



ホームメイト広島安芸店

2-3月号



(株)中野土地建物の

発行日2019年2月



# よもやま情報

## 今月のトピックス

### ネットの風評被害 に対する予防策



Q.

物件の管理を不動産会社へ委託していますが、先日、ネット上の事故物件サイトになぜかうちの物件が掲載されていました。

不動産会社へはどのように対応してもらえばいいでしょうか？

A.

事故物件の可能性が浮上すると、入居者の中には、「こんな場所にはもう住みたくない」「そんな物件ならもっと賃料が安くなるべきだ」と思う方もいるでしょう。事故物件であるか否かは、オーナーにとっては、極めて重要な事です。この場合、不動産会社にどのように対応してもらえばよいのでしょうか。

以下、事故物件情報が①事実である場合②事実ではない場合③いずれか判明しない場合に想定される状況を踏まえ検討したいと思います。

前提として事故物件情報の真偽を調査する方法ですが、賃貸物件で自殺や殺人などの事故が発生した場合、通常は警察が事件処理を行っているはずなので、まず警察に問い合わせてもらい、近隣住民へも聞き込みすると状況が分かると思います。

まず、①事故物件の情報が事実であると判明した場合です。賃貸物件が事故物件であるという事実は心理的瑕疵に該当するため、賃貸人は、賃借人に対し、事故物件情報を重要事項として説明する義務を負います。一方、真実である以上、掲載行為に名譽棄損罪や業務妨害罪などの犯罪は成立しないため、掲載者に何も請求できませんし削除もできません。

次に、②事故物件情報が事実と異なると判明した場合、そのうわさのせいで入居を思いとどまる人が出てくるのを避けられないでしょう。そうすると、新規入居者確保や既存入居者からの解約申出、賃料減額要求に応じざ

るを得ない状況も起こります。この場合、一刻も早く掲載内容を削除してもらい、できるだけ風評被害による減収を防ぐべきです。

例えば、賃料減収など実際に損害が発生した場合、不動産会社は、サイト管理者に対しプロバイダ責任制限法に基づいて、事故物件情報の削除を請求することができます。ただサイト管理者によっては、法律上の根拠に関係なく、要請があれば素早く削除に応じてくれるところもあるので、そこまで大事にならないこともあると思います。ちなみに、賃料減収の状況をサイト管理者が知りながら請求に反して情報を削除しなかった場合には、サイト管理者に対して、直接、その減収分の損害を賠償請求できる場合もあります。

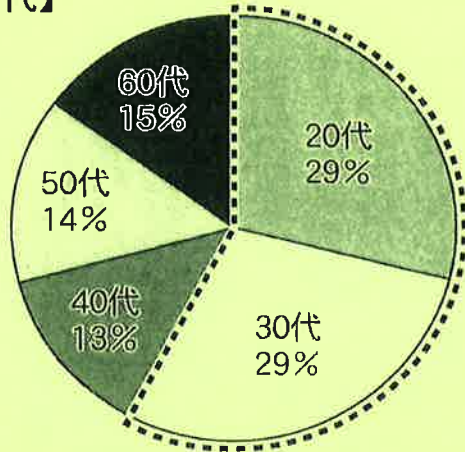
調査の結果、③その真偽を見抜けなかったという場合も十分考えられますが、この場合賃借人に対し、最前は尽くしたのだから説明義務を果たせなかったことに過失はないと賃借人に反論する準備として調査結果が役に立つでしょう。

ご相談内容についてみますと、まずは不動産会社に掲載内容が事実と異なる情報であるかどうか調査してもらおうべきでしょう。そして、事実と異なる情報だと分かれば、サイト管理者に対して削除を請求ないし要請してもらおうことです。もし損害は発生してしまった場合、弁護士に依頼して、損害賠償請求をすることも考えられるかもしれません。

# 多拠点居住者の58%は20代と30代

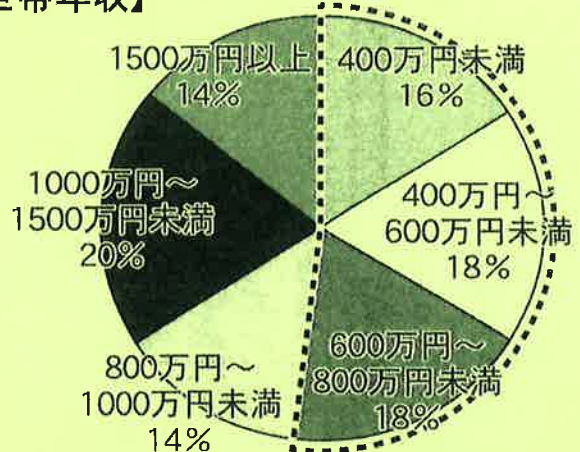
## デュアラ- (デュアルライフを満喫する) の属性

【年代】



20-30代で5割を超える

【世帯年収】



800万円未満が約半数

「2019年トレンド予測 住まい領域」資料より

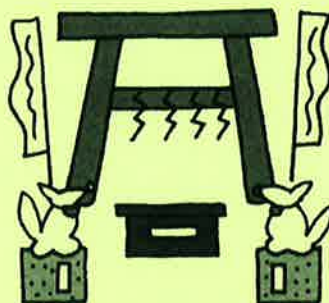
### マーケット

### レポート

2019年のトレンド予測として「デュアラ-」を公表した。デュアラ-とは都心と田舎の2つ生活リデュアルライフを満喫する人を表した造語。二拠点というと富裕層、リタイア層の別荘購入をイメージしがちだが今の二拠点は違う。20代が約6割と若く、世帯年収も800万円未満が約半数と平民化している。また二拠点のコストも激安化している。1回3000円のホステルに泊まる、月2万~3万円で古民家を借りる、購入しても使わないときには宿として貸して実質的な保有コストをゼロにしている例も出てきた。

この背景には、都心近くの駅近マンションなどは利便性が高いが、マンションの近くに緑が少なく子どもが自然と触れ合う場が少ないこと。また会社以外の人とつながりがなく、仕事も別の人に代替可能で、気持ちをなゆとりや潤いがないことが挙げられる。

二拠点生活のトレンドは都心化、駅近志向に偏った。寛容な地方田舎への願望はあるが仕事を考えると移住の腰は重い。大都市を離れられない中で、廉価な二拠点生活はそれを両立できる選択肢だ。空き家や地価下落は日本の課題だが私はチャンスと捉えたい。北欧やロシアのように日本でも二拠点を精神的に豊かな暮らしを実現できるよう努力していきたい。





## 年賀状やお歳暮は「送らない」、でも気になる職場関係

「パートナーの職場の交友関係は気になるか？」との問いに、男性の6割、女性の7割が興味が「ある」と回答、今後、親しい付き

合いをしたいと半数近くの人が思っていることも分かった。何かのきっかけがあれば交流したいと考えている人は多いようだ。

同社の商品を購入したことがある20～50代の男性（107サンプル）女性（1869サンプル）を対象に調査した。

パートナーの職場の人との付き合いの現状については、年賀状のやりとりをしている人は、男性で29%、女性で36%。

また、お中元・お歳暮のやりとりをしている人は男性で3.7%、女性で37.3%となっている。

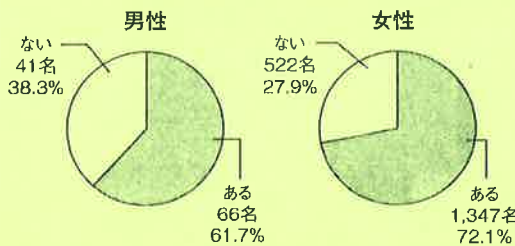
家族ぐるみでの付き合いは、男性が14%、

女性の24.8%は「ある」と答えた。

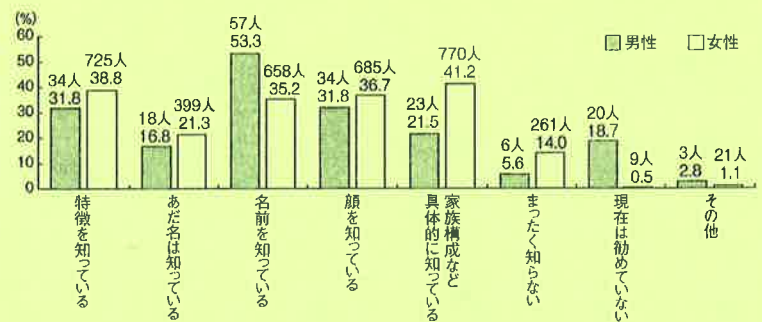
男性よりは女性の方が、パートナーの職場の人との交流は活発のようだ。

パートナーが職場で最も親しくしている人を、どの程度知っているかを聞くと、最も多かった回答は、男性は「名前を知っている」程度、女性は「家族構成など具体的に知っている」となった。

パートナーの職場の交友関係に興味はありますか？



パートナーが職場で最も親しくしている方について、どの程度把握していますか？



## 停電の経験者「太陽光発電があって便利だった」

自宅に太陽光発電を設置している全国のユーザー141人を対象に調査。そのうちの41%が太陽光発電を設置後に停電を経験しており、経験者の半数以上が「太陽光発電があって便利だった」と回答した。

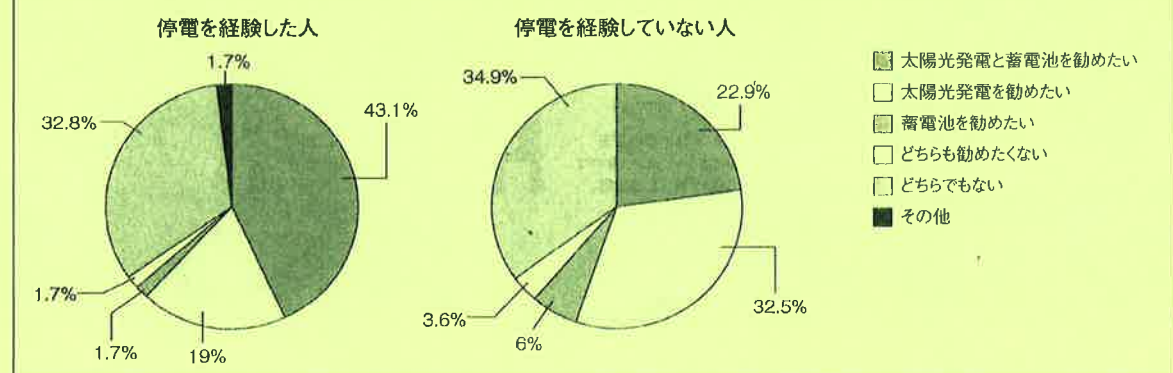
池の両方を勧めたい」と回答した人が、停電を経験していない人よりも20%以上多い、43%となった。

「太陽光発電があって便利だった」と回答した人に、電気を何に利用したかを聞くと、「携帯電話・スマートフォン・Wi-Fiの充電」が最も多く、次いで「冷蔵庫・炊飯器・電子レンジ」と続いた。そのほか「灯油ボイラーを使用し風呂にも入れた」「暑い中、扇風機が使えた」など、非常時の電源になって助かったとのコメントが寄せられた。

さらに詳しくみると、停電時に太陽光発電を非常用電源として利用する際の操作を知らなかった人も約3割を占め、事前の操作確認をしていたら、さらに便利に使えた人は増えた可能性が高い。

また、停電の経験者で「太陽光発電と蓄電

停電・災害対策のために、太陽光発電・蓄電池を設置していない人に設置を勧めたいですか？



# 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18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】平成31年3月31日





## 社長の独り言

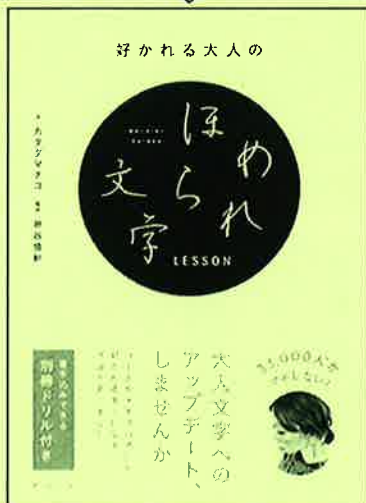


2月は私の誕生日です。とは言っても、500回を超えると、もう誰も祝ってくれません。先日、財布を出しているとき、M江さんから「もう、その財布限界なんじゃないん？今月誕生日だし、財布新しくしたら？」たしかに、この財布は、M江さんと娘が2人で住宅メーカーの招待旅行でオーストラリアへ行った時に買ってもらったものでした。(私と、当時小学生の息子は留守番でした。1週間でしたが、男同士それなりに楽しく過ごしました...)娘がまだ中学生だったと思うので、もう10年以上経っています。よく見るとたしかに限界のようだったので、買い替えることにしました。ただ、誕生日だからと言って、買ってはもらえないようです。「財布を買ったろう？」というアドバイスがかもしかして「プレゼント？などと、つまらないことを考えながらも店に行き、財布を買いました。そうなるまで今まで使っていた財布の処分です。財布の中を整理していると、くしゃくしゃの外国のお札が出てきました。たしか財布をもらったときに、「このお札をずっと入れとくといいよ」と言われ、ずっと入れていたものです。結局、そのままM江さんへ返しました。それを事務所の机に置いていると、Y美が見つけた。M江さんに、「これもうっていいですか？」と聞くと、即座に「ダメよ。」「ううん。」「100ドル紙幣だったから、日本円にするよ。」「一万円だよ。」「ううん。」「女同志のバトルはあっさり決着し、その後、M江さんははげげしく日本円に換金して...しかし、郵便局ではくしゃくしゃになりすぎて機械が判別できずお断りされたようです。結局広額にてななとが換金してもうつついことができたようです。外国のお札も丁寧に扱わなければいけません...

## 今月の一冊

## 好かれる大人の ほめられ文字LESSON

出版社/朝日新聞出版 価格/1,296円  
著者/カタタマ千コ



人気「文字スタグラマー」の初著書。  
好かれる文字を書くコツ、実生活に即した実例集。  
・見れば見るほど魅了される、ほめられ文字実例集が充実。  
・美しさだけでなく実用性も追求する。  
・ひらがななら「パーツ別」に練習すべし。  
最近では文字を書くことがかなり少なくなりましたが大事にしたいところです。  
「素早くきれいに書ける文字こそ実用的な美文字である」  
そうです。



- ・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であっていただくこと」

〒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  
E-mail [homemate@nakano-ty.co.jp](mailto:homemate@nakano-ty.co.jp)  
URL <http://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！

