

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2020年9月

## 今月のトピックス

### 大規模災害における 従前の賃借人に対する通知は？

Q.

弊社の所有する賃貸建物が大規模災害により滅失してしまいました。しばらく経った後新たにその土地に賃貸建物を築造して、賃貸借契約の勧誘を始めたところ、災害前に住んでいた賃借人から「連絡がないのはおかしい」と苦情が寄せられました。弊社はどのような対応をとるべきでしょうか。

A.

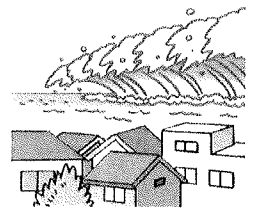
ご相談の事例で、賃貸建物を滅失させた大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法2条1項に基づき、災害が「特定大規模災害」として政令で指定されますと、災害前に住んでいた賃借人の所在が判明している場合は、同人に対して、政令の施工日から3年以内は、遅滞なく新建物について賃貸借契約の締結の勧誘をしている旨を通知しなければなりません。

これにより、従前の賃借人は従前の生活の本拠地であった土地上に新築された建物について、従前の賃借人との間で賃貸借契約締結に向けた交渉をする機会が得られます。

従前の賃借人としては、知っている従前の賃借人に対して通知すれば足りるのであり、従前の賃借人に優先的に相当な借家条件で賃貸する義務はなく、交渉の結果、賃貸借契約が締結されないこともありえます。もっとも従前の賃借人の所在を知りながら通知をしなかった場合、従前の賃借人に対して不法行為に基づく損害賠償請求が発生しうることになります。

なお、現に滅失建物を使用していた転借人は、通知すべき対象に含まれますが、一時使用のための賃借人については、除外されています。

震災、風水害、火災などの災害や戦争による空襲によって都市が罹災し、建物が滅失した場合の借地権、借家権の調整を図る法律がこれまでも関東大震災後に制定された借地借



家臨時処理法(大正13年法律16号)、第二次世界大戦後に制定された罹災都市借地借家臨時処理法(昭和21年法律13号)など存在してきました。これらの法律では、平時における借地借家法以上に借地権、借家権の保護を図っていました。他方、平成23年3月11日に発生した東日本大震災は、東北地方から関東地方の太平洋沿岸に甚大な被害をもたらしましたが関係市町村が罹災法の適用を求めず、とりわけ津波被災地では、罹災法の適用対象となる借地借家関係が少なく、借地権者、借家権者の多くが被災前の土地に戻らないと予想されたことから、同法は適用されないこととされ同法にかわる借地権者、借家権者の保護にかかわる法律の制定が求められました。

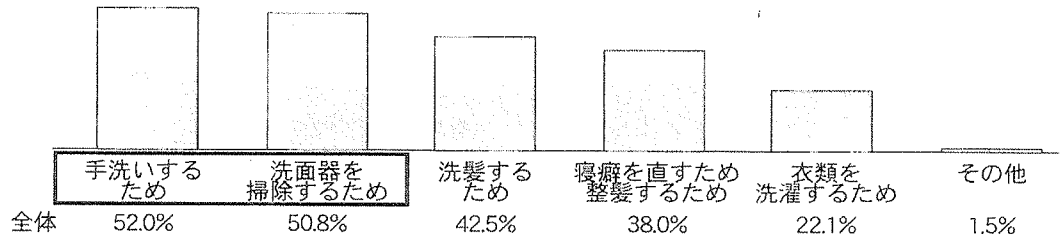
そこで、平成25年6月19日にこれまでの罹災都市借地借家臨時処理法などの法律を廃止し、新たに被災地における借地借家関係の調整を図る「大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法」(平成25年法律61号)が成立し、同月26日に公布されました。

政令で特定大規模災害として指定された災害で滅失した建物の賃借人で知っている者に対しては、政令の施工日から3年を経過するまでの間に新建物について賃貸借契約の締結を勧誘しようとする場合、新建物について賃貸借契約の締結の勧誘をしている旨を通知しなければなりません。

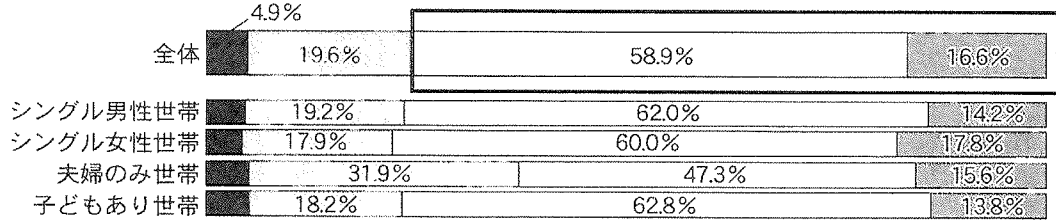
この通知を怠った場合、新建物を目的とする賃貸借契約を締結する機会を失われたとして、不法行為に基づく損害賠償を請求される可能性があるので注意が必要です。

# シャンプードレッサーは賃貸に必要か？

■図表1：シャンプードレッサーを何に使う？



■図表2：シャンプードレッサーがなかったら借りなかったか？



■絶対借りなかった □たぶん借りなかった □たぶん借りた ■絶対借りた  
賃貸居住者の生活実態と設備切望度に関する調査(2020年)／出典：リクルート住まいカンパニー

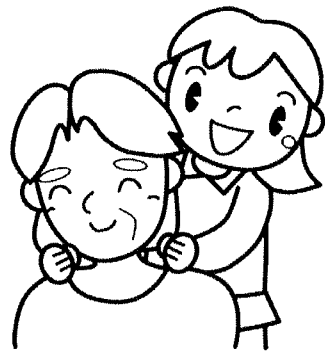
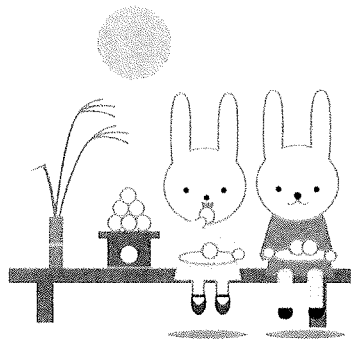
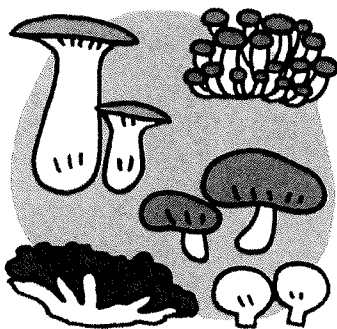
## マーケット

### レポート

位「洗面器の掃除」が上位。洗髪目的より高ポイントなのは意外だった。

賃貸住宅に設置されているシャンプードレッサーの利用実態について今回は紹介したい。(※ここでのシャンプードレッサーとはホースを延ばして使うシャワー機能付の洗面台を指す) 世帯別での利用頻度を見ると、全体の約53%が「毎日使う」と回答。主に男性のいる世帯の利用率が高い傾向が見られた。特に利用率が高いのがシングル男性で、「毎日利用する」の割合が全体より約10ポイント程度高かった。次にシャンプードレッサーの用途について(図表1)。実際に何に使っているかを調査したところ、「手洗い」と、2

比較的日常的に利用されているシャンプードレッサーだが、絶対に必要だと感じていないようだ(図表2)。もしシャンプードレッサーがなかったら今の部屋を借りなかったかどうか聞いたところ、「たぶん借りた」「絶対借りた」の合計は約75%。設置されていたら便利だし実際に使うが、賃貸契約の有無に影響するものではないという意見が大半だった。最も頻繁に利用しているシングル男性でも全体とほぼ変わらなかった。シャンプードレッサーは利用率が高いが成約に直接結びつく設備ではないようだ。今回のデータが新築・リフォーム時の判断の一助になれば幸いだ。



## テレワーク川柳の入選作6句を発表

コールナビが運営する在宅コールセンター「コールシェア」は、6月16日～22日の期間、公式Twitterで「テレワーク川柳」を募集したところ、217句が寄せられ、その中から入選作品6句を発表した。

入選作品にはもれたが、思わずにやりとする作品も。

- ・外マスク 家でメイクのテレワーク
- ・右左 盛れる角度を 探す日々
- ・テレワーク 会社でしたらと 妻が云い
- ・終業の 鐘は鳴らぬが 腹は鳴る

今回、寄せられたテレワーク川柳全作品を分類別に分けると、家族やペットにまつわるエピソードが32.4%と最も多く、次いで「生活面」「WEB会議」「働き方」「ハプニング」と続く。

慣れないテレワークや自粛生活など、これまでの暮らしが一変するなかにあって、戸惑いつつも環境変化を受け入れ楽しさをみつけている人が多いことも分かった。

また、テレワークについて、ポジティブな川柳が大多数を占める一方、テレワークしたくてもできない人や、家事との両立の難しさなど、テレワークの課題についての作品もみられたという。

オンライン 餃子のおいは オフライン

テレワーク 妻が見ている 照れが湧く

リモート中 「ごはんやでー！」と 呼ぶオカン

Web会議 上はスーツで 下パジャマ

電波より 飛ばすライトで シワとシミ

理不尽な 上司の説教 ミニートする

## お店選びで気にする「席の間隔」と「換気」

宣言解除後の現在の外食実施意向について聞くと、外食を再開するつもり（「以前と変わりなく」と「以前より頻度低く」の合計）の人は54.0%で半数超。逆に「当分は控える」という人は34.1%となった。とくに30・40歳代の女性は「当分は控える」と回答した人が4割超と多くみられたのに対し、「以前と変わらぬ頻度で行く」と回答した人が一番多かったのは40・50歳代の男性でともに21.7%だった。

また、お店選びの際に感染対策（衛生面）で気にすることは、男女とも「席の間隔が空いているか」（男性43.6%、女性64.4%）が

トップ、次いで多いのが「換気がされているか」（男性37.3%、女性62.3%）。女性はトップ10全項目が20%を超え、どの項目においても気にする割合が高い傾向にある。

宣言中の食生活で良かったのは「家族との食事が増えた」が30.9%で第1位。悪かった点は「外食ができなく美味しい物が食べられなくなった」24.3%で最多。恋しかった外食シーンは「自炊では難しい料理を食べること」が38.2%でトップ。「食事相手との会話」など、料理だけでなく食事相手とのコミュニケーションが上位にランクインしている。

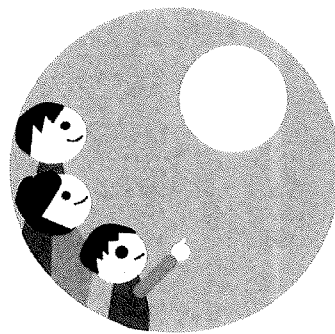
緊急事態宣言中の食生活

良かった点 TOP 5		
		%
1	家族との食事が増えた	30.9
2	付き合いの外食をしなくて済んだ	23.7
3	食費が安く済んだ	23.2
4	テイクアウトが楽しめた	20.4
5	自炊の方が楽しめた	13.5
悪かった点 TOP 5		
		%
1	外食ができなくなっておいしいものが食べられなくなった	24.3
2	食費がかさんだ	22.5
3	同じメニューの繰り返しになってしまい、飽きた	19.6
4	外食ができなくなって手間や時間が増えた	17.5
5	太ったり不健康になった	15.7

恋しかった外食体験 TOP10

自炊では難しい料理（多国籍など）を食べること	38.2%
食事相手との会話	37.2%
食べたいものを食べたいタイミングで注文し食べること	35.2%
プロに作ってもらった料理	31.8%
食べ放題	30.3%
にぎやかな雰囲気を楽しむ	28.4%
店内の賑わい	23.1%
出来立ての料理を食べること	22.1%
飲み歩き（はしご酒）	18.5%
生ビール	16.5%

# 賃貸物件 売却物件



## 募集中!!

お気軽にお電話ください

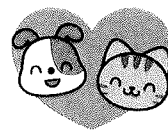
マンション

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

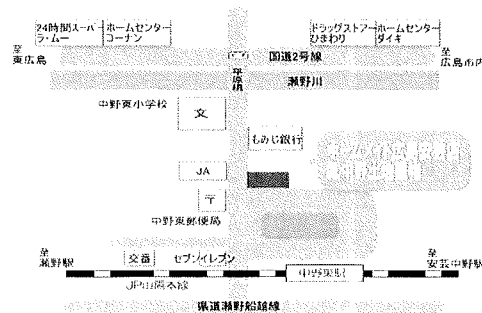
〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【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10月31日



## 社長の独り言



先日、売買の決済、引渡をさせていただきました。同じ売主様で2件分あったのですが、売主様が遠方の方で、1日で済ませたいというご要望でした。通常は午前中に決済を行い、午後から司法書士の先生が登記手続きを完了させるといったスケジュールですが、2件ですと、午前1件、午後からもう1件となります。そうしますと、司法書士の先生がタイトなスケジュールとなります。まいます。今回は先生には申し訳なかったのですが、そのスケジュールで行いました。しかし、スケジュールはタイトですが、決済というのは、もうひと通り契約等も終了して、全て問題を解決した上での場なので、総じて和やかな雰囲気です。今回は特に売主様が遠方の方でしたので、買主様とは決済の場が初めての顔合わせです。売主様は年配の方でしたので、瀬野方面の昔からのいろいろなお話をされ、その中で「みなさん、ためき御殿をご存じですか?」との事。私を含め、皆ポカンとしてます。どうやら食事をするとどう?のようです。私以外は30代の方がほとんどで、私も瀬野出身の妻と結婚して約27年!あまりピンとこないのです、それよりも前の事なのでしょう。仕事が終わり、家に帰って妻に「ためき御殿って知ってる?」と聞くと「あったあった! 食事したり、宴会したり、風呂もあったよっな? たぶん小学生の頃に行ったような気がするな」との事。その他、瀬野の川のゲンジボタル(ヘイケボタルに比べ大きく強く光るが、特に瀬野川の螢はよく光っていたらしいです。)の話など、いろいろな話が出ました。今回はタイトなスケジュールとは裏腹にいつもながらの和やかな決着で、大変心地良い時間を過ごさせていただきました。

## 今月の一冊

# 突然ですが占ってもいいですか? 「とにかく運がよくなりたい!」 スゴ腕占い師が贈る究極の開運BOOK

出版社/扶桑社 価格/1,320円  
著者/木下レオン ぶりあでいす玲奈

フジテレビ系水曜夜10時から絶賛放送中の  
「突然ですが占ってもいいですか?」  
番組に登場するスゴ腕占い師・木下レオン、  
ぶりあでいす玲奈、星ひとみ監修によるものです。  
運をよくする言葉、運をよくする行動、習慣、開運  
ファッション、メイク、運命の人が近づいているサイン  
など、誰でも簡単にできて、運をよくするためのコツ  
が詰まった一冊です。



- ・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>

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!

