

今月のトピックス

集中豪雨に関する
賃貸人の責任

「不可抗力は全て免責」ではない
予測できた被害なら賠償責任も

Q.

大規模な集中豪雨の影響で賃貸物件にもさまざまな影響が出ています。部屋の中に置いていたものなどや地下の駐車場に駐車していた自動車に被害が出たことに関して、浸水に対する責任を問うような問合せもあります。

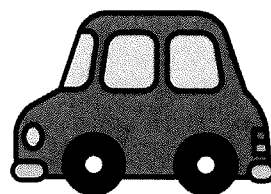
今回の集中豪雨は想像以上の被害になっており、被害の数も多く責任を求められても負担しきれません。賃貸物件の賃貸人が、集中豪雨に関して責任を負うようなことがあるのでしょうか。

A.

集中豪雨やそれにともなう土砂災害などについて、まず思いつくのが不可抗力であるから責任を負うことはないという結論ではないでしょうか。不可抗力による免責は、契約書への記載の有無にかかわらず、法の原則として受け入れられています。

しかしながら、災害の際に、不可抗力であったから免責であると、全てのトラブルが解決されているわけではありません。例えば、あらかじめ予測できるはずであった災害などによる影響などについて責任が免除されていない裁判例もあります。

例えば、名古屋地裁平成28年1月21日判決においては、5年前の集中豪雨において浸水した地下駐車場を貸し出すにあたって、賃貸人の責任として、過去に集中豪雨で浸水し、駐車車両に被害が生じた事実を告げる義務を負うべきと判断され、契約締結前に説明をしていなかった賃貸人の損害賠償責任が肯定されています。集中豪雨のような極限的な状況では、損害を軽減させようと試みることが被害の減少にもつながるため、損害軽減義務の免除を容易に認めることもできないという事情もあるのでしょうか。



一方で、住居兼事務所であった賃貸物件に専有部分とつながるバルコニーからの浸水が生じ、居室内の動産類が被害を受けたとして請求された事案について、バルコニーの清掃等の義務は賃貸人にはなく、通常想定しがたい大量の雨水の貯留であったことを理由に賃貸人の責任を否定しました。(東京地裁平成27年3月25日判決)。

後者の裁判例は、一般的な感覚や結論と相違ないですが、前者の裁判例では賃貸人の責任が肯定されています。判断を分けた重要なポイントは、通常生じがたい、または予測できた被害であるかという点が挙げられます。

前者の裁判例では、5年前の集中豪雨における被害を賃貸人が認識していたということが結論に大きな影響を与えています。このたびの集中豪雨における被害については想定外だったとしても、今回の被害は想定外と言えなくなる可能性があります。

例えば、東京地裁平成28年12月8日判決においては、重要事項説明書に過去に集中豪雨で被害を受けた旨を記載されていた事例において、賃貸人の責任を否定する結論が導かれます。

今回、被害が生じた地域においては、今回の被害が予測できなかったとしても、今回の集中豪雨による被害を認識している状況で賃貸することになる以上、今後の契約においては、重要事項説明書などにしっかりと被害の状況などを踏まえた記載を行っておくことが免責されるためには重要といえるでしょう。

再開発進むさいたま市の都市が躍進

<SUUMO住みたい街ランキング2019 関東版>

順位	駅名	得点(年)		順位	駅名	得点(年)	
		2019	2018			2019	2018
1位 (→)	横浜	1211	995	11位 (↓)	池袋	411	544
2位 (→)	恵比寿	871	822	12位 (↓)	中目黒	397	402
3位 (→)	吉祥寺	774	774	13位 (↓)	渋谷	373	402
4位 (↑)	大宮	567	511	14位 (↑)	中野	351	350
5位 (↑)	新宿	551	527	15位 (↑)	東京	349	336
6位 (↓)	品川	517	552	16位 (↑)	三鷹	301	190
7位 (↑)	目黒	498	520	17位 (↓)	二子玉川	297	336
8位 (↑)	浦和	465	430	18位 (↑)	立川	289	281
9位 (↓)	武蔵小杉	453	542	19位 (↓)	自由が丘	275	366
10位 (↑)	鎌倉	448	356	20位 (↑)	表参道	274	247
				20位 (↑)	北千住	274	263

※リクルート住まいカンパニー調べ（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県在住の20～49歳の男女7000人に調査。調査期間：2018年12月～2019年1月）

マーケット

レポート

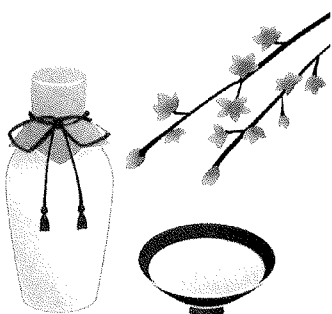
SUUMOが毎年この時期に発表している「住みたい街ランキング」。今回はその最新版の結果と主な傾向について紹介する。

トップ3は昨年同様1位・横浜、2位・恵比寿、3位・吉祥寺。順位こそ変わらないが横浜は前年+216Pと大きく上昇。相鉄ジョイナスのリニューアルや西口通路のアクセス向上、西口駅前の再開発も形が見えてきたことが要因。

O CITYが将来オープンするなど再開発のニューズが豊富。加えて、日本橋、京橋、丸の内など東京駅周辺が再開発により働く場所エリアとしてのキャパを増やす中、東京・品川直通の上野東京ラインの存在感が増していることも要因。また、都心の物件価格の高騰や、教育コスパが高いことも要因と考える。

今年最大のトピックスはさいたま市の中核駅・大宮（4位）、浦和（8位）、さいたま新都心（23位）の躍進だ。大宮駅東口の大宮区役所移転や、SHINT

トップ20圏外だがつくばエクスプレス沿線の評価も上昇。始発駅のつくば（51位↓35位）と守谷（68位↓51位）、商業施設が魅力の研究学園（56位↓46位）、沿線の代表格・流山おおたかの森（46位↓41位）など軒並み順位が上昇。各駅のポテンシャルが上昇したことで、都心が高騰化する中で相対的な割安感が出てきたことが要因と考える。



VR体験が商品・サービスの購入意欲を刺激

最近、不動産の内覧や住宅・リフォームの完成イメージを見ることができ、疑似体験のためのVR活用が広がっている。そこでサービスや製品購入前にVR体験をした場合、購入マインドが高まるのかを調べた。

VR体験をできた方が購入意欲が「高まる」は18%、「どちらかといえば高まる」が25%で、あわせて42%。

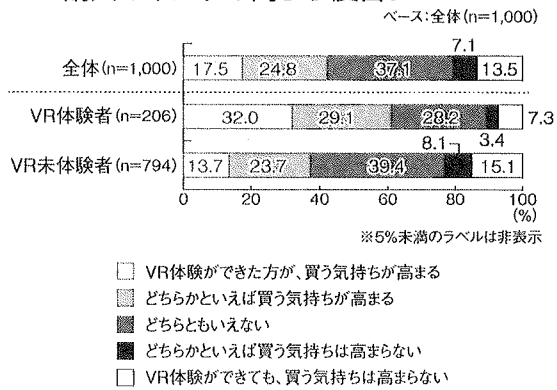
これをさらに、これまでVRを体験した人とそうでない人で比較すると、VR未体験者は37%だったが、VR体験者は61%と高くな

っている。VR体験の有無が購入意欲に与える影響の大きさがうかがえる。

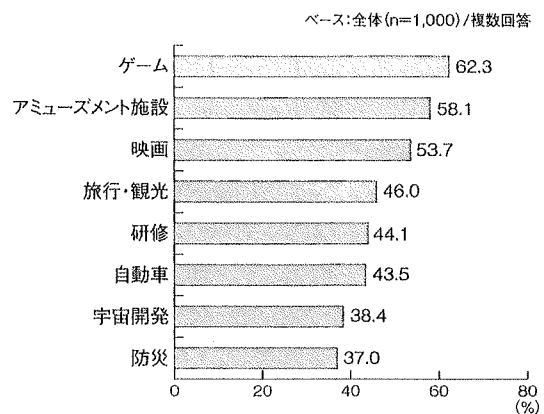
今後、VRは「浸透すると思う」と回答した人は18%、「どちらかといえば浸透すると思う」の43%を合わせると「浸透する」との回答が過半数を超えた。

VRが活用される分野は「ゲーム」「アミューズメント施設」「映画」等で下記の通り。VRの認知度は9割と高く、リアルで臨場感ある情報伝達方法としてさまざまな分野に浸透していくことが予想されている。

VR体験ができた商品やサービスの、購入マインドの高まり度合い



今後VRが活用されると思う分野 上位8位



花粉症対策していない人が6割

この調査は今年1月、全国20~60代男女1,211人を対象に実施。花粉症にり患している人は半数近く。何らかの対策をしている人は4割に留まり、6割が対策をしていないことが分かった。

花粉症対策をしている人のうち、「マスクの着用」をしている人が最も多く、「内服薬」を飲んでいる、「点眼薬」、「ゴーグルの着用」、「その他」と続く。

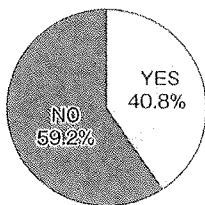
マスク着用でも防げない花粉の症状は病院で薬をもらい服用している人が多いようだ。

自宅で行う花粉症対策を聞いたところ、最も多かったのが「空気清浄機」で52.4%と過半数を超える。次いで「シャワーを浴びる」「掃除機で花粉を吸う」が続いた。

一方、外出時の花粉症対策は十分かをたずねると、8割以上が「いいえ」と答えた。

日本気象協会が発表した、今年春の花粉飛散予測によると、2月中旬に飛散が始まり3月に各地でピークを迎え、飛散量は例年より多いとみられており、花粉に敏感な人は早めの対策が必要のようだ。

花粉症の対策を行っていますか？



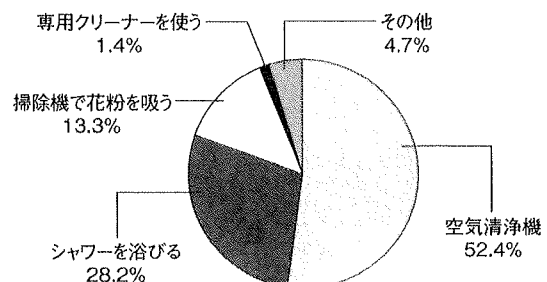
花粉症の対策として行っていることを教えてください

マスクの着用	66.1%
内服薬	23.3%
点鼻薬	7.3%
ゴーグルの着用	0.6%
その他	2.7%

《調査概要:「花粉症」に関するアンケート調査》

- 調査日: 2019年1月22日(火)~2019年1月28日(月)
- 調査方法: インターネット調査
- 調査人数: 1211人
- 調査対象: 全国の20~40代の男女

自宅で行う対策を教えてください



《調査概要:「花粉症」に関するアンケート調査》

- 調査日: 2019年1月22日(火)~2019年1月28日(月)
- 調査方法: インターネット調査
- 調査人数: 1211人
- 調査対象: 全国の20~40代の男女

賃貸物件

売却物件



募集中!!

お気軽にお電話ください

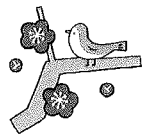
マンション

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

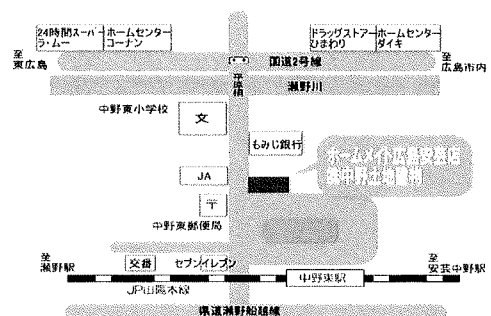
〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【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4月30日



社長の独り言



私の家(借家ですが…)には車が3台駐車できます。でも、なぜか私は自分の家の駐車場に駐車できず、家から徒歩7〜8分のところに駐車しています。家の駐車場の3台は、妻と息子と娘です。皆、当たり前のように毎日駐車しています。家族内で話し合いをしたわけではなく、いつの間にかこのようになったしまいました。なんとなく不公平を感じながらも、家族内で発言する機会もなく過すしていましたが、先日、海田町付近を車で走っているとき、近くの郵便局の局長さんに似た人が自転車に乗っています。まさか海田町まで自転車では来てないだろう、と思いながら、たまたま話をする機会があつて聞いてみると、「それ、私です」とのこと。また、別の日には、私はいつも朝は6時30分〜40分くらいに出社しますが、たまたま近くの自販機でコーヒを買っていると、まだ、あたりが暗い中、局長さんが後ろから「おはようございます」と元気よく声を掛けられ、そのまま郵便局へ入っていききました。まさかこの時間に声をかけてくる人がいるとは想定していなかった私は、ホーッとした感じでした。どうもどうもになってしまいました。こんなことではいけません。私もこの元氣を見習おうと思ひ、朝、駐車場まで走ることにしました。朝6時過ぎに家を出て、暗い中、駐車場まで走ります。初めは段差のない道でつまづいたりしていましたが、だんだん慣れてきて最近では午前中の調子がいいです。ただ、夕方近くになると少しバテますが…。結局、駐車場が少し離れたところになったおかげで、最近元氣に仕事ができています。でも、よくみると、妻や子供たちのほうがもっと元氣があるような気がします…

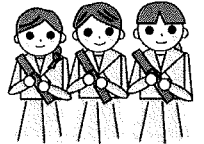
今月の一冊

仕事と心の流儀

出版社/講談社現代新書 価格/929円
著者/丹羽宇一郎



祝卒業



仕事と心の流儀 丹羽宇一郎



つらい仕事ほど、
人を成長させる

日々奮闘する、
すべての人に贈る
「働くこと」の本質を語った
珠玉のメッセージ

講談社現代新書

人はなんのために仕事をするのか？
仕事の真の報酬とは何か？
新入社員から経営者まで共通する働くことの本質を
語った珠玉のメッセージ！

「勝者と敗者を分けるのは、心の強さと平常心」
「悲観的に考えて、楽観的に行動する」
「問題が多いことを喜べ。それは懸命に生きている証だ」
「情熱が人を動かし、お金も動かす」
「空気は読んでも顔色は読むな」
「人は3年権力を握ればバカになる」

かなり刺激的な見出しですが分かりやすいです。

- ・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あっていただくこと」

〒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！

