



今月のトピックス

漏水によるトラブルと賃貸人の責任

機能に支障ある場合のみ損害対象
賠償額は経年劣化考慮し減額



Q.

賃貸物件内で漏水が生じ、入居者の私物に汚損等が生じてしまいました。漏水の原因は確認することができたため、修繕は完了したのですが、汚損等が生じた私物に対する弁償や不便が生じた期間の家賃の減額などを求められています。汚損等が生じたのは靴や洋服などが中心であり、一部パソコンや電化製品等にも水がかかったようです。

家賃の減額や買い替えるための費用の請求に応じなければならないのでしょうか。

A.

賃貸物件では電気、ガスおよび水道などのライフラインは不可欠であり、これらの利用がうまくいかなかった場合にはトラブルになりがちです。とはいえ、これらのライフラインの根幹は公共事業等が担っている部分もあり、なかなか事前の対処が確実にできずにトラブルの回避はなかなか困難です。

そもそも水道に関するトラブルについて、賃貸人が必ず責任を負わなければならないのかという点ですが、裁判例の多くは、漏水や雨漏りについては、よほどの不可抗力による天災地変などでない限りは、定期的なメンテナンス、必要に応じて部品を交換しておく義務を前提として、管理不足を認定して、賃貸人の責任を認めることがほとんどです。

したがって、ご相談のように漏水が生じた場合には、①賃貸物件自体の利用が妨げられるという点、②漏水の影響で汚損や破損が生じる私物に対する賠償範囲といった点が問題となることが多いでしょう。

漏水により、賃貸物件の利用範囲自体が限定されてしまった場合には、漏水により利用できなかった期間の賃料については請求することはできず、賃料の減額に応じざるを得ない部分もあると思われます。しかしながら、利用できなかった期間に応じるものですので、速やかに漏水を止めて利用を再開することができる程度の状態を整えることができれば賃料の減額に応じる理由はほとんどなくなります。したがって、賃料減額の要求を最小限に抑えるためには可能な限り速やかに漏水を止めるための修繕を実施することです。

次に、私物等に対する損害ですが、押さえておくポイントがあります。

それは、私物等に汚損等が生じたとしてもその後も使用できる程度の汚損等であれば損害と認められることがほとんどないということです。漏水により水滴がかかったことや異臭が付着したことなどを理由に買い替えを求められるような場合がありますが、裁判例においては、水分を拭き取り乾燥させることにより効用を回復することができる場合には、損害として認めていません。また家電製品などについても、将来にわたっての動作保証ができないことを理由に賠償を要求されることがありますが、こちらについても裁判の時点で動作や機能に支障が生じていなければ損害とは認められていません。

実際の紛争においては、厳密な損害額を算定して解決することは必ずしも多くありませんが、損害として認められる範囲や経年劣化を把握して対処することが必要です。

様々な疑問にお答えします。



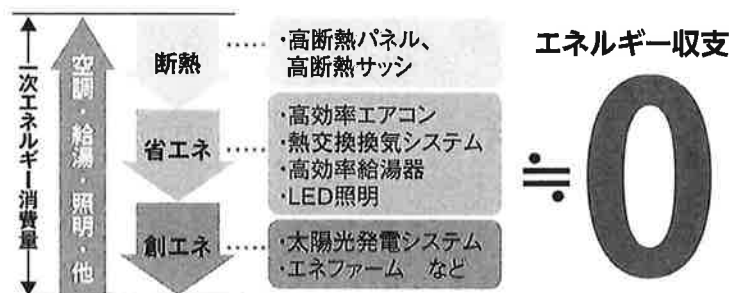
資産活用 Q & A

[エコ編]

Q ZEH(ゼッチ/ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)とは、どのようなものでしょうか?

A ZEH(ゼッチ/ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)とは、高い「断熱」性能をベースに、高効率機器やHEMSによる「省エネ」、太陽光発電などによる「創エネ」を組み合わせることで、住まいの年間一次エネルギー消費量が正味おおむねゼロになる住まいのことです。

快適な室内環境を実現しながら室内の温度差が少なく冷暖房費も抑えられるため、光熱費の削減にも大きく寄与します。これまでは戸建住宅に対しての支援が行われてきましたが、本年度から賃貸住宅を含む集合住宅についてもZEH支援の対象となる見込みです。オーナー様・入居者双方に大きなメリットがありますので、賃貸住宅の新築・建替えを計画する際は、ぜひ検討すると良いでしょう。



[計画編]

Q 賃貸住宅太陽光発電システムを導入したいと考えています。どのような仕組みなのでしょう?

A アパートやマンションに太陽光発電システムを設置するには、いくつかのパターンがあります。

1. 発電した電力をすべて売電(全量買取)

10kW以上のシステムを設置することができる場合、発電された電力を全て売電することができます。

2. 共用部で活用(余剰買取)

発電した電力を共用部の電力として供給し、余った電力を売電します。

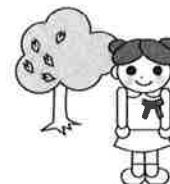
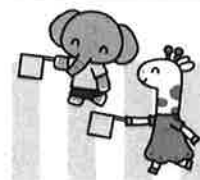
3. オーナーの自宅接続(余剰買取)

発電した電力を別棟にあるオーナーの自宅で使用し、余った電力を売電します。

4. 賃貸住宅の各宅接続(余剰買取)

発電した電力を集合住宅の各宅に接続。入居者に電気代の削減や売電収入などのメリットがあるため、差別化を図ることができ、空室対策につながります。

設置の目的や建物規模等により最適な設置方法は変わりますので、専門家にご相談ください。





ホームメイトの特選売買情報



売住宅 中野～瀬野

価格

980万円



- ☆JR瀬野駅まで歩きやすく徒歩11分！
- ☆LDKクロス張替しました！
- ☆キッチン使いやすいカウンター付
- ☆2階洋室からの眺めで気分爽快！
- ☆雨の日も安心の屋根付テラス！

【物件概要】

- 所在／広島市安芸区中野7丁目
- 交通／JR瀬野駅徒歩11分
- 構造／木造2階建
- 土地／123.25㎡ (37.28坪)
- 建物／93.76㎡ (28.36坪)
- 間取／4SLDK
- 築年／1985年11月



古家付土地 府中清水ヶ丘

価格

1,700万円



- ☆人気の府中エリア！
- ☆清水ヶ丘の下のほうです！
- ☆古家付土地！
- ☆建築条件無！
- ☆南向きで日当たりのいい立地です。

【物件概要】

- 所在／安芸郡府中町清水ヶ丘
- 交通／JR矢賀駅徒歩27分
- 構造／木造2階建
- 土地／165.00㎡ (49.91坪)
- 建物／80.31㎡ (24.29坪)
- 間取／4LDK
- 築年／1977年8月



売マンション

ローズヴィラ中野東

価格

1,580万円



JR 徒歩 1 分♪



- ☆ローズヴィラ中野東！
- ☆4LDK角部屋です！
- ☆2面バルコニーです！
- ☆窓からの朝日で目覚めスッキリ！

【物件概要】

- 所在／広島市安芸区中野6丁目
- 名称／ローズヴィラ中野東
- 専有面積／90.24㎡ (27.29坪)
- バルコニー面積／13.23㎡ (4.00坪)
- 構造／RC造
- 交通／JR中野東駅徒歩1分
- 間取／4LDK
- 築年／平成4年9月
- 総戸数／109戸
- 現状／空室
- 用途地域／第一種住居地域



求む
物件

売住宅	売土地	売マンション	その他 売物件
賃貸住宅	賃貸パ ^ー ト	賃貸 駐車場	賃貸テナ ^ン ト

※レンタルスペースオープン！ JR中野東駅徒歩1分！ 詳細はHPにて
※みどり坂内特選売地近日公開予定！ 建築条件無です！

【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



FC広島安芸店 (株)中野土地建物

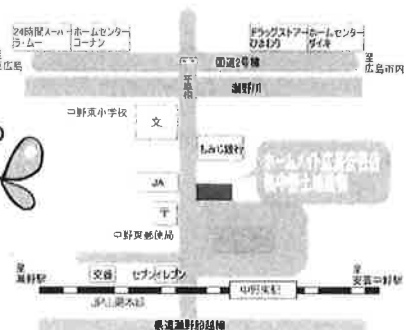
TEL(082)892-3791

〒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

賃貸・売買・管理

広島県知事(4)第8792号【広告有効期限】平成30年5月31日



社長の独り言



弊社の近くには広島国際学院大学があり、今年もたくさんの新入生の方々にご来店、お問い合わせいただき、ご契約、ご入居いただきました。そして、入学式も終わり、一息付いたころ、学生さんのご両親よりお電話が・・・「NHKの営業マンが息子のところへ来て、なにかの為にと思って持たせていたクレジットカードを取り上げて、強引に契約させられました。息子は半べそ状態で電話してきたのですが、どうしたらいいでしょうか？」。実は、最近、「ごまかす」ではないですが、「NHKの営業マンが来て、このアパート入居者は必ずNHKの受信契約をする」といわれていると言われたのですが、本当ですか？」などのお問い合わせもありました。確かに法律で定められていることではありますが、遠方から初めての一人暮らしをしている大学一年生の未成年者に、いきなりクレジットカードを取り上げるのは、かなりの行き過ぎ行為です。まして、ご両親がNHK受信料を支払っている場合、単身赴任者や一人暮らしの学生さんには家族割引があり、半額になるはずですが、さっそく、NHKへ問い合わせさせていただきます。最終的にはNHK広島放送局営業推進部に行きつき、いろいろとお話しさせていただきました。現状は契約社員による強引な営業のようでしたので、当面は弊社管理物件には訪問されないとのことです。その後、契約社員ではなく、正社員にて随時対応させていただきます、この事でした。契約社員はとにかく売上、件数を上げないといけないので、高校を卒業したばかりの子供たちを狙って営業をしかけているのだらうと思われれますが、せめて未成年の子どもたちには遠慮してほしいものです。

今月の一冊

週40時間の自由をつくる 超時間術

出版社／実務教育出版 価格／1,512円



「本当は〇〇したいんだけど、時間がない」
「仕事だけで毎日あっという間」
「どうでもいいことに時間を奪われて、
これまでの時間術本とは全く違う『超時間術』
○この本を読めば、あなたが時間に追われている
根本的な原因に気づくことができます。
○そして、この本に書かれていることを実践すれば、
時間に追われているいまの状態を脱し、
あなたの本当の時間を取り戻せるようになります。
・時間にまつわる3つの勘違い
・時間感覚を正す7つのフィックス などなど
私も最近、時間が無くて困っています・・・

- ・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のびやかにお過ごしいただくこと」

〒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

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！

