



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

1-2月号

発行日2021年1月



今月のトピックス

賃借人のケンカが原因で生じた損害について



Q.

私はマンションの賃貸人ですが、先日、当該マンションの賃借人の元夫が賃借人とのケンカを原因として、備え付けの建具を破損させるという事件が発生しました。なお、賃借人と元夫は同居していませんでした。現状、室内の修繕費用等は私が負担しています。当該費用を請求する相手としては賃借人と賃借人の元夫のどちらになるのでしょうか？また、当該事件を原因として賃貸借契約を解除できるのでしょうか？

A.

1. 賃借人もしくは元夫に対する損害賠償請求について

①賃借人に対する損害賠償請求

賃借人は、賃貸借契約上その用法を遵守して目的物を使用する義務を負っています。(用法遵守義務)

賃借人に用法遵守義務違反、すなわち債務不履行が認められる場合、賃貸人は賃借人に対し、債務不履行に基づき損害賠償請求をすることができます。

ただし、債務不履行が「契約その他の債務の発生原因および取引上の社会通念に照らして」賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃借人は責任を負いません。

本件において、備え付けの建具を破損させたのは賃借人自身ではなく賃借人の元夫であるところ、このような場合にも「契約その他の債務の発生原因および取引上の社会通念に照らして」賃借人の責めに帰すべき事由があるか否かが問題となります。

この点、賃借人が日頃から元夫が激昂する性格であることを理解しており、建具を破損させたことの原因の一端を担っているなどの事情があれば、賃借人は危険な行為に出よう

とする元夫に拍車をかけるような行為に出るべきではなかったとして、賃借人の責めに帰すべき事由が認められ、賃借人に対する損害賠償請求が認められる可能性があります。

これに対し、賃借人とのケンカを原因とするとはいえ、元夫が激昂し、一方的に建具を壊し賃借人に落ち度があったと評価することができない場合であれば、賃借人の責めに帰すべき事由はなく、賃借人に対する損害賠償請求は認められない可能性があります。

②元夫に対する損害賠償請求

賃貸人が、元夫に対して不法行為責任を追求することは可能です。なお、賃貸人は、賃借人と元夫の双方に対して責任追及をすることができ、賃借人と元夫のそれぞれに対する責任が認められる場合には、不真正連帯債務として両者は連帯して損害賠償責任を負うため、いずれに対しても全額を請求することができますが、一方から全部または一部が支払われたときは、他方への請求を減額する必要があります。

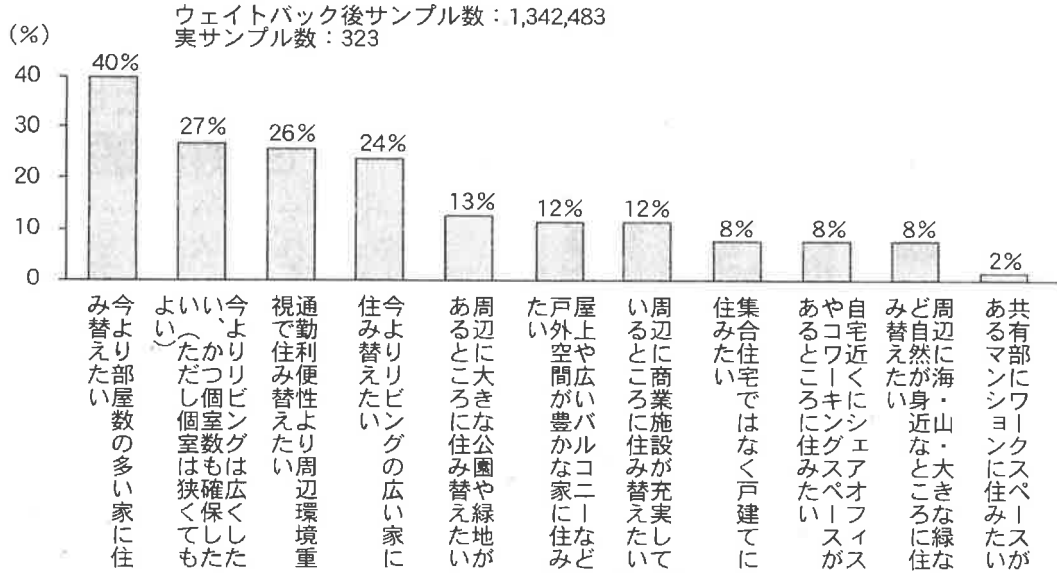
2. 賃貸借契約の解除について

賃借人に賃貸借契約上の義務違反があっても、その違反によって双方の信頼関係が破壊されるに至った場合のみ賃貸借契約の解除事由になるとされています。そして、この信頼関係破壊の有無の判断においては、賃借人の行為の内容、賃借人の対応、迷惑行為の影響の事情が総合的に考慮されます。

本件では、以前から賃借人と元夫のトラブルを原因として他の入居者からクレームが複数回入っていたわけではなく、今回一回きりのトラブルであり、かつ賃借人に大きな落ち度がなければ、たとえ備え付けの建具が破損させられたとしても、それが修繕可能な程度であったことも考慮すると、賃貸人と賃借人間の信頼関係を破壊しているとはまでは評価されず、賃貸借契約の解除が認められる可能性は高くないものと考えられます。

テレワークで高まる住環境改善ニーズ

今後住み替えたい住宅への希望（本調査 / 住み替え意向あり / 複数回答）



マーケットレポート

レポート

新型コロナウイルス禍でテレワークを実施した人の一定数——賃貸在住者の30%、持ち家世帯の20%がそこでの課題を感じ、住み替え検討していることを前回紹介した。住み替え先の住宅に何を希望しているかを今回は紹介したい。

「今より部屋数の多い家に住み替えたい」（40%）。次いで「今よりリビングは広く、かつ狭くてもいいので個室数も確保したい」（27%）と、やはり部屋数・個室数を増やしたいニーズが高い。ただし狭くてもいいというのがポイントで、今後は2LDK+2畳のワークスペースのような

提案がウケると思われる。

テレワークは84%の人が継続を望み、一定の定着があると考えている。自宅および自宅付近の快適な環境を重視する傾向を捉えた提案も必要になる。「通勤利便性より周辺環境を重視したい」（26%）をはじめ、「広いリビングがほしい」（24%）、「屋上やバルコニーなど戸外空間が豊かな家」（12%）などがニーズだ。

また希望するテレワーク割合は3〜5割が最も多い。通勤はするが、その頻度は減る人が一定数は出てくる。「周辺に大きな公園や緑地がある場所」（13%）、「周辺に商業施設が充実」（12%）など通勤範囲の郊外の街で、リフレッシュできる場と商業利便を併わせもつ街が人気になりそうな予感だ。



空撮点検

中国地方の大型事業

広島都市圏東部の新たな動脈が、2022年度の全線開通へ、くつきりと浮かび上がっている。中国地方整備局が建設する広島県海田町と東広島市を結ぶ国道2号東広島・安芸バイパス（全長17・3キロ）。工事は終盤に入ってきた。

「工事は順調」

広島市安芸区上瀬野町の瀬野川公園の下では、久井原トンネル（876メートル）の建設が進んでいる。昨年8月、両バイパスで計7本あるトンネルのうち最後に掘削が始まった。トンネル東方の東広島市方面には、すでに未舗装の道路や建設中の橋が連なる。「工事は順調」。国土交通省広島国道事務所（南区）の内田豪士工務課長は手応えを示す。両バイパスのうち西側に



位置する東広島バイパスは海田町南堀川町から安芸区

国道2号東広島・安芸バイパス

都市圏東部新たな動脈



広島市安芸区上瀬野町付近の東広島・安芸バイパスの建設現場。瀬野川公園（奥右）の下では久井原トンネルの工事が進む（撮影・荒木肇）

クリック

上瀬野町までの9・6キロ。14年3月末までに海田東インターチェンジ（IC）ー瀬野西IC間の7・1キロが開通した。21年3月末の工事の進捗は85%を見込む。

海田大橋を経て広島高速3号と結ぶ西端と、安芸バイパスにつながる東端で仕上げが進んでいる。

その安芸バイパスは上瀬野町から東広島市八本松町宗吉までの7・7キロで、進捗は65%。部分的な開通は

国道2号東広島・安芸バイパス 広島県海田町南堀川町から東広島市八本松町まで、国道2号の渋滞緩和

計画しておらず、22年度に一気に全線開通することになる。

事業化は東広島バイパスが1975年、安芸バイパスは95年だった。完成までに時間がかかっている要因の一つは、用地取得の難航だったと説明する。

たとえば久井原トンネルの建設では、汚染地下水の

と所要時間の短縮を目的に国が整備している自動車専用道路。広島市安芸区上瀬野町を境に西側の9・6キロは東広島バイパスで、1974年に都市計画決定し、

75年に事業化した。総事業費は1205億円。東側の7・7キロは安芸バイパスで75年の都市計画決定、95年の事業化で、総事業費は615億円。

■高まる定時性

流出を懸念する地元住民が反対するなどした。このため整備局は土地収用法に基づいて未買収部分を強制取得する手続きを進め、18年4月に完了。19年12月に全線開通の時期を示した。

緩和にもつながらる。加えて広島県道路（クレアライン）、東広島県道路とともに、広島、呉、東広島市の3市を結ぶ三角形の交通網ができる。広島市中心部と広島空港（三原市）の行き来では、山陽自動車道の代替路にもなるという。

広島国道事務所によると、両バイパスが全線開通すれば、広島市役所（中区）から東広島市役所までの所要時間は車で54分。開通済み区間と国道2号を併用する今のルートと比べて16分短くなる。国道2号の渋滞

内田課長は「製造業などの工場が多い広島市東部と東広島市の間で、想定した時間通りに行き来できる定時性が高まる。拠点を置く企業のメリットは大きい」と新動脈に期待する。（畑山尚史）



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20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(4)第8792号

【広告有効期限】令和3年2月28日



社長の独り言



新年第一回目のよもやま情報です。今年も毎年恒例の鶴羽根神社で会社の祈禱です。今は「コロナ対応で神社も少し様相が変わっています。家を出る時に少しトイレに行きたくなったのですが神社で祈禱の前に行くとトイレの思い、少しガマンしながら神社に着てさあ、祈禱の前にはトイレに行くと、いつもあるトイレの立て看板がなく、トイレ前に貼り紙が……」「コロナ感染対策の為、トイレの使用を中止します」……。しかし、気持ちよく祈禱に入りたいので、巫女さんへ神社内のトイレがトイレを使わせていただけないかお願いすると、少し可憐ながらも「少しお待ちください」と言われ、神社内へ……。しばらくすると戻って「あれ、いつものトイレを開けましたのでどうぞ」。行ってみると、いつものトイレの前にいつもの立て看板まで出していたとき、普段通りのトイレの様に……。私ひとりの為に申し訳ない気持ちになりながらも用事を済ませ、気持ちよく殿内へ……。今年も「コロナのせい」か少し短く、お神酒等もなく終わりました。ここへ来ると必ず境内にある椎木稲荷神社へもお参りします。金運アップの利益を授かれるそうなので、毎年「」でお参りした後、宝くじを買います。まだこれまでに高額当選したことは一度もありませんので、これからなのではないでしょうか。さて、去年の漢字が「密」でしたが、今年はどういう一年になるのでしょうか。これまでオリンピックの年の漢字は過去2回とも「金」でしたが、今年も「金」でしょうか。五年は我慢(耐える)、発展の前振り(芽が出る)を表す年になると言われているので、地道に生活、仕事をし、新たな発展へと繋げたいと思います。今年もよろしくお願いいたします。

今月の一冊

2040年の未来予測

2040

Makoto Naruke
成毛 眞

知っている人だけが
悲劇を避けられる

あなたの20年後に因縁あることを全部出しました！
2040年(推定)の未来予測(2020年11月) 成毛 眞 著
『知っている人だけが悲劇を避けられる』の目次
『2040年』の目次

DMESP

2040年の未来予測

2040

知っている人だけが
悲劇を避けられる

出版社/日経BP 価格/1,870円
著者/成毛眞

「今日」には、これから起こることの萌芽がある。現在を見つめれば、未来の形をつかむことは誰にでもできる。

- ・天災は必ず起こる。南海トラフの際は、日本中で地震が連動して起こる可能性が高い。
- ・日本では学歴の意味がなくなる。
- ・再生医療でパーキンソン病やアルツハイマー病治療。
- ・空飛ぶクルマも2040年には可能。
- ・水が最も希少な資源になる。



- ・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きていただくこと」

〒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 <https://www.nakano-ff.co.jp>

読んでいただきまして、
ありがとうございます！
今年も一生懸命作ります。
お楽しみに！

