	福岡県	岐阜県	東京都	三重県	兵庫県	栃木県	群馬県	兵庫県	岐阜県

車両本体の盗難発生場所

発生場所	08年	09年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	2020年
住宅												
自宅(屋内)	3.6	3.5	2.7	4.5	5.1	3.7	7.5	2.6	4.0	5.4	4.0	8.2
自宅(屋外)	28.0	25.7	31.0	31.9	25.2	29.9	33.1	40.7	35.7	39.6	48.4	51.3
駐車場												
契約駐車場(屋内)	2.7	2.3	2.2	1.6	2.0	1.8	3.0	1.6	2.3	1.8	0.4	3.0
契約駐車場(屋外)	36.5	40.9	39.7	41.2	39.6	43.6	32.0	37.2	34.7	34.2	29.2	22.8
コンビニ・パーキング	2.2	3.4	1.7	2.0	2.1	1.5	1.6	0.6	2.0	1.8	1.1	1.3
通勤先駐車場	7.2	6.3	7.0	4.4	9.2	7.9	7.0	5.4	8.7	6.5	4.0	4.7
空き地	0.9	0.8	0.8	0.6	1.2	0.8	1.1	1.0	0.0	0.4	0.7	0.0
路上	6.7	6.3	2.7	3.1	3.1	2.6	3.8	1.9	1.0	2.5	0.4	1.3
その他	11.4	10.8	12.2	10.7	12.5	8.2	11.0	9.0	11.7	7.9	11.9	7.3

車上ねらいの被害品

被害品	08年	09年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	2020年
外装部品(トアミラーなど)	10.0	10.4	7.1	8.5	7.8	9.5	13.3	14.8	16.2	7.9	13.7	9.9
スポーツ用品(ゴルフなど)	5.4	3.2	4.2	2.5	3.0	4.3	5.9	6.5	4.1	11.5	13.0	0.7
バッグ類	7.9	7.7	6.8	9.2	10.6	10.4	13.4	10.3	16.8	10.2	12.3	9.6
金銭・カード(ETC除く)	5.6	5.6	5.3	6.7	6.5	6.7	7.5	9.6	8.2	10.0	10.4	13.0
カーナビ	37.3	42.4	43.1	33.2	30.8	26.4	10.9	11.2	7.8	15.5	4.3	3.1
タイヤ・ホイール	5.7	5.3	4.3	7.1	9.2	9.6	12.0	4.8	11.9	10.0	3.6	11.3
運転免許証	0.9	1.1	0.7	0.7	0.6	0.8	1.3	0.9	1.2	1.6	2.2	2.7
衣料品類	1.3	1.3	1.6	2.0	2.3	1.7	1.4	1.7	1.0	2.3	1.0	1.7
パソコン・情報端末	1.6	1.4	1.1	1.7	2.1	1.4	1.3	1.9	2.3	0.8	1.0	1.4
携帯電話	0.7	1.0	0.8	0.8	0.8	0.9	1.9	1.7	0.4	0.8	0.7	1.4
オーディオ	3.9	3.6	2.9	2.2	2.2	1.6	0.6	0.7	1.4	0.8	0.7	0.0
CD・MD・DVDなど	4.0	2.8	2.9	3.0	2.6	1.8	1.1	1.2	0.6	0.8	0.5	0.0
ETC(ETCカード含む)	--	--	2.0	2.0	2.0	1.2	1.9	2.4	0.8	1.0	0.2	0.3
その他	15.7	14.2	17.2	20.5	18.7	23.6	27.6	32.3	25.7	26.9	36.4	44.9

※08年11月に実施。今回11月(2020年)

# 賃貸物件 売却物件



## 募集中!!

お気軽にお電話ください

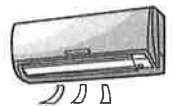
マンション

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20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(4)第8792号

【広告有効期限】 令和2年9月30日



## 社長の独り言



毎年盆休みは、実家のある山口県へ帰省するのですが、今年はコロナの影響で、行くのを控え、実家からも来ないほうがいいと言われ、どこに行くわけでもなく、家で庭の草を抜いたり、洗車をしたりで、日々過ごしてまいりました。が、毎日やることでもなくフラフラしている、娘がソレイユに行くといっているので、付いていくことに…。道中は車も少なく、皆さんあまり出発していないんだな、と思いつつ、いざソレイユに到着すると、さすがに人が多いです。皆さん帰省、旅行等控えている分、集まっているのかもしれないですね。でも、普段の盆、正月のようなにぎわいではないような気がしましたが…。まずは服を買いにいこうということ、店に入ろうとすると、閑所があります。検温、消毒です。並んで検温の順番を待ちますが、少し緊張です。緊張の分、体温が上がって引掛からないか心配でしたが、無事閑所を通過しました。ただ、入った店では、もう秋服メインになっているようで、思っているような服は無く、次はイオン側の店に行くことにしました。イオン側はワンフロアーに服だけでなく、雑貨などいろいろな物が置いてあり、いちいち閑所もないので、いろいろな物を見て回れます。結局、この真夏の時期にタイムリーな服もあり(それでも、既にセール品となっていました)、そのほかの出費となっていました。やはり、家でじっとしていたほうがよさそうだったので、時々仕事をしながら、今年の盆休みは、いつもと違うなりに、それなりにゆっくり過ごせたような気がします。当面、ウイスクロナとなりそうですが、上手に付き合っていこうと思います。

### 今月の一冊

精神科医が教える

## ストレスフリー超大全

「悩み・不安・疲れ」をなくすためのリスト



出版社/ダイヤモンド社 価格/1,760円  
著者/樺沢紫苑

ストレスフリーな毎日を送るには、「悩み・不安・疲れ」を取るのが大事。そのためには、「人間関係、仕事、プライベート、体調、メンタル」という人間が誰も抱える「普遍的な悩み」に対し、「今何ができるか」が分かっていることが重要です。

「7時間睡眠、週150分運動、体に良い食事、朝散歩」  
「ネガティブな出来事は1回話して終わり、何回も話すと記憶が強化される」

「やる気が出ない時は5秒ルール。5.4.3.3.1.00と言ってやる。」



- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイド広島安芸店 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あっていただくこと」

〒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  
URL

homemate@nakano-ff.co.jp  
<https://www.nakano-ff.co.jp>

読んでいただき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！

