



## 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

9-10月号



発行日2022年9月

### 今月のトピックス

## 夜間の賃料督促について

Q. 私が大家をしているアパートの入居者が2ヶ月賃料を滞納しており、電話してもつながらないので夜間19時過ぎに訪問し、入居者にお会いし、滞納賃料もお支払いいただいたのですが、夜間の訪問について入居者からクレームがあり困っています。

私が責任を負うことがあるのでしょうか？

A. 賃料の督促行為については、特別な規制はありません。

しかし、督促行為が行き過ぎた場合には民法上の不法行為責任を負う可能性があるほか刑法上の住居侵入罪、不退去罪、恐喝罪、名誉棄損罪などに問われる可能性があります。

相談内容からすれば、大家さんは賃借人が怖るよう言ったにもかかわらず怖らなかつた、暴言や脅迫的な言動を行ったなどの事情も見られないため、刑法上の責任を負う可能性は低いと考えられます。もっとも、仮にこれらの事情があった場合には、刑法上の責任を負う可能性があります。

民法上、故意または過失によって他人に損害を生じさせた場合には損害賠償責任を負う可能性があると考えられています。

そして、夜間の訪問については、貸金業法は、「正当な理由がないのに、社会通念に照らし不相当と認められる時間帯として内閣府令で定める時間帯（夜8時以降、翌朝7時まで）に債務者などに電話をかけ、もしくはファクシミリ装置を用いて送信し、または、債務者などの自宅を訪問すること」を禁じています。

貸金業法は、貸金業者に適用される法律なので、大家さんにただちに適用されることは



ありません。

不法行為などの判断に際して参照される可能性はあります。

もっとも、本件では、夜間に19時過ぎに訪問しており、前述の社会通念に照らし不相当と認められる時間帯にあたりません。

また、夜間の訪問に至った経緯は、入居者と電話等で連絡を取ることができなかつたという理由もあります。

さらに、大家さんが不適切な言動を行ったという事情も見られません。

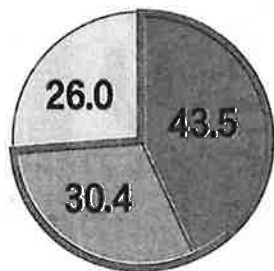
これらのことを考慮すると、本件の夜間訪問が不法行為を構成するものとは言い難いと思われます。したがって、大家さんが責任を負う可能性も低いと思われます。

より遅い時間の訪問の場合や、応対が不適切であった場合には、損害賠償責任を負う可能性もありますので、やむを得ない場合を除き夜間の督促は行わないことが望ましいと思います。

# データで読み解く賃貸市場の最新事情

## 「断熱性」や「気密性」について 気になることがある人の割合

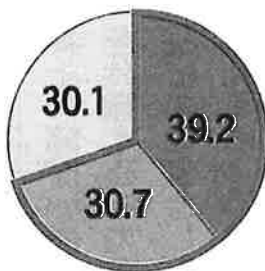
- 引っ越したいほど気になることがある
- 引っ越したいほどではないが、気になることがある
- 気になることはない



気になること  
がある・計  
**74.0%**

## 賃貸住宅の音について 気になることがある人の割合

- 引っ越したいほど気になることがある
- 引っ越したいほどではないが、気になることがある
- 気になることはない



気になること  
がある・計  
**69.9%**

※図表の%は小数点第2位を四捨五入した値  
 ※実サンプル数915人/ウェイトバック後サンプル数893万人  
 出所:リクルート「賃貸居住者の生活実態と設備に対する切望度に関する調査」(2022年4月)

# 音・断熱問題で転居検討4割

賃貸住宅の断熱性や音について、居住者はどれくらい不満に感じているのか。今回は、現在の賃貸住宅に住み始めて半年以上5年未満の人を対象に調査を行った。不満や転居意向への影響について紹介する。

まず断熱性について。「引っ越したいほど気になることがある」と「気になることがある」と「気にならないことがある」の合計は74%。特に引っ越したくなるほど影響のある項目として「冬場は床が冷たく底冷えする」「結露でカビや腐食の問題がある」が高かった。

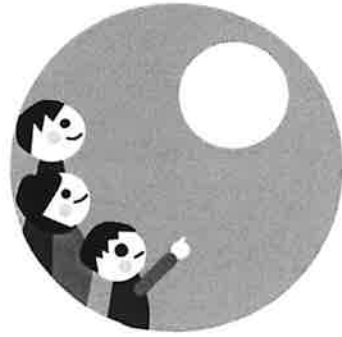
賃貸住宅の断熱性や音について、居住者はどれくらい不満に感じているのか。今回は、現在の賃貸住宅に住み始めて半年以上5年未満の人を対象に調査を行った。不満や転居意向への影響について紹介する。

まず断熱性について。「引っ越したいほど気になることがある」と「気になることがある」と「気にならないことがある」の合計は74%。特に引っ越したくなるほど影響のある項目として「冬場は床が冷たく底冷えする」「結露でカビや腐食の問題がある」が高かった。

音については、気になることがある人の合計が約70%と高い水準。引っ越したくなるほど気になる項目としては、上階の足音、上階や隣室の生活音、隣室の人や動物の音、などが高く、テレワーク実施者のほうが気にする傾向にあった。



# 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24周年 今後とも変わらぬ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(5)第8792号

【広告有効期限】 令和4年10月31日





# パート募集

■仕事内容／不動産業務における「事務仕事」「パソコン入力」「電話対応」「来客対応」などを行っていただき、物件情報の入力、お客様のご案内、新着物件の写真などを撮りに行ったり、様々なお仕事があります。一見難しそうに見えるお仕事かもしれませんが、不動産の知識がなくても大丈夫です。

■資格 / 普通自動車免許必要 パソコンできる方  
※日常的に運転に慣れている方

■就業時間 / 月・火・木・金・土の中から週3~OK  
PM1:00 ~ PM6:00の1日5時間  
シフトは週3~ご自身のペースや子育てとも両立しながらお仕事できます。またお仕事する上でノルマや勧誘一切なし。

■時給 / 1,000円

■休日等 / 年末年始休暇、GW、夏季休暇あります。  
その他お子さんの学校行事等ご相談に応じます。

■その他 / 交通費支給 (1日500円まで支給)

■応募 / 電話連絡後 履歴書持参

【おかげさまで24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(5)第8792号

【広告有効期限】 令和4年10月31日



## 社長の独り言



私は大学卒業後、住宅メーカーで8年間住宅営業の後、起業し現在に至りますが、今でもその当時の会社の先輩、後輩などと一緒に定年退職されたい、後輩社員が「もう勤続30年くらいになりますよ」などと聞くと、あつためて自分自身も歳をとってきたなと実感します。一企業に勤めて30年、私ができなかったことです。定年退職された方は、次にやることも決まっておらず、第2の人生としての充実感があります。息子も現在、私と同じように住宅メーカーで営業をしています。息子も現在、私と同じ経験をしてほしいなと思います。大手の会社はたくさんの社内、社外の人との人間関係や、教育など、いろいろな学ばせてもらえます。今回、台風14号が広島に接近しましたが、私が営業の頃は、台風が来ると、強制的に、どんなに夜遅くても会社に出動させられ、会社に待機して、台風がお客様の家に向かってくるものなら真夜中でも、台風のさなかであっても出勤して、なにかしら復旧作業をするというのが当たり前でした。まだ若かったので、それはそれで、達成感、やりがいみたいなものがあり、充実していました。今回の台風14号で、息子はどのようにしているのかな？と読んで聞いてみると、「自宅待機してるよ」との事。会社待機と自宅待機、えらい違いですが、今の時代は、社員もしっかり守られていますので、親としては安心ではあります。弊社も、定年のある会社ではありませんが、起業して24年目となりますので、30年の節目に向けて、更に前進し、第2のステージに立てるよう日々努めています。

## 今月の一冊

### ほんとうの定年後

「小さな仕事」が日本社会を救う

坂本貴志

### 60~80歳の「仕事の実態」

年収は300万円以下が大半  
生活費は月30万円弱  
本当に稼ぐべき額は月10万円  
70歳男性就業率は45.7%  
持ち家は資産より良い選択  
50代で仕事の意義を見失う  
6割が仕事に満足、幸せな定年後の生活

人生100年時代の基礎知識

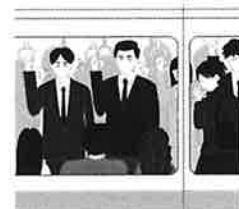
講談社現代新書

## 本当の定年後 「小さな仕事」 が日本社会を救う

出版社／講談社  
著者／坂本貴志

価格／1,012円

年収は300万円以下、本当に稼ぐべきは月10万、50代で仕事の意義を見失う、60代管理職はごく少数、70代男性の就業率は45%、80代就業者の約9割が自宅近くで働く・・・全会社員必読！  
知られざる定年後の「仕事の実態」とは？  
豊富なデータと事例から見えてきたのは、「小さな仕事」に従事する人が増え、多くの人が仕事に満足しているという事実です。



- ・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

homemate@nakano-ff.co.jp

https://www.nakano-ff.co.jp

E-mail

URL

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！

