



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

2-3月号

発行日2022年2月



今月のトピックス

ペット飼育禁止の物件で 犬の飼育が発覚したら？



Q. 私は、マンションの居室をAさんに賃貸しています。私とAさんで締結した賃貸借契約には、「居室内で犬などの家畜を飼育してはならない」というペット飼育禁止特約があります。ところが、Aさんは居室内で犬の飼育を始めました。Aさんが犬を飼育していることを理由に、Aさんとの賃貸借契約を解除できますか？

結論として、ペット飼育禁止特約がある場合でも賃借人がペットを飼育しているという理由だけで契約を解除することは難しいというのが現状です。

しかし、ペットの飼育により、悪臭が発生したり、ふん尿やダニ・ノミなどによる不衛生な状態が発生したりして、建物自体に損害を与えたり、昼夜を問わない鳴き声などで近隣住民に迷惑をかけているときには、契約を解除することができる場合もあります。

まず、集合住宅などにおいては、ペットの飼育が自由であるとする、その鳴き声、排せつ物、臭い、毛などにより建物に損害を与える恐れがあり、他の居住者に迷惑をかけたり、損害を与える恐れもあるため、ペットの飼育を禁止する特約を設けることも有効であると考えられています。

では、特約が有効であるにもかかわらず、特約に違反していることを理由としてただちに契約を解除することができないのはなぜでしょうか？

賃貸借契約は、長期間継続する契約であり賃借人と賃貸人の間の信頼関係のうえに成り立っているものです。

そのため、信頼関係が破壊されたといえるような契約違反があって初めて解除が認められると考えられています。信頼関係が破壊されたかどうかの判断の際に決め手となるのは賃貸借契約の目的に照らして、賃借人の契約違反により賃貸人にどれだけの不利益が生じているかということです。

そこで、ペットの種類や数、飼育の態様および期間、ならびに建物の使用状況、地域性などにより、ペットの飼育を禁止した趣旨に実質的に反しないと認められる場合は、信頼関係が破壊されたとまではいえず、契約の解除が認められない場合があります。

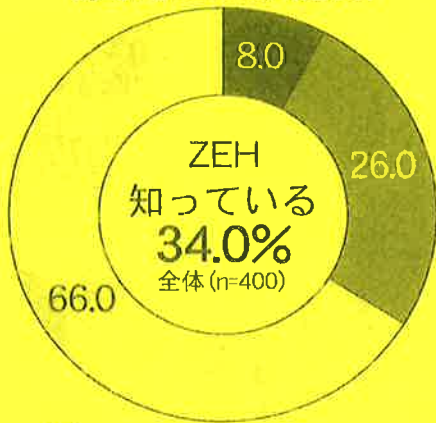
例えば犬の場合であれば、犬の大きさ、ほえ癖がどの程度あったのかなどその犬固有の特徴、ひっかき傷などによる建物の損傷の程度が考慮されます。

このように、ペット飼育禁止の特約違反だけでは契約を解除することができない場合もあるため、賃借人のペット飼育が判明した場合、賃貸人としては、まずは賃借人に対し、ペットの飼育を中止するよう求めることをおすすめします。そうすることで、他の契約違反があったときに、今回の特約違反と併せて信頼関係が破壊されていると裁判所から評価され、契約の解除が認められる可能性が高くなるからです。

初期対応が重要になりますので、まずは早めにペット飼育中止を求めてください。

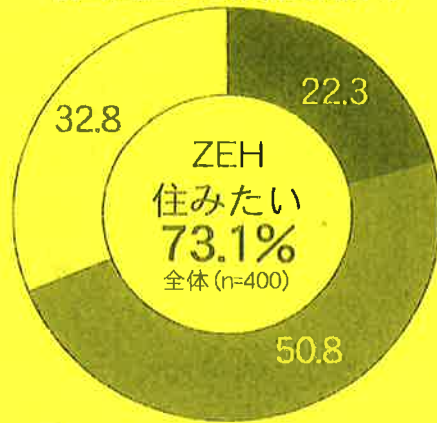
ZEH賃貸業界大手の取り組みも開始

[図1]ZEHの認知



- 詳しく知っている
- 名前は聞いたことがある
- 知らない

[図2]ZEH居住意向



- 購入して家で住んでみたい
- 賃貸で住みたい
- 住んでみたいと思わない

※「ZEHに対する住まい手の意識調査」(積水ハウス)より
調査期間:2021年2月~7月の半年間 対象:賃貸住宅に暮らす20代・30代の男女400人(男女各200人ずつ)

マーケットレポート

レポート

2022年はZEH(ネット・ゼロ・エネルギーハウス)賃貸が加速する1年になりそうだ。積水ハウス(大阪市)のシャームズンの受注数が20年度で19年比6倍以上の伸びを示すほか、大東建託(東京都港区)がZEHを標準とした賃貸事業の提案を開始、既存住宅1万棟に太陽光発電設備の設置を目指すなど各所で動きがある。国土交通省で21年3月に策定された「住宅基本計画」でも民間賃貸住宅のうち一定の断熱性能と遮音対策が講じられた住宅の割合を30年までに2倍(18年比)にする成果指標もある。

実際のところZEHほどの程度のスピードで普及していくのか。積水ハウスの調査では認知率は3割強、21年11月の当コラムで紹介した当社の調査でも賃貸ユーザーへの認知は約2割とまだ高くない。とはいえ同調査でZEHのメリットを理解すれば約9割が検討するとも回答している。

またZEHは従来の建築や設置費よりコスト増になるため、家賃上昇につながることも課題だ。この点は認知や理解が広がればカバーできる部分もある。現在、「SUMO(スーモ)」などのポータルサイトでは賃貸における光熱費の可視化に向けた検討を進めている。ZEHなど省エネルギー性能が高い住宅が選ばれよう後押しをしていければと考えている。

合格



様々な疑問にお答えします。

資産活用 Q & A

Q ミサワホームの賃貸住宅は、ZEH-M仕様と聞きました。一般的な賃貸住宅と比べてどれくらいの違いがあるのでしょうか？

A ZEHの普及は主に戸建てを中心に行われてきましたが、2018年に集合住宅に関するZEHの定義が決定され、「ZEH-M(ゼッチ・マンション)」と呼ばれる、集合住宅のZEH化も進められるようになりました。ZEH-Mではさまざまな入居者メリットがあります。

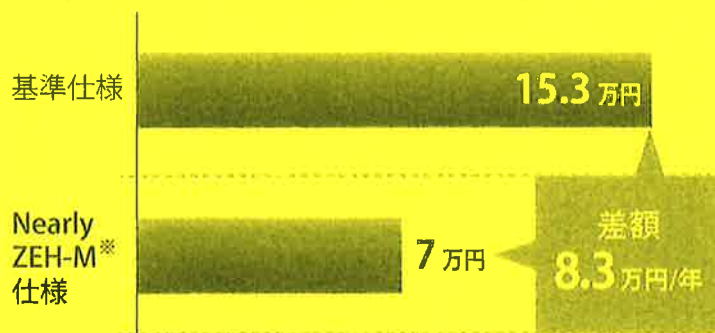
ひとつは『快適性』。室温が外気の影響を受けにくくなり、ミサワホームが提案する高天井の空間でも「夏は涼しく、冬は暖かい住まい」で快適に暮らすことができます。

もうひとつは『健康への影響』。高い断熱性でリビングとバスルームなどの部屋ごとの温度差が少なく、体に負担のかかるヒートショックのリスクも減らすことができます。超高齢社会の日本では、高齢者向けの賃貸住宅需要も伸びており、この「温度のバリアフリー」は、入居者の支持につながります。

そして『経済性』。太陽光発電システムで発電した電力を、入居者が暮らす各住戸へ分配して利用することで、光熱費を大幅に削減することも可能です。つまり、入居者は快適性と経済性を得ることができるので、高めの家賃設定でも入居者満足度を高めることが可能になります。

ミサワホームでは、2018年9月に販売を開始した「Belle Lead SkipHigh」にて、標準で強化外皮においてZEH-M基準に対応。下のグラフは、年間光熱費シミュレーションです。1LDKの間取りで比較した場合、年間光熱費をおよそ半額にすることも可能です。

ZEH-M仕様住宅の年間光熱費シミュレーション



51.3㎡、1LDK大人2名、東京都23区内で「Belle Lead SkipHigh」プロトモデルプラン202号室で、1.8kWの太陽光発電パネルを搭載したNearly ZEH基準を満たす住戸と、平成28年度省エネ基準の住戸における弊社光熱費シミュレーション差額(平成30年度基準の余剰売電料金を含む)。

※ZEH-M=Net Zero Energy House Mansion (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス・マンション)の略。

※Nearly ZEH-M=Nearly Zero Energy Mansion (ニアリー・ゼロ・エネルギー・マンション)の略。



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

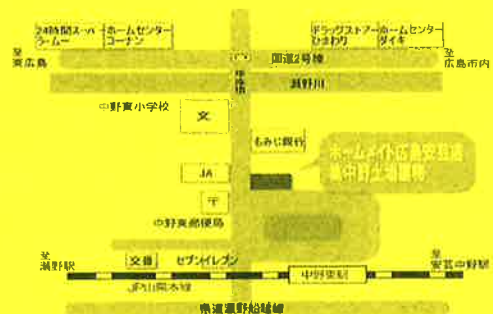
〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【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3月31日



社長の独り言



18歳で大学入学と同時に広島に来てから、今日までずっと同じ散髪屋さんに行っています。社員の頃から、現在の会社まで休みはずっと同じ水曜日。ですので、決まって水曜の朝に行きます。行くと、いつも「水曜日の男が来た」とあなたかく出迎えてくれます。学生の頃は、帰り際に「これ持って帰りんさい」と寿司を持たせてくれたり、「これからどこか行くんね？ 福屋まで乗せてって！」などと頼まれたり、アットホームな雰囲気でした。ただ、きました。それからもう40年以上・・・先日散髪に行くと、いつもはその娘さんにやってもらうのですが、その日は忙しそうで、その奥さんに髪を剃ってもらうことになりました。剃ってもらいながら、奥さんが「私、何歳じゃと思う？」と聞かれたのですが、この年代の方は、本当に分かりません。そして、どう答えたらいいのか？ 正解もよくわからず、おどおどしながらも、「70代後半ぐらいですか？」と答えると、「もう85歳よ！」との事。結構いい線で答えたな！と内心ホッとしながらも、いざよく見ると、85歳でありながら、姿勢もよく動きまわって、現役感バリバリです。その姿を見ながら私は思いました。最近、弊社へよく出入りしている営業の方が、60歳になり定年退職されるの事。今の60歳はまだ若く、いくらでも働けそうです。そう考えると、現在の私の仕事は定年はありませんので、私も85歳になっても働くことができそうです。いい仕事についているなとつくづく思いました。ただ、よくよく考えると、85歳になっても元気に働くためには、日頃からしっかり体づくりをしておかないといけません。まずは腕立て伏せから始めてみます・・・

今月の一冊

大丈夫じゃないのに 大丈夫なふりをした



大丈夫なふりをした



大丈夫じゃないのに
大丈夫なふりをした

「危ける!」「大切な人にプレゼントしたい」とクチコミで話題沸騰!

出版社/ダイヤモンド社 価格/1,430円
著者/クルベウ

クチコミで話題沸騰!

人間関係、仕事・・・疲れた心を癒してくれるエッセイ

- ・人生に訪れる3度のチャンス
- ・やる気がどうしても出ないとき
- ・どんな人でもすべてが嫌になる日はある
- ・天職に出会うために今できること
- ・幸せな人間関係の築き方

自分より他人を優先してしまう方へ
不器用な生き方を応援してくれるエッセイです。

- ・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!

