



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

12-1月号

発行日2018年12月



今月のトピックス

ペット飼育と 原状回復について



Q.

賃貸物件において無断でペットを飼育しており、悪臭やシミなどが残り、原状回復費用が多額に及ぶ見込みです。ペットが原因の損傷について、原状回復費用を請求することはできるのでしょうか？もし、ペットの飼育を許容していた場合には、原状回復の範囲は狭くなってしまっているのでしょうか？その場合、どのような対策を講じておくべきでしょうか？

A.

ペット飼育は、賃貸物件に対して、予測できない損傷を生じさせることがあり、原状回復費用も多額に及びがちです。特に、室内でペットを飼ったことがないオーナーならばなおさら心配でしょう。賃貸物件においては、ペット飼育を禁止している物件と飼育を許可制にしている物件が存在しますが、それぞれ原状回復の範囲はどのように考えられているのでしょうか。

まず、ペット飼育が禁止の場合、誓約書を提出していた事案において、ペットが原因となる悪臭や尿によるシミなどについて、原状回復費用の相見積を取った上で安価な方を請求していたことから原状回復費用の見積が合理的なものと認められ、合計414万7,176円の支払いを命じた例があります。単に、原状回復費用が高額に及ぶからといって、制限されるわけではなく、損傷の状態を記録化しておくことや高額におよぶ場合には、合理性を担保するために相見積などを準備しておくことも対策になるでしょう。

次にペットの飼育を許容していた場合についてみると、床やフローリングに生じていた引っ掻きキズ、クロスの剥れ、巾木の汚れ、動物の毛の堆積や動物の毛による排水管詰まりがあった事例において、入居者は、ペット

飼育を許容したことによって生じた損傷であり、通常損耗の範囲であることなどを主張しましたが、裁判所はこれを認めず、ペットによる損傷は入居者の過失による損耗と認めました。

一方、ペットの飼育を許容する条件として「ペットによる壁や床などの異臭、変色、破損汚損などが認められる場合は賃借人が全額その補修費用を負担する」「賃貸住宅紛争防止条例に基づく一般原則は不適用とする」などと合意していた事例において、このような記載では、賃借人が負担すべき範囲に通常損耗を含む趣旨であることが一義的に明白であるとは認められないという理由で、ペットによる特別損耗として明らかである部分に原状回復義務の範囲を限定した事例も存在します。特別損耗のみならず、通常損耗までも負担させる場合には、明確な合意が必要とされますが、書面等を残していても裁判所が明確な合意と認めるのはなかなか難しいようです。

ペットの飼育を許諾する場合に、原状回復費用の特約を締結する例も多いと思いますが結局のところ、損耗の原因や範囲、金額をめぐって紛争になることが多く、きちんと原状回復費用を支払ってもらうことに労力がかかることを避けられません。

原状回復費用の負担について、労力を小さくする工夫として、敷金の追加を求めたりする方法があります。

敷引特約も消費者契約法に違反して無効となるものではないという事例もありますので敷引特約がその他の原状回復費用を放棄する趣旨を含まないように合意すれば、特別損耗部分は、敷引償却後の残額から別途請求できる可能性はあります。

様々な疑問にお答えします。



資産活用 Q & A

[社宅編]

Q 借上社宅を契約する際に、オーナーが注意するポイントがありますか。

A もっとも大切なのは、その企業が信頼できる会社なのか、きちんと審査することです。これは通常の入居者を決める時と変わりはありません。もし、ご自身で判断できない場合は管理会社に頼み、保証会社と契約する必要があるでしょう。

次に契約書にも注意が必要です。契約は企業ですが、誰が住むのかをきちんと把握できるようにする必要があります。

企業が又貸しをしてしまうケースも考えられるので、誰が住んでいるのかがわからない状態は避けるように契約しておきましょう。そのためには信頼できる管理会社等との協力が必要になります。

【社宅契約のポイント】

- 企業の信頼性の見極め
- 誰が何人住むのかを明確に
- 違反した場合の契約解除などを明記
- 契約期間の明確化
- 契約終了後の空室対策



[法人契約編]

Q 法人契約の場合、消費税を取るべきと聞きましたが、どうすれば良いのでしょうか。

A 家賃に消費税が課税されるかどうかは、賃貸借契約書において、その契約が事業用か居住用かによって異なります。事業用家賃であれば課税となり、居住用家賃であれば非課税となります。つまり法人契約であっても社宅や寮のような住居であれば、消費税は発生しません。また、法人契約で事務所などの住居以外で使用する場合には消費税が発生します。

また駐車場に関しては注意が必要です。駐車場単体の契約では消費税が発生しますが、住宅に付随する駐車場料金(1戸当り1台分)は、非課税対象となります。また、入居者の選択により賃借する場合等の駐車場料金は、課税対象となります。



空室率、大阪と名古屋が2%台に突入

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、7月時点の動向をまとめた。それによると、空室率は東京地区を除いて下降し、大阪と名古屋は2%台に突入したことが分かった。

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0.01%とわずかに上がって2.58%となった。千代田区が0.21%上昇し、その他のエリアが下降したものの全体ではほぼ横ばい。渋谷区は0.43%下げて0.84%と、1%を下回った。

なお、東京の平均賃料は1坪当たり2万202円で前月比0.47%アップ。新築ビルが2万8,065円、既存ビル1万9,965円だった。

大阪地区の空室率は前月比0.16%下降の2.98%。解約や募集開始の動きがとまる状況が続いたこともあり、2カ月連続で低下し、91年12月時点の1.24%に次いで低い水準となっている。

名古屋地区も0.10%下降して2.97%と、大阪同様に3%を下回った。14カ月連続の低下であり、月次統計を開始した2001年12月以降で最も低い水準だ。

全国ビジネス地区 平均空室率

(単位: %)

	16/7	8	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	前月比	前年同月比
東京	3.94	3.90	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	2.66	2.68	2.57	2.58	0.01	▼0.64
大阪	6.17	5.97	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	▼0.16	▼1.11
名古屋	6.09	6.74	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	3.38	3.07	2.97	▼0.10	▼2.58
札幌	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	3.59	3.39	3.32	3.10	2.97	2.79	2.84	2.64	2.61	2.39	2.39	2.38	2.38	2.08	2.04	2.44	2.30	2.29	▼0.01	▼0.50
仙台	9.38	9.30	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	▼0.31	▼1.99
横浜	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	5.56	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	▼0.12	▼2.32
福岡	5.44	5.19	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	▼0.05	▼0.60

タキイ種苗「2018年度 野菜と家庭菜園に関する調査」

家庭菜園の経験あり、7割が「満足」

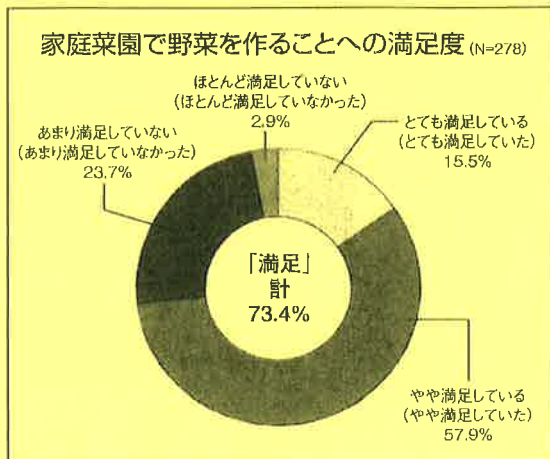
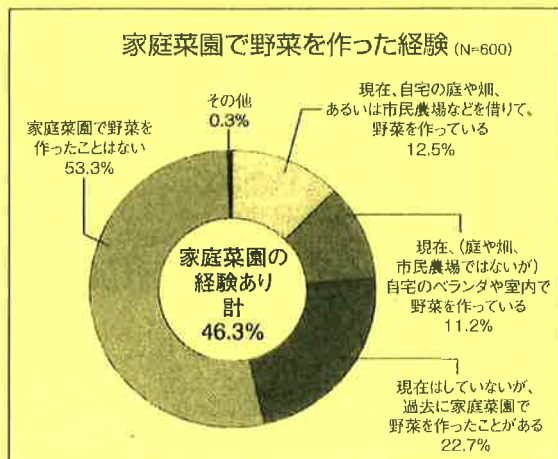
全国の20歳以上の600人を対象に調査。現在、家庭菜園で野菜を作っている、または過去に経験がある人は合わせて約46%と半数近くを占め、前年度より7ポイント増加した。また、「とても満足」「やや満足」合わせると7割となり、満足度が高いことも分かった。

家庭菜園に満足している理由については、「新鮮な野菜が食べられる」が約65%で最も多い。次いで「作物の収穫の喜びを得られる」「野菜づくりは面白いから」と続く。

年代別では、40代は「収穫の喜び」、20代

は「家計の節約に役立つ」、60代は「自分の新しい趣味・生きがいになったから」がそれぞれ全体よりも10ポイント以上高くなり、年代ごとの意識の違いが明らかになった。

家庭菜園でつくっている野菜は、「トマト」が最多、次いで「きゅうり」「なす」「ピーマン」「ネギ」「ハーブ類」の順。この順位は昨年度から不動。9位に入った「ゴーヤ」は大人も子どもも嫌いな野菜ナンバーワンだが、7年連続でトップ10にランクインする定番野菜ともなっている。



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

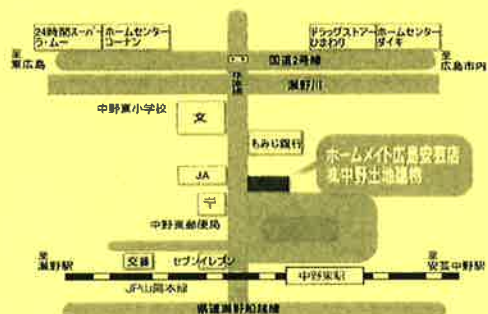
〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【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31年1月31日



社長の独り言



朝、いつものように会社に出社すると、近くの店舗の建物の真横に昨日ぐらいいからあった自転車がとまっており、店舗の関係者の物かと思っていたらどうでもないようです。聞くと、店舗の方が警察に通報して、自転車の防犯登録から所有者に連絡して、引き取りにきてもらったことはあったようですが、まだ置いておいては悪質です。早速近くの交番へ自転車を抱えて相談に伺いました。警察の方としては、「この自転車は警察で預かることができます、所有者には連絡するので、もとの放置されていた場所に戻してほしい」との事。警察の方の立場としては「もともとなら返答です。ただ、もとの場所は店舗の迷惑になる場所なので、」それでは、私が全責任を負うので、処分させてもらいます」とお話ししたのですが警察の方に上手に説得されてしまい、一度戻り、もとの放置場所へ戻りました。時々こういう場面がありますが、警察の方はいつも上手に話され、感心してしまいます。見習わないといけません。そして、その後、交番の警察官がわざわざ来店され、「所有者に連絡が取れて、引き取りに来るそうです」とのご報告をいただきました。そして、丸1日！誰も来ません。警察の方とも事前にお話をし、引き取りに来なければ放置自転車置場に置くことをお話しておきましたので、予定通り、自転車を移動しました。先日は力を失くして家に入れない学校帰りの子供さんの為に警察の方が相談に来られたり、警察の方は地域に関わるあらゆることに対応されており、明確な線引きもなく大変だと思えます。不動産業も線引きが無いような気がしますが…

今月の一冊

0才から100才まで 学び続けなくてはならない時代を生きる 学ぶ人と育てる人のための教科書

出版社/小学館 価格/1,404円
著者/落合陽一

「今のような学校教育はいらない」と語るのは、現代の論客といわれるメティアアーティストの落合陽一氏。「人生100年時代」に本当に必要な教育とは？デジタルネイチャー（コンピュータと非コンピュータリソースが親和することで再構築される新たな自然環境）の時代に身に付けておくべきことは？・学び方のヒントが分かる教科書です。

「学び始めるのに適正年齢はない」ので、学生、社会人子育て中の親、生涯教育について知りたい人・あらゆる世代や立場の方に響くものがあるはずです。

私もこの本のタイトルを見て、確かに今はこういう時代のような気がすると共感しました。

0才から100才
まで学び続け
なくてはなら
ない時代を生
きる人との
ための教科書

落合陽一



- ・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のびやかにお過ごしいただくこと」
- ・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-ff.co.jp
URL http://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！

