

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

12月号



発行日2013年12月

## 今月のトピックス

### 賃借人が犯罪行為を行なった際の特約条項を設けても有罪判決が出るまでは賃貸契約解除するのは要注意



不動産の賃貸借契約を締結する場合において、賃借人が一体どのような人なのか、すべてを知ることが困難です。当事務所では、「賃借人が犯罪者であることが判明した。賃貸借契約の契約期間中に逮捕され、有罪の判決が確定したそうである。犯罪行為をした賃借人に貸し続けることは嫌なので、賃貸借契約を解除できないか」といった相談を受けることがあります。もし、その犯罪行為が、貸している部屋を燃やしてしまったり、部屋の一部を故意に壊してしまうなどであれば、賃貸借契約の債務不履行による解除が可能となる余地があります。しかし、犯罪行為もさまざまであり、貸している部屋に対する犯罪であることはむしろ稀でしょう。犯罪行為をした賃借人に建物を貸し続けることに抵抗があっても民法上、賃貸借契約を解除する根拠に乏しく賃貸借契約を解除することが難しい場合も考えられます。



では、特約に基づいて賃貸借契約を解除することはできないのでしょうか。

例えば、賃貸借契約書には、しばしば、禁止事項を定めた条項の中に「犯罪行為・公序良俗に反する行為」という記載がされ、禁止事項に違反した場合、賃貸人は、賃貸借契約を解除できると記載されていることがあります。このような条項に基づき解除する余地はないのでしょうか。

結論からいえば、このような解除事由の合意が有効だとしても、単に犯罪行為をしたということだけで、直ちに賃貸借契約を解除できるということは難しいでしょう。

結局は、犯罪行為の種類・内容・場所・回数や、近隣の住民に対する影響などを総合的に考慮して、賃貸借契約を解除することができるかどうかが決まるものと考えられます。個別具体的な事情によりますが、例えば、マスコミで報道されるような、貸している部屋で殺人や強姦などの凶悪犯罪が行われたり、振り込め詐欺などの組織的な詐欺が行われていた場合には、近隣住民への影響も大きく、賃貸借契約を継続する信頼関係を維持することは難しいと思われ、解除できる可能性が高いと思われれます。逆に非常に軽微な犯罪行為の場合には、賃貸借契約を解除することは難しいでしょう。

なお、刑事裁判では、裁判が確定するまで被告人は無罪の推定を受けます。また、実際に、賃借人が逮捕されて、裁判が行われることになったとしても、結果として冤罪であるとして、無罪の判決が言い渡される可能性もあります。

つまり、有罪の裁判が確定するまでは、賃借人が犯罪を犯したのかどうかはわかりません。したがって、有罪の裁判が確定しない間に、「逮捕された以上はその犯罪行為をしたに決まっている」と決めつけて賃貸借契約を解除することには、十分に注意すべきです。

■年末年始休暇のお知らせ

恐れ入りますが、平成25年12月28日から平成26年1月5日までお休みさせていただきます。

様々な疑問にお答えします。

# 資産活用 Q & A

## [賃貸編]

**Q** ペット可以外にも、差別化できる賃貸住宅はありますか？

**A** ペット可賃貸住宅もこれに当てはまりますが、「コンセプト型の賃貸住宅」が、注目されています。それは、ひとつの趣味嗜好、専門性やデザインセンスなどに基づいてつくられた賃貸住宅のことをいいます。ある意味で「ニッチ」の市場である、趣味嗜好における少数派を狙う戦略です。例えば、デザイナーズ物件、ビルトインガレージ、楽器可物件などがあります。基本的に、確実に需要がありながら供給量が少ない物件となるので、競争力は高まります。当然、綿密な市場調査が必要となりますので、住宅メーカーやコンサルタントなど専門家に相談すると良いでしょう。

□今注目されているコンセプト型賃貸住宅

デザイナーズ物件

周辺物件と差別化できる個性的な外観の物件

ビルトインガレージ物件

屋内ガレージでセキュリティを高める

楽器可物件

音楽大学の近く等、楽器を演奏する入居者のための物件

アトリエ付き物件

絵や工芸等を趣味にする人のアトリエがある物件

シェアハウス

リビングを共有して暮らす今人気のスタイル



## [経営編]

**Q** ペット可住宅には需要が高いというメリットがあるようですが、デメリットもあるのでしょうか。

**A** 経営者としてデメリットはも把握しておくことは大切です。ペット可の賃貸のデメリットとしては、

- ペット嫌い(無関心)の入居者を逃がす恐れがある。
- 臭い、汚れ対策に保守の負担が高まる。
- 建物の清掃管理の仕事が増える。
- 原状回復時に課題を残す。といったことが考えられます。

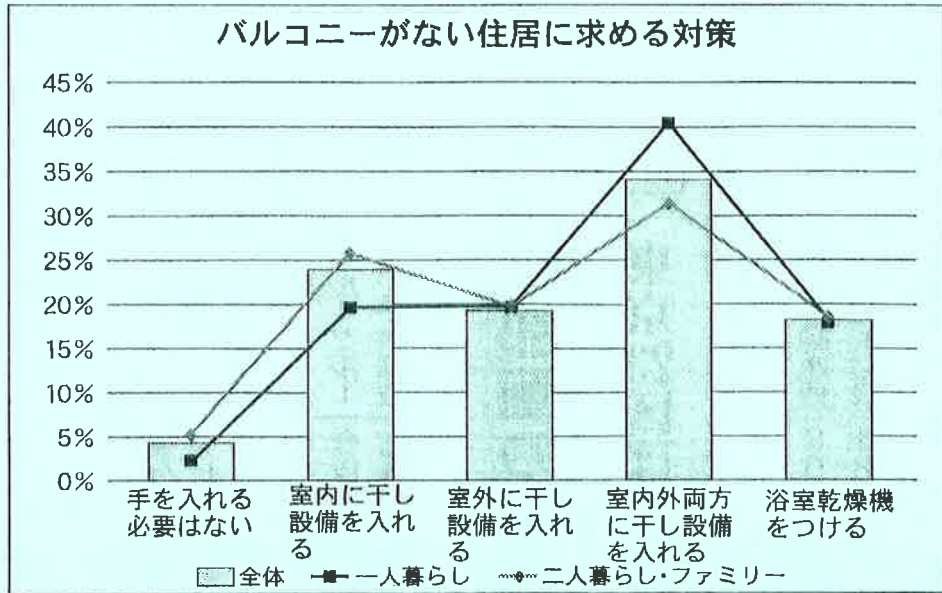
特に新築の場合は、十分に入居者を引きつけることができるので、ペット可にして建物を“汚したくない”と考える大家さんが多く、新築でペット可の物件は少ないのが現状です。しかし少しでも経営のプラスになるなら躊躇する必要は全くないと、割り切る大家さんも少なくありません。市場調査等を踏まえてしっかり検討しましょう。

デメリットを知っておくことも大切!





# 浴室乾燥機よりニーズ高い室内物干し



※出典：「21C.住環境研究会」および「SUUMO(リクルート住まいカンパニー)」

## マーケット

### レポート

立地などの影響でバルコニーが設けられなかった住居に入居する賃貸ユーザーは、洗濯物を干す方法としてどんな設備を求めているのか。今回は首都圏入居希望者における物干しのニーズについて紹介したい。

上のグラフは、バルコニーがない部屋に入居する場合、入居時に調査してほしい方法を調査したもの。全体的には、9割以上が何らかの対策を希望している。対策方法としては、室内・室外干しのどちらもできる設備を入れてほしいという声が一番多かった。

ただし、この傾向は家族構成によって若干の差がある。一人暮らしで最も多い

のは「室内外の両方に物干しがほしい」だが、室内干しできればよいという声も比較的多い。一方で二人暮らし・ファミリーは、室内外両方を望む声が多く、いずれかでよい声は少ない。

一般的に洗濯物は外で干したいと考えがちだが、一人暮らしが室内干しを望む声が多いのは何故だろうか。一人暮らしは不在時間が長く、雨が降ったら、あるいは乾いたらすぐ取り込むのが難しい。また女性を中心に洗濯物を見られたくない、防犯上も不安ということが要因として考えられる。また、外に干したくない理由として春先の花粉の問題もある。花粉症はもはや現代病ともいえる患者数は多い。オンシーズンとズバリ重なるため、対策として室内干しの設置を検討するのは有益かと考える。



# 来年のお正月は マルゼンストアー☆ ニコニコのおせち！ 御予約承り中！！



おせち三段重

15,000 円 (税込)

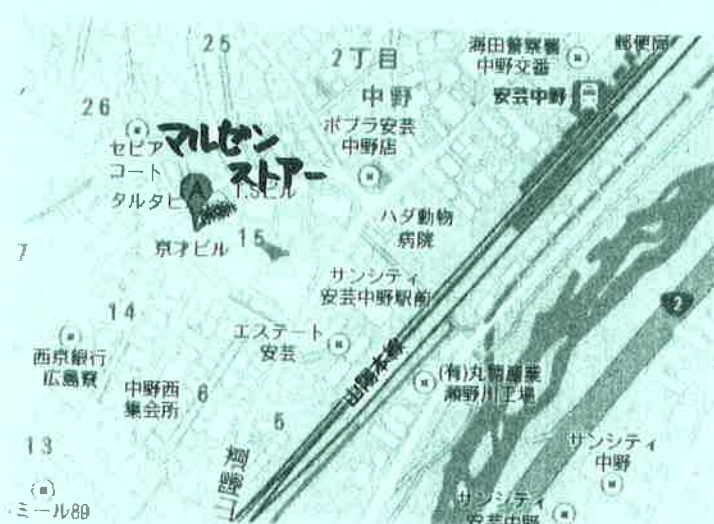
三段重をご予約の方には特製七福穴子入り巻き寿司を一本サービスいたします。



おせち一段 10,000 円 (税込)



※一部内容を変更することがあります。



お問い合わせは  
マルゼンストアー

082-892-0030

中野2丁目15-21



S頭です



二重窓を付けました

とうとう寒い冬がやって来ましたね❄️

我が家は、マンションの角部屋です■  
冬は結露がひどくて困っていました■

ひどい時は取ってもすぐ結露になります🍃  
シートを貼ったり、スプレーをしたりと対策はしていたのですが  
とうとう床にまでしみてきたようで■  
このままではいけないよねと言いながら  
1. 2年…

そして今年10月にたまたま某電気店で声をかけられ  
ついに二重窓を付けました👏  
(窓の内側に新しい窓を取り付ける感じです)



効果の程は、まあまあかな？  
元々の外窓は結露が発生しますが、垂れるて流れることは  
今のところ無いし、防音や断熱も少し効果ありかなと…思います。

ただ掃除する所は増えました(>\_<)  
いつのまにか今年もあと少し…大掃除が待ってます■  
ほどほどに頑張ります👊



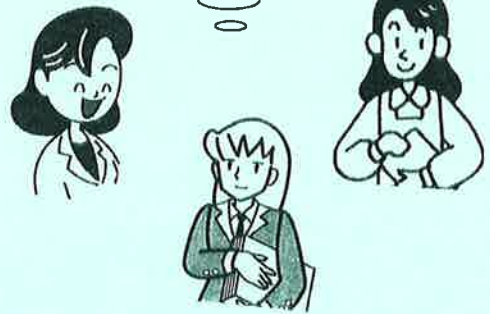
## インフルエンザ予防接種

S藤です

インフルエンザの予防接種をそろそろ打たないといけないなと思い  
予定がなかなか合わない子ども達2人に、先週、  
「来週、インフルエンザの予防接種するから、水曜日は早く帰ってきてね👏  
それから、風邪ひかないよう気を付けてね」と、言っておいたのに…  
下の子が、水曜の朝から、鼻水をすすっているみたいなの…■  
だめかもしれないけど、とりあえず、病院🏥まで行ってみました、  
やはり、「鼻水が出ているので、今日はやめておきましょう」と…■  
上の子と、私だけ、接種して帰りました👏  
注射嫌いな下の子は、打ちたくないオーラを出していたのかもしれませんが■



## 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



## 社長の独り言



今月は、管理を依頼されているビルで断水事故がありました。一度目の断水の時は、ポンプの異常で警報音がずっと鳴っている状態です。夜8時頃でしたが設備業者さんをお呼びしていただき、とりあえず応急処置で断水は解消されましたが、業者さんも原因不明ということで、とりあえず様子を見ましよう、とのこと。それから2週間後、またも断水！当然、入居者の方々からもご連絡を都度いただき、現地へ急行！業者さんにも再度来ていただき、応急処置をして、事なきを得たかに思いました。が、なんとなく気がかりで、夜10時頃、帰宅前にビルに寄ってみると、なんとポンプの警報が……。すぐに入居者の方も来られ、やはり断水。この時間、業者に連絡つかず、したかなく、応急処置の手順をなんとなく覚えていたので、その通り行い、何とかポンプ作動。しかし、今夜またいつ止まるか心配です。私はずっと付いていることもできないので、入居者の方へ手順をお伝えし、万一ポンプが止まった場合をお願いして帰宅しました。そして、翌朝、現地へ行くと、深夜ポンプが止まってました。入居者の方へお詫びをし、業者さんへ連絡を取りましたが、すぐに対応は難しいようでしたので、ポンプのメーカーを調べて、こちらへ電話をして、なんとか業者さんを手配していただきました。結局、築16年くらいですが、ポンプ、センサー、圧力タンクなど設備交換が必要だといつことなのです。工事まで少し時間がかかるので、その間水道が使えるように設定していただきました。それから工事までの間、ポンプ点検業者のいっしょへ、一定時間ごとに異常がないか巡回しています。工事を待ち渡すへ思っている今日の頃です。

## 今月の一冊

## Newton 別冊「細胞のしくみ」



科学雑誌ニュートン別冊 定価2,415円



人間の体は60兆もの細胞の集まりで、その細胞一つ一つ生きていて協調しながら、時に自ら死を選ぶことで体の生命を維持しています。と言うことは、私たちの体は、細胞の頑張りと深くまじり活動のおかげだということでもあります。その一つの細胞の中にDNAがあり、染色体があります。そのDNAは「生物の設計図」が組み込まれ、あんな超ミクロな世界の中に、生命の維持、進化の情報が入っています。またXY染色体も細胞の中にあり、細胞分裂を繰り返しながら性別決定のドラマがあります。気の遠くなるような活動が自分の体で行われているとは、畏れおおく生命体を考え作ったのは誰か、まさにこの生命体は宇宙そのもので、時空をはるかに超える、とてもスケールが大きい未知の世界に、知識欲が湧き楽しめる本です。

- ・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行っていただくこと」
- ・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

今年1年間読んでくれてありがとうございます。来年も一生懸命作ります。お楽しみに！

