



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

11-12月号



発行日2020年11月

今月のトピックス

一部滅失における賃料減額と実務対応



Q.

2020年4月1日からの民法改正では、賃貸物件の一部が滅失した場合に「当然に」賃料が減額されることになりましたが、実務的には改正前とどのように変わるのでしょうか？

A.

改正民法では、一部滅失における賃料減額が、現行民法において要求されている「賃借人からの請求」がなくとも、当然に生じると改正されました。

もっとも、現行民法においても、賃料減額の「請求」さえあれば、一部滅失が生じた時点からの賃料が減額されると考えられており賃料減額の基準時が変更されるものでもありません。とすると、賃借人との間で一部滅失についてトラブルが生じているような案件においては、その結論（賃料減額の割合や期間）について、改正前後で変わりはないものと考えられます。

すなわち、賃貸物件の一部が滅失するようなトラブルが生じた場合の実務的な対応としては、賃貸物件の不具合等が確認された時点で、可能な限り速やかにその不具合等を取り除く対応をすべきという点は、民法改正の前後にかかわらず重要であるといえます。

では、トラブルが発生する前の対応として契約書に「賃料減額の目安」のような記載をすべきでしょうか。

このご相談に対する回答としては「記載すべき」との回答となると考えられます。なぜなら、あらかじめ賃料減額の目安が示されていれば、トラブルが生じた場合の対応が一定の範囲では機械的に行うことができ、現場での対応が行いやすくなるからです。そして、賃貸物件の一部が滅失するようなトラブルにおいては、賃借人から過大な要求（賃料全額免除等）がなされるケースがみられるところ

「賃料減額の目安」に関する特約は、過大な要求をしてくる賃借人との交渉に際して、うまく機能することが期待されます。また、賃料減額の割合に合わせて「免責期間」を定めておけば、修繕に要する合理的な期間について賃料減額が生じないように設定することも可能となります。

もっとも、「賃料減額の目安」についてはあくまで「目安」にしかすぎないことに留意すべきです。例えば、「トイレが使えない」との場面1つをとっても、その原因はさまざまであり、トイレの配管に不具合があることによってトイレ自体が使用できない場合のほか、トイレ自体は使用できるが上階の漏水によってトイレに座って用が足せないといった状況等が想定されます。一方で、極端なケースを想定すると、換気扇が効かない（これ自体は一部滅失といえるでしょう）ため、トイレが臭くて使えないといったクレームがなされる可能性があります。では、このような場合にまで、あらかじめ定めておいた割合で賃料減額を認めるべきでしょうか。

このように、賃料減額が生じるケースを抽象的に定めてしまった場合には、ささいな不具合にかこつけて、賃借人の過大な賃料減額の主張を許してしまう場合があります。

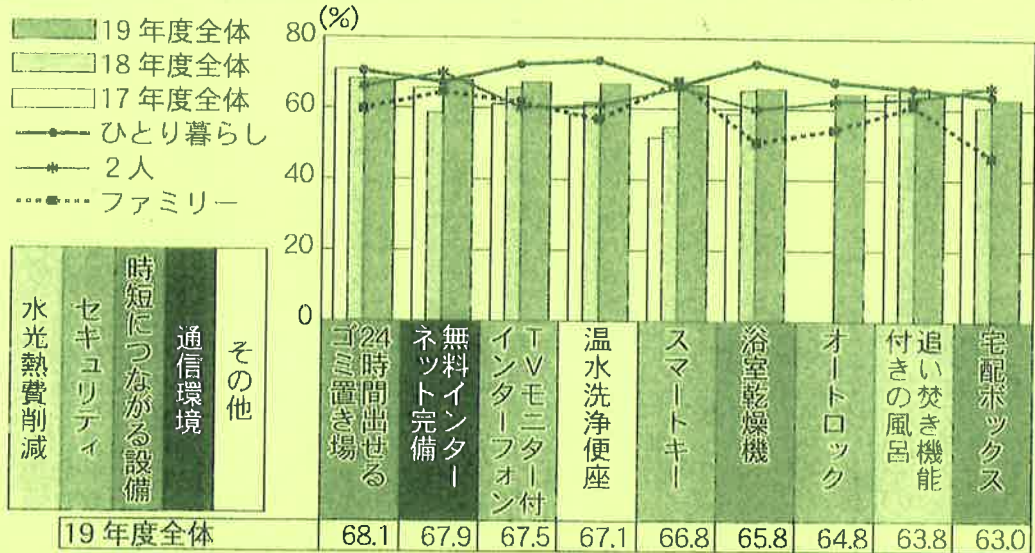
したがって「賃料減額の目安」を定める場合には、あくまで「目安」であることを十分に説明するほか、なるべく具体的なケースが読み取れるような基準を設定すべきといえます。

その他、免責期間が不相応に長いものや、賃料減額の割合が極端に小さいものと設定してしまうと、消費者契約法との関係で、当該契約が無効となってしまう可能性があります。

以上から「賃料減額の目安」に関する特約を設ける場合には、具体的なケースを想定しつつ、賃借人の利益を不当に害するような特約とならないように注意する必要があります。

無料インターネット、学生向けは必須

■設備に対する満足度（各設備が設置されている者／単一回答）



2019年度 賃貸契約者動向調査（首都圏）※リクルート住まいカンパニー調べ（調査期間：2019年4月～2020年3月）

マーケットレポート

レポート

年に一度、当社が調査・発表している「2019年度賃貸契約者動向調査（首都圏）」。今回は最新の設備満足度について紹介したい。

1位は4年連続で「24時間出せるゴミ置き場」。シングル女性社会人（82・6ポイント）を中心に全世帯から高い支持が集まった。

2位は「無料インターネット」だが学生の支持が100ポイントという結果に。学生向け賃貸住宅には必須設備と言っているだろう。ただし、男性社会人では55・7ポイントと世帯によって低

いこともあるので一律に捉えるのは賢明ではない。3位以下を見ると、「TVモニター付インターフォン」「温水洗浄便座」「スマートキー」「浴室乾燥機」「エアコン付き」「オール電化」の満足度が2年連続で上昇。なかでも「スマートキー」は11・9ポイントと大幅に上昇した。

次に引越すとき欲しい設備では「エアコン」「独立洗面台」「TVモニター付インターフォン」が上位だが年々ポイントは減少。一方で「24時間ゴミ置き場」「宅配ボックス」のニーズは年々上昇している。

最後に家賃許容度が高い設備を紹介したい。「独立洗面台」「オートロック」「システムキッチン」「エアコン付き」が約1700円と高く、次いで「スマートキー」1600円となった。



I Hは「火事になりにくい」「手入れが簡単」

ガスコンロのイメージの上位は「火力が強い」「手入れがしにくい」「危険性が高い」となる一方、IHクッキングヒーターでは「火事になりにくい」「手入れが簡単」「価格が高い」のイメージが上位にあがっていることがアンケートで分かった。

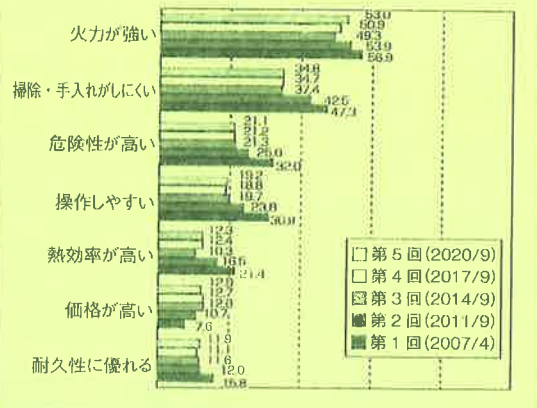
ガスコンロ使用者7割強（ビルトイン43.4%、据え置き29.3%）とIHクッキングヒーター使用者2割強（ビルトイン18.9%、据え置き4.2%）の計1万244人に聞いた。

ガスコンロのイメージは「火力が強い」が

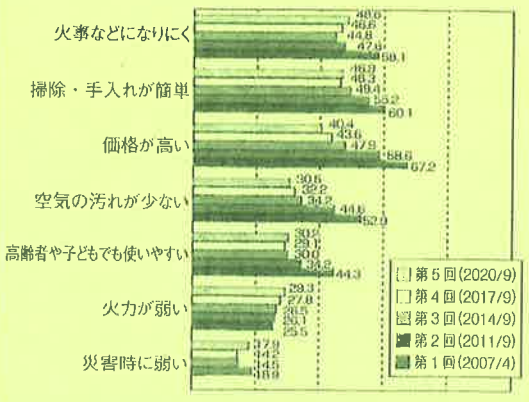
53.0%でトップ、次いで「掃除・手入れがしにくい」34.8%、「危険性が高い」21.2%、「操作しやすい」19.2%の順。女性では「掃除・手入れがしにくい」、IH利用者では「危険性が高い」といった比率が高い。

IHクッキングヒーターのイメージは「火事になりにくい」が最も高く48.6%、「掃除・手入れが簡単」46.9%、「価格が高い」40.4%となり各40%台。「空気の汚れが少ない」「高齢者や子どもでも使いやすい」「火力が弱い」が3割前後だった。

ガスコンロにどのようなイメージを持っていますか



IHクッキングヒーターにどのようなイメージを持っていますか



JTBコミュニケーションデザイン「ウィズコロナ時代のモチベーション調査」

「仕事ができる大切さ」に気づいた7割超

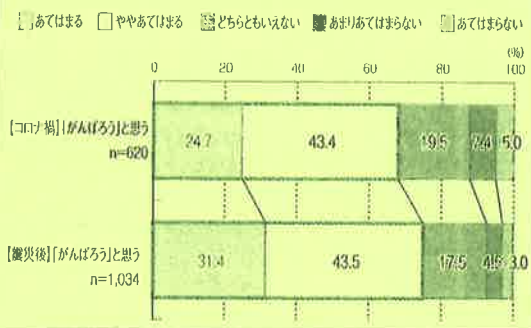
コロナ禍で環境が大きく変化するなか、働く人のモチベーションはどのような状況にあるのかを調べた。

コロナ禍以降の仕事に対する気持ちで「がんばろうと思う」回答は68.1%となったが、「やる気はコロナ禍前より上がった」という回答は21.9%にとどまった。東日本大震災後の調査では、それぞれ75.0%、38.5%であり、今回の数値は6.9ポイント、16.6ポイント低く、仕事へのモチベーションについては、現在の方がマイナスの影響が大きい様子。

仕事への意識について、さらに詳しくみると、「仕事ができることの大切さに気づいた」が最も高く70%を超えた。異常事態の中で、改めて仕事の持つ意味を感じていることがうかがえる。ただし、2番目に多いのは「仕事への影響は、自分の力ではどうすることもできない」の67%で、無力感や絶望感も読み取れる。

大震災後のモチベーションと比べて高い数値を示したのは「コロナ禍の仕事への影響を最小限に食い止めようと、がんばっている」で51%。一方で「仕事へのやる気が低下した」42%、「集中力が下がっている」31%というマイナス要因も震災後より高かった。

コロナ禍以降のモチベーション(東日本大震災後のモチベーションとの比較)



コロナ禍以降の仕事に対する意識

仕事ができることの大切さに気づいた	73.5%
コロナ禍の仕事への影響は、自分の力ではどうすることもできないと感じる	67.4%
新型コロナウイルス関連の被害状況を見ると、自分は今の仕事をがんばってやらなければならないと思う	64.4%
コロナ後も、現在の仕事（業務内容）を、続けたいと思う	60.2%
コロナ後も、現在勤務している会社で、働き続けたいと思う	59.4%
コロナからの復興や日本の再建のために、自分は今の仕事を一生懸命やろうと思う	57.9%
コロナ後も、現在の職場の仲間と、働き続けたいと思う	55.8%
コロナ禍の、仕事への影響を最小限に食い止めようと、がんばっている	51.3%
同僚や上司など仕事仲間の大切さに気づいた	48.7%
コロナ禍で、少なくとも一度は、仕事へのやる気が低下した	41.5%

(「あてはまる」+「まああてはまる」) n=620

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20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

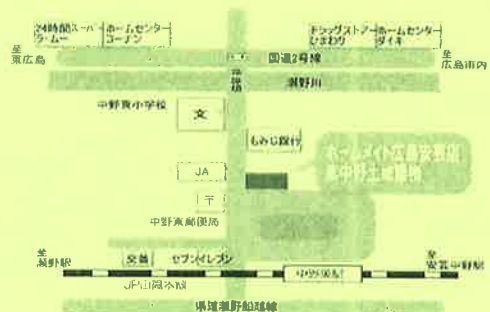
〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【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(4)第8792号

【広告有効期限】 令和2年12月31日



社長の独り言



この度、息子がアパートを借りて、一人暮らしをすることとなり、くんがキャラクターの賃貸業者の物件を一人で決めてきました。(息子は、なんと弊社女性スタッフでいろいろ案内されているにも関わらず、くん業者のみで扱っている築浅物件に決めてしまいました……女性スタッフ陣はもちろん激オコ!)。ただ、大手の会社で、物件はいいようですが、営業社員が若い子なので、対応がイマイチです。賃貸は申込後、審査があり、その後契約となりますが、審査結果の連絡がなかなか来ず、でも契約説明の日程は決められており、期日も迫ってますが、音沙汰なし!さすがのマイペースな息子も少し不安になり、姉に相談!そこで、姉の登場です。弟のために、業者へ電話して、ときばきと段取りしていきます。さすがA型!マイペースなB型の弟と違い、話がどんどん進んでいきます。(ちなみに私はAB型です)。審査も無事通り、契約も決定。すると息子が、一度物件を一緒に見てもらいたい、と言つので、父子2人で内見することとなりました。まだ契約前で、営業マン同伴となりますが、この営業マンには、お姉さんより厳しい指摘を何度もしているので、顔を合わせるのが少し気まずかったです。仕方なく現地へ……。実際現地では礼儀正しく、事前にきちんと準備もされており、とても気持ち良く内見できました。そしてその後一緒に家電を見に行こう、というのでケース電気へ!テレビコーナーでは我が家のリビングにある32インチテレビがなんと4.5帖用とあり、落胆!そうこうしながらも部屋の探寸や家電を決めたり、息子は楽しそうです。どんな一人暮らしになるのか、遠くから見守っています。

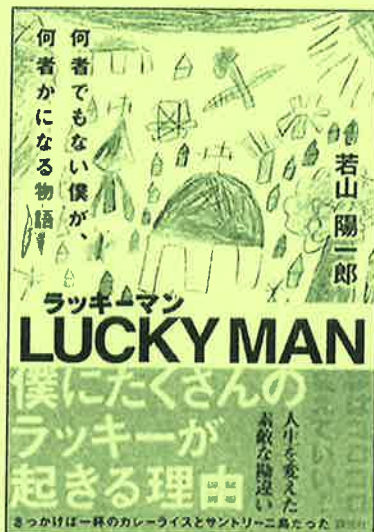
今月の一冊

ラッキーマン

何者でもない僕が、何者かになる物語

出版社/評言社 価格/1,430円
著者/若山陽一郎

最近、本読んでないな～。
そんなことないですか?
スマホから目を上げて、
たまには活字からエネルギーをもらおう!
進むべき進路に悩んでいる学生から
仕事に行き詰まっている社会人!
今はハッピーだけどこのままでいいのか自問自答している人たちへ!
自分自身にラッキーが訪れるためのヒントが見えてくる。



- ・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-ty.co.jp

URL

https://www.nakano-ty.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!

