



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

11-12月号

発行日2018年11月



今月のトピックス

賃貸人の希望による修繕と 賃借人の協力



Q.

建物内の設備に不具合が生じ、室内への入居と修理中の立会を求めると入居者へ連絡したところ、大した不具合ではないので立会したくないといわれていました。修理に要する時間は短い見込みであることを伝えて、渋々承諾を得て修繕したところ、思いのほか時間がかかってしまいました。入居者から、立会にかけた時間を賠償するよう求められているのですが、応じる義務があるのでしょうか？

A.

賃貸物件では、長期の利用をしているうちに、小さな不具合が重なったり、メンテナンスを継続して設備を維持したりするために、部屋内の設備に対する配慮をしなければならない場面があります。

退去済みの部屋であれば、その間に修繕を完了させればよいのですが、入居中の物件の場合、入居している賃借人への配慮を欠かすことはできません。

今回のご相談でも、入居中に生じた室内の設備に関する不具合について、修繕のために入室し、その間立会を求め、入居者の住環境への配慮をしています。しかしながら、入居者自身にとっては具体的な生活上の不利益が生じていない場合には立会うことを時間の無駄と感じることも残念ながら見受けられます。

さて、このような場合における法律関係はどうなるのでしょうか。

賃貸人としては、自らが所有する賃貸物件の設備において不具合が生じているという状態です。一方、入居者の方は、居住しておりその空間にはプライバシー性の高いものがあり、無断で入室することを認める必要がありません。要するに、入って直したいという利益と入れたくないという利益が衝突している

場面といえます。

民法は、賃借人から賃貸人に対して、修繕請求ができることを定める半面、賃貸人にも賃貸物件の保存に必要な修繕の権利を与えています。つまり、賃貸物件やその設備に不具合が生じている場合には、賃借人の望みに関わらず、賃貸人が修繕したいときに修繕する権利を与えており、賃借人はこれを受忍しなければならないものとされています。

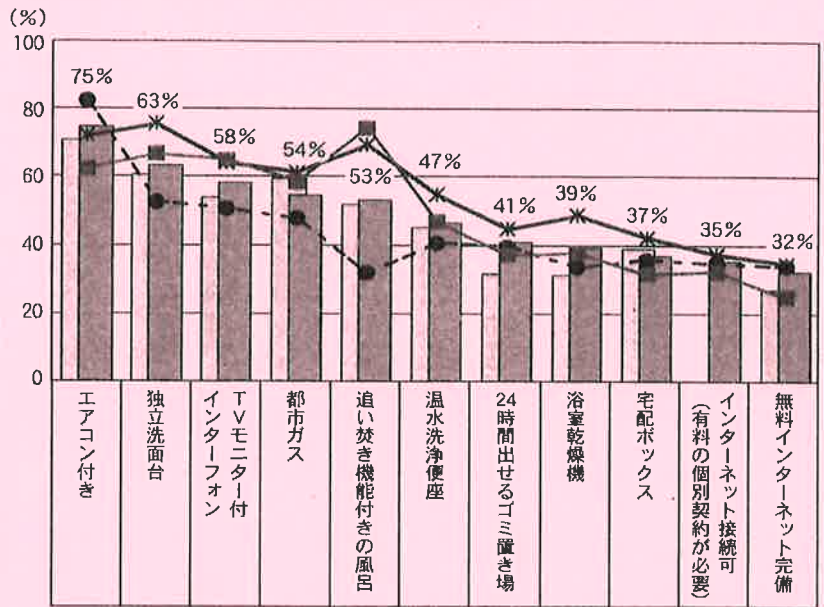
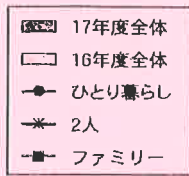
とはいえ、賃借人の住居に無断で入る権利まで許容すると、プライバシー侵害や住居侵入の状態になることになってしまいます。そのため、賃貸人による修繕請求権の限度としては、修繕請求を行い、これに応じない場合（例えば、一時的な退去を求めることも想定されます）には、修繕に協力する義務に違反したものととして、賃貸借契約の解除事由になると考えられています。

相談のように、立会に応じてもらったものの、当初の想定よりも時間がかかったとしても、建物の保存のために必要である限りは、賃借人には修繕に応じるべき義務がある以上たとえ立会に時間を要したとしても、賃貸人が違法な行為を行なっているものではなく、賃借人への賠償義務が生じるものではないと考えられます。

修繕の際に立会を求めることが一般的となっていますが、法的に立会がなければ修繕は実施できないのかといわれると、そうとまでいえません。立会う機会を与えた場合に、これに応じることなく、勝手に入ってやっておいてくれ、という場合には、修繕の実施は可能ではあります。とはいえ、後日の紛争を避けるためには、書面等で立会が不要である旨の同意は取得しておくべきでしょう。

次の引っ越し先に欲しい設備1位は「エアコン」

■次引越す際に欲しい設備 上位11項目(全体/複数回答)



■家賃アップ許容率の平均(抜粋)

設備	平均額	家賃UP許容率
追い焚き機能付き風呂	1404円	70%
エアコン付き	1791円	70%
独立洗面台	1430円	69%
浴室乾燥機	1373円	55%
無料インターネット完備	1195円	65%
宅配ボックス	1144円	58%
24時間ゴミ置き場	846円	53%

※2017年賃貸契約者動向調査(首都圏)より抜粋・リクルート住まいカンパニー

マーケット

レポート

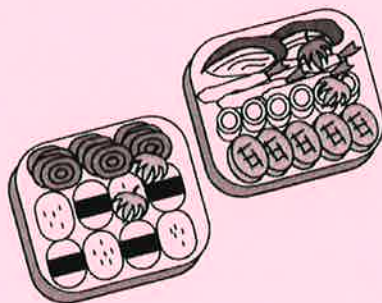
アップ許容額も全設備のなかで最も高額の1791円だった。

生活リズムや在宅時間、天候などを気にせずに利用できる「時間短縮設備」のニーズが増している。弊社が先日発表した「2017賃貸契約者動向調査(首都圏)」でその傾向が明らかになった。

次に引越す際に欲しい設備として「24時間出せるゴミ置き場」と「浴室乾燥機」のポイントが大きく上昇した。9位の宅配BOXは去年は報道でぐいっと伸びた分、今年にはほぼ横ばい。全体の1位は前年と変わらず「エアコン」。全体で75%もの支持を獲得した。特に一人暮らし世帯での支持は80%以上と高い。家賃

2位の「独立洗面台」も支持は大きい。独立1使いやすいということである意味で時間短縮設備ともいえる。また、身だしなみに気を使う男性も増えてきたことも要因かもしれない。家賃アップ許容額は1430円と全体のなかでは高めた。

またインターネット系の設備が10位・11位。他の調査だとトップに立つこの項目だが、スマホのチケット料金が値下げ傾向になってきていることや、利用できる通信量の拡大により、専用回線までは不要と考える人が増えているように感じる。この分野の進化は止まらないためにここは悩ましいところではある。



関空・新千歳の閉鎖で5年8カ月ぶり減少

9月の訪日外国人の旅行客数は、前年同月比5.3%減(約12万人)の215万9,600人となり、2013年1月以来5年8カ月ぶりに前年同月を下回ったことが分かった。

台風21号の影響による関西空港の閉鎖や、北海道胆振東部地震の影響による新千歳空港の閉鎖などにより、航空便の欠航や旅行のキャンセルが多く発生したため。とくに、訪日外国人旅行客の約7割を占める東アジア市場においては、関西と北海道への訪問客も多く、これにより2地域への訪日需要が停滞したことが、減少の一因になったと思われる。

ただし、中国・韓国・台湾・香港の東アジア、および英国を除く欧米豪の市場については、関空・新千歳の両空港への欠航はあったものの、訪日者数は増加傾向を維持した。

国・地域別にみると、最も旅客数の多い中国は3.8%減、関空閉鎖や北海道地震、台風の影響でクルーズ船も欠航や寄航中止がなされ、団体旅行のキャンセルや延期が発生した。

韓国は、人気の旅行先である大阪が空港閉鎖で大きく影響を受け13.9%減。台湾は、昨年10月であった中秋節休暇が9月に3連休となり需要増があったが、やはり台風や地震で航空便が欠航し23.8%減となった。

訪日外国人旅行客数 (JNTO推計値)

国・地域	9月	伸率(%)	1月~9月	伸率(%)
総数	2,159,600	-5.3	23,468,500	10.7
韓国	479,700	-13.9	5,697,900	9.2
中国	652,700	-3.8	6,448,300	16.0
台湾	329,100	-5.4	3,689,800	6.6
香港	126,200	-23.8	1,661,700	-1.1
タイ	54,400	9.8	783,000	16.3
シンガポール	23,400	5.4	260,800	10.9
マレーシア	26,700	0.8	306,100	8.1
インドネシア	24,400	10.7	282,500	15.6
フィリピン	24,800	10.4	354,000	20.9
ベトナム	29,300	15.4	291,200	25.6
インド	13,300	15.5	116,700	14.3
蒙州	48,600	10.2	401,500	11.8
米国	104,600	4.4	1,128,500	10.9
カナダ	23,100	3.5	241,000	7.5
英国	26,900	-0.8	246,900	7.7
フランス	20,100	9.9	230,800	14.1
ドイツ	20,000	9.2	159,500	9.2
イタリア	12,300	20.6	114,500	21.1
ロシア	7,600	17.1	68,500	26.0
スペイン	10,600	13.1	90,000	20.3
その他	101,800	6.1	895,300	10.3

空室率、大阪、札幌、福岡が上昇

主要ビジネス地区にある賃貸オフィスビルのテナント状況や賃料について、9月時点の動向をまとめた。それによると、空室率は大阪・札幌・福岡の3エリアで上昇に転じた。

地区別にみると、東京(都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の空室率は、前月に比べ0.12%下降して2.33%となり、2カ月連続のダウン。新築ビル3棟が竣工したが、オフィスビル市場の品薄感が強まるなか、既存ビルで解約の動きも少なく、低下した。

逆に、空室率が上昇した3エリアのうち、札幌は0.12%のアップ、解約は少なかったが、

用途変更に伴う大型募集が開始され、成約の動きも少なかったことから、4カ月ぶりに空室率が上昇に転じた。

大阪地区の空室率は前年比0.09%アップの2.93%。新築ビル「なんばスカイオ(延床面積2万5,448坪)が高稼働で竣工する一方、既存ビルでそのビルへ移転するための解約、それにとまなう募集の動きもあったため。

福岡地区も0.07%アップの2.47%で、集約などに伴う解約の影響があった。名古屋地区は0.02%とわずかながら下げて2.92%、16カ月連続で下降している。

全国ビジネス地区 平均空室率

(単位:%)

	16/9	10	11	12	17/1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	18/1	2	3	4	5	6	7	8	9	前月比	前年同月比
東京	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	3.70	3.60	3.39	3.41	3.26	3.22	3.35	3.17	3.02	3.03	3.12	3.07	3.03	2.80	2.65	2.68	2.57	2.58	2.45	2.33	▼0.12	▼0.84
大阪	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	4.78	4.68	4.30	4.24	4.06	4.09	3.96	3.83	3.80	3.74	3.68	3.59	3.44	3.38	3.33	3.38	3.14	2.98	2.84	2.93	0.09	▼0.90
名古屋	6.66	6.59	6.47	6.20	6.10	5.91	6.10	5.77	5.83	5.60	5.55	5.31	5.12	5.03	5.00	4.27	4.18	3.98	3.72	3.52	3.30	3.07	2.97	2.94	2.92	▼0.02	▼2.20
札幌	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	3.59	3.39	3.32	3.10	2.97	2.79	2.64	2.64	2.61	2.39	2.39	2.38	2.38	2.08	2.04	2.44	2.30	2.29	2.14	2.26	0.12	▼0.38
仙台	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	8.50	8.51	8.16	8.09	7.74	7.48	7.23	7.20	7.08	6.79	6.18	6.18	6.21	6.11	6.12	6.17	5.80	5.49	5.20	5.09	▼0.11	▼2.11
横浜	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	5.55	5.27	5.27	5.14	5.00	5.96	5.84	5.68	5.53	5.40	5.06	5.09	5.09	4.72	4.63	4.46	3.76	3.64	3.66	3.15	▼0.51	▼2.53
福岡	4.96	4.69	4.44	4.26	4.01	3.84	3.64	3.49	3.39	3.36	3.28	3.21	3.14	3.14	3.10	3.07	3.34	3.35	3.12	3.06	2.87	2.73	2.68	2.40	2.47	0.07	▼0.67

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。



【JR中野東駅前、地域密着18年以上】

お部屋探しの専門店



ホームメイト

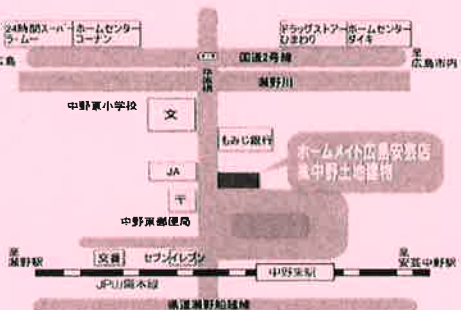


TEL(082)892-3791

〒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] 毎週火曜水曜

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】平成30年11月30日

社長の独り言



先日、五日市に新しくできたアウトレットモールへ行ってきました。今年の4月からオープンしていましたが、私にはあまり縁のないところで、行く機会がありませんでした。が、今回、暇そうに見えたのか、娘から誘われ、行ってみることにしました。若い子ばかりのところへあまり気乗りしなかったのですが、いざ行ってみると私ぐらいの年代か、もう少し上の年代(勝手に上の年代だと思いましたが、実際は同年代かもしれません...)が以外に多いです。それでも、もちろん若い子たちは多いです。さあ、現地に着いて、どこに行くのかな、と思っていると、娘が、「うちはその辺の店に入るから、好きなところへ行っとってー買う物が決まったら呼ぶね」との事。つまり、付いてくるな、金は払え!という事です。広々したアウトレットへいきなり放り出され、ポツンと立っていましたが、いつまでもそのままの訳にもいかず、あての無い旅に出発...。2階建ですが、特に1階のフロアが広い広い、東急ハンズやフタバ図書、スケートリンクまであります。広いスケートリンクに滑っていた人は2人だけ。私も少しスケートができるので滑りたい気持ちもありましたが、ショッピングモールらしいインテリアのリンクに真逆のオシサンはとても滑る勇氣はありません。そして、あての無い旅もそろそろ疲れてきたところで娘から電話が...。お支払の時間のようです。と思いきや、結局いい物はなかった、との事。それでも、1階でタピオカミルクティーをお買い上げになり、この系統のあいかわらずの高額さにビックリ!「父さんも何か飲む?」と聞かれましたが、値段を聞いたただけでおなかいっぱいになりました。当分行くことにはなれません。

今月の一冊

1分で話せ

世界のトップが絶賛した
大事なことだけシンプルに伝える技術

出版社/SBクリエイティブ 価格/1,512円
著者/伊藤羊一

- 1分で話せない話は、どんなに長くても伝わらない。
「話が長い、手短かに話せ」と言われる方は少なくないでしょうが、著者の考えは、「1分で話せないような話は、どんなに長くても伝わらない」というもの。長いのは話がまとまっていない証拠でもあり、相手に伝わらない一番の原因。本書では、伝える伝え方の「型」の部分だけでなく、「結論の決め方」「1分で記憶に残す方法」など、誰でもできる方法が紹介されています。
- 第一章 「伝える」ための基本事項
- 第二章 「左脳」が理解するロジックを作る
 - ・「基本的に」は不要
 - ・頑張ったことは話すな



1分で話せ

伊藤羊一

結論 + 根拠 + たとえばで
相手の右脳と
左脳を動かす

20万部突破

係社長にも認められた最強の話し方

- ・会社名 ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
- ・提供できるもの 不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
- ・モットー 「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」
- ・会社の場所 〒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

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!

