

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

6月号



発行日2015年6月

今月のトピックス

貸主に承諾のない同居人の自殺は賃借人が損害賠償責任を負う

(質問)

賃貸借契約では、複数の入居者のうち、1人の入居者が契約上の借主となって契約を締結し、家族や恋人などその他の入居者は、契約者の同居人として取り扱われることが通常です。その際、不幸にも、同居人が自殺で亡くなってしまう場合も考えられます。貸している部屋で自殺者が出てしまえば、その部屋はしばらく貸せないか、賃料を大幅に減額しないと借りる者がいなくなってしまう、賃貸人は経済的損失を負うことになります。それでは、賃貸人は、この経済的損失を、契約上の借主である賃借人に賠償してもらうことはできるでしょうか。できるとして、その賠償の額はどのように定めればよいでしょうか。

賃借人は、賃貸建物の引き渡しを受けてからこれを返還するまでの間、賃貸建物を適切に使用、管理する義務を負っています。そして、同居人は賃借人と一緒に生活を送っていることから、賃借人の利用補助者として位置づけられています。そのため、同居人がうっかりと建物を汚損・破損してしまった場合には、賃貸人は、賃借人に対して、建物の管理義務を果たしていなかったとして損害賠償を請求することができます。

もっとも、賃借人が、賃貸建物を適切に使用・管理する義務を超えて、同居人に自殺をさせない義務を負うかどうかについては議論が分かれます。なぜなら、同居人が自殺するか否かを賃借人が判断するのは一般的に難しく、そのような義務まで賃借人に課するのは過



度な負担とも思えるからです。

ここで参考になる裁判例があります。賃借人は、都心部の単身者を対象とするワンルームの物件で、賃貸人に無断で同居人を住まわせていましたが、ある日、同居人が、室内で自殺をしてしまいました。裁判所は、この事例で賃借人の損害賠償責任を認めました。

(東京地裁平成22年9月2日判決)。

賃借人が賃貸人の承諾なく第三者たる同居人を賃貸物件に住まわせていたような場合には、賃借人に対して、同居人の自殺が生じないように配慮すべきことを求めても酷ではないというのが、その判断の背後にあります。

また、同裁判所は、自殺があった物件は、通常1年間は借りてが見つからず、その後も2年間は賃料相場の半額程度しか貸すことはできないとして、賃貸建物を原状に回復するための費用のほか、1年間分の賃料の全額及びその後2年間分の賃料の半額に相当する部分について、損害賠償責任を負うと判断しています。

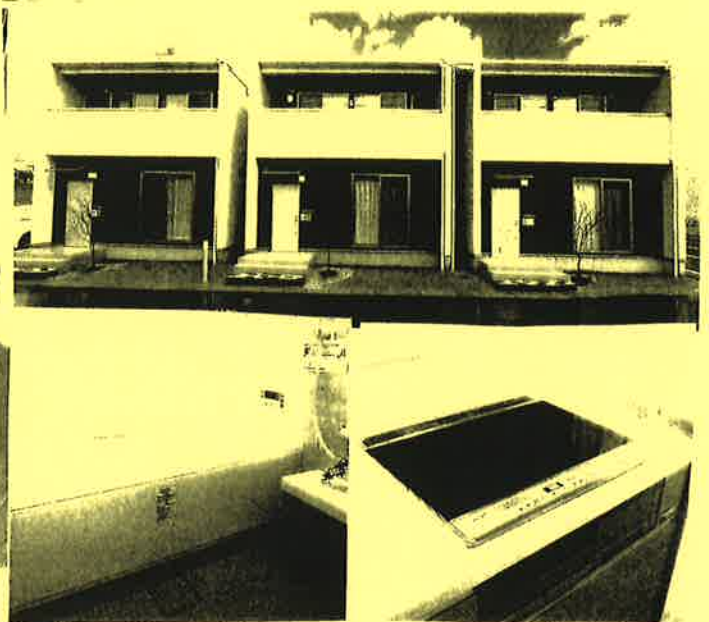
田 竣工3ヶ月前に満室になる 戸建賃貸住宅。



相続対策、年金対策に今もっとも注目されている戸建賃貸住宅。

長期優良住宅仕様の高品質でコンパクトなcasita[カシータ]は、大幅なコストダウンに成功。

コストパフォーマンスにすぐれ高利回りが期待でき、貸す人、借りる人、すべての人にうれしい新しい賃貸住宅です。



選ばれる理由：1

質の高い設備・仕様で 賃貸住宅を価値ある住まいへ

[カシータ]は、標準仕様が高品質。全室LED照明を取り入れ、超節水型トイレ、高断熱バスに加え、IHヒーター付のシステムキッチンを標準装備。今回の物件ではエコキュート(※オプション)を採用し、オール電化でさらに光熱費カットを実現。

地球にも入居者様にもやさしい賃貸住宅です。

選ばれる理由：2

東広島を中心に 2年で73棟全戸満室の実績

日興ホームでは、東広島を中心にこの2年間で73棟、全戸満室稼働を実現。3月末完成物件もすでに満室となりました。

戸建物件は、広さ・性能、また音などの問題が少ない快適さが魅力で、集合住宅にはないメリットが多く、アパートなどより割高な家賃設定が可能になっています。

選ばれる理由：3

日興ホームなら 30年間長期一括借上も可能*

日興ホームでは長期一括借上をはじめ、空室保証、滞納保証、修繕費の保証などオーナー様を長期に渡ってサポート。

また、物件の管理費なども保証しておりますので、手がかからず安心して賃貸経営が始められます。

※長期一括借上には立地などの審査が必要となります。

選ばれる理由：4

長期優良住宅仕様だから 安心して長く住める

長期優良住宅は気密性・断熱性が高く、冷暖房のランニングコストが抑えられます。また、震度6強の大地震の1.25倍の地震でも壊れないレベルの強度で、安心して長く住める家です。可変性が高くリフォームもしやすく作られているので、ライフスタイルの変化等に応じて柔軟に対応できます。一定の要件を満たせば、固定資産税や登記代が安く済み、税金面でも安心な家です。

これが最後のチャンス



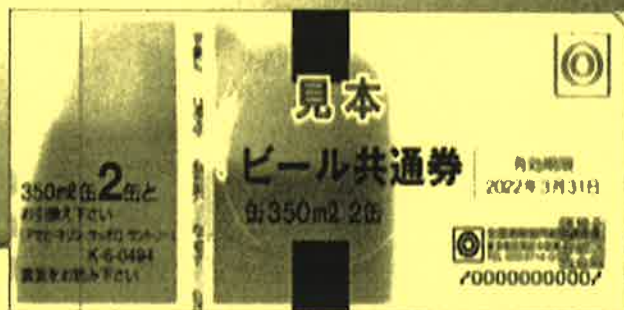
火災保険(建物)点検運動! 推奨中! 証券ご確認キャンペーン

火災保険の他社証券コピーを

ご提出の方全員にもれなく

①図書カード or ②ビール券の

いずれかをプレゼント!(500円相当)



★キャンペーン期間★ 2015年7月末まで

- ・建物の火災保険の証券が対象(家財のみは対象外)となります
- ・弊社での火災保険のご加入は要件ではありませんのでご安心ください
- ・既に弊社で火災保険(建物)を既加入のお客様は対象外となります
- ・当該キャンペーンは1世帯につき1,000円相当を限度とします



お問い合わせは

代理店名 株式会社 クリエイト21 担当:高本(こうもと)
TEL:082-503-8222

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..



免許証の更新

5年振りの[📷]免許証更新の時期が参りました。
免許センターまでは距離がありますし
管轄の警察署で済ませました。

免許センターでの更新は
現地で写真を撮ってくださいますが
警察署での更新は、写真を1枚持参しないと
いけません。

ホームセンターやショッピングセンターに
設置してある証明写真撮影に行き
手順を確認すると..

写真の仕上がりに
「美肌仕上」と言う文句を見つけました。
通常より¥100UPです。
プリクラ並に盛る事は出来ないようですが
取りあえず
まあ ¥100UP位なら...と
思い選んでみました...
1回だけ撮り直しも出来ます。

「髪の毛を耳に掛けて撮る？」
「次は掛けないで撮る？」

あたふた撮影を終え

出来上がりはと言うと
「まあこんなもんかー」って感じてした。[📷]

次の更新の時までに
撮影技術が更にUPしている事を
願います。^{📷📷}



S頭です



磁器婚式

K村です



今月で結婚20周年になりました。
今日まで、何事もなくやって来れたのが不思議なくらいです。
一応、お祝いをしましたけど...

私の両親は、今年で50周年、金婚式を迎えます。
すごいですね。
両親と比べると、まだまだ私たちは未熟者です。
尊敬します。

子ども達2人が自立をするまで、あと4年あります。
ファイトわたし!!

まだまだ、折り返し地点ではありませんが、
何か秘訣があれば、教えてほしいですね。



S藤です

母の日

今年の母の日には、子ども達が夜ごはんの買い物から片づけまでを
してくれました^{👩🏻‍🍳}

小さい頃は、似顔絵描いてくれたりしてましたが、最近はお飯作って
くれてます。今年は買い物も行ってきてくれました。

手際もだんだん良くなってるし^{👩🏻‍🍳}成長してますね^{👩🏻‍🍳}
1日のんびりさせてもらいました^{👩🏻‍🍳}

上の子は、次の日が模試だったのに...ありがとう^{👩🏻‍🍳}



社長の独り言



安芸区瀬野に「スカイレールタウンみどり坂」という団地があります。団地内には200戸ぐらいの賃貸があり、4年前に団地内小学校が開校した時は、お客様からたくさんお問い合わせをいただき、団地内の物件は満室となり、当分の間満室が続いてきたように思います。私もその当時、団地内に引っ越ししました。そうして賃貸に入居されたお客様は2、3年経つと退去される事もあるのですが、ほとんどの方は団地内の分譲住宅を購入されます。私も駅前の利便性のいいところから引っ越ししましたが、とても快適に住んでおります。団地内の分譲住宅を購入された方は、まずは賃貸に入居されて団地の住み心地を実感され、分譲住宅を購入されたのだと思います。そして、今回、団地内の賃貸が空室となりましたので、団地の良さをアピールしようと思いつつ、団地内の公園などを歩いてまわり、写真を撮りました。賃貸物件サイト「スーモ」などにその写真を掲載しておりますので、ぜひご覧ください。自分で言うのもなんですが、緑がとてきれいに撮れています。ただ、団地内の公園にはベンチ等もあり奥様が談笑され、公園遊具では子供たちが遊び、とても楽しそうに画になりそうだったので、このご時世ですので、下手に写真を撮ってしまうとクレームにもなりかねません。以前違う団地ですが、物件調査でうろつろつとして油断していると、警察に通報され、警察官に取り囲まれたことがあります。ですので、写真は緑がメインになっており、遊具は子供がいらない時に撮影しました。賃貸をお探しの方はぜひ一度みどり坂へ足を運んで見てください。「100回の資料請求よりも1回の現地見学」です。

今月の一冊

一流の人はなぜそこまで、習慣にこだわるのか？

小川智平 俣野成敏 / 著
クロスメディア・パブリッシング (インプレス) / 出版社
価格 1,490円

・朝4時起きで絶対集中時間をつくる。・家のテレビやベッド、ソファを捨てる。・「今日はお酒控えます」は禁句。
・食事制限ではなく食生活改善をする。・必ず進捗させるプロジェクトを持つなどなど・・・
東証一部企業で年商14億円の社内ベンチャーを立ち上げた「プロフェッショナルサラリーマン」と、29歳でグループ9社を率いる若手起業家が、その仕事術を明かします。



- ・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あっていただくこと」
- ・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-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！

