

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

12月号



発行日2012年12月



今月のトピックス



賃貸人が修復義務の履行を怠った場合 賃借人に生じた損害の賠償義務を負う



不動産賃貸借における賃貸人の重要な義務として、賃貸人の修繕義務があります。(民法第606条第1項)。賃貸人がこの修繕義務の履行を怠った場合、賃借人は、賃貸人が修繕義務を履行するまで、目的物の破損の程度に応じて、賃料の全部又は一部の支払いを拒絶することができます(民法第611条第1項参照)。つまり、賃貸人は、修繕義務を履行するまで、賃借人に対して、賃料の全部又は一部を請求することができなくなります。

では、例えば、事業用店舗の賃貸借契約に基づき、賃借人が営業を始めたものの、賃貸人が修繕義務を履行しなかったことにより営業できなくなった場合、賃貸人は、どのような責任を負うことになるのでしょうか。賃貸人が賠償すべき金額が大きくなり得る、事業用店舗を賃貸しているケースを前提に、賃借人に生じた「営業利益喪失」という損害について考えてみましょう。

まず、賃貸人の債務に履行不能が生じていた場合、例えば、賃貸人の不注意で火事が発生し当該物件が滅失してしまった場合は、賃貸借契約は当然に終了します。この場合、原則として、履行不能の時点から、賃借人が別の店舗を借りて従前と同じ程度の収益を上げるに至るまでに失われた営業上の損失が、賃貸人が賠償すべき賃借人の損害と判断される傾向にあります。その期間は、個別の事情により異なり、6ヶ月間と判断した裁判例もあれば、2年間と判断した裁判例もあります。

これに対し、履行不能とまではいえない場合、例えば、排水溝の老朽化による水漏れが生じて営業できなくなったものの、比較的簡単に水漏れの修繕ができる場合は、賃貸借契約は継続していると判断されます。この場合賃貸借契約に基づく賃貸人の修繕義務も存続するため、賃貸人が水漏れを修繕しないまま4年を経過したときには、その4年間に失われた賃借人の営業上の損失すべてが、賃貸人が賠償すべき賃借人の損害であると考えられることもできます。しかしながら、賃貸人が水漏れを改善しないため営業を再開できる見込みがないのであれば、賃借人としては、別の物件を探して営業を再開するなど合理的に行動すべきであると考えられます。そのため、賃借人が漫然と営業上の損失を増加させたのであれば、その損失は賃貸人が賠償すべき賃借人の損害とはいえないと考えられ、その旨判断した最高裁の判例もあります。(最高裁平成21年1月19日判決)。

賃貸人が修繕義務の履行を怠った場合、賃料の一部又は全部を請求することができなくなるほか、賃借人に生じた損害を賠償する責任が生じることになり、その責任の範囲をめぐって紛争が生じた場合には、紛争の解決までに相当の時間と費用を要することになります。そのため、賃貸人として、迅速かつ誠実に対応して修繕義務を果たすことが、賃貸経営にとって重要であるといえます。

※年末年始休暇のお知らせ

12月28日～1月6日までお休みさせていただきます。

ご迷惑をおかけいたしますが、何卒よろしくお願い申し上げます。



賃貸関連ニュース

設備導入を検討する際は家賃アップ許容額を参考に

必要な設備における家賃の許容価格

	0円	500円	1000円	3000円以内	5000円以内	5000円超
エアコン(89%)	26%	16%	25%	19%	9%	1%
独立洗面台(67%)	26%	15%	21%	18%	13%	7%
2口以上のガスコンロ (67%)	17%	21%	22%	20%	15%	5%
高速インターネット通信 (60%)	20%	22%	24%	22%	11%	1%
TVモニター付きインター フォン(47%)	19%	29%	19%	19%	9%	5%
追い焚き風呂(47%)	17%	23%	24%	17%	13%	9%
ディンプルキー(43%)	15%	26%	31%	20%	6%	2%
オートロック(38%)	12%	17%	19%	24%	18%	10%
洗浄機付きトイレ(36%)	27%	18%	26%	13%	10%	6%

マーケット

レポート

今回は、賃貸契約者の設備に対する家賃の許容額を紹介したい。データはリクルート住まいカンパニー調査の「2011年賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査(首都圏版)」を元にしている。グラフは、賃貸契約者が必要とする主な設備。カッコ内は今まで使ったことがあり、今後もほしいと回答した割合となっている。上位ほど当たり前の設備と捉えていいだろう。

棒グラフは、各設備ごとの家賃アップ許容額の内訳。「エアコン」「独立洗面台」は許容額0円の割合が高く、家賃アップなしと捉えていることがわかる。「高速インターネット通信」「モニター付きインターホン」「ディンプルキー」は、許容範囲が1000円以内までがやや高

速ネットワーク」「モニター付きインターホン」「ディンプルキー」は、許容範囲が1000円以内までがやや高

「2口ガスコンロ」「追い焚き風呂」「オートロック」は1000円以上家賃アップしても欲しいと考える人の割合が比較的高い。利用経験が少ないが次は欲しい設備の代表格の「トイレ洗浄機」は家賃アップ0円が高い。後から好みで設置可能だから? 分析見解があれば伺いたい。

これらを参考に、家賃の引き下げと並行して家賃許容額の大きい設備の導入も検討してはいいかがだろうか。SUUMOでは、管理会社向けにエリア別で人気設備や導入状況が比較できる「オーナーレポート」をサービスインしている。詳しくは「SUUMOオーナーレポート」で検索を。



賃貸マンション・アパートオーナーさまへ 事業用マンション・アパート 修繕積立に関するご提案

一生涯の死亡・高度障害の保障と 賃貸不動産の維持・管理資金の準備に 生命保険をご活用いただけます！



生命保険であれば、「万一のときの保障」と「将来の必要資金」を計画的に準備することができます。

● 万一のとき、残されたご家族の生活資金にご活用いただけます。

生命保険本来の機能である「死亡保障」を、残されたご家族の生活費や、アパート事業での借入金対策資金としてご活用いただくことにより、残されたご家族の生活を守ります。

● 相続対策にご活用できます。

相続税の納税資金が不足していると、せっかく受け継いだ大切な不動産を処分することにもなりかねません。万一の時には、生命保険の死亡保険金を納税資金にご活用いただけます。

相続人が受け取る死亡保険金のうち、一定の相続税非課税限度があります。

死亡保険金の相続税非課税限度は **500万円 × 法定相続人の数**

(相続税法第12条1項5号)

税務上の取扱いについては、2011年10月施行中の税制によります。今後の税制改正によって変更となる場合がありますのでご注意ください。

ポイント
3

● 建物の点検、修繕、リフォーム等に必要な資金が準備できます。

保険期間満了時に「満期保険金」を受け取ることができるタイプや、保険期間の途中で解約した場合に「解約返戻金」を受け取ることができるタイプの生命保険を活用すると、その満期保険金や解約返戻金を「修繕費用等」にあてることができます。また、急に資金が必要になった場合に解約返戻金の一定の範囲内で契約者貸付が受けられるタイプの生命保険もあります。

賃貸マンションやアパート経営は、その維持やメンテナンスにさまざまな費用がかかります。将来にわたって、良好な経営を続けるためには、その費用の確保が大切です。

計画的に修繕費用等の費用を確保するために生命保険のご活用が有効です。

生命保険契約のご検討に際しては、必ず「契約概要」「注意喚起情報」「ご契約のしおり・約款」をご覧ください。

引受保険会社：三井住友海上あいおい生命保険株式会社
中国営業部 広島生保支社

〒730-0806
広島県広島市中区西十日市町9-9
広電三井住友海上ビル12F
TEL:082-234-5811 FAX:082-234-5813

取扱代理店：有限会社 クリエイト21
担当 高本（こうもと）

〒733-0012
広島県広島市西区中広町3-4-10-11
サンプル中広202号
TEL:082-503-8222 FAX:082-503-8223



賃料が再び下降、3都市圏とも弱含み

10月の首都圏の分譲マンション賃料は、埼玉県以外で弱含んだ影響で前月比0.7%下降の2,461円と再び下落した結果、6月に記録した直近1年間での最低値(2,462円)をわずかに下回った。東京23区では再び3,000円を割り込んでいる。

都県別にみると、マンションの平均築年数が18.6年→19.1年と進んだ東京都では0.7%

下降の2,880円、千葉県も同じく0.7%下降の1,499円、神奈川県は0.4%下降の2,034円と埼玉県以外すべて下落した。

その埼玉県では、さいたま市が1.4%上昇の1,793円となるなど都心寄りのエリアが強含んだことで、県全体では0.5%上昇の1,612円となり、4カ月連続の上昇となった。

一方、近畿圏は主要エリアがそろってマイ

ナスとなったことで、0.5%下降の1,677円と、連続下落がストップした9月から再び弱含み。大阪府では小幅に下落し依然として低い賃料水準が続く。

中部圏は0.5%下降の1,476円、愛知県では0.3%下降の1,493円となり、1,500円を割り込んだ9月から引き続いてのダウン。

三大都市圏および都府県 直近1年間の分譲マンション賃料 (単位:円/m²)

地域	11年										12年		前年同月比 前年比		
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月		10月	
首都圏	2,550	2,533	2,567	2,532	2,530	2,524	2,505	2,490	2,462	2,469	2,467	2,479	2,461	-3.5%	-0.7%
東京都	2,943	2,924	2,936	2,933	2,943	2,933	2,930	2,915	2,904	2,888	2,889	2,900	2,880	-2.1%	-0.7%
神奈川県	2,021	2,044	2,045	2,051	2,036	2,029	2,058	2,042	2,018	2,005	2,027	2,042	2,034	0.6%	-0.4%
埼玉県	1,605	1,599	1,638	1,620	1,605	1,623	1,621	1,601	1,587	1,597	1,600	1,604	1,612	0.4%	0.5%
千葉県	1,566	1,566	1,574	1,560	1,544	1,546	1,523	1,518	1,522	1,513	1,503	1,510	1,499	-4.3%	-0.7%
近畿圏	1,731	1,718	1,724	1,729	1,718	1,701	1,715	1,709	1,690	1,684	1,680	1,686	1,677	-3.1%	-0.5%
大阪府	1,793	1,766	1,782	1,776	1,777	1,774	1,785	1,765	1,753	1,760	1,744	1,748	1,746	-2.6%	-0.1%
兵庫県	1,700	1,701	1,670	1,684	1,655	1,633	1,650	1,659	1,636	1,620	1,630	1,640	1,626	-4.4%	-0.9%
中部圏	1,504	1,498	1,494	1,502	1,497	1,494	1,493	1,486	1,497	1,489	1,491	1,483	1,476	-1.9%	-0.5%
愛知県	1,534	1,515	1,500	1,521	1,519	1,516	1,507	1,502	1,514	1,506	1,512	1,498	1,493	-2.7%	-0.3%

アットホーム「トレンド調査 若者が抱く上司との距離感」

同じ沿線はOK、同じ最寄駅はNG

首都圏在住で都内に勤務している1人暮らしの20歳代OL・サラリーマン600人に、直属の上司と「同じ沿線」「同じ最寄駅」「同じ建物」に住むことについて聞いたもの。

それによると、許容できる(うれしい・どちらかと言えばうれしい・何も思わないの合計)と考えている人の割合は、「同じ沿線」は58.9%であったのに対し、「同じ最寄駅」では36.9%となり、大きく減少。若者が抱く上司との距離感が分かった。

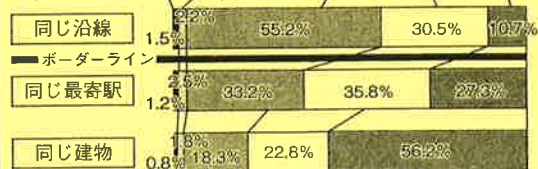
ただし、「同じ最寄駅」の場合でも、許容の男性は49.0%と約半数なのに対し、女性では24.7%にとどまる結果となったのが特徴。上司との自宅の距離に関する「許容のボーダーライン」は、男性が「同じ最寄駅」まで、女性は「同じ沿線」までと、異なるようだ。

一方、上司からの「ランチ」「飲み」の誘いを許容できると答える人の割合は、それぞれ72.4%、72.0%と、ともに7割を超えた。

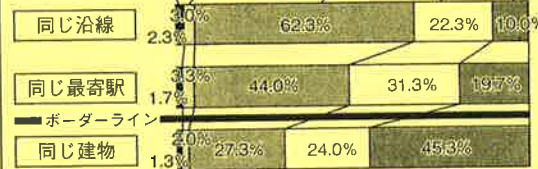
しかし、上司からの「Facebookの友達申請」については、許容できる人は、男性が52.6%と半数以上であるのに対し、女性は30.1%にとどまる。上司が部下の女性へ友達申請する場合は、こうした「距離感」にも留意する必要があるとしている。

直属の上司と「同じ沿線」「同じ最寄駅」「同じ建物」に住むことをどう思いますか

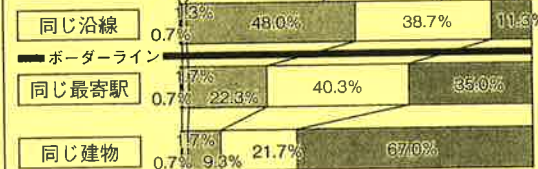
全体 (600名) うれしい どちらかというとうれしい どちらかと思わない どちらかという嫌だ 絶対に嫌だ



男性 (300名) うれしい どちらかというとうれしい どちらかと思わない どちらかという嫌だ 絶対に嫌だ



女性 (300名) うれしい どちらかというとうれしい どちらかと思わない どちらかという嫌だ 絶対に嫌だ



ホームメイドブログ

スタッフが綴る悲喜こもごも



S藤です



健康診断

1年ぶりに、健康診断に行ってきました●
お酒■も3日間我慢(3日我慢しても変わらないと
思うのですが・・・なんとなく我慢してみました●)

検査の中で、私が一番嫌なのが、
胃の検査で飲むバリウム●
昔に比べ、量は減り、味もレモン味、イチゴ味など
選べられるようになり、レモン味にしてみました、
やっぱりおいしくない●

結果は2週間後くらいに自宅へ送付されますが、
その結果をみて、毎年、思うんです

健康の為に、運動しなくてはと・・・●



K村です



文化祭に行きました！！

日曜日に、中二の娘の文化祭がありました。
合唱ではピアノを弾き、吹奏楽部に入っているので、5曲演奏
しました♪

我が家にはビデオカメラがなく、結婚した時からずっと欲しい
と、主人に言い続けて、18年・・・
公園や運動会、家族とお出掛けの時、皆さん持ち歩きますよ
ねえ。
いつも、羨ましそうに見ていた私・・・

厳しい練習をして頑張ってきた娘の言葉には、お父さんは弱い
ですね●

「お父さん、演奏を撮ってほしい♪」の一言ですよ。
やっと、買ってもらいました。

私の思いは、何処へ行ったのかしら・・・☹

今のビデオカメラは、軽くて小っちゃいですね。初心者ながら、
頑張って撮りました。(主人ではなくて、私が・・・)やっぱり、い
い！！

来月は、高一の娘の文化祭。軽音部に入っているの、たくさ
ん撮ってあげよう●



S頭です



我が家のマジシャン♠♥♦♠

高校生になって、●反抗期も大分治まってきたせいか
♥小学生の時までのように、ペラペラと
よくしゃべるようになった我が家の息子。

興味を持つと、一心不乱に没頭するようで
♪ギターも☞ネットを頼りに、この半年間
飽きもせず♠練習に励んでいました。



・・・が、最近では、テーブルマジック(カード)が
●マイブームの様です。

自分が暇だと・・・

「ねえ母さん、一枚好きなカード選んで覚えてね」と
リビングに、お習字用の下敷き(フェルト?素材)を敷いて
始まります。(専用のマットが欲しいそうです)

なんとなく付き合ってますと
オヤ?結構サマになってます。

まだまだ、●テクニックは、おぼつきませんが
♦かくし芸位のレベルにはなってます。

♥リアクションのいい(大げさな)娘は
「え〜? || どうやってやったの?
すっごいねえー || 」と
弟を気分良くさせてます。



もっと●勉強に励んでくれたら
母さんも気分いいんですけどねえ●



M田です



がんばれ！サンフレッチェ広島

そういえば、今日本シリーズ真っ最中だったんですね◎
Sさん、Gいい感じですね☺
うらやましいの一言です●

しかし、広島にはもう一つ
⊕サンフレッチェがあります。

今、なんとか☺1位です |
是非とも優勝をお願いします●



社長の独り言

最近かなり冷え込みが厳しくなりました。4LDKの我が家に、家族は私と息子のみ！この入居人数と家の広さのギャップがかなり寒いんです。また、このサッカー高校生は朝が早い！朝から練習があるので、朝6時過ぎには家を出ます。ということは、それまでに弁当を作って、それとは別におむすび3個作って(夜の練習後に食べるらしいです…)、朝ごはんを作って、となると、5時前ぐらいには起きないと間に合いません。先日、テレビで、タレントが何日間か修行するということのようなものを観ましたが、それも朝5時起きでした！これは修行？でも、奥さんたちはこれをいつもやっているんでしょうか？特に母子家庭で、働いているお母さんは大変だとつくづく感じます。近々息子の高校では二者面談？というものもあります。今まで行ったことはありません。いったい何を話すんでしょうか？それから勉強しとかないといけません。面談希望日を第1希望日から第3希望日まで書きましたが、なぜか第3希望日28日午後からです。午前中掃除をして、今年の仕事を終える予定でありましたので、ちょうどいい時間ではあるんですが…。ただ、息子が何組かもろくに知らないのです。きっと学校内で迷ってしまうでしょう…。そんなことを息子に話すと「俺が学校の外で待っとくよ」との事。きっと、父親に学校内をさまよわれるのがイヤなのでしょう…。こんな状況の中、一日一日が早く感じられます。とにかく皆さんに迷惑がからぬように、いい年を迎えられるよう仕事をこなしていく毎日です。今年一年お世話になりました。ありがとうございました。



今月の一冊



夢をかなえるソウ

水野敬也 (著) 飛鳥新社 価格/1,680円

成功法則書を読んでも人が成功しないのはなぜか？私も成功法則書、ビジネス書をいろいろ読んだことがありますが、本屋にはそれらがいつもあふれています。本に比例するほど成功者が増えているようにも思えません。本書は、「成功するためにはどうしたらいいか？」「そもそも成功とは？」自己啓発書のメインテーマを、従来とは少し違った形で深めています。成功を願う普通のサラリーマンとぐうたら神様の本です。

- ・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

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！

