



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

4月号

発行日2011年4月

今月のトピックス

「追い出し行為」の増加で督促に規制

2年以上の懲役か 300万円以下の罰金に

家賃債務保証会社や管理会社・家主により鍵の交換、深夜に及ぶ督促等、家賃等の悪質な取り立て行為の発生が増加していることから、賃貸住宅の賃借人の居住の安定確保の為の新法案（「賃借人居住安定法」「賃借人保護法案」「追い出し規制法案」と呼ばれているもの）が昨年2月閣議決定され、現在国会で審議されている。同法案は、家賃債務保証会社のみならず、家主や仲介管理会社の家賃等回収業務まで規制の対象となるため、家主にとっても知らない大変なことになる。

家賃等の悪質な取り立て行為が増加し、被害にあった入居者からの提訴も増えています。管理会社の督促行為が不法だと、委託した家主にも責任を問われる可能性があります。

こうした動きを受けて提示された「賃借人居住安定法」は、賃貸住宅の家賃等の悪質な取り立て行為の発生等の家賃の支払いに関連する賃貸住宅の賃借人の居住をめぐる状況にかんがみ、賃貸住宅の賃借人の居住の安定の確保を図るため、家賃債務保証業の登録制度の創設、家賃に係る債務の弁済の履歴に関する情報の収集および提供の事業を行う者の登録制度の創設、家賃等の悪質な取り立て行為の禁止等の措置を講ずるための法律案です。

特に今回の家賃の取り立てにおいては、①鍵の交換等のドアロック、②動産の搬出、保管、③深夜・早朝の督促、さらに④それらの行為を告げることまで悪質な取り立て行為として明確に例示されているため、特に一般の大家さんは今回の法律の内容を知らないと、家賃の取り立ての仕方によっては、刑事上の罰則（2年以下の懲役若しくは300万円以下

の罰金）を科せられることとなります。

ただ、同法案は2度にわたり継続審議となり、いまだ成立していません。今後の動きに注視していきたいと思えます。

《条文抜粋》

家賃債務保証業者その他の家賃債務を保証することを業として行う者若しくは賃貸住宅を賃貸する事業を行う者若しくはこれらの者の家賃関連債権を譲り受けた者又はこれらの者から家賃関連債権の取り立てを受託した者家賃関連債権の取り立てをするに当たって、面会、文書の送付、張り紙、電話をかけることその他のいかなる方法をもってするかを問わず人を威迫し、又は次に掲げる言動その他の人の私生活若しくは業務の平穩を害するような言動をしてはならない。

①賃貸住宅の出入口の戸の施錠装置の交換又は当該施錠装置の解錠ができないようにするための器具の取付その他の方法により、賃借人が当該賃貸住宅に立ち入ることができない状態とすること。

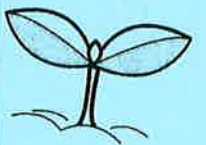
②賃貸住宅から衣類、寝具、家具、電気機械器具その他の物品を持ち出し、及び保管すること。

③夜間以外の時間帯に連絡することが困難であることその他正当な理由がないのに、夜間に賃借人若しくは保証人を訪問し、又は賃借人若しくは保証人に電話をかけて、当該賃借人又は保証人から訪問し又は電話をかけることを拒まれたにもかかわらず、その後夜間に連続して、訪問し又は電話をかけること。



解決！地主・家主の疑問Q&A

APRIL



アパート内で自殺者が出た場合を考え あらかじめ特別条項を設けておく

Q1

赤の他人のために賃借の連帯保証人になつた場合でも、賃借人と同じ責任を負わなくてはならないのですか。

Aさんは、息子さんが借りて住んでいるアパートの連帯保証人でしたが、息子さんが部屋で自殺してしまいました。大家さんからAさんに対して、高額の原因回復費用請求や、損害賠償請求がなされ、Aさんがそれらを全部支払つたと聞きました。

ところで、いわゆる保証人仲介業者を通じて、赤の他人のために賃貸借の連帯保証人になつた場合でも、もし賃借人が自殺すると、Aさんと同じような責任を負わなくてはならないのでしょうか？

A1

不測の事態を避けようとするのならば、契約書に特別条項を設けておく。

賃貸借契約における連帯保証人は、「賃借人（主債務者）が負う一切の債務」について連帯保証するものです。家賃や更新料などの支払い義務のほか、契約終了時の原状回復義務や、損害賠償義務についても、賃借人と同一の責任を負います。

例えば、賃借人が原状回復をしないで退去してしまつた場合は、連帯保証人自身が原状回復措置を行うか、あるいは賃借人が行った原状回復費用を弁済する義務を負います。

また賃借人が故意過失により賃借人に損害を与えた場合には、賃借人と同じく損

害賠償義務を負います。この損害の中には、物理的毀損だけでなく、価値的毀損、すなわち室内で自殺者が出たことにより借り手がつかなくなつたり賃料が値下がりしたことによる損害も含まれます。もちろん損害金額は、自殺との因果関係が、社会通念上相当な範囲内に限定されます。裁判例では、物件の立地条件なども勘案して、半年～1年の賃貸不能、2～3年間の賃料減額が認められることが多いようです。

ところで、親や兄弟が連帯保証人の場合、賃借人が死亡すれば、法定相続人により被相続人（賃借人）と同一の義務を継承するので、連帯保証人としてというよりも、相続人として賃貸借契約の後始末をする、という意識が強いと思われまふ。

これに対して、保証人仲介

業者を通じて全く面識もない他人の連帯保証人となつた場合、親と違って賃借人との人間関係が全くないわけですから、賃借人が突然自殺した場合の責任まで負わされることには、当然違和感があるでしょう。他人が自殺したことによる損害賠償責任を負うということは、突き詰めると、その他人が自殺しないように注意すべき義務まで連帯保証人が負っている、という前提になりかねないからです。

裁判例では、賃借人自身ではなく、その同居人（ただし賃借人の承諾なしに同居）が自殺したケースですが、賃借人について家主に対する損害賠償義務がある以上は、保証人仲介業者を通じて保証人となつた場合であっても、連帯保証人として賃借人と同一の義務を負う、という判断を示しています。

不測の事態を避けようとするならば、契約書において、たとえば「賃借人が自殺した場合には、自殺に起因する損害賠償義務は負わない」というような特別条項を設けておく必要があるでしょう。



10カ月分の交付で昨年度を超える

住宅品質確保促進法に基づく住宅性能表示制度の1月末時点の実施状況（速報値）によると、設計評価住宅の交付は昨年4月～今年1月までの10カ月間の合計が15万戸を超え、

昨年度実績を上回ったことが分かった。

1月の設計評価の受付は1万5,513戸で前年同月比27.3%増となり、14カ月連続の増加となっている。

また、交付は1万4,170戸で同33.1%増と11カ月連続して増えた。10カ月続けて2タケの伸びと好調だ。

この設計評価を建て方別にみると、一戸建て住宅の受付は6,891戸で同12.3%増。交付は6,885戸で同13.1%増となった。受付・交付とも1月時点で昨年度の年間戸数を上回った。

また、共同住宅は受付が前年同月と比べ42.4%増の8,622戸で大幅な増加。交付も同59.9%増の7,285戸と大きく伸びており、2カ月連続して戸建ての戸数を上回っている。

一方、建設評価住宅については、受付が同75.1%増の1万6,343戸、交付が同9.9%増の1万6,019戸だった。

平成12年10月の制度運用開始からの交付累計では、設計評価が164万戸、建設評価は119万戸。設計のうち一戸建て住宅の交付累計については53.9万戸となっている。

設計住宅性能評価書交付実績の推移

	戸建て	共同	合計 (対前年比)
平成21年度	77,166	71,291	148,457 (25.8%減)
22年1月	6,088	4,555	10,643 (2.7%増)
2月	6,043	6,307	12,350 (0.0%減)
3月	6,986	9,618	16,604 (9.6%増)
4月	7,261	8,292	15,553 (30.6%増)
5月	6,832	7,344	14,176 (36.2%増)
6月	8,311	7,902	16,213 (37.5%増)
7月	8,638	5,833	14,471 (20.1%増)
8月	8,135	8,129	16,264 (45.0%増)
9月	8,441	8,054	16,495 (39.6%増)
10月	8,610	8,065	16,675 (35.3%増)
11月	8,612	9,315	17,927 (31.8%増)
12月	7,701	9,500	17,201 (25.1%増)
23年1月	6,885	7,285	14,170 (33.1%増)
22年度	79,426	79,719	159,145 (33.2%増)
累計	538,928	1,104,037	1,642,965 (—)

制度開始からの累計15万戸を超える

国土交通省は、平成21年6月からスタートした「長期優良住宅」の2月の認定（自治体）状況を発表した。

それによると、一戸建て住宅は7,279戸、共同住宅は26戸、合計は前年同月比23.6%増の7,305戸となった。

認定戸数は、開始後1年たった昨年6月から7カ月連続して9,000戸台が続き、前年同月に比べても3割以上の伸びが続いていた。住宅エコポイント制度が昨年始まったことも大幅増の大きな要因となっているようだ。

2月の認定戸数を都道府県別にみると、一戸建て住宅で最も多かったのが愛知県の805

戸。次いで神奈川県が514戸、埼玉県446戸、東京都415戸、静岡県413戸、千葉県333戸の順。以下、大阪府の331戸、兵庫県314戸となり関西勢が続く。共同住宅は15都県で1～3戸程度だった。

この結果、制度開始からの累計は一戸建てが14万9,240戸、共同住宅は2,840戸となり、合計の総戸数は15万2,080戸となっている。

長期優良住宅制度は省エネ性や維持管理更新の容易性などの基準を満たし、計画を行政庁に申請。認定を受けると、住宅ローン減税や登録免許税、固定資産税、フラット35などの特別措置が受けられる。

制度開始からの認定戸数の推移

(単位：戸)

	平成21年度												21年度
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
一戸建て住宅	—	—	2,179	4,639	4,550	5,804	7,212	7,077	6,567	5,512	5,904	6,754	56,198
共同住宅	—	—	187	13	22	36	25	31	228	17	14	356	929
月合計	—	—	2,366	4,652	4,572	5,840	7,237	7,108	6,795	5,529	5,918	7,110	57,127

	平成22年度												22年度	累計
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月			
一戸建て住宅	6,501	6,842	8,484	9,521	9,248	9,630	9,495	9,734	9,106	7,202	7,279	93,042	149,240	
共同住宅	82	25	647	70	33	94	263	247	97	27	26	1,911	2,840	
月合計	6,583	6,867	9,431	9,591	9,281	9,724	9,758	9,981	9,203	7,229	7,305	94,953	152,080	

東日本大震災により被災された皆さまにお見舞い申し上げます。

今月のかから版：

「グリーンエネルギーでのインフラづくりを！」

3月11日に発生した東北関東大震災で被害に遭われた方には心よりお見舞い申し上げます。

この大震災による災害は、16年前の阪神淡路大震災の被害を越える未曾有の人的・物的被害をもたらしました。復旧にはまだまだ時間が必要ですが、被災された方々の生活が一刻でも早く普通の生活に戻れるようお祈りいたします。

さて、この大震災では原子力発電に関する安全性が崩壊し、日本の環境政策に大きな影響を与えることになりました。温室効果ガス削減のための重要施設として考えていた原子力発電所の拡充が今回の大震災で難しくなったことです。

では、原子力に変わる温室効果ガスを出さないエネルギーにはどのようなものがあるのでしょうか。みなさんよくご存知の水力発電や太陽光発電や風力発電などがあります。そして、まだあまり耳慣れないのですが、バイオマス発電(*1)なども再生可能なグリーンエネルギーとして注目を浴びています。

これらの発電能力は火力発電や原子力発電に比べ低いため、今すぐに代替することは難しいと言われていています。しかし、ある地域では、地域ぐるみでこのグリーンエネルギーをその地域の電力源とするインフラを作ろうとの取り組みが行われ始めています。

たとえば、岩手県葛巻町では10年前から風力発電や牛糞などを利用したバイオマス発電などの設備を自前で作り、町の70%の電力を賄うようにしています。また、山口県上関町祝島では、太陽電池とし尿を生かしたバイオマス発電、小型風力発電を順次導入し、10年後には祝島に必要な1000キロワットの電力を供給するインフラを作ろうと動き出しています。こうした取り組みは、まだまだ小さな単位での取り組みですが、今後は国レベルで確実に広げて行く具体的施策が望まれます。

また、今回の大震災で失われたインフラを再構築する際には、一刻も早く以前の生活に戻ることを第一に、グリーンエネルギーを使ってのインフラ作りを検討することも期待されます。

(*1) バイオマス発電とは

間伐材や木屑などの木質や生ごみや牛の糞尿などのバイオマス(量的生物資源)を用いて発電する設備をいう。発電方法は各資源の性質によりさまざまなやり方がある。バイオマス発電で作られた電力は、温室効果ガスを出さないカーボンニュートラルな電力と定義されている。

火災保険

生命保険



保障の内容はご存じですか？

保障相談サービス実施中！



三井住友海上火災保険株式会社

広島支店 広島第一支社

高本 裕也 (こうもと)

携帯 090-3378-5082

TEL 082-234-5815

ホームメイト ブログ



2011年04月04日(月)

春の片づけ

もうすぐ新学期ですね
やっと春らしくなってきました
当店すぐの瀬野川の桜は、まだ5分咲き位ですが、来週には満開になりそうです ☆

そんなうらかな春なのに
我が家では険悪なムードが ㄥ
中学生の末っ子の部屋がすごい事に ㄣ
洋服はクローゼットに入れられることなく崩れかかった山になり ㄣ
つくえの上は本とプリントの山 ㄣ
注意してもなかなか腰をあげず
バトル勃発 ●

そんな中、大阪のいところに来る事に
チャンス ! やっと腰をあげた娘
そして急にお風呂や電気を掃除し始める夫
いいぞいいぞ ♡
わずか1時間で、とりあえず見かけだけは綺麗になりました、
やれば出来るじゃん OK

時々お客さんが来るのはいいことだ
我が家に遊びにきてね~(^_^)/

で、さっき早速友達を泊めていい?と言ってきました
いつまでキープできるかが問題ですよね !?
ちょうど教科書とかの春の片づけも出来て良かったあ ♪

今日のおすすめ物件は、JR中野東駅前の便利な場所のお部屋
です。1Fはセブンイレブンや歯科があります。線路すぐですが、
住むと以外に気にならないようです。実は我が家も線路沿いですが、
結構慣れると駅近は快適です ♪
広島駅まで17分 ! お出かけが楽しくなりますよ ♪



スタッフが綴る 日常の悲喜こもごも…



2011年04月02日(土)

しまりが悪い

今の家に越してきて、この夏で13年なのですが
あちらこちらの蛇口のしまりが悪くなってきました。
キッチンと気を付けてないと、ポタポタと水滴の音が
始まります。☹

これらは、完全にパッキンの劣化だと思うのですが…

ある真夜中、目を覚ましてリビングに出た所
遠くでオレンジ色のぼんやりとした光が見えました。
寝ぼけた頭では、すぐ理解出来なかったので…
どンドン近づいていくと…

なんと冷蔵庫が**全開**です。
180度以上開いているのです。
いったいどうしたらこんな風になったのでしょうか。
最後に開け閉めをしたのは誰なのでしょう。
何時間、開きっぱなしだったのでしょうか。
いっぺんに目が覚めました。
息子と娘は、なすり合いです。♡

我が家の**しまりの悪い**2パターン^①の出来事でした。
節水、節電のこの時期にとんでもない
エピソードです ㊦

社長の独り言

私の家族は、私以外はみんないつも時間ギリギリです。特に息子と娘に関しては……。中学生の息子は電車通学ですが、その前にスカイレールというものに乗る必要があります。先日の朝もいつものように、起き始めは、起きているのか寝ているのか分からないようなグダグダ状態！そして、家を出る直前は超ドタバタ状態！その日の朝もドタン、バタン、ガシヤンと音をたてながら出て行きました。やれやれと思いながら、私も会社へ行くことと玄関を開けようとする時、玄関前に大きな人影が……。私より体だけはでっかくなっていた！息子が立っています。「スカイレールが来んかったー」この事。いやスカイレールが来んかったんじゃなくて、自分が遅れただけじゃろーと思いながらも今そんなことを言っていじけられてもあとあと面倒なので、そのまま車で学校まで連れていきました。毎朝のよくある出来事です。そして、高校生の娘と来た時、もっとタチが悪く、初めから自分では行くことせず、「父さん、瀬野駅まで連れてって」そして、娘の指定する時間に家を出て、駅にもうすぐ、とこういって、目の前で電車が発車しています。「あれー間に合わなかった、おかしいねえ」おかしいねえじゃないじゃろー！と思っていると、「父さん、学校に間に合わん、次は海田駅に急いで」などなど、駅をたぐいまわしにされた揚げ句、広島市中心部の学校まで連れていくハメに……。これまたよくある出来事です。そして妻は……。書ききれないのでやめときます。妻、娘、息子、三人とも似た者親子です！



今月の一冊

写真集「未来ちゃん」



著者/川島小鳥 発行/十十口ク社 ¥2,100円(税込)



川島
小鳥
写真集

未来ちゃん
川島小鳥



新聞の本の紹介コーナーで、この表紙をはじめて見た時、「何？これ？」と、とても興味をひきました。この女の子未来ちゃんは写真家川島小鳥さん（まだ30代の男性）の知り合いの子で、何の面識もないまま、1年を通じて撮り続けたそうです。1ヶ月に1週間ぐらい家族といっしょに過ごしながら、子供、特に幼児までの子供はまるで特別な生き物のようで自分の意の赴くまま、動き感動し、その時その時を体いっぱいに生きているようです。色んな表情の未来ちゃんがいまいますが全て楽しめるし、又、真剣な眼差しはドキリとさせられます。

- ・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-ff.co.jp
URL http://www.nakano-ff.co.jp

今月も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！

