



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

7-8月号

発行日2019年7月



今月のトピックス

入居者の無断増員について

- ・入居者数だけで賃料増減は困難
- ・建物への損害や騒音がないか確認



(Q)

賃貸アパートの大家さんであるAさんが、会社を営んでいるBさんにアパートの1室を貸していました。当初Bさんの話では、会社の従業員2名を居住させるとのことでしたが、最近になり、Bさんが勝手にこの物件に4名の従業員を住まわせていることが発覚しました。

これに激怒したAさんは、2倍の賃料を払うか、さもなくば建物から出て行ってほしいと、弊社に相談してきました。Aさんの言いは認められるのでしょうか。

(A)

本件において、Aさんは、「入居者は2名」というBさんの話を前提にアパートの1室（以下「本件建物」といいます）を貸していたにもかかわらず、無断で入居者が4名へと倍増していたことから、2倍の賃料を請求したいと考えているようです。Aさんのこのような請求は認められるのでしょうか。

まず、賃貸借契約は、当事者双方が「何を」「いくらで」貸すのかを合意することによって成立します。そして、基本的には入居者の人数によって賃料が増減するものではありません。（そのような特約を付していた場合は別です）。そのため、本件においても、Aさんに無断で入居者が倍増されていたからといって、本件建物の賃料が2倍に増額されるものではなく、入居者が倍増していた事を理由に、Aさんが2倍の賃料を請求することはできないと考えられます。

では、Aさんとしては、無断で増員されていた2名の従業員に対して、使用料相当額を請求できないのでしょうか。

この点、無断増員されていた2名に対して、

Aさんが本件建物の使用料相当額を請求しようとする場合、この請求の法的な性質は、不法行為に基づく損害賠償請求となると考えられますが、そのためには、Aさんに損害が発生している必要があります。本件においては賃料が支払われている限りは、Aさんに損害が発生していると認められる可能性は低いと考えられます。

そのため、無断増員されていた2名に対して、不法行為に基づく損害賠償請求として、本件建物の使用料相当額を請求することも難しいと考えられます。

では、本件建物の入居者が無断増員されていたことを理由に、AさんはBさんに対して本件建物の明け渡しを求めることはできるのでしょうか。

この点、賃貸借契約を解除して建物の明け渡しを求めるためには、単に賃借人の債務不履行が存在するだけでは足りず、賃借人・賃借人間の信頼関係が破壊されているといえる必要があります。

本件においては、確かに入居者を無断増員したBさんの行為は債務不履行に該当する可能性があります。これをもってただちに信頼関係が破壊されているといえるかは疑問の余地があります。例えば、本件建物の入居者が4名もいることに伴って、入居者が本件建物を損なったり、あるいは本件建物から騒音が生じ、他の入居者からのクレームが発生している等の事情が加わった場合は別として、入居者が2名増員されたことのみをもって、信頼関係が破壊されていると認められる可能性は低いと考えられます。Aさんが賃貸借契約を解除したいのであれば、上記のような事情についても調査したうえで、検討されたほうがいいと思われます。

様々な疑問にお答えします。



資産活用 Q & A

[木造3階建て編]

Q 木造3階建て住宅で、耐火基準を緩和できる要件があると聞きました。どのようなものなのでしょうか？

A 木造3階建ての共同住宅は耐火建築物としなければなりません。防火地域以外に計画する場合は、延べ面積が1,500㎡以下の場合(防火・準防火地域以外では原則として3,000㎡)、以下の条件を満たせば、耐火建築物にしなくてもよいことになっています。

- ①主たる主要構造部の耐火性能が1時間以上であること(1時間準耐火建築物)。
- ②避難上有効なバルコニーの設置により、2方向の避難経路を確保していること。ただし住戸と開放廊下間に防火設備を設けた場合は設置しなくてもよい。廊下、階段には常時十分な外気に開放された排煙上有効な開口部を設けることが必要となる。
- ③道に接する部分を除く建物の周囲に、道から幅員3m以上の敷地内通路(開口部がある居室から避難上有効な空地を確保する。ただし開放廊下の階段で住戸と区画するほか、避難上有効なバルコニーを設置し、開口部に上階への延焼防止などの措置をした場合(庇を設ける等)は除く。
- ④準防火地域の場合は、3階の各居室などの外壁開口部、およびその他の用途の居室に面する開口部に防火設備を設けること。または、庇や袖壁で防火上有効に遮ること。

[木造3階建て編]

Q 木造3階建て賃貸住宅を建てようと考えていますが、3階建てでも「アパート」と呼ぶのでしょうか？ そもそもアパートとマンションの違いとは何でしょうか？

A 実はアパートとマンションの区分については明確に定められた定義がありません。登記簿謄本にも建物の構造や階数、面積などの記載はありますが、「アパート」「マンション」などの区分はされていません。しかし入居者が部屋探しをする際に利用する検索サイトでは基準があります。大手ポータルサイト8社で構成された不動産情報サイト事業者連絡協議会では、鉄筋コンクリート造/その他堅固な造りの建物をマンション、軽量鉄骨造/木造等の建物をアパートと分類しています。しかし、これからはアパートかマンションかを意識するのではなく、「耐震性」や「快適性」、「省エネ性」で比較する時代です。性能・デザイン・間取り等によって価値を生み出す計画を考えることがもっとも重要なのです。



トイ・プードル10連覇、鼻ペチャ犬が人気

ペット保険「どうぶつ健保」に加入した0歳犬を対象に実施した恒例の人気犬種ランキングで、第1位となったのはトイ・プードルとなり、貫禄の10連覇を達成した。

第2位はチワワ・3位はMIX犬（体重10kg未満）と、9位まですべて前年同様の順位で、小型犬の人気が続く。第10位には前年から1つランクを上げた中型犬のフレンチ・ブルドッグが入った。

MIX犬とは、雑種ではなく人気犬種同士のハーフのこと。チワプー（チワワ×トイ・プードル）や、マルチー（マルチーズ×チワワ）など、かけ合わせの犬種ごとに愛称で親しまれている。

特徴は、病気になりにくいこと。アニコム家庭どうぶつ白書では、全犬種のうち年間診療費が最も少ない犬種がMIX犬だ。純血種では特有のかかりやすい病気や遺伝子疾患などのリスクがあるものの、混血種ではリスクが低減されると考えられている。

一方、順位を1つ上げたフレンチ・ブルドッグや、パグ（19位→16位→13位）、ペキニーズ（19位→17位）といった鼻ペチャの犬種（短頭種）の人气が上昇中。特徴的な顔立ちに豊かな表情がSNSでも人気を博している。

人気犬種ランキング 2019

順位	犬種	頭数	割合 (%)
1位(1)	トイ・プードル	20,427	21.1
2位(2)	チワワ	15,295	15.8
3位(3)	MIX犬(体重10kg未満)	11,786	12.2
4位(4)	柴犬	8,123	8.4
5位(5)	ミニチュア・ダックスフンド	6,033	6.2
6位(6)	ポメラニアン	5,226	5.4
7位(7)	ミニチュア・シュナウザー	3,235	3.3
8位(8)	ヨークシャー・テリア	2,817	2.9
9位(9)	シー・ズー	2,359	2.4
10位(1)	フレンチ・ブルドッグ	2,217	2.3
11位(10)	マルチーズ	2,089	2.2
12位(12)	カニンヘン・ダックスフンド	1,763	1.8
13位(16)	パグ	1,117	1.2
14位(14)	キャバリア・キング・チャールズ・スパニエル	1,014	1.0
15位(13)	ゴールデン・レトリバー	1,002	1.0

カッコ内は昨年の順位。2018年1月1日から12月31日までに、アニコム損害保険のペット保険「どうぶつ健保」に新規加入した0歳の犬が対象

JTB総研「歴史的な建築物がある集落や町並みでの観光」

関心が高いのは「城下町・商家町」の町並み

日本の歴史的な建築物のある集落や町並みのうち、118地区（98市町村）が国の重要伝統的建造物群保存地区に選定。京都市や川崎市、白川村など観光客で賑わう地区もあれば、静かな佇まいを残す地区もある。

最近では町並み保存だけでなく交流人口を増やす動きも見られ、国も観光資源の魅力強化と地方創生に向けた支援を行っている。

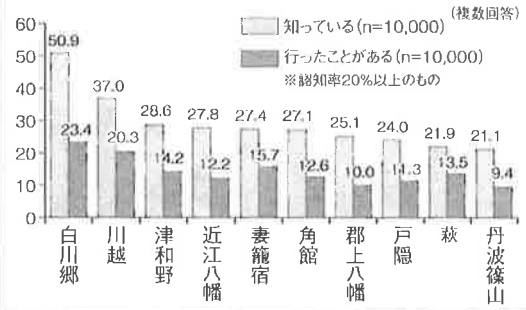
JTB総研が実施した旅行者アンケートによると、関心のある町並み（有名観光地を除く）は、城下町・商家町が51.9%、次いで寺町・門前町44.2%、近代洋風建築物群35.8%の順となり、年齢が高い人ほど関心が高い傾向となった。

認知度をみると、白川郷、川越、津和野がトップ3。訪問経験では白川郷、川越に次いで妻籠宿が第3位に入った。

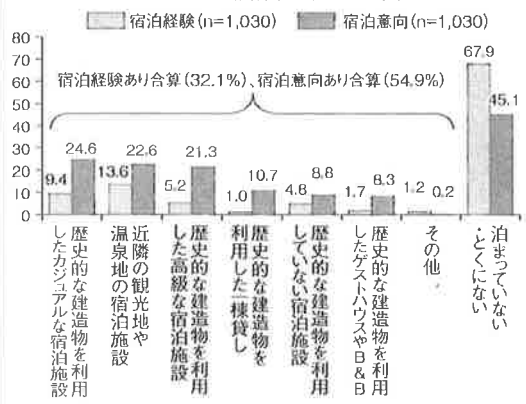
訪問経験者に直近の保存地区への旅行を聞くと、3分の2が日帰り。宿泊旅行は32.1%で、13.6%は「近隣の観光地や温泉地」と回答した。ただし、地区内での宿泊意向で最も多かったのは「歴史的な建造物を利用したカジュアルな宿泊施設」が24.6%。

地区内での夕食では「郷土料理」38.6%、「建造物を利用した飲食店」29.1%。

「重要伝統的建造物群保存地区」の認知と訪問経験



地区内の宿泊経験と意向



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。



【JR中野東駅前、地域密着20年以上】

お部屋探しの専門店



ホームメイト

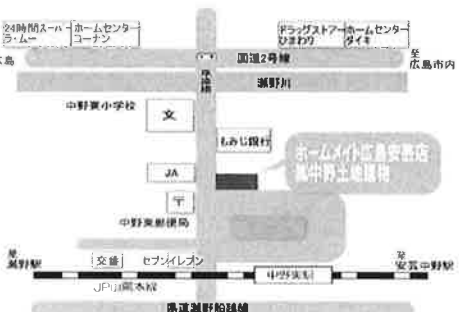


TEL(082)892-3791

〒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】 毎週火曜日水曜日

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】 令和元年8月31日

社長の独り言



今年の梅雨時期は雑草がとにかくよく生えます。雨の降り方など、草木にはずいぶんいいのかもしれない。借家の庭や自宅の庭、管理している土地などを見て回る。ついこの前、草抜きをして除草剤をまいたところでも、除草剤で枯れた草木の間から新しいのがひょっこり生えてきます。あつという間に10センチ〜20センチになります。先日も、少し見て回る間隔が長くなつてしまった土地に行ったら、1メートルくらい草が延びており、このくらい延びてしまつて手ではなかなか抜けません。でも大丈夫です。車にはカマが常備されています。ここは駐車場から現地まで少し歩くのですが、早速カマを持って現地に歩いて向かいながら、ふと「これは見る人を見ると通報されてしまうな」。以前、東区の方に店を出していた頃、管理しているアパートと店を汗だくで何度も行き来していると、突然2人の警察官に挟まれて「今、何されていますか。通報があったのですが・・・」。職務質問です。何も悪いことはしていませんが、「一瞬すみません」と謝りそうになった覚えがあります。どうやら近隣の方には、私は変質者に見えたようです。そういうことをふと思いついたので、カマを少し隠すようにかえて怪しいかもしれない(現地に到着！早速除草作業をしていると、隣の方が声をかけて「うれすみませ〜ん。」「ごもやってもうえませす」。見ると、隣の方の法面に生えています。どうやらある程度歳をとったので、いい人に見えるようになったようです。もうそろそろこの作業なので、させていただき、少し雑談して、また、気を取り直して作業しました。そして、今日も取っても取っても生えてくる草との闘いに出向きます！

今月の一冊

未来の地図帳

人口減少日本で各地に起きること



未来の地図帳

人口減少日本で各地に起きること
河合雅司

2045年、人口8割減の市町村も――
47都道府県はもはや、維持できない！

累計
76万部は
未来の年表
シリーズ
最高の読物！



20年後、
日本人はどこに
暮らしているのか？

河合社現代新書

出版社／講談社現代新書
著者／河合雅司

価格／929円

47都道府県はもはや維持できない。20年後どこに暮らすのか？
鳥取県の全人口は44.9万人に減る一方、横浜市の高齢者は120万人。
奈良県上北山村では出産期の女性がたった1人。これが25年後！
20年後、日本人はどこに暮らしているのか？

- ・都道府県の人口差は30倍超へ
- ・東京圏という「外国」は老化に苦しむ
(練馬・足立・葛飾・杉並・北区の4人に1人が高齢者)
- ・政令指定都市は、明暗が極端に！
(札幌市が「北のシルバータウン」大阪市が「逆ドーナツ化」)
- ・県庁所在地・地方都市は不便さ拡大(限界自治体、無医地区)
- ・出産期の若い女性が減少する地域はここだ
(出産期の女性がたった1人になる村)

- ・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 http://www.nakano-ff.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！

