



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

7月号



発行日2013年7月



今月のトピックス

リフォームに関するトラブル

【事例①】賃借人による必要費の支出

貸していたマンションの一室について、賃借人から、「ベランダの床が壊れて危険な状態だった。修理をしたので、その費用70万円を支払ってほしい」と言われました。

支払う必要があるでしょうか？

なお、賃貸借契約書においては、必要費および有益費については、賃借人が費用を負担すると記載されています。

【回答、解説】

賃借人が必要費を支出したときは、直ちに賃貸人に対して償還を請求することができるかとされています。(民法第608条第1項)

必要費とは、建物の現状を維持保存し、あるいは原状回復するために通常必要となる費用をいいます。

今回のケースでは、ベランダの床が壊れて危険な状態にあったとのことですので、その修理費用は建物の現状を維持保存し、あるいは原状回復するために通常必要となる費用にあたります。

ただ、事例①においては、必要費は賃借人が負担するとの特約がなされています。このような必要費償還請求権を放棄する特約自体の効力は有効と考えられています。

そのうえで、このような特約の効力は制限的に解釈されており、小修繕を超える修繕については、特約があったとしても賃借人の負担とすることはできないと考えられています。

事例①のケースでは、ベランダの床が危険な状態となっているため、70万円の費用を投じて修繕したというものですから、小修繕にとどまると考えることは難しいと考えられます。したがって、特約があったとしても、賃貸人は賃借人に対して、必要費として70万円を支払う必要があると判断される可能性が高いと考えられます。



【事例②】クリーニング特約の効力

貸していた賃貸物件について、賃貸借契約において、「退去時のクリーニング費用は賃借人が負担とする」と定めていました。

ところが、退去時に賃借人から、「クリーニングの費用は払う義務がないはずだ」と言われてしまいました。

法律的には、クリーニングについてはどのように考えられているのでしょうか？

【回答、解説】

賃借人は、賃貸借終了にあたっては、原状回復義務といって、元の状態に戻したうえで賃貸人に賃貸物件を返還する義務があります。

ただ、賃貸借契約においては、通常の使用の範囲で賃貸物件が劣化、汚損することは当然の前提と考えられており、その分の対価も賃料に含まれていると考えられています。

業者によるクリーニングは、通常、賃貸人が新しい賃借人に貸すための準備という賃貸人側の事情によるものと考えられており、賃借人の原状回復義務に、業者によるクリーニングまでは含まれないと考えられています。

事例②のケースでは、クリーニング費用は賃借人が負担するとの特約があるものの、クリーニング費用の内容を定めず、包括的に規定したのみでは、特約は無効と判断される可能性が高いです。

ただし、近時の裁判例では、クリーニング費用を明確に定めており、かつその額も相当と認められる場合には、特約の効力を認める判断をしています。

大阪地裁判決平成24年11月12日には、「20㎡未満21,000円、30㎡未満26,250円、60㎡未満は31,500円」などと賃貸借契約に定めていたケースで、クリーニング費用を賃借人の負担とする特約の効力を認めています。

「親戚に、通常より安い賃料で不動産を貸していましたが、その親戚が亡くなりました。この不動産について、明け渡しを求めることはできるのでしょうか」という、借り主が亡くなられたときの対応方法について、ご相談を受けることがあります。

このような場合に、まず考えなければならぬことは、「親戚に不動産を貸す」という契約が、そもそも、「賃貸借契約」と「使用貸借契約」のいずれに該当する

のか、ということですが、「賃貸借契約」とは、借り主が「使用の対価」を支払う契約をいい、「使用貸借契約」とは、借り主が「使用の対価」を支払わない契約をいいます。

双方とも「貸す」ということでは同じですが、借り主が当該不動産の「使用の対価」を支払うかいないかで、違う性



質の契約になります。ただし、借り主が貸し主に対し当該不

借り主の死亡で失効する使用貸借契約 貸し主は早期の明け渡し要求が可能

動産の使用について、何らかの金員を支払っていたとして

も、その金額が著しく低廉で、「使用の対価」とは考えられないときは、「使用の対価」の支払いがないため、その契約は、「使用貸借契約」となります（最高裁判所昭和35年4月12日判決など）。では、貸していた不動産の借り主が死亡した場合、「賃貸借契約」

と「使用貸借契約」の性質の違いは、貸し主が借り主に対し当該不動産の明け渡しを求める場合に、どのような影響を与えるのでしょうか。

まず、「賃貸借契約」は、借り主が死亡しても、賃借権は財産権であるため、当該借り主の相続人が、当該賃借権を相続します。すなわち、借り主が死亡し

たとしても、その相続人が借り主としての地位を承継するため、当該契約が存続します。

これに対し、「使用貸借契約」は、民法第599条により、「使用貸借は、借り主の死亡によって、その効力を失う」と規定されているため、借り主の死亡により、当該契約は終了します。

このように、「使用貸借契

約」の場合は、借り主の死亡により、貸し主は、直ちに不動産の明け渡しを求めることができますが、「賃貸借契約」の場合は、借り主が死亡しても、当該借り主の相続人が借り主としての地位を承継するため、直ちに当該不動産の明け渡しを求めることはできません。ただし、「賃貸借契約」であっても、借り主が居住用物件として当該不動産を使用していた場合に、その相続人が既に別生計を立てているときは、当該相続人が当該不動産を居住用物件としては必要としないケースもあります。この場合、交渉により、借り主の相続人が、不動産の明け渡しに応じる可能性があります。そのため、借り主が死亡した場合には、貸し主において、なるべく早い段階で、借り主の相続人と今後の方針について話し合うことをお勧めします。



ペットのいる家のニオイが気になる!?

ペットオーナーを対象に、6月にネット調査したところ、ペットを飼っている家に行った際に、家やペットのにおいが気になった経験がある人が、約8割となったことが分かった。ペットを飼っている人は、ペット仲間のお宅のニオイに敏感のようだ。

また、気になったニオイの元に質問したところ、犬オーナーが最も気になるのは「ペットの体臭」。一方、猫オーナーは「ペットトイレのニオイ」と回答し、犬と猫それぞれ気になるニオイにも違いがあった。

ペット対策をしているオーナーは9割となり、ニオイ対策で最も多いのが「こまめに掃除・洗濯」で、次いで「消臭スプレーの使用」。犬オーナーはペットの体臭対策としてこまめにシャンプーしており、猫オーナーは芳香剤・消臭剤を使用し、ペットのトイレのニオイ対策をしている。

これから夏に向けて、ますますニオイが気になる季節。ペットもオーナーも気持ちよく暮らせるニオイ環境にしていきたい。

ペットを飼っているお家に行った際、家やペットのニオイが気になった経験がありますか？

回答結果	飼っているペットの種類		全体平均
	犬	猫	
気になった経験がある	77.0%	71.6%	75.2%
気になった経験がない	18.7%	23.8%	20.4%
分からない	4.3%	4.6%	4.4%
総計	100.0%	100.0%	100.0%

気になった経験のあるペットのニオイは何ですか？

回答結果	飼っているペットの種類		全体平均
	犬	猫	
ペットの体臭	53.2%	19.7%	42.5%
ペットの口臭	13.1%	5.8%	10.8%
ペットトイレのニオイ	31.8%	71.4%	44.4%
その他	1.9%	3.2%	2.3%
総計	100.0%	100.0%	100.0%

ペットのニオイ対策として実施していることを教えてください

(複数回答)

回答結果	飼っているペットの種類		全体平均
	犬	猫	
消臭スプレーの使用	45.8%	47.6%	46.4%
芳香剤・消臭剤の使用	27.7%	32.7%	29.3%
空気清浄機・脱臭機の使用	28.6%	22.8%	26.6%
こまめに掃除・洗濯	46.5%	53.8%	48.9%
こまめにペットをシャンプー	37.9%	10.1%	28.7%
食事に気をつける	10.9%	11.2%	11.0%
その他	4.7%	6.4%	5.3%
ニオイ対策をしていない	17.0%	15.9%	16.7%

肌かくれ老化プロジェクト実行委員会「かくれ老化」アンケート

役職者と一般社員を隔てる「かくれ老化」

肌かくれ老化プロジェクト実行委員会は、4月に40～50代の役職者および一般社員それぞれ200名ずつ合計400名を対象に「かくれ老化」に関するインターネット調査を実施、「かくれ老化」に該当者は一般社員が47.5%のところ、役職者は37.5%と、10%も違いがあることが分かった。

また、普段の運動頻度をたずねたところ、「最低でも週1～2回以上の運動をする」との回答が、一般社員は約33%に留まったのに対し、役職者は約50%となったことも分かった。

「出世のコツ、またかくれ老化対策としても定期的な運動習慣は重要」と分析している。

【『かくれ老化』度チェック】

下の「かくれ老化」チェックで、2つ以上チェックがつくと「かくれ老化」となる。

- 筋肉：15分以上歩くと、疲れて座りたくなる。
- 骨：腰に痛みを感じたり、姿勢が悪いと言われたりする。
- 関節：階段の昇り降りなど上下の動きをすると膝や足首に痛みを感じる。

髪：以前より髪にコシがなくなり、抜け毛が増えてきた。

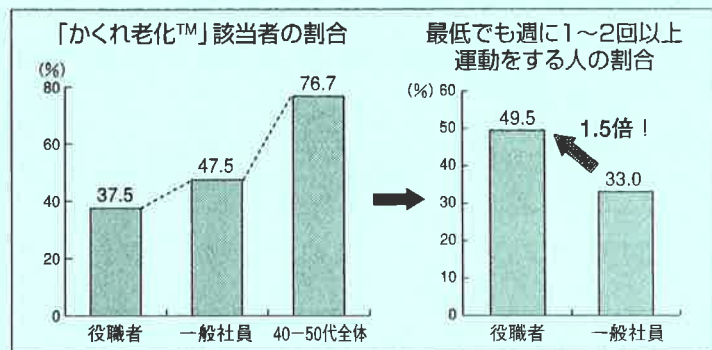
爪：爪が割れやすかったり、以前と比べて柔らかくなったと感じる。

歯：歯の間に物が挟まったり、歯磨き時に出血しやすくなった。

肌：潤いやハリがなくなり、保湿しても肌が乾く。

肌かくれ老化プロジェクト実行委員会では、いつまでも自分らしく生きられる健康寿命を延ばすことを命題に、40～50代から老化を認識してもらい「かくれ老化」から脱することの重要性を啓発する活動をしている。

<http://www.kakurerouka.com>



ドラッグストア

M田です



S藤です



まだまだ先なんだけど...

先週、久しぶりに幼なじみと本通近くでランチしていると
ザーッ突然の大雨

仕方なく屋根のある本通りをブラブラ
久々にゆっくり歩くと
何とドラッグストアの多い事!!
いつの間にこんな事になったの?!
10m毎にある感じです



とにかく安さにびっくり
これはさっきの店より安いよね、うんうん...
えー! まじ
最近はお菓子も豊富で安い
3人ともついついたくさん買っちゃいました

友達曰く「久しぶりに本通に来てドラッグストアのはしごをするとは思わなかったわ
でも何だか楽しかったね」

今回は秋に懐かしの尾道日帰り旅行の約束をして別れました

中二の下の子が、アニメのワンピースにはまっていて
6月末に発売になった、DVDがどうしても欲しいらしく
誕生日プレゼントとクリスマスプレゼントを一緒に
いいから、今買って欲しいと、お願いされ
そこまで言うならと買ってきて、子どもからテストが終わるまで
預かってと言われているので、

テストが終わったら渡す事になっています
誕生日は11月、クリスマスも12月なのに...
気がかわらなければいいけど...と心配です



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...



映画鑑賞

K村です



先週の水曜日に、高二の娘と映画を見に行ってきました。
娘は、ちょうどテスト明けでお昼に終わるので、バルト11で待ち合わせをしました。
水曜日と言えば、レディースデーで1000円なので、思い切って2つ観ちゃいました!!
ガリレオとアニメの銀魂です。

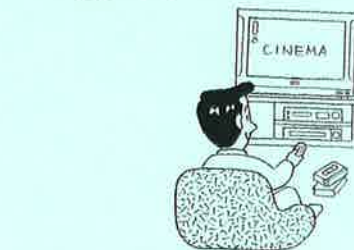
ガリレオは、やっぱり、福山雅治はカッコいいですね~
話はおもしろいけど、最後はちょっと涙がポロリ...



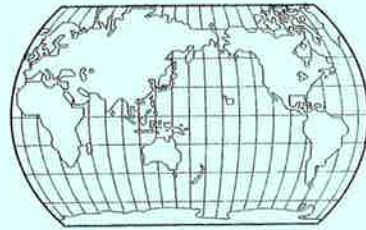
アニメの銀魂は、最初からバカバカしくて笑いが絶えないほど面白かったです。
これもまた、最後は感動をさせてくれるので涙が...

8月には、ジョニーデップ主演の映画と謎解きはディナーを見に行くつもりです。
ちょっと贅沢ですが、息抜きは必要ですよ

もし、おすすめの映画があれば、教えて下さいね。



BBCのススメ



世界に名だたる英国国営放送のBBCです。

本国イギリスでは、たくさんのチャンネルがあるので、どんなジャンルでも楽しめます。ドラマ、クイズ、音楽番組、バラエティー、オークション、スポーツ、料理、他たくさん。クールで、ユーモアがあり、テレビから受ける印象はまさに大人の国の放送局。NHKと違って、「提供は。。」なんてコマーシャルがありました。日本との違いが新鮮で、英語が分からなくてもほんとに楽しんでいました。

ほとんどの国でBBCは見れ、そして日本でも見れます。

我が家は、子どもたちがアニメを見たいがためにケーブルテレビを引っ張っていたので、うまいことにBBCが見れました。

日本では、ワールドニュースだけしか見れないけど、これをおすすめしたいです。

日本語放送もあるので大丈夫です。

一日中、放送していて、時間帯や曜日によって特集もかわり

世界中の情報がこの番組ひとつでわかります。

毎日のニュースは世界の主要なニュースと世界の天気予報。

日本の金融政策や経済状態を外国から見たコメントが聞け、これは意外に役立ちます。

天気予報は、地球をバックにして、「アジアの地域は～」なんて説明します。

なので、ピンポイントの細かい天気は望めません。

日本の地図上に **Hiroshima** とあり、それは感激しました。

ただただ、地球規模で雲は動いてんだと感心するぐらいですが、これも面白いです。

特集は見れない時間帯なので、そんなに見てはないけど、とても興味あります。

作家を日替わりでインタビューしてたり、インドとかの新興国が発展している様子を一般市民サイドで取材したり、内戦の国の現地レポートやら、結構、ハードな内容もあれば、映画俳優、文化、テクノロジー、自然など何でもあります。

さすがBBC。どこにでも行く。切り口もスルドイ。

ニュースキャスターやインタビュアーも幼稚でないし、女性も男性もスマート。

コマーシャルも音楽や映像も素晴らしくて見ごたえあり。

見ててストレス感じないので、じっくり見れます。

日本のテレビしか知らなかったけど、よそを知らねば必要。

それゆえ、いいところも“??”の日本も見えますね。



社長の独り言



毎朝、店の掃除をしています。まず、他の人たちが出社する前に椅子、観葉植物など床にあるものを机の上にあけて大掃除！そして、それが終わると外に出て、掃き掃除からガラス拭き掃除をしていきます。特にこの季節、朝から店の前に日差しがガンガン！汗ダクダクです。先日もそんな感じで掃除をしていて、外の掃き掃除をするためにフランクターを移動させると、なんと、そこにクワガタムシが……。あっ！いいおじさんですが、少しテンションが上がり、早速掴まえて、名刺の箱で即席虫箱を作り、そこへクワガタを……。誰か男の子でも来たならあげようと思いつながら、掃除もすませ、仕事に入ってしまおうとすると、M江さんが、今日は私用で少し遅れて出社してきました。気にせず仕事をしていると、ふとイヤな予感が……。ちなみにM江さんはかたづけ上手です？子供が学校からもうってきたプリントもあつというまに資源ごみで出してしまっています……。まさか？と思い、虫箱を確認しにいくと、なんと、虫箱がありません。イヤな予感的中です。M江さんに、「クワガタが来たんだよ」と聞くと、涼しい顔で、「あー、ここに捨てたよ」などと、箱がかたされ、資源ごみの形になっております。「箱の中にクワガタがあったんだよ」と聞いても「知らんよ」との返答。その後周辺検索しましたが、結局見つからず……。少し残念でしたが、その日はクワガタを喜びそうな男の子の来店もありませんでした。そして、翌日。いつものように掃除をしていると、なんと、店内の椅子の下から昨日のクワガタが……。今度はもう少しいかりした箱を作り、店内カウンターに置きます。誰か喜んでもうってくれる人がいればいいんですが……

今月の一冊



オしたちバブル入行組

著者 池井戸潤 出版社 文藝春秋 690円



ドラマ「半沢直樹」原作本！高校生の息子はゲラゲラ笑いながら見てます。私は、営業をしていた頃の自分と重ね合わせて、懐かしさ半分で見ています。

テンポの良い筆運びに乗せられて、すっかり主人公の側に立ってしまいます。支店長の暗躍、東田社長の悪巧みなど読みどころ満載。とにかく面白い。

バブル期に入行し、大阪西支店の融資課長を勤める半沢が主人公。無担保で5億円の新規融資を実行したが、7ヶ月後に当の相手企業が不渡りを出し倒産、半沢は窮地に立たされる。雲隠れした社長の東田を捕まえることはできるのか、5億円を回収できるか……

- ・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>

今月も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！

