



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

7-8月号

発行日2022年7月



今月のトピックス

駐車場の無断駐車 駐輪対策について

Q. 賃貸している物件の駐車場にバイクが無断駐輪されており、契約者から、駐車の支障となっているとの苦情を受けました。

無断駐車禁止の看板やカラーコーン設置による注意喚起を行ってきましたが、一時的に改善されても再発するという事態が続いています。どう対応すればいいのでしょうか？

A. 賃貸人は、賃借人に対して、賃貸目的物を使用収益に適した状態に置く義務を負っています。(民法601条)

したがって、無断駐車されているバイク(以下、放置車両)があり、それによって契約者の駐車場利用に支障が生じているような場合には、賃貸人の上記義務違反となり、賃借人に対する損害賠償義務(民法415条第1項)の発生、契約解除等の恐れがあります。

無断駐車禁止の看板やカラーコーン設置による注意喚起を行っているのであれば、賃貸人は、帰責性(責めに帰すべき事由)がないものとして、損害賠償請求や契約解除が認められないと判断される余地もないわけではありませんが、やはり賃貸人としてできる努力はすべてやっておきたいところです。

放置車両を、賃貸人自身で撤去できるのであれば話は簡単ですが、「自力救済の禁止」(自己の権利を侵害された権利者が、法律の手続きによらず実行行使をもって権利を実現することを禁止すること)という法原則により、自らで撤去することは原則として認められません。

撤去をするためには、所有者を見つけ出し訴訟、強制執行などの法的な手続きを取る必



要があるのですが、そのためには、費用と時間がかかります。

それでは、ほかに有効な手段はないでしょうか。看板やカラーコーンの設置以外に考えられる手段としては、放置車両の適当な箇所に「速やかに撤去しないと法的手段を検討させていただきます」などといった内容の警告文を挟み込むことが考えられます。

看板やカラーコーンによる対策と比べて、より直接的に所有者への心理的圧力をかけることができます。

ここで注意したいのは、警告文を「貼る」のではなく、「挟み込む」という点です。

警告文を直接貼り付け、万が一粘着物が放置車両に付着してしまうと、所有者から「器物損壊だ!」などと困縁をつけられてしまう恐れがあるためです。

無断駐車は、外部の人間のみならず、アパートの入居者が行っている場合も少なくありません。その場合には、用法順守義務違反を理由に、「撤去しなければ賃貸借契約を解除します」などの通知を本人に送るのも有効かもしれません。

以上のとおり、放置車両問題は手続きを誤らないようすすめていくことが重要です。

◆コロナ禍前と比較 反響のあった物件の平均家賃上昇率

※2020年1～3月・22年1～3月に「SUUMO」に掲載された賃貸物件(全種別)より集計

	シングルタイプ 1R～1DK			カップルタイプ 1LDK～2LDK			ファミリータイプ 3LDK以上		
	上昇率	2020年	2022年	上昇率	2020年	2022年	上昇率	2020年	2022年
東京	-2.2%	7万5000円	7万3000円	1.3%	13万1000円	13万3000円	5.9%	19万5000円	20万6000円
神奈川	1.6%	5万9000円	6万円	4.2%	9万円	9万4000円	5.1%	13万2000円	13万8000円
千葉	2.4%	5万2000円	5万3000円	5.5%	7万1000円	7万5000円	6.0%	10万5000円	11万2000円
埼玉	3.2%	5万2000円	5万4000円	4.3%	7万2000円	7万5000円	6.8%	10万4000円	11万1000円

都心单身者向け除き、家賃堅調

新型コロナウイルス禍を受けて、賃貸ユーザーが希望する家賃に変化があったのか。今回は、1都3県のコロナ禍前（2020年1～3月）に消費者から問い合わせのあった物件の家賃の平均と、22年1～3月の平均を比較して、各エリア・間取り帯別の上昇率を調査した。上表の平均家賃は百の位を四捨五入して表示している。

全体の傾向として、東京のシングルタイプを除いて反響家賃は1都3県のほとんどが上昇傾向にある。東京のシングルタイプは東京の市部ではプラス2・1%上昇しているのに対し、23区全体はマイナス1・4%、都心3区（千代田区、港区、中央区）はマイナス3・7%と都心に近づくにつれて反響のあった家賃が下落している。

シングルよりカップル、カップルよりファミリータイプの家賃上昇幅が大きいことも興味深い。この傾向は関西、東海の都市部でも見られている。コロナの影響で在宅時間が長くなり、より広い居住空間を求める傾向が引き続き表れているのではないだろうか。



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。



【おかげさまで23周年 今後とも変わらずのご愛顧をどうぞ宜しくお願いいたします】

お部屋探しの専門店



ホームメイト



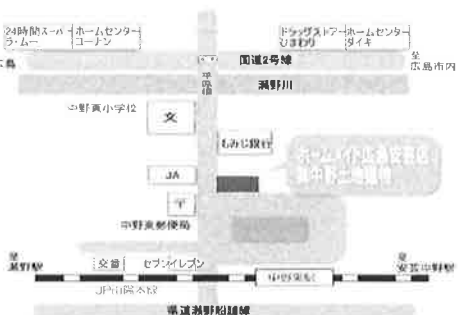
TEL(082)892-3791

〒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] 毎週水曜

株式会社中野土地建物

広島県知事(5)第8792号



【広告有効期限】令和4年8月31日

STEP 2 自宅の査定を依頼する

住まいを売却するとき「いくらくらいで売れるのか？」は、とても気になるところですが、これを正しく把握することは困難なものです。そこで、宅建業者へ「査定」を依頼して、客観的に評価される住まいの価格を知りましょう。



まずは
価格査定を
依頼しよう！

住まいを売りに出そうと考えたとき、多くの人は「少しでも高く売りたい!」と思うのですが、不動産には中古市場における取引相場や購入者の意思が存在するため、売主の一方的な都合で決められた価格がそのまま通用するとは

限りません。

そこで、最寄りの宅建業者へ「価格査定」を依頼して、客観的に評価される「住まいの価格」を調べてみるのが重要になってきます。

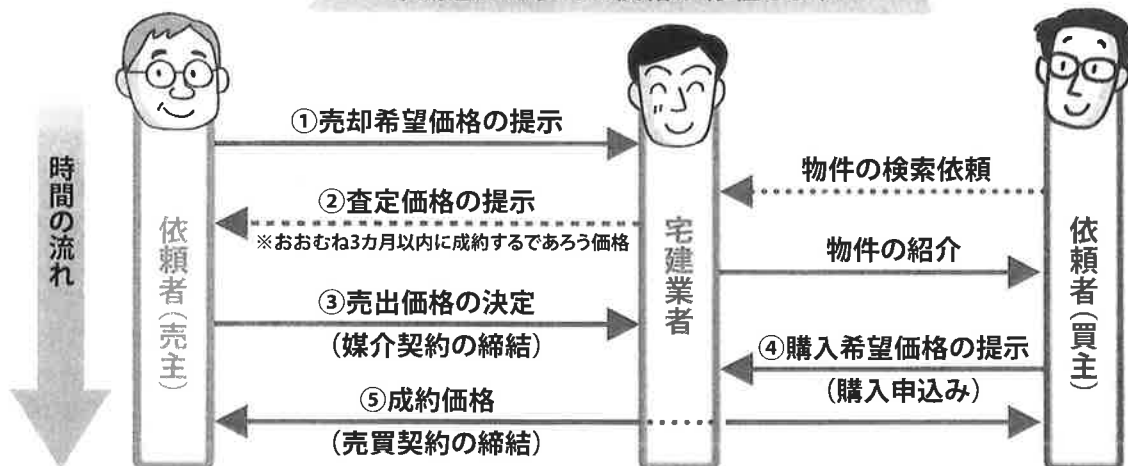
売却活動で
重要な役割を持つ
査定価格

価格査定によって宅建業者から提示される「査定価格」とは、中古市場の取引相場や動向を考慮した上で、売主が売出価格を決定するための目安となる妥当な価格であり、その価格で市場に出した場合には、おおむね3カ月以内

に成約するであろう価格とされています。

また、査定の対象となる目的不動産の購入希望者(買主)が、売出価格についての交渉を希望した場合などの調整役もはたしています。

不動産には多くの価格が存在します!



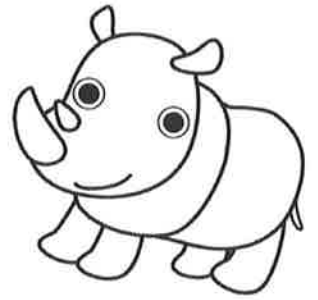
社長の独り言



この度、賃貸物件の契約が決まり、いつものように入居前の確認入行きました。お客様をご案内した別のスタッフより「鳥の糞がすく落ちていた」という話を聞いていたので、その原因も確認するために現地へ…。ありました！高い位置にある共用灯の後ろ側へツバメが巣を作ろうとしています。まだ完全な状態ではないようだったので、もしかして、と思い、脚立をたてて、おそるおそる巣の中を覗き込むと…ありました！小さな卵が2つ！これはもう見守るしかありません。ツバメなどの野鳥は法律で守られており、県知事の許可がなければ、卵やヒナがいる巣を壊すことは違法になり、1年以下の懲役または100万円以下の罰金となります。ただ、それはともかく、ツバメは幸運の象徴ともいわれ、鬼門にあたる方角や場所には巣は作らないようなので、この物件や、入居されるお客様にとってはこのままのほうがよさそうですね。せいかく巣作りをして、卵まで産んでいるので見守りたいです。というわけで、共用廊下の糞を掃除して帰りました。それから1〜2週間、5羽のヒナが生まれました。じーと見ていると、1羽が巣から出ようとしているようにも、でも、前向きまでは怖いようで、後ろ向きにお尻をふりながら巣から出ていくようにしては、引込む、を何度も繰り返していました。そうこうしながら、巣から飛び立つ力を付けていくようです。ツバメの巣ができるまで自然災害に見舞われないとも言われています。ツバメは自然に対する危機感や本能がとても鋭く、自然災害で巣がつぶれてしまうような場所は選ばないとも言われています。今回の物件、ごとうちう、お客様には安心して住んでいただきたいと思います。

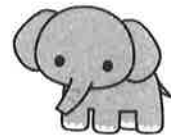
今月の一冊

この世界から サイが いなくなってしまう



出版社／学研プラス 価格／1,540円
著者／味田村太郎

サイと密猟者、そしてサイを守る人たちの知られざる闘いがある。この本では、サイの子供を保護する「サイの孤児院」や科学技術による「復活プロジェクト」を紹介！サイの密猟の問題から浮かび上がってくるのは、貧困や男女格差、人と自然との付き合い方などの世界が抱える問題です。SDGsとして近年掲げられている目標とも密接に関わっています。



- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイド広島安芸店 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
homemate@nakano-ty.co.jp
<https://www.nakano-ty.co.jp>

E-mail
URL

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！

