



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

10-11月号



発行日2020年10月

## 今月のトピックス

### 原状回復ガイドラインについて



#### Q. 原状回復は民法に書かれている

民法621条に書かれています。(2020年改正)。同条には、「賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷(通常の使用および収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年劣化を除く)がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りではない」旨が規定されています。これまでの判例法理と国土交通省が公表していた「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(以下、「原状回復ガイドライン」といいます)で確立していた原状回復の定義が明記されました。

#### Q. 民法やガイドラインは義務?

義務ではありません。

もちろん、法律に定められているルールなので、行政的にも司法的にも重要な判断基準とはなりません。ただ、民法の条文のほとんどは任意規定と呼び、当事者の契約等で別の定めを許す規定となっています。国家が定めたルールよりも、個々人が納得の上で締結した契約の方が優先するという個人主義・自由主義を重んじているのが民法だからです。これを契約自由の原則といいます。また、原状回復ガイドラインは、行政が定めたルールにすぎないため、国会で定めた法律と異なり、国民に義務を課すことはできません。

従って、民法の規定や原状回復ガイドラインと異なる契約を定めても一応有効となりますが、実際に紛争が起きた場合は、ガイドラインに沿った裁判所の判断となります。

#### Q. 何十年も貸した借家でも原状回復?

原状回復ガイドラインは、経過年数の考え方を採用しています。ガイドラインでは、賃借人の住まい方、使い方次第で発生したり、しなかったりすると考えられるもの(明らかに通常の使用等による結果とはいえないもの)や、その後の手入れ等賃借人の管理が悪く、損耗等が発生または拡大したと考えられるものの場合には、その原状回復費用を賃借人に負担させることができますとしています。

しかし、その場合であっても、経年劣化や通常損耗が含まれており、賃借人はその分を賃料として支払っているため、賃借人が修繕費用の全てを負担することとなると、契約当事者間の費用配分の合理性を欠くなどの問題があるため、賃借人の負担については、建物や設備の経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割合を減少させるわけです。

たとえば、畳床、カーペット、クッションフロア、壁(クロス)は6年で価値が1円となる等、それぞれ個別に耐用年数が定められています。なお、畳表やフローリング、襖・障子等建具部分や柱は経過年数を考慮せず、建物の耐用年数、契約書の特約等で考慮します。

#### Q. フローリングの一部が腐っていたら?

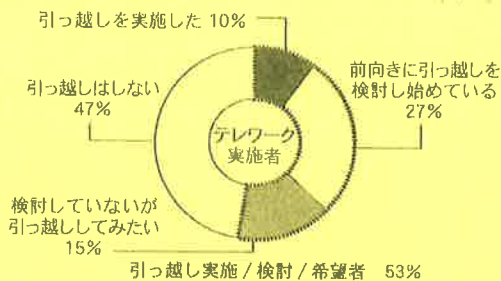
原状回復は毀損(きそん)部分の復旧であることから、可能な限り毀損部分に限定し、その補修工事は出来るだけ最低限度の施工単位を基本としています。フローリングの場合は、原則として㎡単位となります。

#### Q. 鍵の紛失はどちらが負担?

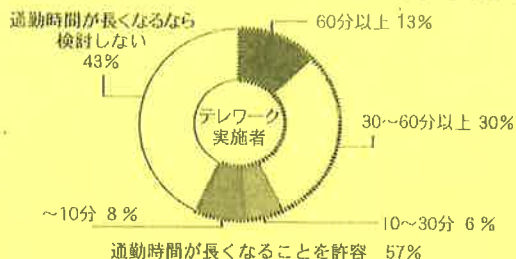
借主が費用を負担します。

# テレワークで広がる居住エリア

Q テレワークをきっかけに引っ越しをしましたか？



Q テレワークが導入/促進された場合、通勤時間がどの程度長くなっても引っ越しを検討しますか？



Q テレワークを実施して「良かった」と感じる点は何ですか？

テレワーク実施者全体での上位項目	
項目名	割合
第1位 通勤時間が減った	45%
第2位 ストレスが減った	22%
第3位 仕事のアウトプットの質/能率が向上した	21%
第4位 子供/家族との時間が増えた	21%
第5位 体調が良くなった	20%

引っ越し実施者上位項目	
項目名	割合
第1位 通勤時間が減った	31%
第2位 子供/家族との時間が増えた	30%
第3位 趣味に費やす時間が増えた	26%
第4位 体調が良くなった	26%
第5位 仕事のアウトプットの質/能率が向上した	26%

出典：リクルート住まいカンパニー「テレワーク×住まいの意識・実態調査」

## マーケットレポート

### レポート

前回、前々回と「職住融合」について紹介してきた。今回はテレワークがきっかけで変化した引っ越し意向について見ていきたい。新型コロナウイルスの影響で想定外にテレワークが進む中だからこそ参考にしていただきたい。

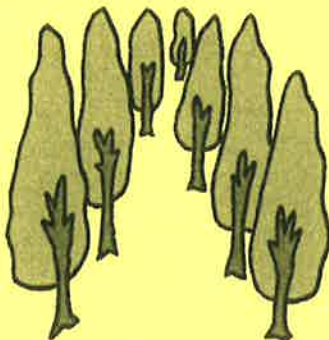
テレワークを導入して得られるメリットとして大きいのが通勤の呪縛から解放されることだ。弊社の調査でもテレワークをきっかけに転居を検討・実施・希望者の合計が53%、通勤時間が長くなることを許容する人が57%にも上った。転居した事例として、サーフィンを満喫できる湘南へ移住

したケースや、子育て環境を重視して自然豊かな山地に移住したケースもある。

また、これまで通勤時間がネックで働けなかった子育て中のママや障がいを持っている。これまでのベッドタウンが働ける街となることで街の形がどう変容していくか注視していきたい。

既にテレワークを実施している人、テレワークがきっかけで転居した人が良かったと感じている点についても触れておきたい。実施者全体では「通勤時間が減った」「ストレスが減った」

引越実施者は「子どもや家族との時間が増えた」「趣味に費やす時間が増えた」など私的な時間の確保に価値を感じる傾向が見られた。



# 延べ宿泊数は広島、新潟、大阪が2ケタ増

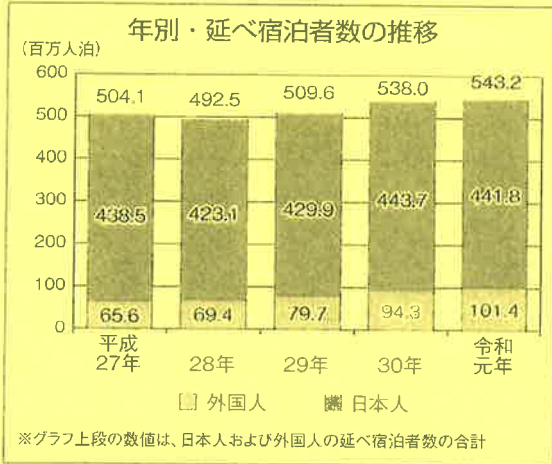
令和元年（2019年）1年間の宿泊旅行統計調査（速報）によると、日本全体の延べ宿泊者数は前年（確定値）に比べ1.0%増の5億4,324万人泊となり3年連続で増加したことが分かった。ただし、伸び率は平成29年が3.5%、30年が5.6%に対し、今回は1.0%と低い水準にとどまっている。

全体のうち、日本人は4億4,180万人泊と8割を占めるものの、前年比は0.4%の減少となったのに対し、外国人は同7.6%増の1億143万人泊となり、調査開始以来の最高を

記録した。

都道府県別の総延べ宿泊者数をみると、最も多かったのは東京都で6,620万人泊。次いで大阪府、北海道、沖縄県、千葉県順で、この上位5つは前年と同じ順位。6位には1つ順位を上げた静岡県が入った。

また、前年比伸び率をみると、最もアップしたのは広島県で15.0%増、次いで新潟県の12.8%増、大阪府11.5%増と、この3府県が2ケタの増加。以下、香川県8.2%増、島根県7.2%増、徳島県6.7%増と中四国勢。



都道府県別

順位	都道府県	延べ宿泊者数 (万人泊)	順位	都道府県	延べ宿泊者数 (万人泊)	順位	都道府県	延べ宿泊者数 (万人泊)
1	東京都	6,620	17	山梨県	898	33	滋賀県	491
2	大阪府	4,451	18	栃木県	894	34	青森県	450
3	北海道	3,688	19	三重県	880	35	香川県	438
4	沖縄県	2,704	20	石川県	844	36	愛媛県	422
5	千葉県	2,683	21	群馬県	825	37	宮崎県	420
6	静岡県	2,249	22	鹿児島県	796	38	福井県	420
7	神奈川県	2,114	23	熊本県	780	39	山口県	369
8	京都府	2,107	24	大分県	753	40	秋田県	360
9	愛知県	1,783	25	長崎県	725	41	富山県	355
10	長野県	1,756	26	岐阜県	669	42	島根県	319
11	福岡県	1,670	27	岩手県	594	43	高知県	279
12	兵庫県	1,402	28	茨城県	594	44	佐賀県	268
13	福島県	1,146	29	山形県	539	45	鳥取県	261
14	広島県	1,138	30	埼玉県	521	46	奈良県	255
15	新潟県	1,102	31	岡山県	517	47	徳島県	237
16	宮城県	1,044	32	和歌山県	494		全国	54,324

## リクルートライフスタイル「飲食店での喫煙・禁煙に関する意識調査」

# 喫煙者の4割は飲食店での喫煙にこだわり

今年4月1日に改正健康増進法が施行され、東京都などでは受動喫煙防止条例も施行となり、飲食店での喫煙が大幅に制限される。これらが消費者の店選び・会社・仕事関係の飲み会の参加意向にどのように影響するのかを目的に調査（1万422人）を行った。

まず前提となる喫煙者の割合は17.0%（電子たばこ・加熱式たばこ含む）。男女・年代別では40歳代男性が最も高く28.0%、次いで50歳代男性26.1%、30歳代男性が25.8%と、4人に1人の割合。

飲食店を選ぶ際に、店内で喫煙・禁煙のこだわりについて聞くと、禁煙こだわり派は合計56.9%と過半数を占める一方、喫煙こだわり派は16.1%で「どちらでも良い」が47.0%を占める。

ただし、喫煙者では喫煙こだわり派が46.4%と全体よりもはるかに多い。

また、喫煙であることを気にして会社・仕事関係の宴会・飲み会への「参加をためらった」ことがある人は全体の16.1%で喫煙者の割合とほぼ一致する。

### 外食する飲食店の喫煙環境について

構成比 (%)	喫煙環境					禁煙環境	
	喫煙であることに非常にこだわる	喫煙であることにややこだわる	どちらでもよい・気にしない	禁煙であることにややこだわる	禁煙であることに非常にこだわる	喫煙にこだわる・計	禁煙にこだわる・計
全体	6.7	9.4	27.0	26.7	28.2	16.1	56.9
喫煙者	18.4	28.0		47.0	4.9	46.4	6.6
非喫煙者	4.3	5.6	22.8	33.8	33.5	9.9	67.3
20歳代	5.8	8.9	42.2	27.0	16.2	14.7	43.2
30歳代	6.7	10.3	36.6	24.9	24.5	17.0	46.5
40歳代	7.7	11.2	33.6	22.3	25.3	18.9	47.5
50歳代	9.3	11.3	31.7	24.0	23.7	20.6	47.7
60歳代	7.6	12.1	28.7	26.5	25.1	19.7	51.6
20歳代	3.2	6.1	27.7	37.9	25.2	9.2	63.1
30歳代	4.7	6.3	20.9	37.1	31.0	10.9	68.2
40歳代	5.5	8.2	17.7	34.6	34.0	13.8	68.6
50歳代	6.9	9.8	18.3	27.6	37.3	16.7	65.0
60歳代	9.3	8.8	14.5	30.2	37.2	18.1	67.4

# 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

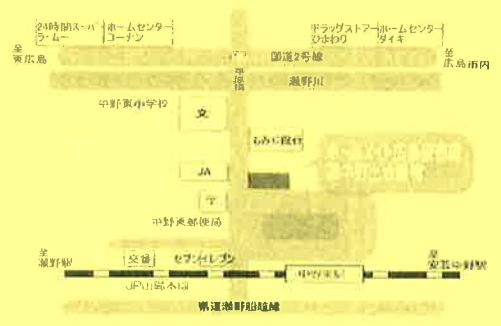


## TEL(082)892-3791

〒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11月30日



## 社長の独り言



中野東で、空家になっている中古住宅の売買物件の売却を依頼され、媒介契約を結ぶことになりました。媒介契約は、不動産業者に売却の仲介を依頼する場合の契約です。今回、売主様の物件名義は3人様となっており、皆様のお宅に伺ってご署名、ご捺印いただくこととなりました。3人様のうち、お2人様は高陽で1ヶ所に集まっていたとき、もうお1人様は可部となります。そうすると、瀬野川カントリークラブあたりから、森林公園近くを通り、福田に抜ける山越えの道が早そうです。豪雨災害以来、通ったことはなかったのですが、ところどころ山崩れの跡があり、道路も崩れたようで、舗装し直しているところが何箇所もありました。そういう災害の爪痕をまざまざと見せられながら通行していると、突然シカが車の前を…。この道路を通ると、かなりの頻度でシカに遭遇します。このあたりのシカは草を食べている横を車で通っても、平気で草を食べ続けます。そうこうしながら山を越え、高陽に到着！皆様に温かく迎えいただき、媒介契約書にご署名、ご捺印いただきました。そして、次は可部です。目的の地までもうすぐのところまで来ましたが、道が狭く、目的地には着けても、車の駐車ができないので、一旦引き換えし、車を駐車しても皆様に迷惑をかけないところに駐車し直して、徒歩にて現地へ。こちらのお宅は今どきのリビング階段、吹抜けとなっており、聞くと築40年くらいになるそうで、親戚の設計士に建築してもらったようです。そういうと、差し障りない話をしながらも媒介契約書にご署名、ご捺印いただきました。今回も大切な不動産を本当に必要な人に渡せるよう努めていきます。

## 今月の一冊



## 本当の自由を手に入れる お金の大学

出版社／朝日新聞出版 価格／1,540円  
著者／両@リベ大学長



多くの日本人がお金から自由になれないのは、学校で「お金」について学ぶ機会がなかったからです。お金に困らない人生を送るためには、「貯める、稼ぐ、増やす、守る、使う」という5つの力を学び行動していくしかありません。

・人生の6大固定費（通信費、光熱費、保険、家、車、税金）を見直せ！  
・貯蓄を投資に回してお金のなる木を買え！転職、副業で収入パワーアップ！  
本書では、5つの力の見につけ方をわかりやすく解説しています。

- ・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できていただくこと」

〒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  
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！

