



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

今月のトピックス

退去費用の請求 有効な特約が必須



Q.

アパートの居住者と賃貸借契約を締結していますが、今回、居住者との契約を終了し、退去してもらうことになりました。

居住者が退去した後、室内清掃や残置物の撤去等に要した費用を居住者に請求しようと考えていますが、どの範囲までを居住者に請求できるのか、改正された民法を踏まえて教えてください。

A.

清掃費用等を居住者に請求できる条件は、清掃・撤去等したものが原状回復義務・収去義務の範囲に含まれる場合です。

改正民法621条によると、原状回復義務には「通常の使用および収益によって生じた賃借物の損耗および賃借物の経年劣化」は含まれません。もっとも、これは従来の国土交通省のガイドラインや判例の考え方を明文化したもので、取り扱いに変更はありません。

そもそも、何が通常損耗や経年劣化の対象になるのか、明らかではありません。そこで後の紛争を避けるため、賃貸借契約書に原状回復義務の範囲や施工費用等を定めておくのが望ましいです。判例でも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲を賃貸借契約書の条項に具体的に明記した場合等には、特約として補修費用を賃借人の負担とすることができると判断されています。

実際には、賃貸不動産の引き渡し時に損耗や毀損がないか賃貸人・賃借人双方が確認することや定額補修分担金特約や敷引特約の規定、賃貸不動産の明け渡し時に原状回復の負担割合を明記した精算明細書を作成し合意することが望ましいでしょう。

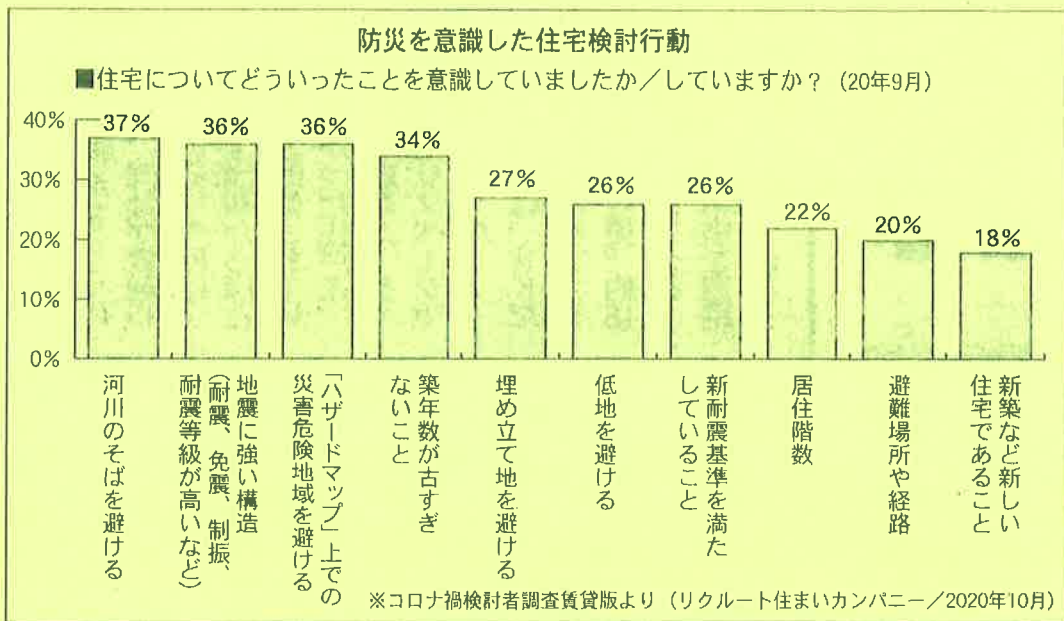
ただし、その特約が有効であることが前提



です。国土交通省のガイドラインは、裁判例を踏まえて、①特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること、②賃借人が特約によって通常原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること、③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること等の条件を最低限満たす必要があると説明しています。

また、改正民法622条（599条1項を準用）によると、原則、賃借人は借用物を受け取った後にこれに付属させた物について収去義務を負いますが、例外的に、その物が「借用物から分離することができない物または分離するのに過分の費用を要する物」である場合には収去義務を負いません。賃借物が収去義務を負うものであっても、賃借人から造作買取請求（借地借家法33条1項）をされることがあります。ここでいう造作とは「建物に付加された物件で賃借人の所有に属し、かつ建物の使用に客観的便宜を与えるもの」（畳、建具等）をいいます。付属物が収去義務に含まれるものなのか、含まれるとして造作に当たるのか明らかではないので、後の紛争を避けるため、賃貸人の承諾を得ない付属物の設置を禁止する特約や造作買取請求権排除特約を規定することが望ましいでしょう。

賃貸ユーザーの72%が防災を意識



マーケット

レポート

代別で見ると60代が全体平均より10ポイントほど高い傾向が見られた。

2020年8月に施行された『不動産取引時において水害ハザードマップにおける対象物件の所在地の説明を義務化』。今回はこれに関連する賃貸ユーザーの防災意識について紹介したい。

4位以下は、「築年数が古すぎないこと」(34%)、「埋め立て地を避ける」(27%)、「低地を避ける」(26%)、「新耐震基準を満たしていること」(26%)と続く。

まず全体的に住宅選びで防災をどのくらい意識しているか質問したところ、「意識している」(26%)と「少し意識している」(46%)、合わせて72%が少なからず意識している。

上位項目を見ると、地震対策や耐震基準も含まれているが『ハザードマップ』で把握できる項目が多いことが分かる。ポイントを見ても3〜4人に1人は物件検討の条件にしていることから検討者の接客満足度を上げ、選んでもらうために『ハザードマップ』を有効活用することは可能だ。リスク想定のある地域は情報提供は契約直前ではなく、来店時、内見時など早いタイミングに行うことを検討してみてもどうだろう。

より具体的な項目として「河川のそばを避ける」(37%)、「地震に強い構造」(36%)、「ハザードマップ」上での災害危険地域を避ける(36%)」が特に高く、年



車両盗難トップ、再び大阪府に

今回で22回目となる自動車盗難の実態調査（例年11月だが今回は2月実施、実質19年）。2020年に車両盗難が最も多かったのは、茨城県に変わって再び大阪府となった。

次いで、前回2位の千葉県が今回も同順位。茨城県は12年の6位から徐々に順位を上げて前は初の1位だったが、今回は第3位。

以下、愛知県が今回第4位で、14～15年1位、16～17年に2位、18～19年3位だったが徐々に車両盗難の順位を落としている。

また、車両盗難における1件当たりの支払保険金は406万円。15年217万円、16年238万円、17年253万円、18年361万円、19年401万円で上昇が続く。国産の高級SUVや高級ミニバンなど高額な車両が狙われていることが推測できる。

一方、車両盗難の発生場所は、屋外の契約駐車場が40.5%となり最多、屋外の自宅駐車場37.3%を抜いたことが分かった。

なお、自動車盗難認知件数（警察庁・犯罪統計資料）は2003年の6万4,223件をピークに減少傾向で20年は5,210件。「盗難防止機器の使用」「防犯設備が充実した駐車場を利用」など、複数の防犯対策を講じることが有効としている。

車両本体の盗難多発の都道府県順位

2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年①	2020年②
1 愛知県	千葉県	千葉県	愛知県	愛知県	大阪府	大阪府	大阪府	茨城県	大阪府
2 千葉県	大阪府	愛知県	大阪府	大阪府	愛知県	愛知県	茨城県	千葉県	千葉県
3 大阪府	埼玉県	神奈川県	千葉県	千葉県	千葉県	茨城県	愛知県	愛知県	茨城県
4 神奈川県	愛知県	大阪府	神奈川県	茨城県	茨城県	埼玉県	埼玉県	大阪府	愛知県
5 埼玉県	神奈川県	茨城県	茨城県	埼玉県	埼玉県	千葉県	千葉県	埼玉県	埼玉県
6 茨城県	茨城県	東京都	埼玉県	神奈川県	神奈川県	栃木県	栃木県	東京都	東京都
7 東京都	兵庫県	埼玉県	京都府	栃木県	兵庫県	神奈川県	神奈川県	群馬県	兵庫県
8 兵庫県	福岡県	兵庫県	栃木県	東京都	東京都	岐阜県	岐阜県	栃木県	神奈川県
9 群馬県	東京都	三重県	東京都	京都府	三重県	群馬県	奈良県	兵庫県	栃木県
10 福岡県	岐阜県	京都府	三重県	兵庫県	栃木県	福岡県	兵庫県	岐阜県	滋賀県

車両本体の盗難発生場所

発生場所	09年	09年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年①	20年②
住宅	自宅(室内)	3.6	3.5	2.7	4.5	5.1	3.7	7.5	2.6	4.0	5.4	4.0	8.2	5.1
	自宅(屋外)	28.8	25.7	31.0	31.9	25.2	29.9	33.1	40.7	35.7	39.6	48.4	51.3	37.3
駐車場	契約駐車場(屋内)	2.7	2.3	2.2	1.6	2.0	1.8	3.0	1.6	2.3	1.8	0.4	3.0	0.0
	契約駐車場(屋外)	36.5	40.9	39.7	41.2	39.6	43.6	32.0	37.2	34.7	34.2	29.2	22.8	40.5
	コンビニ・スーパー駐車場	2.2	3.4	1.7	2.0	2.1	1.5	1.6	0.6	2.0	1.8	1.1	1.3	1.9
	通勤先駐車場	7.2	6.3	7.0	4.4	9.2	7.9	7.0	5.4	8.7	6.5	4.0	4.7	3.2
	空き路	0.9	0.8	0.8	0.6	1.2	0.8	1.1	1.0	0.0	0.4	0.7	0.0	0.0
	路上	6.7	6.3	2.7	3.1	3.1	2.6	3.8	1.9	1.0	2.5	0.4	1.3	3.2
	その他	11.4	10.6	12.2	10.7	12.5	8.2	11.0	9.0	11.7	7.9	11.9	7.3	8.9

車上ねらいの被害品

被害品	09年	09年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年①	20年②
外装部品(ボアミラーなど)	10.0	10.4	7.1	8.5	7.8	9.5	13.3	14.8	16.2	7.9	13.7	9.9	10.4	
スポーツ用品(ゴルフなど)	5.4	3.2	4.2	2.5	3.8	4.3	5.9	6.5	4.1	11.5	13.0	0.7	2.5	
バッグ類	7.9	7.7	6.8	9.2	10.8	10.4	13.4	10.3	16.8	10.2	12.3	9.6	13.9	
金銭・カード(ETC除く)	5.6	5.8	5.3	6.7	6.5	6.7	7.5	9.6	8.2	10.0	10.4	13.0	13.3	
カーナビ	37.3	42.4	43.1	33.2	30.8	28.4	10.9	11.2	7.8	15.5	4.3	3.1	5.7	
タイヤ・ホイール	5.7	5.3	4.3	7.1	9.2	8.6	12.0	4.8	11.9	10.0	3.6	11.3	7.6	
運転免許証	0.9	1.1	0.7	0.7	0.6	0.8	1.3	0.9	1.2	1.6	2.2	2.7	1.9	
衣類品類	1.3	1.3	1.6	2.0	2.3	1.7	1.4	1.7	1.0	2.9	1.0	1.7	3.2	
パソコン・情報端末	1.6	1.4	1.1	1.7	2.1	1.4	1.3	1.9	2.3	0.8	1.0	1.4	3.2	
携帯電話	0.7	1.0	0.8	0.8	0.0	0.9	1.9	1.7	0.4	0.0	0.7	1.4	1.3	
オーディオ	3.9	3.6	2.9	2.2	2.2	1.6	0.6	0.7	1.4	0.8	0.7	0.0	0.6	
CD・MD・DVDなど	4.0	2.8	2.9	3.0	2.6	1.8	1.1	1.2	0.6	0.0	0.5	0.0	1.3	
ETC(ETCカード含む)	-	-	2.0	2.0	2.0	1.2	1.8	2.4	0.8	1.0	0.2	0.3	0.6	
その他	15.7	14.2	17.2	20.5	18.7	23.6	27.6	32.3	27.2	26.9	26.4	44.9	26.6	

※例年11月に実施。2020年①は2月、2020年②は11月

パーク24「運転免許証に関するアンケート」

身近に自主返納3割、75～79歳が最多

タイムズクラブ会員6,816人（2020年2月15日以降の入会者）にアンケートしたところ、家族や親族・友人など身近に運転免許を自主返納した人が「いる」と回答した人は30%となり、返納した人の年齢は「75～79歳」が最多となっていることが分かった。

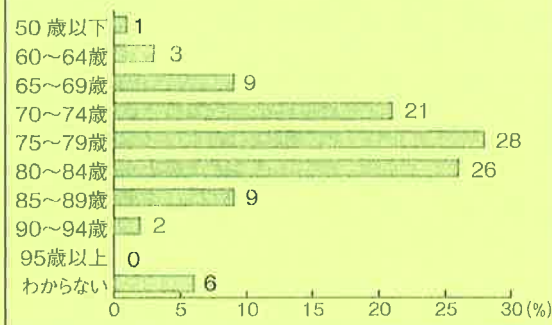
返納時の年齢は「75～79歳」が28%でトップ、次いで「80～84歳」が26%と僅差、「70～74歳」21%の順。「85～89歳」も9%いる。地方の過疎地域など一部では軽自動車などが生活には欠かせないものとなっていることから、免許返納が難しいものと思われる。

なお、警視庁のデータでも、自主返納した人は「75～79歳」が31%で最多、2019年は自主返納者数が過去最多となっている。

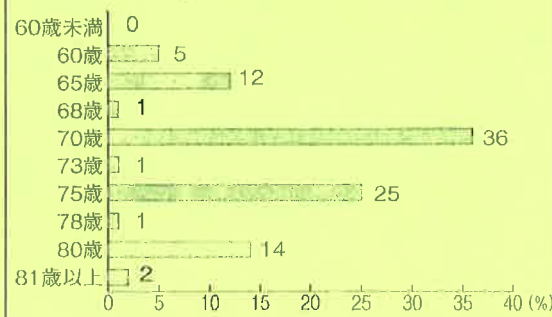
一方、自身の返納を考えたことが「ある」と回答した人は全体の10%、このうち、16%が身近に自主返納した人が「いる」と回答し、身近に「いない」とした人の8%と比べ2倍の差。実際に返納した人が近くにいることが考えるきっかけになっているようだ。

さらに、36%が自身の返納する時期を「70歳」と回答、「75歳」25%、「80歳」12%の順。多くの人は80歳までと想定している様子が見える。

家族など身近な人が自主返納した時の年齢
(複数回答/身近に自主返納した人が「いる」と回答した人/n=2,015)



自分が自主返納する場合、何歳くらいだと思いますか
(自身の運転免許証返納を考えたことがあると回答した人/具体的な数字を記載する方式/n=714)



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

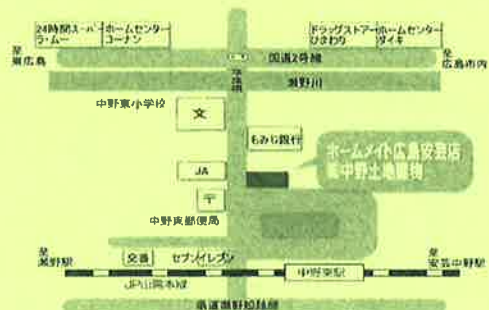
〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

[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6月30日



社長の独り言



売買取引の場合、境界の明示は契約書にも記載されており、必須です。境界の明示のために、売主様と買主様に現地立会していただき、売主様にて境界を明示していただくこともよくあります。先日売主様と買主様で現地立会していただきました。ただ、大抵の場合、境界の明示は5分ぐらいで終わり、その後は売主様からの物件の思い出話です。今回の物件も、ここでお子さんを育てられ、地域の皆さんとともに30年以上お住まいになられた思い出深いお住まいですので、熱く語られます。買主様も熱心に耳を傾けられ、その様子を間近で見ている、私もすごく安心できるひと時です。そのような物件ですので、ご近所の方々にとっても、思い出深く、次にどんな方が入居されるのか、とても興味があるようです。この時期なので、雑草もかなり生えてきており、別の日に、庭の草抜きをしていると、2m以上の法面の土の畑から満面の笑顔で、「あなたがこの家買っくんね?」。いえいえ私は不動産業者で...などとご説明をして、その後、お隣の方にも「苦勞様ですね」と声をかけられ、そして、同じようにご説明させていただいたり、やはり注目されています。売主様へこのお話しをすると、「あー、それはーさんじゃね。うちの奥さんがよーしてもうったんよ」などと、懐かしそうです。実際、実務上では、このような何十年も前の物件は、いろいろな権利調整関係があり、今回も、一部農地として使用しているので、周辺20名ぐらいの同意書を取って、農業委員会へ提出が必要など、いろいろ大変な思いもしましたが、このような、皆さんへ愛されている物件に出会えるのはいつもながらうれしいことです。

今月の一冊

パンどろぼう



パンどろぼう



柴田ケイコ

出版社/KADOKAWA 価格/1,430円
著者/柴田ケイコ

この表紙は、パンどろぼうの表紙に気付いた
こどもは大笑いし、大人は癒されます。

こういう本が本棚にあるだけで、ほっとした空間になるように思います。
本のみどころとしては
ふっくらやきたてを味わう。いただくパンはひとつだけ。いただくときは感謝をこめて。それは、ぱんどろぼうの掟!パンそっくり?のおおどろぼうです。

食パンのかぶりものから、正体まるわかりのお口でパクッと一口!

「世界で一番おいしいパン」を食べた後の、パンどろぼうの表情がいちばん
みどころ!おとなもこどもも思わず吹き出す、シュールでかわいい一冊です。

- ・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をいただいただくこと」

〒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

homemate@nakano-ff.co.jp

<https://www.nakano-ff.co.jp>

E-mail
URL

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!

