



今月のトピックス

駐車場における 鳥のふんの被害について



予測と回避が可能なため
不可抗力とは認められない

Q.

駐車場に鳥のふんが大量に生じており、駐車中の自動車が汚れて仕方がないとクレームがありました。

1度だけでなく、ここ数カ月続いているようなのですが、自然に発生するものであるため、やむを得ないことではないかと思っています。また、上空を電線が通っていることが原因となっていると思われます。

洗車代や慰謝料などの支払いを求められているのですが、応じる義務があるのでしょうか？

A.

都心部の住宅地などでは、人間が住みやすいように環境が整えられ動物を街中で見かけることは一般的ではなくなっているかもしれませんが、とはいえ、動物の存在を全く消し去ることはできないものであり、鳥のふんによる被害も自然と生じるやむを得ないものと思われる部分もあるでしょう。ほんの数日間そういった出来事があるにすぎなければ、受け入れられるものであっても、長く続くと苦痛に感じることもあります。

まず、考えられるのは、鳥のふんの被害が自然と発生するものであることから、不可抗力にすぎず、賃貸人は責任を負わないのではないかという点でしょう。一般的には台風や地震などは不可抗力と考えられることが多いのと同じです。

しかしながら、不可抗力というのは、自分に責任がないということではなく、人の力ではどうすることもできない、誰にとっても避けることができない被害であるという必要が

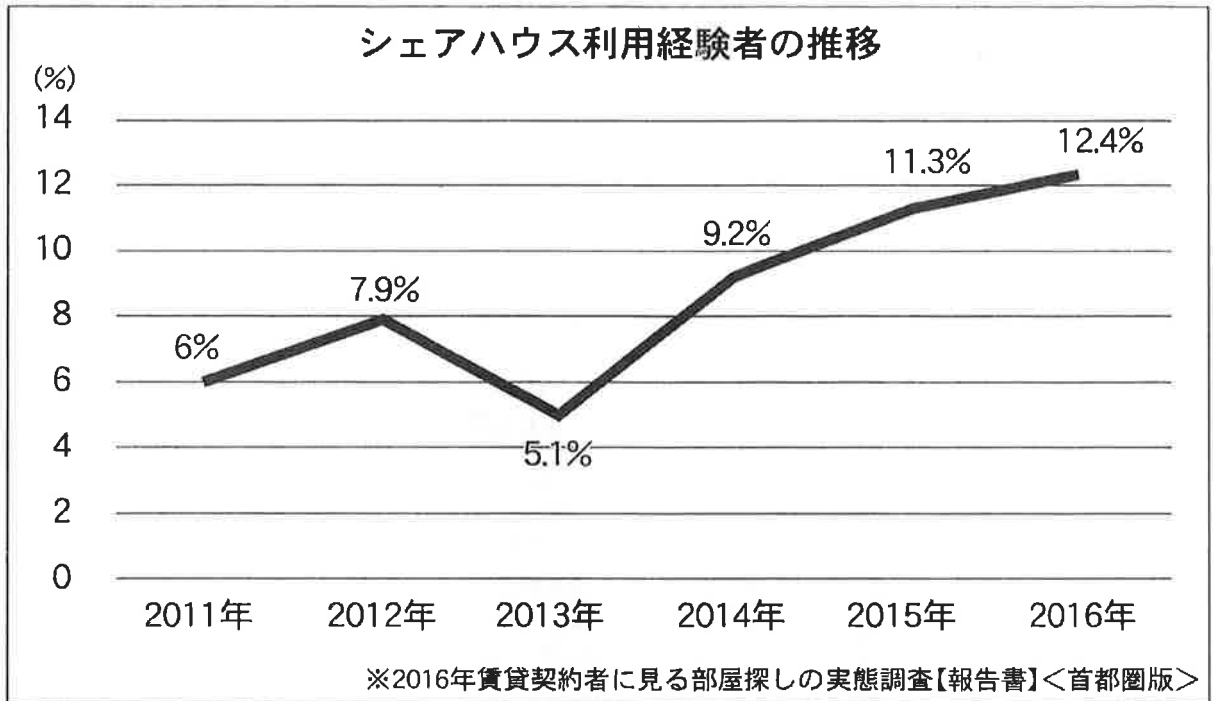
あると考えられます。台風や地震などの災害は、不可抗力に該当すると考えられやすいですが、賃貸建物や駐車場において災害が生じたときに、台風が原因の場合については、不可抗力と認められずに損害賠償責任が肯定されている例も多く、地震であっても一部の裁判例では賃貸人の責任が認められています。したがって、不可抗力は、思っている以上に狭い範囲でしか認められていないということは、念頭に置いて対処する必要があります。

それでは、不可抗力といえるか否かについては、何を基準に考えたらよいのでしょうか。今回の相談内容を前提に考えると、鳥のふんによる被害が予測することができたのか、また、それを回避することができたのかといった観点が重要と考えられます。ここでいう予測可能性は、実際に被害を知っていたかということではなく、知ることができたのであれば十分と考えられます。そのため、初めての被害申告であったからといって予測可能性が否定されるとは限りません。ごく短期間のみ生じていたことであれば、予測することも回避することもできなかったといえるかもしれませんが、数カ月継続していたということになると、予測できなかったということは難しいでしょう。

まずは被害の範囲を確認する必要があります。責任を負う場合の賠償額としては、自動車を元の状態に戻すための費用として洗車代の負担が必要と考えられます。なお、自動車が汚れたとしても、物に対しての慰謝料は原則として認められていませんので、慰謝料まで負担する必要はないと考えられます。

5年で倍増したシェアハウス経験者

シェアハウス利用経験者の推移



マーケット

レポート

以前のブーム時ほど話題を集めることが少なくなったシェアハウス。とはいえ利用経験者は5年間で2倍以上（6%→12・4%）に増加。じわじわと定着化に向かっているようだ。シェアハウス利用経験者の属性は20代後半から30代前半の社会人女性を中心だ。進学や就職、転勤などで地方から上京した人や、さまざまな理由で縁のないエリアに移り住んだ人が多い。

現在のシェアハウスは単身者用マンションをリノベして、バス・トイレなど水回り設備は専有で使えるタイプや、オシャレなラウンジなどの共用部がついたタ

イプなど選択肢も多くなった。しかし、経験者増加の理由はそれだけではないと

考える。利用経験者がシェアハウスを選んだ理由を探ると、家族・職場の人以外の他人との「適度な接触・つながり」を求める傾向が高まっているようだ。この傾向は住まいだけではない。以前、筆者が部下（20代女性）と談笑した際、「帰宅途中、買うものが特にないのコンビニに寄り」と聞いた。周囲にもた「ねてみたが彼女に限らない行動パターンのような

帰宅途中に駅前のバーなどに短時間立ち寄り「横丁女子」が増えているとも聞く。他人と適度に交流できるか否かという条件が、今後住まい選びの基準のひとつになるかもしれない。



様々な疑問にお答えします。



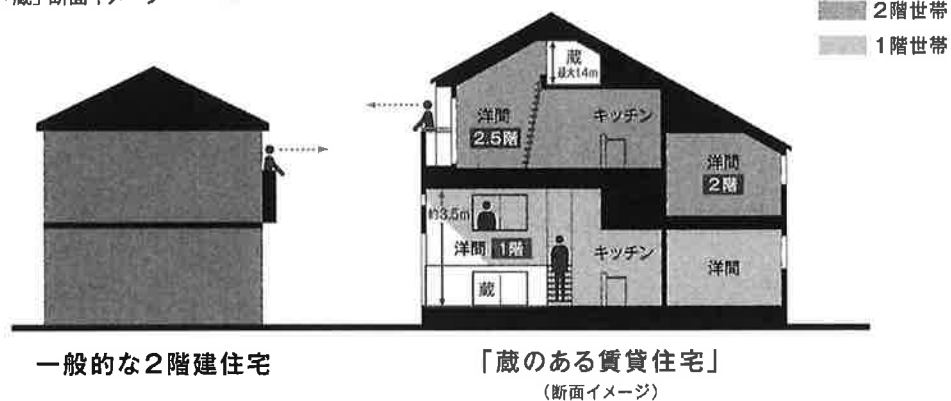
資産活用 Q & A

【設計編】

Q ミサワホームの「蔵のある賃貸住宅」とはどのようなものなのでしょうか？

A 賃貸住宅に対して、入居者が最も不満を感じている項目の一つが「収納」です。収納スペースが少ないと、衣類や季節家電、寝具などのしまい場所に困りがちです。そこでミサワホームが提案しているのが「蔵のある賃貸住宅」です。空間を立体的に利用することで、居住空間を犠牲にすることなく新たな収納空間を生み出すことができます。また、「蔵」の魅力は収納力だけではありません。1階は3m超の高天井となり、さらに高い位置からの採光で明るい空間を実現します。一般的に敬遠されがちな1階から人気になり、長期に渡り周辺物件と差別化することが可能です。

大収納空間「蔵」断面イメージ



【計画編】

Q 注目を集める“低燃費な賃貸住宅”具体的にどんなメリットがあるのでしょうか？

A ミサワホームが提案する省CO2モデル仕様(※1)であれば、築20年前後の一般的なアパートと比べて、年間で光熱費を約7.2万円削減できます(※2)。一般的に暑さ寒さの影響を受けやすい1階角部屋でも高い省エネ性能を実現でき、入居者にとって大きなメリットがあると言えます。

さらに、今後は賃貸検索サイト等で省エネ性能に優れた物件を検索できるようになると考えられています。“低燃費”が部屋探しのモノサシとなる日も遠くありません。賃貸住宅を計画される際は、ぜひ省エネ性能に優れた建物とすることをお勧めします。

(※1) 建物省エネルギー表示制度「BELS」において星5評価(最高等級)相当

(※2) 64.17㎡ 2LDK 神奈川県横浜市で試算



社長の独り言

今年は何年にも比べ寒さが厳しいです。雪もどきどき振りませんが、気温がかなり低いような気がします。そのせいか、水漏れ事故がいろいろな所で起きています。先日も入居前の借家の水漏れ等をチェックしに行くと、水道管が凍り、蛇口から水が出ず、チェックできません。そして、掃り際に一応水道メーターをチェックするとメーター内のコマが、なんとクルクル回っています。外で、不自然に濡れて凍っている部分があり、近くで見ると、壁の中から水が出てきています。急いで大家さんに報告すると、既に大家さんのほうで確認されて業者さんも手配されているとの事。迅速な手配で大変助かりました。また、浴室の蛇口から水漏れが起きた現場では、通常のダブル水栓ではなく、サーモスタット付の蛇口から水が止まらない状態で、これはカートリッジの取り寄せが必要となります。その間、入居者様には、使う度に蛇口の止水栓をマイナスドライバーで開けたり閉めたりしていただきながら、お風呂を使っていただくこととなります。大変ご不便をおかけするところになったにも関わらず、掃り際に缶コービーをいただき、メンテナンスの缶コービーは私が業者さんと作業している間に熱湯で温めていたもので、「熱湯はきつと持てませんよ」と渡されましたが、寒い時で、体も心も温まりました。結局、この現場はカートリッジを交換しても直らず、その後、本体を丸ごと交換といっしょにとなり、お客様には2週間ほどお休みのライフバー生活をしていたのですが、お客様には「お休みの期間が長すぎた」とお詫言われました。またまたお客様が驚かれますが、頑張っていきます。



今月の一冊

あなたに秘められた才能は？ 潜在能力テスト 公式問題集

出版社/扶桑社 価格/1,080円

大人から子どもまで、みんなで夢中になれる人気番組「潜在能力テスト」が本になって登場！ユニークな問題で楽しく脳力をみがこう！「知識」「学歴」「年齢」関係なく盛り上がれると話題を集めている、フジテレビ系の人気番組「潜在能力テスト」が本になりました。番組でおなじみのカテゴリーより「日常観察力」「注意力」「だまされない力」「言葉のセンス」「判断力」「超快感テスト」の問題を厳選。多種多彩な問題を解き進めるうちに、学校のテストでは分からない、秘められた才能に気付くかも！

合格



- ・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-ty.co.jp
URL http://www.nakano-ty.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！

