

地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌



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月号



発行日2015年9月



### 今月のトピックス

## 保険加入を怠った部屋が火元に責任を問えるかは過失があるか否か

Q.

賃貸物件で火災が発生してしまい、賃借物件全体が利用不可能な状態になってしまいました。放火の疑いはないとの調査結果を受けたのですが、火元はA号室ということは特定できませんでした。

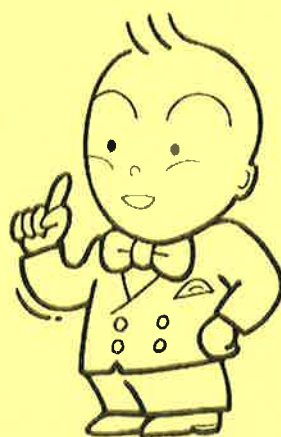
火災保険の加入は賃貸借契約において義務付けているのですが、A号室の賃借人は加入を怠っていたようです。

賃貸することができなかった期間の損害や修繕等に必要費用を賠償してもらいたいのですが、可能でしょうか？

A.

火災に関する責任を定めた失火の責任に関する法律という特別な法律があるため、一般の不法行為と同様に考えることができません。本来であれば、故意または過失があれば、損害賠償責任を問うことができますが、火災に基づく損害については、重過失（わざとやった場合と同視できる程度の重大な注意不足）が必要とされています。そのため、失火元が特定できただけでは足りず、失火の原因が通常の生活においてあり得ない事象であるとかあえて火元の管理を怠っていたということが確認できなければ責任を問うことができません。

一方、失火責任法は、あくまでも不法行為責任を制限しているにすぎず、賃貸借契約に



基づく債務不履行責任を制限するものではありません。したがって、契約上の義務違反が存在しており、そのことが賃借人の過失を原因とする場合には損害賠償責任を負担することになります。一般的に、賃借人には、善管注意義務があるため、賃借している部屋において火災を発生させない注意義務はありと考えられます。

債務不履行責任の場合は、重過失ではなく過失さえあれば責任が認められますので、火元の管理を怠っていたことが明らかになれば、出火元の賃借人に責任を問うことができる可能性があります。

賠償責任の範囲としては、賃貸契約の目的物に対して、賃借することが不可能となった期間に対応した賃料相当額に加えて、修繕及び復旧に必要な費用が認められるものと考えられます。なお、火災保険の加入を怠っていたことは賃貸借契約上の義務違反ではありませんが、そのことから損害の補填が受けられないにすぎず、損害自体が発生したわけではありませんので、損害賠償請求の根拠とは言い難いと考えられます。

## 夫の実家への帰省「気が重い」と妻

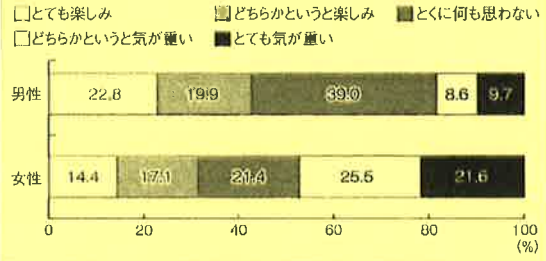
夏休みやお盆で配偶者の実家へ帰省する人も多かったと思われるが、夫の想いとは裏腹に妻は「気が重い」と感じていることが、首都圏在住の20～59歳の既婚男女862人対象の調査で分かった。

それによると、年に1回以上配偶者の実家へ帰省している人が64.7%となったが、「配偶者の実家への帰省は楽しみですか？」との問いに男性の42.7%が「楽しみ」と回答したのに対し、女性の47.1%が「気が重い」と回答した。

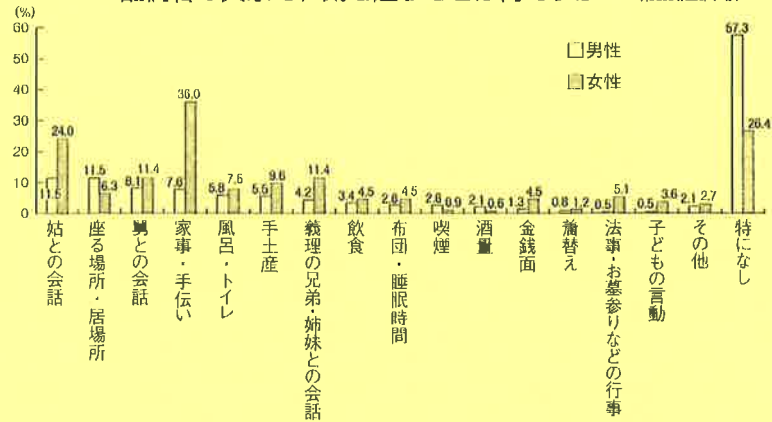
「配偶者の実家で気を使うことはなんですか？」と尋ねたところ、男性で最も多かったのは「姑との会話」と「座る場所・居場所」、女性は「家事・手伝い」が最も多かった。

また、「特になし」と回答した男性は57.3%と過半数を超えたのに対し、女性は26.4%と大きく開いた。妻が義実家への帰省が夫よりも苦痛なものになっていることがうかがえる。

配偶者の実家への帰省は楽しみですか？



配偶者の実家で、気を遣うことは何ですか？（複数選択可）



## 実家の様子に「親の老化」を実感

親元を離れて年に1回程度、実家に帰省する30～50代の男女500人に、「親の老化を感じる具体的なポイント」は何かを聞いたところ、見た目の老化や行動との回答が最も多いものの、「実家の掃除が行き届いていない」「片づけが十分ではない」と実家の部屋の様子に親の老化を感じている人も多いことが分かった。

また、「帰省した時に実家で片付けをしたくなるか」では、約3人に1人が「ある」と回答した。

「使っていない部屋に荷物や家具などがたまっている状態」や「部屋の隅など細かい部分にほこりなどの汚れがたまっている状態」などを発見した時に、片づけをしたくなるようだ。

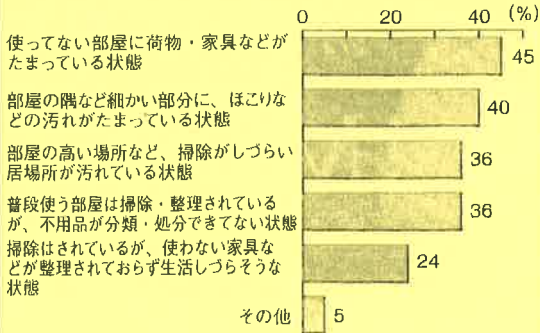
ただ、「大きい家具はあまり使わないので片づけたいが、重すぎて家族だけでは無理」とのコメントが寄せられるなど、子ども世代の方は片づけたいが、自分たちだけでは難しい状況も浮かび上がった。

このため、「親の普段の生活が心配」になりながらも、自分たちだけでは十分に解決しない実家の問題にジレンマを抱えている様子がうかがえる。

親の“老い”を感じる具体的なポイントは？  
(複数回答・上位)

親の外見（姿勢や服装など全般的な見た目）	…70%
親の行動・体力（動きがゆっくりになった、家事が大変そうなど）	…61%
親の性格（頑固になった、涙もろくなったなど）	…23%
実家の掃除が行き届いていない様子	…20%
実家の片付けが十分にできていない様子	…15%

帰省した際に、実家で片付けをしたくなるポイントは？  
(複数回答)



好評につき、  
期間延長!!



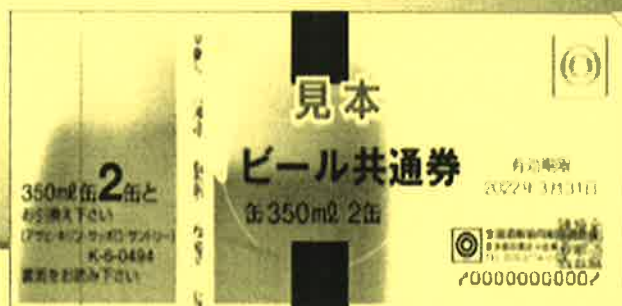
# 火災保険(建物)点検運動! 推奨中! 証券ご確認キャンペーン

## 火災保険の他社証券コピーを

### ご提出の方全員にもれなく

## ①図書カード or ②ビール券の

## いずれかをプレゼント!(500円相当)



### ★キャンペーン期間★ 2015年9月末まで

- ・建物の火災保険の証券が対象(家財のみは対象外)となります
- ・弊社での火災保険のご加入は要件ではありませんのでご安心ください
- ・既に弊社で火災保険(建物)を既加入のお客様は対象外となります
- ・当該キャンペーンは1世帯につき1,000円相当を限度とします

お問い合わせは

代理店名 株式会社 クリエイト21 担当:高本(こうもと)  
TEL:082-503-8222 もしくは(株)中野土地建物まで

## ホームメイドブログ



スタッフが綴る  
日常の悲喜こもごも…

### ★一戸建て 物件紹介

広々LDK オール電化の立派 な一戸建て!!

大きなお子さんがいるファミリーさん、大家族のファミリーさん、必見です。

#### 【みつぎ団地一戸建T】

4LDK  
家賃 68,000円  
駐車場 2台(屋根付き)  
築22年〈1階リフォーム済〉  
オール電化(エコキュート)

☆おすすめポイント!! ☆

- ①LDKは23帖!! 対面キッチン
- ②壁が厚く、断熱効果抜群です。  
暑い夏、寒い冬に実感できます
- ③オール電化+エコキュートで光熱費が助かります。  
5000円~10,000円(季節、使用状況によります)
- ④オーナー様の粋な計らい!!  
1階にエアコン2基、全室照明、カーテン付 これがあると無いではおおきく  
違います。

ホントに、楽にお引っ越しできます。お金も楽ちんです。

- ⑤2階に4室、日当り抜群!!
- ⑥車は2台置けれ、屋根つきです
- ⑦もちろん、自動お湯はり、追い焚きのお風呂、バリアフリーです
- ⑧あって良かった、2階のトイレ
- ⑨下は公園で、眺め良く、子どもたちの元気な姿も眺めれます
- ⑩府中のイオンモールまで車で25分!!

百聞は一見の価値ありです!!

気になる方は、どうぞ、お問い合わせください。

がんばれ!カープ

M田です



火曜日にカープ対巨人の試合を観戦しました!  
久しぶりの観戦です  
平日なのに完売!満員でした!!  
1対0で辛くも勝利 ◀

良い席は早く購入しないと取れないそう  
嬉しいことなのですが  
当日券が難なく買えた市民球場が少し懐かしいような  
独身時代は、仕事帰りにふらっと…上司が券あるけど行く?  
子どもたちはジュニアカープ入会で無料で見れたり  
席確保のために並んだのも良い思い出です

まだまだ優勝圏内🏆  
盛り上がるのはファンにとって最高です👏

明日から12連戦  
がんばれ!カープ👊



===瀬野みつぎ団地 4LDK きれいな戸建て===



M江です



## 社長の独り言



弊社では、賃貸用の火災保険を扱っています。少額短期保険のみの取扱いですが、それでも代理店という事で、この度、監査を受けることとなりました。中国国で3社へ引継ぎが対象とのこと、ランダムに選ばれるそうです。わざわざうちを選ばなくても、とも思いましたが、この保険の取扱いを初めて、もう10年以上になりますので、監査の方に見ていただくのもいい機会かもしれません。東京から監査の方が来られるそうです。そして、当日、保険の担当者と、監査の方が来店されました。監査の方が持っているチェックシートに基づいて、一つ一つ質問されます。厳しい顔をしていると思えば、突然にこやかに話かけてくれます。カーフのマネケンほりの暖急をつけたピッチングのようです。余計なことはしゃべらまいと思っても、いつのまにか本音を引き出されてしまい、あういせういしゃべってしまいました。時折、これは正直に答えていいのかな、などと思い、営業の担当者にアイコンタクトをしましたが、営業の方も監査の方を横にすると下手なことはできないようで、私のパスはスルーされてしまいました。悪いことはしておりませんので、もちろん大丈夫なんです。が……。質問形式でほとんどが「ハイ」という返事の私に対し、監査の方は、自身の体験談を交えながら、一つの質問を分かりやすく丁寧に解説しながら問いかけてくれます。ほとんど監査の方がお話しされ、私は受け答えする程度でしたが、それでも途中中で給水補給をしながら、なんとか無事に終了しました。今回は貴重な時間、アドバイスをいただきましたので、それらを生かして保険取扱いをしていきたいと思えます。

## 今月の一冊

# 脳の強化書



加藤俊徳／著 (株)あさ出版／出版社 価格1,404円

いつもの「習慣」を変えるだけで脳がビュンビュン動き出す。

- ・ゲームでわざと負ける。
- ・ほめノートを作る。
- ・目標を親にメールで伝える。
- ・10年前に読んだ本を読み直す。
- ・階段を一段とぼして下りてみる。
- ・ラジオを聴きながら寝る。
- ・オセロの対戦中に白と黒を交代する。
- ・ガイドブックを持たずに旅行に行く。



- ・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

読んでくれて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！

