



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

2-3月号



発行日2021年2月

今月のトピックス

カビによる被害 を理由とする 損害賠償請求について



Q.

私はマンションの賃貸人ですが、先日、入居者より室内にカビが発生したとの連絡を受けました。その後、入居者からは、カビの被害によって処分した家具の購入費用、処分費用、引越費用、さらには慰謝料まで請求されています。また、引越費用を私が出せないのであれば、賃料を減額するようにも言われています。実際、このような請求には応じなければならないのでしょうか。

A.

まず、賃貸人は、賃借人に対し、賃貸目的物を使用収益させる義務を負っています。そして、使用収益義務に違反した賃貸人は、賃借人に対し、債務不履行に基づく損害賠償義務を負うこととなります。ここで、賃貸人の負う賠償の範囲については、債務不履行と相当因果関係のある損害となります。

本件において、カビ発生の原因などは明らかではありませんが、仮に、賃貸目的物の施工上の問題（瑕疵、契約不適合）や管理不備により、カビが発生したのであれば、賃貸人に使用収益義務違反があると判断される可能性があります。

そこで、本件のような相手方の請求（損害）について賠償が必要か否か判断するには、まず賃貸目的物である物件の調査などをする必要があります。

仮に、本件賃貸目的物に問題が存在する場合、被害が生じた家具などが使えなくなったことや処分費用については、賃貸人の使用収益義務違反と相当因果関係が認められる損害であると判断される可能性があります。

そして、カビなどの被害によって家具に被害が生じた場合の賠償額は、原則としてクリーニングや修理による対応が可能であれば、

これらの費用相当額となります。一方、クリーニングや修理による対応が不可能である場合には、その家具の時価相当額が賠償額となります。ポイントは、相手方の主張するような新品の購入費用相当額ではなく、時価相当額であるということです。

引越費用については、カビの発生によって賃貸人が居住を継続できないという事実が存在するのであれば、賃貸借契約の解除が認められる可能性があり、引越費用なども使用収益義務違反と相当、因果関係が認められる範囲の損害に当たる場合があります。次に、引越までは要しない状況だったとしても、賃貸人は賃料の減額に応じるべきか否かについてです。この点について、賃借人の過失によらず賃借物の一部が使用および収益をすることができなくなった場合、賃料はその使用不能部分の割合に応じて減額されます。

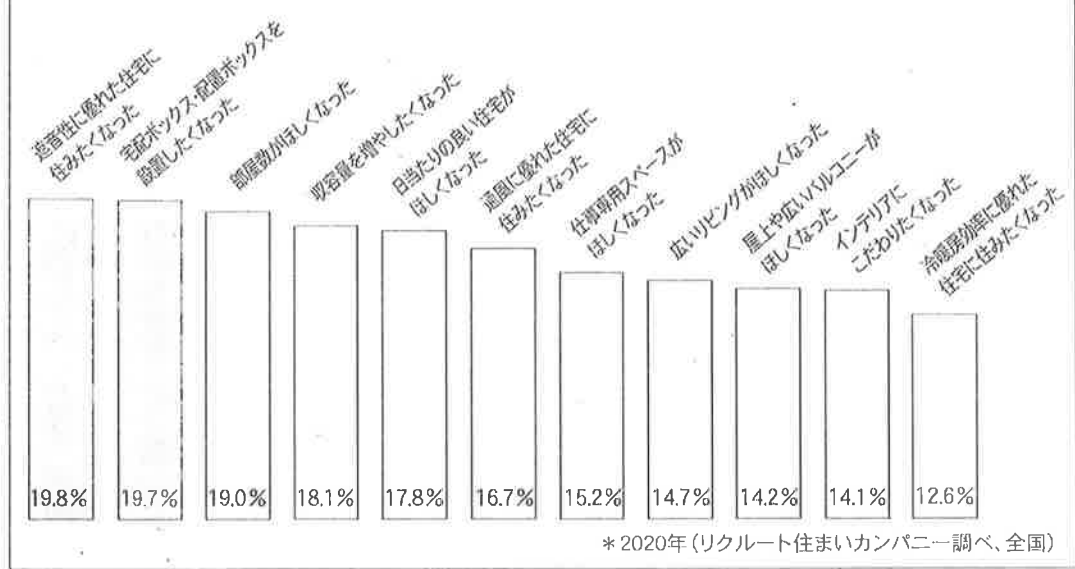
本件において、仮に、カビの発生によって賃借人が賃貸目的物を使用することができなかったのであれば、当該使用不能範囲の割合に応じて使用できるまでの日数分の賃料減額が認められる可能性があります。

なお、慰謝料については、使用収益義務違反により賠償責任を負う場合であっても、原則として財産上の損害が回復されれば精神的損害も一応回復したものととして、慰謝料請求は認められないと考えられています。もっとも、生命および身体への危険が生じる可能性のある重大な損害が認められる場合などは、慰謝料請求が認められる可能性があります。

以上より、本件のようなカビによる被害を理由とする賃借人からの損害賠償請求が認められるか否かは、カビ発生の原因が賃貸目的物の施工上のものであるのか、管理不備にあるのかによります。賃貸人は、このような賠償責任を負うことがないように日ごろから建物の修繕や管理、点検について注意を払うことが必要です。

不動産リスク本格化、新しいニーズに対応

図1 新型コロナウイルスにより住宅に求めることで変わったことは？



マーケットレポート

レポート

新型コロナウイルスの流行により世界中が大打撃を被った2020年。もちろん賃貸市場も例外ではなかったが、ホテル、商業、オフィスなどと比較するとその影響は大きくなかった。入居率は賃貸系リートの実績ベースで1%悪化した程度。都心や中心部では依然高い入居率を保っている。月別での賃貸ユーザーの動きを見てみると、緊急事態宣言が発令された4月から6月は転居の様子見、企業も転勤先送りだったが6月以降は復調傾向となった。要因としては、テレワークの実施率の急増により、賃貸に求めるものが変化し、賃賃に求めるものが変

化したことが挙げられる。これまでの賃貸住宅は、広さや駅距離の条件を満たしていれば高い入居率を得られたが、自宅にいる時間や仕事をする時間が増えた影響で、狭さや遮音、断熱、通信環境を改善するための転居が増え、今もなお進行している。

快適性能、快適通信環境、大都市圏はワークスペース提案の必要性が高まった1年。コロナ感染者増加による経済停滞の延長、入居者のボーナス減による節約志向、決算が悪かった企業の土地や建物放出、オフィス解約による不動産価格の下落圧力は、来年年明けから表面化する可能性がある。

新しいニーズに合わせた賃貸住宅の整備をいち早く行い、入居者確保は先手先手が吉と考える。



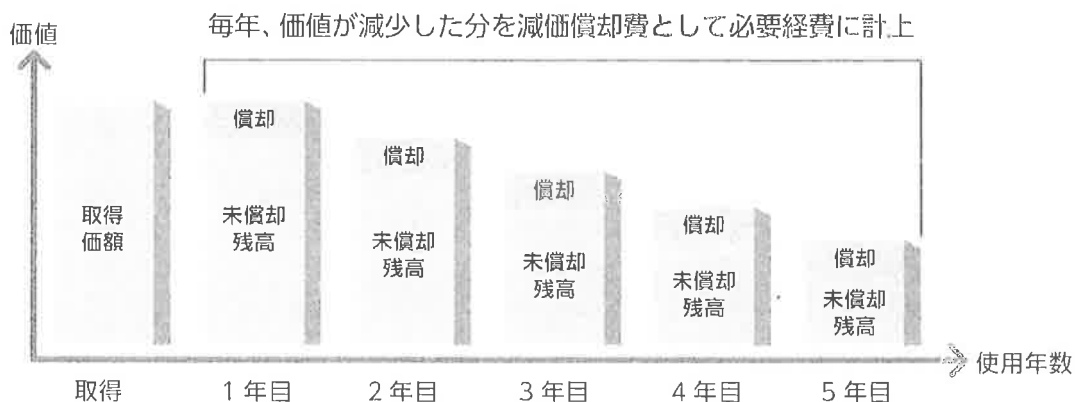
様々な疑問にお答えします。

資産活用 Q & A

Q 建築費などを減価償却することで節税できると聞きました。どのような仕組みなのでしょうか？

A 賃貸住宅を建てる時、建築費全額をまとめて1回で必要経費として計上するのではなく、その建物の法定耐用年数を全期間に渡って分割し、年毎に必要な経費として計上していきます。つまり減価償却とは、事業などで用いる建物や設備など時間の経過とともに価値が下がっていく資産の取得にかかった費用を、各年分に分割して必要経費として償却するための手続きのことです。下の表は、減価償却のイメージを表したものです。償却方法は、定額法と定率法の2種類ありますが、建物や附属設備、構築物は定額法と定められています。

減価償却のイメージ (定額法)



毎年減価償却する金額は、経費として収入から控除することができます。大まかに説明すると、取得価額(建築費)を耐用年数で割った金額が、耐用年数の期間、減価償却されるとイメージするとよいでしょう。

減価償却費は、経費として家賃収入から控除されるという仕組みですから、所得税の節税に繋がると考えられます。また、減価償却期間が短い方が、将来、身の回りの環境の変化や経済情勢の変化に柔軟に対応できると言えるでしょう。



社長の独り言



前回の冬はとても暖かく、冬用タイヤに替えても、その性能を発揮する機会はありませんでした。が、今年の冬はとても寒く、タイヤの性能を十分に発揮しています。ただ、寒いと事故も起こります。この冬は水道管の破裂が相次ぎました。そして、先日古い借家3棟が建っている土地を売買することとなり、アパートは壊すことにはなると思いますが、一応アパート内部も確認しておこうと思いい、とても寒い日だったので、売主さんから鍵を借りて内部確認！3棟見て回って、写真を撮っていくとそこそこ時間がかります。空家になって1年近くの借家は壁、屋根、床は冷え切って冷蔵庫状態！体も心も凍り付いたところで一通り作業終了！ん！小さな水たまりが…少し違和感があり近づいてみると、なにか音がします…。建物の中の風呂のようです。早速中へ…。なんと、風呂の給水管が割れてつらつらになりながらも、水漏れしていました。見るだけでも凍えてきます。とまあえす水を止めるため、止水栓を閉めようと、外に出てふたを開けると、昔の古いバルブです。この手のタイプはさび付いて動かないことが多いのですが…案の定動きません。あの手、この手とやりましたが、とうとう力尽きました…完敗です！したかなく、水道のフロアへ願いで、なんとか解決！いつもながら古い物件はいろいろな作業がついてまわり、いい勉強をさせてもらいます。そういつかいろいろと起こりながら、気が付くともう2月！今年の冬はとても寒いですが、人の動きは活発です。皆さん、コロナと上手に付き合っているようです。弊社もコロナと上手に付き合いながら、お客様をお迎えしていきます。

今月の一冊

『世界最高の話し方』

1000人以上の社長・企業幹部の話し方を変えた！

「伝説の家庭教師」が教える
門外不出の50のルール

出版社／東洋経済新報社 価格／1,870円
著者／岡本純子

- ・日本のトップエリートも、じつは「雑談」が苦手、みんな悩んでいる。
- ・雑談は「ど」力」で、必ず上達する。「ど」から始まる質問を極めよう。
- ・フシセンで「緊張しない奥義」は、どう見につける？
- ・「ヤッホーの法則」で、相手の「関心」をわしづかみにする。
- ・くれぐれも「自己紹介」と「お礼」から始めてはいけない。
- ・日本人お得意のあのポーズも実はNG！
- ・あなたの人気、まわりのやる気、爆上り！「モクバーションの魔術師」になれ
- ・「ミカンほかんの法則」を使えば、相手をいい気分にする。
- ・ほめるときの基本中の基本！「す・ぐ・き」とは？
- ・科学的に証明されている「ほめる：叱る」の黄金比率は？



- ・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きていただくこと」
- ・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 <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！
今年も一生懸命作ります。
お楽しみに！

