



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

9-10月号

発行日2021年9月



今月のトピックス

賃貸物件で、子供が生まれたら明け渡すという特約は有効ですか？

Q.

賃貸借契約に「子供が生まれたときは部屋を明け渡す。」旨を定めています。先日、賃借人に子供が生まれたので部屋からの退去を促しましたところ、賃借人からそのような条項は公序良俗に反して無効であると主張されました。この場合、当該契約を根拠にして契約を解除することはできるのでしょうか？

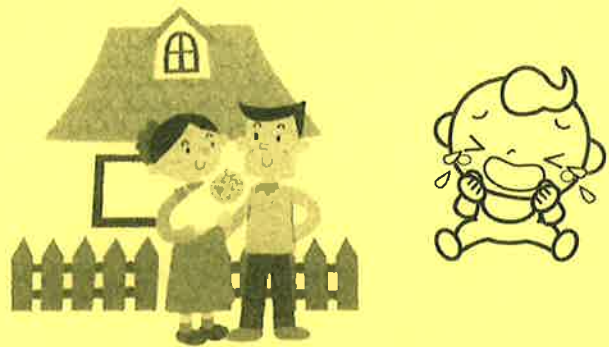
A.

本件のような「子供が生まれたときは部屋を明け渡す。」という特約は賃借人の生活を不当に制約する点で公序良俗に反し無効です。よって、当該特約を理由として賃貸借契約を解除することはできません。

賃貸借契約に特約を設けること自体は、当事者間の合意があれば契約自由の原則から当然に有効です。しかし、賃借人にとって著しく酷な特約や不合理な特約は公序良俗に反するものとして無効とされます。(民法90条)そこで、「子供が生まれたときは部屋を明け渡す。」旨の特約が公序良俗に反し無効となるか否かが問題となります。

ご質問のような特約は、子供は建物の中で騒いだり、汚したり、傷つけたりすることが多いことによるものと思われ、建物の価値を失わせる危険のある子供の入居を嫌うこと自体には一定の合理性が認められます。

しかし、賃借人たる夫婦が建物で生活している以上、その中で子供を出産したり、子供と生活することは当然予定されていることです。よって、このような特約を認めれば、賃借人は結婚後も子供を作れないという不自然な結婚生活を強いられることになり、賃借人の人格権(憲法13条)を不当に侵害するものといえます。実際にも、子供の存在自体が建物の価値を失わせるとまではいえません。賃



借人を退去までさせなくても、子供の利用について配慮を求めるなど、より制限的でない他の方法もあるはずです。

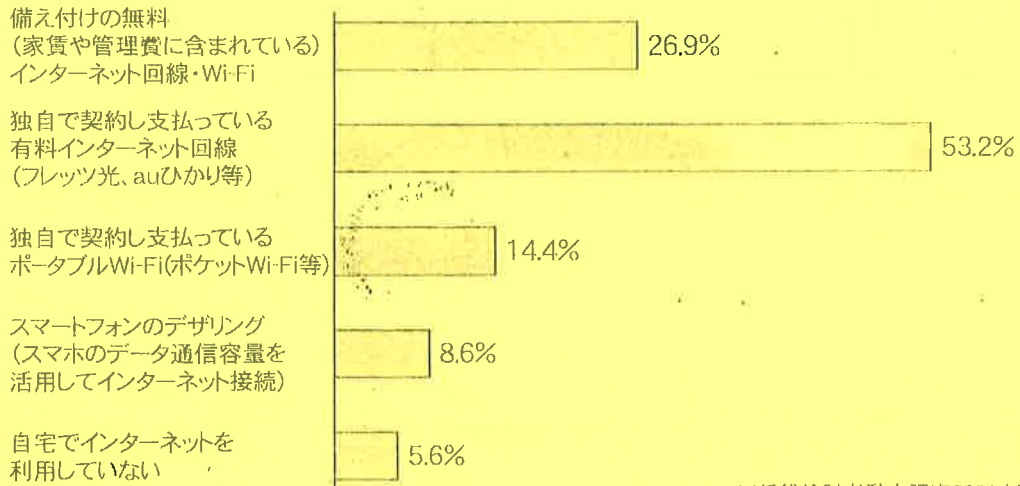
よって、ご質問のような特約は公序良俗に反するものとして無効となります。実際にも子供が建物を汚すことによって生じた損害については、賃借人に用法違反もしくは保管義務違反を理由とする損害賠償請求を認めれば足りることから、賃借人の保護に欠けることはないと思われます。

なお、借地借家法30条は「この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。」と定めており、解約の正当事由を不要とする不利な条項であり、同条より無効ともいえます。

ご質問における「子供が生まれたときは部屋を明け渡す。」という特約は、賃借人の生活を不当に制約する点で公序良俗に反し無効ですので、当該特約を理由として賃貸借契約を解除することはできません。ただ、子供の行為により建物が著しく破損した場合には、賃借人の用法違反もしくは保管義務違反が問題となります。

インターネット回線、在宅ワークに速度重視も

あなたは、ご自宅でインターネットにつなぐとき、どのような方法でつないでいますか？



※賃貸検討者動向調査2021より

マーケット

レポート

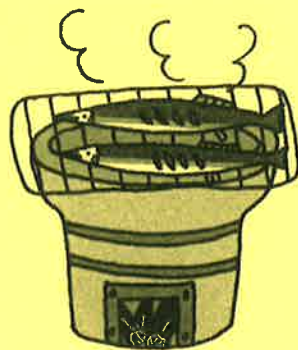
年々自宅でインターネットを使う頻度が増える中、賃貸ユーザーは現在のインターネット環境についてどう感じているのか。今回は賃貸ユーザーのインターネット利用環境についてと、住人が無料で利用できるインターネット回線の満足度について紹介したい。

24・6%。「満足していない・全く満足していない」は10・4%と少なかったが、不満を感じる人は有料回線に移行しているため少ないとも見て取れる。

事実、インターネットの利用が多い層ほど独自契約を選んでいく割合が高い。独自契約している割合は全体で53・2%だが、男性全体では60・8%、オンライン授業を受けている学生は77・5%、複数世帯で利用している2LDKでは56・0%、3LDKは55・5%と全体を上回っている。こういった層からは、契約前に実際にどんなインターネット接続が利用できるのか詳しく知りたいという声も聞く。物件案内の際は、こうしたニーズを先取りした提案が有効になっていくのではないだろうか。

賃貸で無料インターネットを利用している人は26・9%。光回線などの有料インターネットを利用しているのは53・2%と半数以上は独自でインターネット回線を契約している。無料インターネットを利用している人の満足度については、「とても満足している」は

事実、インターネットの利用が多い層ほど独自契約を選んでいく割合が高い。独自契約している割合は全体で53・2%だが、男性全体では60・8%、オンライン授業を受けている学生は77・5%、複数世帯で利用している2LDKでは56・0%、3LDKは55・5%と全体を上回っている。こういった層からは、契約前に実際にどんなインターネット接続が利用できるのか詳しく知りたいという声も聞く。物件案内の際は、こうしたニーズを先取りした提案が有効になっていくのではないだろうか。



婚活サービスでゴール、過去最高を更新

今年6月に、全国の20～49歳の男女独身者2,400人にアンケート。直近3年以内の婚活サービス利用状況を聞いた。

2020年婚姻者のうち、婚活サービスを通じて結婚した人は16.5%となり、3年連続で過去最高を更新した。とくに、ネット系婚活サービスを通じて結婚した割合が11.1%と高い。婚姻者のうち、婚活サービスを利用して

いた人は33.1%。婚活サービス利用者においては49.9%が結婚に至っており過去最高となっている。

恋愛もしくは結婚意向がある恋人のいない独身者の27.2%が婚活サービスの利用経験があり、4年連続の増加。17年15.6%、18年18.1%、19年23.5%、20年25.5%、21年27.2%。と推移し、男女ともに増加傾向にある。

婚活サービスを通じて結婚した人の割合

婚姻年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
婚活サービス全体	1.4	2.3	2.0	2.3	2.4	3.0	2.6	3.2	2.9	2.9	4.1	4.5	4.9	4.7	6.7	8.3	11.3	10.4	12.7	13.0	16.5
結婚相談所	0.9	1.2	0.9	1.1	1.4	1.4	1.4	1.5	1.0	1.5	1.5	2.3	2.3	1.7	2.0	2.8	3.6	2.5	2.4	3.5	2.7
ネット系婚活サービス	0.1	0.4	0.7	0.7	0.6	1.2	0.7	1.2	1.5	1.1	1.6	1.5	2.1	2.0	2.6	3.4	4.5	5.0	7.4	6.3	11.1
婚活パーティ・イベント	0.4	0.7	0.4	0.6	0.4	1.2	0.5	0.4	0.4	0.3	0.9	0.8	0.6	1.1	2.1	2.2	3.1	2.9	2.9	3.2	2.7

実施（利用）した婚活によって、結婚した人の割合

	婚活・婚活サイト、アプリ	結婚相談所	お見合い	知人に紹介を依頼	婚活パーティ・イベント	参加者のSNSで興味のあるコミュニケーション	FacebookなどのSNSで興味のあるコミュニケーション	「恋人募集中」と周囲に宣言する	合コンに参加	趣味や習い事の場での交流	趣味や習い事の場での交流	相手を探す	誘われれば、出会う機会になりそうなのはできる限り参加する	オンラインでの飲み会・交流会に参加
2020年	44.7	41.7	22.2	21.9	20.2	14.9	12.9	10.8	10.0	9.7	9.7	8.7		
2019年	32.0	44.8	16.3	26.7	23.6	12.2	9.2	8.7	8.5	15.3	11.1	—		
2018年	34.9	29.0	9.1	19.8	21.2	12.2	10.7	13.6	8.2	15.6	10.0	—		

コロナ長期化でも住まい探し「影響なし」

野村不動産ソリューションズは、7月下旬にノムコム会員に調査を実施した。

新型コロナウイルス長期化による住まい探しへの影響を聞くと「影響なし」との回答が

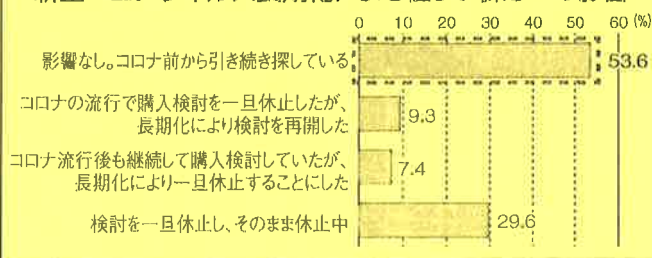
53.6%と半数超え。「検討を一旦休止したが再開」9.3%を合わせ6割。「良い物件があれば」「必要であることに変わりない」などコロナの影響はあまり関係なく、ほしいと思うという回答が多くみられた。

逆に「検討を一旦休止中」29.6%、「コロナ後も検討していたが長期化で一旦休止」7.4%だった。

今後の不動産の価格について聞くと「価格が上がる」という予測が大幅に増加。「下がる」という予測は減少し、差がほとんどみられなくなった。上がると予測した理由では「ウッドショックなどの影響で、木材価格が上がり住宅価格も上昇する」など、資材高騰や金融緩和をあげる人が多い。また、上がるとしても都心に限定した上がり方をするのではないかと

いう意見もみられた。下がると予測する理由では、「人口の減少」「オリンピックが終わる」「今があまりに高すぎる」という回答が多かった。

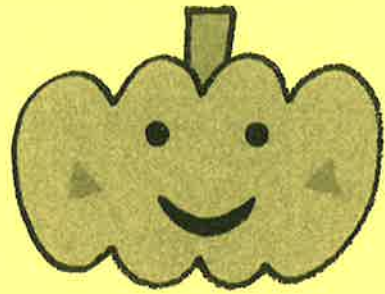
新型コロナウイルス長期化による住まい探しへの影響



今後の不動産価格はどうなると思いますか



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。



【おかげさまで21周年 今後とも変わらずのご愛顧をどうぞ宜しくお願いいたします】

お部屋探しの専門店



ホームメイト



TEL(082)892-3791

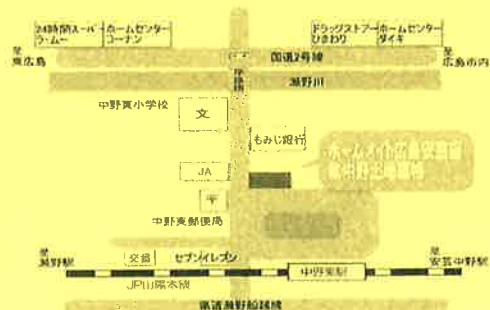
〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【営業時間】 AM9:30~PM6:00 【定休日】 毎週水曜

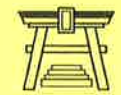
株式会社中野土地建物

広島県知事 (5) 第8792号

【広告有効期限】 令和3年10月31日



社長の独り言



時々、テレビの番組で、「突然ですが占ってもいいですか？」を見ます。先日は日光東照宮での参拝についてでしたが、そこで思い出したのは、私が大学生1年生の時に、先輩たちの試合の大会に栃木県に付いていき、その時に日光東照宮へ参拝したことです。そこでひいたおみくじが、まさかの「凶」。皆には大笑いされた記憶があります。そのおみくじを木にへくへく帰ったのか、持ち帰ったのかは記憶が定かではありません。それから30年以上たち初詣やその他行事などで、おみくじをひく機会は多々ありましたが、すべて大吉から吉の間で、凶はそれかうは一度もひいたことがありません。テレビを見ながら喜に、東照宮で凶をひいたことを話すると、「それはリベンジせんぞ」とのこと。なるほど、リベンジかー。(リベンジの使い方が少し間違っているような気がします。確かに、今ひいたらどうなのかはすく興味があります。なんせ、30年以上、おみくじをひいてきて、あの1回だけです。リセットする必要がありそうです。)と、おみくじをひいて凶が出る確率がやのへくへくなのだろうか、と少し興味が出て、ネットで調べてみると、主要な神社ではも割へくへくは入っているとのこと。結構な確率です。凶をひいたという声が多い神社の中には広島県の厳島神社もありました。(こ)では大凶もあるそうです。そういえば、広島にいながら、厳島神社でのおみくじは覚えがありません。案外ひいてないかも…。日光東照宮はすぐ行ける所ではないので、まずは、「凶」が入っていることが間違いない厳島神社にておみくじをひいて、凶が出なければ、いよいよ日光東照宮へリベンジっ！に行きたいと思います。

今月の一冊

ぼくモグラキツネ馬



出版社/飛鳥新社 価格/2,200円
著者/チャーリー・マッケンジー、川村元気

アメリカ、イギリスで100万部を超え社会現象となった異例の大ベストセラーがついに日本上陸！
8歳の子供から、80歳の大人まで、圧巻のイラストで読む、人生寓話。

少年とモグラ、キツネ、馬の冒険と心の交流を美しいイラストとともに描いたアート

絵本「THE BOY, THE MOLE, THE FOX AND THE HORSE」の日本語版
本書のイラストや名言はSNSで無数にシェアされ続け、コロナ禍のイギリス、アメリカでの人々の希望をつなぐ社会現象になった奇跡の1冊です。



- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイド広島安芸店 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 <https://www.nakano-ff.co.jp>

読んでいただきまして、
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！

