



ホームメイド広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報

10-11月号



発行日2019年10月

今月のトピックス

備付設備品の欠陥により事故が起きたら

(Q)

備付のバスタブに腰をかけていたら、バスタブの一部が壊れてケガをしたとして、賃借人から損害賠償を請求されました。バスタブを調べたところ、一部にヒビが入っていたことが分かりました。このような場合、だれが責任を負うのでしょうか？

(A)

ヒビの発生やケガについて賃借人に責任がない場合は、賃貸人が瑕疵担保責任に基づく損害賠償責任を負います。なお、工作物責任の可否については見解が分かれています。

このケースで問題となるのは、①賃貸人の債務不履行責任、②賃貸人の瑕疵担保責任、③賃貸人の工作物責任です。

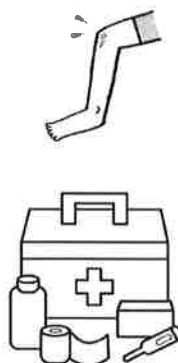
①賃貸人の債務不履行責任

建物の賃貸人は、借家人に対し、建物を使用・収益させる義務、すなわち居住させる義務を負い、建物を居住に適した状態で引き渡さなければなりません。したがって、ヒビの発生やケガの原因が賃借人の事情によるものでない場合には、賃貸人は賃借人に対して債務不履行として賃借人に発生した損害を賠償しなければなりません。

②賃貸人の瑕疵担保責任

賃貸人は、賃貸借の目的物（貸室）に「隠れたる瑕疵」があるときに瑕疵担保責任を負うこととなります。ここでいう「瑕疵」は、目的物が取引上通常有すべきものと認められる品質・性能を欠く場合に認められます。そして、その瑕疵が「隠れた」ものであるというためには、その瑕疵が、借主が取引上一般に要求される程度の注意をしても発見できないようなものであることが必要です。

そして、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求は、瑕疵の存在を知ったときから1年以内



に行使する必要があります。このケースでは貸室について「隠れた瑕疵」があったものと認められれば、賃借人としては、賃貸人に対し、瑕疵担保責任に基づき損害賠償請求をすることができます。

③工作物責任

民法では、土地の工作物の設置または保存に瑕疵があり、これによって他人に損害が生じたときには、一次的に工作物の占有者が損害賠償責任を負い、占有者が損害の発生を防止するために必要な注意をした場合には、二次的に工作物の所有者が責任を負うと定めています。土地の工作物とは、家屋、橋梁のような構造物のみならず、井戸、水道設備、電柱などで、土地に接着して人工的に作り出された設備のことであり設置または保存の瑕疵とは、本来備えるべき安全性を欠いている状態をいいます。

この点に関しては、ガス湯沸器の排気筒が塞がれていたためにガスが屋内に充満して中毒死した事故が発生したという事案については、排気筒は建物と一体をなすものとして土地の工作物にあたることとした裁判例（広島地方裁判所平成6年7月19日）、湯沸器の一酸化炭素中毒の事故について、土地の工作物であることを否定した裁判例（札幌地方裁判所平成10年7月28日）があります。

本事例のバスタブは、建物との定着性が希薄であり、また、それ自体危険を生じさせるものでないため、土地の工作物には該当しないと考えられます。

賃貸人としては、ヒビの原因、発生時期、事故の態様を調査した上で、瑕疵担保責任等の責任を検討することとなります。

民泊併用物件に対し7割が転居検討

民泊併用物件に対する居住意向（全体／単一回答）

(%)

		気にせず住み続ける	気にはなるがすぐには引っ越しをせず、更新時に引っ越しを検討する	気になるので早急に引っ越しを検討する
●凡例				
18年全体	(n=1237)	27.0	51.6	21.4
家族構成	ひとり暮らし (n=897)	26.3	53.7	20.0
	ふたり (n=203)	30.0	41.4	28.6
	ファミリー (n=137)	27.0	52.6	20.4

21C. 住環境研究会 ㈱リクルート住まいカンパニー

マーケット

レポート

旅行先の街に住む感覚で利用できる民泊。現在、賃貸物件のオーナーや管理会社の中には導入を検討している方もいるだろう。その是非を考える際の参考となる調査を紹介したい。

データは賃貸契約者を対象とした民泊併用物件に対する居住意向。「気にせず住み続ける」は全体の27%にすぎず、「気になるので

次の更新時に引っ越しを検討」が51.6%、「早急に引っ越しを検討」が21.4%と、引っ越しを考える人が計73%にもなる。

この背景には賃貸入居者が実際に住んでいて迷惑がかかった、トラブルに巻き

込まれないか不安になるという心理が表れているのではない。一部の部屋が民泊利用された賃貸に住む知

人からは「入居時に民泊併用という説明はなかった。

住んでみると隣室からの騒音はないが、朝晩にエントランスを民泊利用者が占拠し迷惑。ゴミの分別がな

れず害虫発生の原因になるし、不在時にバルコニーなどから侵入されないか不安」という声を聞いた。

民泊の理念は素晴らしいと私は考えているが、適切な運用を行わないと入居者にマイナス影響を及ぼしやすい。健全に運用するには、

一棟すべて民泊用の住居にする、空室など一部を民泊にする場合は、入居者に事前説明+家賃を下げる等インセンティブを与える配慮

が必要と考える。



平成から令和へ、これから期待したいこと

新しい元号、令和がスタートした。全国16歳～79歳の男女約1万人を対象に、平成で印象に残っていること、これからの30年に期待することを聞いた。

平成の30年間で最も印象に残っているのは「災害」。東日本大震災など災害が頻発し、印象深かったようだ。とくに男性60歳代、女性50～70歳代といった中・シニア層が多かった。「地下鉄サリン事件」や「米国同時多発テロ」といった事件もあがり、社会に暗い影を落とした。

印象に残っている出来事

	(複数回答)	特に多く回答した年代	
		男性	女性
1 災害	3,829人	60歳代	50～70歳代
2 地下鉄サリン事件	338人	40歳代	
3 スポーツ	223人	10～30歳代	10～20歳代
4 バブル崩壊	155人	50～60歳代	40歳代
5 イチローの活躍と引退	135人	20～30歳代	
6 消費税の導入・引き上げ	120人	20～30歳代	20～30歳代
7 日本経済の低迷・格差社会	101人	50歳代	
8 米国同時多発テロ	76人	30歳代	
9 安室奈美恵の引退	65人		20～30歳代
10 リーマンショック	59人	20歳代、40歳代	

その他：携帯電話・スマホの普及、IT技術の進歩、天皇退位の発表、昭和から平成への移行、SMAPの解散、安倍晋三首相 など

一方、オリンピックやW杯など国際競技大会での選手の姿に感動したという「スポーツ」や「イチローの活躍と引退」といった明るい話題も印象に残ったようだ。

これからの令和の時代に期待することで、「平和」や「安心・安全」といった項目がトップに。災害やテロが多かった平成からの脱却を願う強い思いがうかがえる。次いで「経済・社会の安定・成長」「人口減少・少子高齢化対策」など社会課題への解決も続き、老後不安の解消への期待が高まっている。

これからの30年に期待すること

	(複数回答)	特に多く回答した年代	
		男性	女性
1 平和、安全・安心	3,829人	60歳代	50～70歳代
2 経済・社会の安定・成長	338人	60歳代	
3 人口減少・少子高齢化対策	223人	70歳代	
4 医療・福祉の充実	155人		40～60歳代
5 高齢者の安定した暮らし ※「年金」含む	135人		40～60歳代
6 景気回復	120人	30～40歳代	20～40歳代
7 防災・復興 ※「災害がないこと」含む	101人		60歳代
8 技術進歩	76人	10～20歳代	
9 地方活性化	65人	50～60歳代	
10 子育てしやすい社会	59人		20～30歳代

その他：環境問題対策、格差の解消・貧困対策、減税、賃金の上昇、働き方改革、雇用の安定、など

アドフレックス「AI(人工知能)に関する調査」

いまさら聞けない「AIってなに？」

AIスピーカーやスマホ、エアコンなど家庭に浸透する人工知能(AI)について全国20代～60代の男女357人を対象に、認知度を調べた。AIを知っている人は77%、AIへのイメージもポジティブな人が多い。

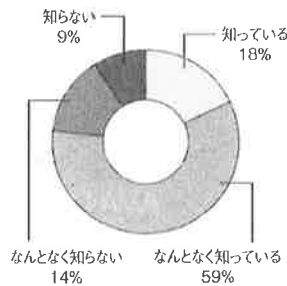
「知っている」と答えた割合を年代別にみると、20代が74%、30代が79%、40代74%、50代が82%、60代が78%となり、50代の認知度がいちばん高いことが分かった。

AIとはズバリどんなものだと思いますかでは、全体の約6割が「自分で学習するシステムのこと」、5割が「ロボットのこと」と回答し、どの年代においてもこの2つのイメージが強い。「仕事を効率化するツールやシステムのこと」や「便利な家電」といったイメージで捉えている人もいた。

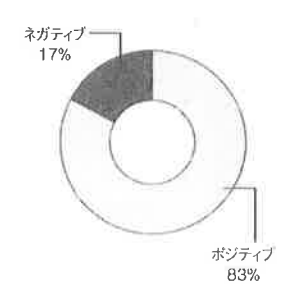
一方、「インターネット」や「クローン」など、AIへの誤認も見受けられた。

将来的にAIに求めるものを聞いたフリーコメントでは、「話し相手」や「家族のような存在」になってほしいという希望や、「数字の入力など自動でしてほしい」「交通や流通の効率化」、薬の処方やAIによる無人診察といった「医療の拡充」などを求める声もあがった。

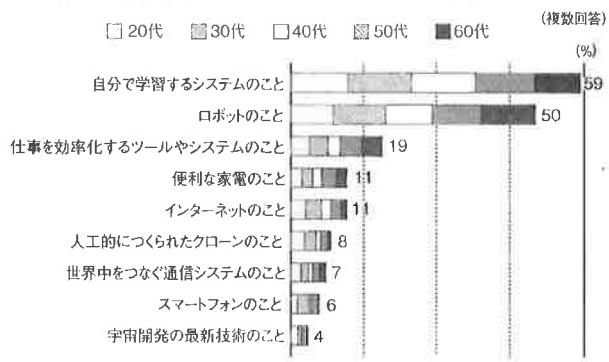
AI(人工知能)にどんなことができるか知っていますか



AI(人工知能)に対してあなたはどんなイメージを持っていますか



AI(人工知能)とは、ズバリどんなものだと思いますか？



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20年以上】

お部屋探しの専門店



ホームメイト



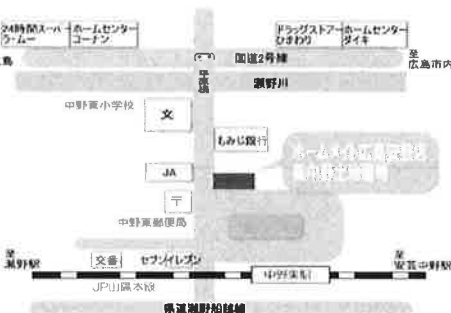
TEL(082)892-3791

〒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】 毎週火曜日水曜日

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】 令和元年11月30日

社長の独り言



いつも、朝一番はいろんな電話やアポ、現場などでバタバタと
しています。そこへ、弊社で働く看板娘(本当の娘ではありません
ん…)から、「社長、タピオカ黒糖ミルク買ってきたくて飲んでく
ださいね」と、声をかけられました。タピオカ?。私が仕事で飲
むものと言えば、フラックコーヒーか水かノンシュガーレッドブル
の3種類ぐらいです。娘と外出するときに、タピオカミルクティ
ーを買ってやったことはいませんが、自分が買って飲んだことはあ
りません。人生初のタピオカです!朝のバタバタが一段落して、
さあ、タピオカ飲んでみるかと、冷蔵庫から出して飲むとす
ると、看板娘から「すーく甘いですよ」「タピオカをのどにつま
らせないようにしてくださいね」…すっきりおじいさん扱いです
そんなことは慣れているので、あまり気にせず飲んでみました。
あまーい!そしてタピオカ!小さなもちのようですが、これでの
どにつまらることなどありえませんが、などといながら、つまらせ
るのがおじいさんなんでしょう。そもそも、タピオカを吸い込む
ためにストローの穴がでかい、でかい。一飲みするだけで、毎年
ほとんど小さくなっていく胃袋は満タン気分になります。看板娘
はタピオカを少しずつ飲みながら仕事をしていますか、年のせい
か、性格のせいかわからない、目の前のタピオカ黒糖ミルクを全部飲み干さ
ないと、次の仕事に集中できません。なので、一気に飲み干して
完食、いや完飲!屋前ですが、すっかり満腹になってしまいました
た。かなり腹もちがよさそうです。いい経験をさせてもらいまし
たが、どうやらおじいさんが自分で買って飲むものではないよう
です。明日からはフラックコーヒーを飲んで仕事がんばります。

今月の一冊

「ロウソクの科学」

が教えてくれること
炎の輝きから科学の真髄に迫る



出版社/SBクリエイティブ 価格/1,100円
著者/マイケル・ファテラー 監修/白川秀樹 翻訳/尾嶋好美

2019年のノーベル化学受賞が決まった吉野彰さんが、科学に興味を持つきっかけになったという「ロウソクの科学」。

- ・ロウソクはなぜ燃える?
- ・ロウソクはなぜ輝く?
- ・燃えてできる水
- ・もう一つの元素
- ・空気の中に何が?
- ・息をすることとロウソクが燃えること



ロウソクから、この世界を形作るものの仕組みを解き明かしていきます。

- ・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をいただくこと」

〒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>

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!

