

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

10月号

発行日2014年10月



## 今月のトピックス



## 賃貸経営トラブルお悩み相談

### 「近隣住民からのクレームについて」

**Q.** 私はアパートを所有し賃貸しているのですが、入居者の誰かが隣接地へタバコの吸い殻などのゴミを捨てているようで、隣接地の住民から「監視カメラを取り付けて、捨てている者を特定しやめさせろ。さもなければ、損害賠償請求をする。」などと苦情が来ています。この苦情にどのように対応すればよいのでしょうか？

**A.** 賃貸人または管理会社が、入居者が隣接地へゴミを捨てることをやめさせなかったからといって、隣接地の住民から賃貸人または管理会社に対する損害賠償請求が認められる可能性は低いでしょう。

しかし、近隣とのトラブルを防止するために、隣接地にゴミを捨てることをやめるように、入居者全体に対して貼り紙をするなどの対応をしたほうがよいでしょう。

#### ①損害賠償請求について

入居者がゴミを捨てていることを理由に、近隣地の住民から賃貸人または管理会社に対する損害賠償請求が認められる可能性は低いでしょう。通常、入居者がゴミを捨てていたことにつき、賃貸人または管理会社が近隣地にゴミを捨てる入居者を特定し、注意しなければならない法律上の義務はないと考えられるからです。

しかし、区分所有の建物において、賃貸人は、賃借人が他の居住者に迷惑をかけるような態様で専有部分を使用している場合には、その迷惑行為の禁止又は賃貸借契約を解除す

ることによって、迷惑な状況を除きうる立場にあるとして、賃貸人がその是正措置を取りさえすれば、その違法な使用状態が除去されるのに、あえて、賃貸人がその状況に対し何らの措置を取らず、放置し、そのために損害が発生した場合、放置した行為に不法行為が成立する場合がありますとの裁判例があります。

万が一、入居者が捨てたタバコにより隣家が火事になった場合等には、タバコなどのゴミが捨てられていることを賃貸人が認識していたとして、これをやめさせるべく少なくとも入居者に注意を促す義務があった等と主張される可能性は否定できませんので、隣接地の住民からの苦情に対して、何もしないという対応をとることは、ややリスクがあるでしょう。

#### ②どの程度の注意をするべきかについて

入居者が隣接地にゴミを捨てているとしても、通常、賃貸人または管理会社にその人物を特定したり、注意したりしなければならない法的な義務はありません。

しかし、近隣住民とのトラブルは、一度発生すると後々深刻な対立に発展しかねないので、隣接地の所有者と友好的な関係を築いておく方が今後のことを考えると望ましいでしょう。

そこで、再発防止のために、入居者のマナー等についての注意喚起を行うようにするというような対応を取っておく方が無難でしょう。

具体的には入居者の全員が通る場所等に近隣地にゴミを捨てないように注意する貼り紙をしたりチラシを各戸のポストに投函すること等が考えられます。それでも、状況が改善されない場合には、ゴミを捨てている人を特定できているときには、直接注意することも考えられるでしょう。しかし、監視カメラを設置する必要まではないでしょう。

# 解決！地主・家主の疑問Q&A

## 期間満了で明け渡し場合と 継続する場合の対処

Q1

弊社は、所有するオフィスビルの各フロアを今後賃貸するにあたっては、期間満了となったら更新なしで直ちにテナントに明け渡していただくこととし、立退料の請求などされないよう

A1

定期借家契約を締結するべきでしょう。通常の借家契約（普通借家契約）ですと、期間満了の際に、合意で更新しなくても、テナントが建物を使用していれば法律上当然に更新（法定更新）されてしまいます。賃貸人サイドとしてこれを避けたいときは、法律上、期間満了の1年前から6カ月前までの間にテナントに対して更新拒絶の通知をしなければ

にしたいと思えます。

しかし他方で、賃借を継続してほしい優良なテナントであれば、期間満了の後も賃貸を続けたいと思っております。どうすればよいでしょうか。

ならず、また、それには「正当事由」のあることを要し、多くの場合多額の立退料の提供を余儀なくされます。また、法定更新後の場合について、賃貸人は解約申請ができますが、これについても同様に「正当事由」が必要とされます。

これに対して、定期借家契約は、期間の満了により契約は終了し、更新されることはない契約です。法定更新もなく、「正当事由」も

要求されず、立退料の負担義務も生じません。そのためには定期借家契約は、公正証書その他の書面により締結する必要がありますが、ま

た、①期間の定め、②契約は更新がなく、期間の満了により終了するとの定めを必要とします。それから、テナントに対して、契約は更新がなくて期間の満了により終了することを記載した文書を交付してそのことを説明しなければなりません。契約締結の前には、こうした説明書面をテナントに渡して説明し、テナントの受け取りをもらいます。定期借家契約書の締結にあたって、そのようにテナントに説明書面を渡して説明しておかないと定期借家契約とは認められず、普通借家契約となり、更新拒絶や期間の満了前の更新拒絶や

解約申入にも正当事由を要することになります。

次に、定期借家契約は、前記の通り更新はされませんが、賃貸人は、賃借を継続してほしい優良テナントとは、協議により契約の終了後に再契約をすることが可能です。定期借家契約書の中に、「当事者は協議により再契約をすることができるとの約定を入れる例も多く見られます。それは、あくまでも貸主と借主が、期間満了による終了の後に、改めて協議してそれが整えば、可能なことです。再契約の方法は、普通借家契約の方法でも、定期借家契約の方法でも、いずれでも可能です。定期借家契約の方法でいく限り、前記の通り、期間の定めや更新しない定めを必要とすることはもちろん、事前にテナントに説明書面の交付をもって説明をしないと、再契約は、普通借家契約

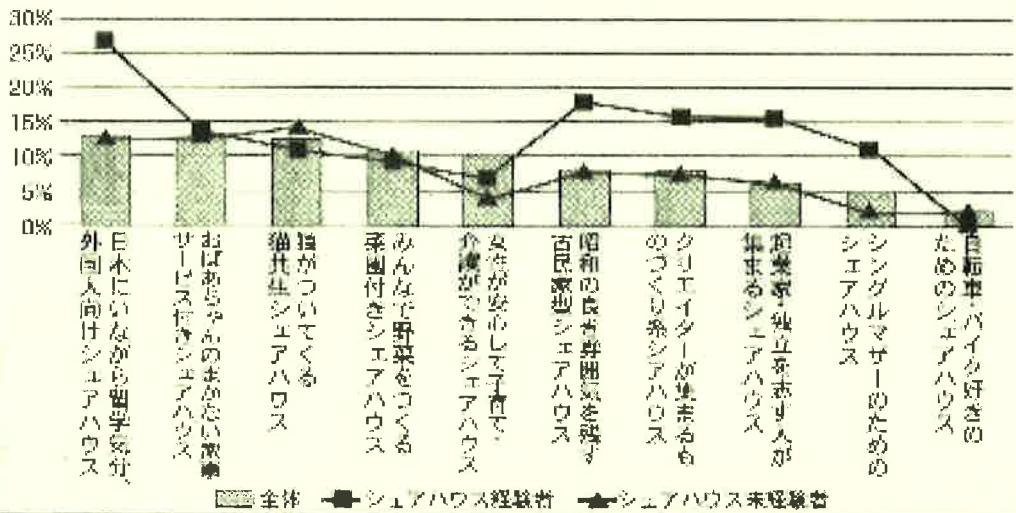
となってしまいます。

なお、賃貸人としては、優良テナントを維持したいあまり、定期借家契約の中で、契約違反などのマイナスイタない限り再契約するといった定めを入れておきたいと思うかもしれませんが、しかし、これでは期間満了後原則として再契約するという趣旨となり、更新を認めるのと変わらないものとなりますので、更新のない定期借家契約の趣旨に反してしまい、結局、普通借家契約と認定されてしまうおそれ人ですので、要注意です。



# クリエイターや起業家など入居者のラベル付け重要

コンセプト別シェアハウスへの興味 (全体/複数回答)



2013年賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査(全日本不動産協会)より  
(リクルート住まいカンパニー調べ/2014年5月)

## マーケット

### レポート

クリエイター向け、受験生向けなど、さまざまなコンセプトのシェアハウスが増えている。今回は最新のシェアハウス事情と新たな集客法について紹介する。

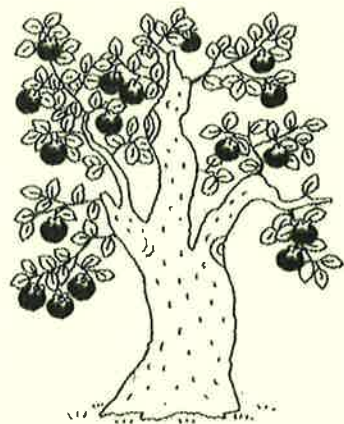
まずは現状を押さえておこう。最新の調査によるとシェアハウスの経験者の割合は5割、現在入居中の割合は2割に留まっている。「自転車・バイク好きの地域や男女別で差があるものの、興味がある人の割合は2割未満の水増しだ。そんなシェアハウスに現在とさまざまな変化が起きている。主な動きとしては、今までの異なる賃貸事業者が参入し、個性的なシェアハウスを展開していること

だ。これらの事業内容は通常の賃貸住宅にも転用が利くアイデアが多い。無名や人回率アップの参考にする価値はあるだろう。

では具体的にどんなシェアハウスがあるのか。グランは実際に存在するコンセプトシェアハウスへの興味を集計したもの。注目し

たいのが「クリエイターが集まる」「起業家・独立を志す人が集まる」の2つ。また「猫共生」「猫がついてくる」の4つ。これらはコンセプトのための共用部を作ることに加えて、住人をラベリングしている。ラベリングは初期投資の必要がな

く、かつ集客増にもつなげられる好例。世帯構成に特徴のあるエリア、または広域で集客したい方は実施を検討してみよう。



# ホームメイドブログ



スタッフが綴る  
日常の悲喜こもごも…



大型遊具と牧場



この間、お姑・姪っ子たちと一緒に  
お出掛けをしました。  
福富ダムにできた大型遊具です。  
もう、子ども達も大きくなって遊び  
と言ったら、ショッピングや映画です。  
それも、遊びと言うのだろうか？  
とにかくご無沙汰だったので、私自身  
がはしゃいでしまいました。  
大人げないですが、久しぶりに身体を  
動かし、大きな声で笑いました。  
スカッとしますね

お弁当を買っていきましたが、そこには道の駅があり、  
弁当や食べるお店がありました。  
直産物で野菜や果物も売っていました。  
おすすめは、道の駅の入口で、ドーナツの出来立てが  
売っていました。  
アツアツで、とても美味しかったです。

帰りには、志和の牧場によってソフトクリームを食べました。  
数年前は、まだ知られていなかったの  
で人も少なかったのですが、行列ができて  
いました。  
一度は、行って見て下さい。何種類もあ  
って悩めますよ！



息子の変化



我が家の高校3年生の息子が最近妙です。

「母さん！脇に吹きかけるスプレー貸して！」  
(そして洗わないタイプの私のトリートメントも勝手に使う(結構高価))

「この父さんの首に掛けるヤツ借りていくね」  
(ネックレスと言うかペンダント。もちろん男性用)

「なんか服欲しいなあ…今の子供っぽいだよねえ」  
紅葉が始まる前に、我が子が色気づいてます



成長は嬉しいのですが…  
まずは、相変わらずゴミ屋敷のような自分の部屋を  
どうにかして欲しいです。



## 社長の独り言



先日、退去されるお客様の立ち会いに行きました。借家に20年以上お住まいの方です。以前、何十年かお住まいの方の退去の部屋を見たことがありますか、かなりひどいものでした。床は抜けて、壁は変色し、畳は波打って…。そんなイメージで現地へ向かうと、お客様はもう掃除も終わってくつろいでいらっしゃる。そして、中へ入ってビックリ！私の勝手なイメージとは全然違い、すくすくきれいです。丁寧に使って、すみからすみまで掃除したという感じですね。窓の棧なども触してもホコリがありません。「かなり時間かけて掃除されましたね。これだと業者が掃除に入るころがありませんね」とお話しすると、「いえ、そんなことはないです。手がたわなかったところがたくさんあるので、業者さんに掃除に入ってもうって下さい。次の方が入るときには、この中には欄干も付けてあげて下さい」となると、いろいろなアドバイスもいただきました。お風呂は湯かすタイプで、シャワーな感じです。聞くと、お客様の娘さんは、私の娘と同じくらい歳の歳です。私の娘は20歳ですが、この歳で育てたら、いい娘に育っていたかも…。このお客様は、みどり坂の新しい家に引っ越されて、もう住まわれているようです。「ホテルに住んでいるようで、落ち着かないんですよ」と言われておりました。「私もみどり坂に住んでいるんですよ」などと、たわいない話をしながら退去立ち会いは終了しました。立ち会い終了後、大家さんの家の前を通ると、お客様が大家さんに退去の挨拶に伺ってました。このようにお客様が退去されるのは少し残念ですが、また、きれいに使っていた方に入っていただけのようにすすめていかないといけません。

## 今月の一冊

## 知らないと恥をかく世界の大問題

池上 彰/著 角川新書/出版社 価格864円



ウクライナ、クリミア問題から、日本の北方領土に関係してくる流れが書かれています。

それとは別に福島第一原発の汚染水、廃炉作業についても書かれています。特に1、2、3号機の原子炉の中にある、溶けてしまっている（メルトダウン）している燃料を取り出さないと廃炉にはできませんが、まだこれを取り出す技術はないそうです。これから研究してロボットで燃料を取り出すための装置を作ることになるようですが、気の遠くなるような話です。

また、使用済み核燃料の最終処分場がフィンランドにあります。19億年前の地層で、地震のない地域のようなので、地震大国日本では、この建設も難しそうです。

- ・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  
E-mail homemate@nakano-ff.co.jp  
URL http://www.nakano-ff.co.jp

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！

