

TOPICS

賃貸契約者の満足度が高い設備で、「スマートキー」が大幅上昇

(株)リクルート住まいカンパニーが、「2019年度 賃貸契約者動向調査(首都圏)」の結果を発表しました。2019年度に賃貸物件を契約した人の行動実態を把握することを目的に、2019年4月1日～2020年3月31日に賃貸住宅へ入居し、現在も入居している物件選びに関与した全国の18歳以上の男女を対象として、2020年6月12日～30日にインターネット調査を実施し、1280件の有効回答を得たものです。

年度(2018年度)まで減少傾向が続いていましたが、過去最少だった2018年度からは横ばいです。部屋探しの際には見学した物件数(単一回答)は、減少傾向が続いており、平均2.7件と過去最少となりました。

2009年度(7.2%)と比べると約3.5倍に増加しています。契約した物件の礼金は平均0.7ヶ月で、「ここ3年は横ばいの傾向」にあります。礼金が0ヶ月の物件の契約割合は40.2%で、前年度(43.5%)からは減少しましたが、2012年度以降、8年連続で40%を超える結果となりました。

「スマートキー」(67.5%)の順となりました。「TVモニター付インターフォン」「温水洗浄便座」「スマートキー」「浴室乾燥機」「エアコン付き」「オール電化」は、満足度が2年連続で上昇していて、中でも「スマートキー」(66.8%)は、前年度(54.9%)から大幅に上昇しました。各設備に対して「次に引越す時も絶対欲しい」と回答した人に、家賃が上がってもよいから、また家賃上昇の許容額を聞いたところ、最も家賃上昇許容額が高いのは「独立洗面台」「オートロック」「システムキッチン」「エアコン付き」で、いずれも家賃上昇許容額は約1700円でした。

不動産会社店舗への訪問数を単一回答で聞いたところ、全体平均は1.5店舗でした。前10年前と比べて3分の2に

契約した物件の敷金は、「一貫して減少傾向」でしたが、前年度(平均0.9ヶ月)から0.1ヶ月分上昇し、平均1.0ヶ月となりました。10年前の2009年度(平均1.5ヶ月)と比べると、「3分の2まで下落している」結果となりました。敷金が0ヶ月の物件の契約割合は増加傾向にありましたが、過去最高となった前年度の28.1%から減少し、25.5%となりました。10年前の

設備に対する満足度を、各設備が設置されている人を対象として聞いたところ、最も満足度が高いのは「24時間出せるゴミ置き場」(68.1%)で、次に「無料インターネット完備」(67.9%)、「TVモニター付イ

参考/不動産ジャパン2020年9月16日の記事より

契約物件の敷金は平均1.0ヶ月、10年前と比べて3分の2に

不動産会社店舗への訪問数を単一回答で聞いたところ、全体平均は1.5店舗でした。前

契約した物件の礼金は、平均0.7ヶ月で、「ここ3年は横ばいの傾向」にあります。礼金が0ヶ月の物件の契約割合は40.2%で、前年度(43.5%)からは減少しましたが、2012年度以降、8年連続で40%を超える結果となりました。

設備に対する満足度を、各設備が設置されている人を対象として聞いたところ、最も満足度が高いのは「24時間出せるゴミ置き場」(68.1%)で、次に「無料インターネット完備」(67.9%)、「TVモニター付イ

参考/不動産ジャパン2020年9月16日の記事より

(株)ドットコムホールディングス 本社ビル

麺処 田楽
自家製麺 DENGAKU
11:00~21:00(LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337

らーめん酒屋 三楽
SANGOU
17:00~4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636

らーめん 三楽
SANGOU 数寄屋
11:00~21:00(LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

麺処 田楽 三楽 三楽
らーめん酒屋 三楽 三楽
3店合同クーポン
お食事の方、合計金額より
500円割引
1グループ1枚限り

たい焼き 1個無料
お一人様、1回1枚のご利用。
有効期限21年2月28日まで。



北海道十勝生まれの鯛焼き店
たいやき工房
本店 帯広市東3条南8丁目
☎0155-24-2522 営10:00~19:00



ハウスドゥ! 白樺通店



ハウスドゥ! 帯広店



アパマンショップ 帯広南店



アパマンショップ 帯広西店



「賃貸経営」 一問一答



Q
質問

1階に建築当初から衣料品販売店が入っており、内装工事などは全部その店が施工しています。先日、店内に不具合が発覚し調べたところ手抜き施工が判明。衣料品販売店に修繕費用の負担を依頼したのですが「建物に関する」となっており「オーナーが支払うべき」と言われて困っています。原状回復も含め、どう対応すべきでしょうか。



1 賃貸人にある修繕義務
本件では、内装部分に関して修繕を要する箇所があり、賃貸人が賃借人から修繕を求められています。確かに民法上、賃貸人は賃借人に対して、「使用収益に必要な修繕」をする義務を負います。物件に不具合がある場合は、修繕をしなければなりません(民法606条)。

2 本件の内装は「造作」の可能性が高い
ただし、本件の場合、内装工事が「使用収益に必要な修繕」といえるかが問題となります。賃貸人が修繕義務を負うのは、基本的に「物件そのものや物件と一体となる部分」です。賃借人が任意に取り

り付けた造作部分については、賃借人の財産であり物件そのものとは異なるので、賃貸人に修繕義務は及びません。むしろ造作は、契約終了時に賃借人が取り払って原状回復しなければならぬものです。本件では詳しい事情が不明ですが、少なくとも「衣料品販売店が自ら内装業者を手配し、内装工事を行った」という事情が認められます。もしも、本件の賃貸借契約当初の時点において、物件を「スケルトン」の状態に賃貸し、衣料品販売店が賃貸人の許可をとって自らの好みに内装を整えたのであれば、内装工事の内容は完全に賃借人の責任の範疇といえるでしょう。そうであれば、本件で賃借人が修繕を求めているのは賃貸人側が用意した設備ではなく、借主側で設置した「造作部分」となります。造作部分は修繕義務が及ばないため、賃貸人が修繕要求に応じる必要はありません。

3 原状回復について
賃貸借契約では、賃借人は物件を元の状態に戻して賃貸人へ返還する必要があります。自ら内装を変えたり造作を取り付けたりした場合は、自己の費用で内装を元に戻し、造作を取り払って返還しなければなりません(民法621条参照)。

本件も賃貸借契約を終了するのであれば「原状回復は不要とする特約がない限り、賃貸人には賃借人へ内装工事の施工前の状態に戻して返還するように、要求できると考えられます。

Q
質問

オートロックが壊れたまま賃貸物件を運営しています。入居者様には対価として家賃10000円の減額で1戸を除き、ご了承を頂きました。問題は、今も交渉中の人で「8000円減額すべき」と強く主張してきます。値引き前の家賃は8万8000円で無茶な要求と感じており、まもなく更新時期ですが「値引きするまで更新料は支払えない」とも言われ困っているのですが…。



1 減額に応じる義務はある

本件の賃貸借契約は「オートロック」であることが前提条件になっていると見受けられます。それに関わらず、故障によりオートロックが作動しなくなっているため、賃借人が家賃減額を求めている状況です。このように契約の前提となる物件設備が故障した場合、賃借人には修繕義務があります(民法606条)。そして、物件設備の故障が賃借人の責任でない場合は、民法により賃料は減額になるとされています(民法611条)。本件でも、賃貸人がオートロックの故障を修繕しない限り、賃借人から家賃のいくらかを減額請求されても止むを得ないといえます。

2 いくら減額されるのか
ただし、減額されるといっても、賃借人の「言い値」が適用されるわけではありません。法律によると、使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じた減額となります。よってオートロック機能はその物件利用においてどの程度重要といえるかにより、減額さ

3 更新料について

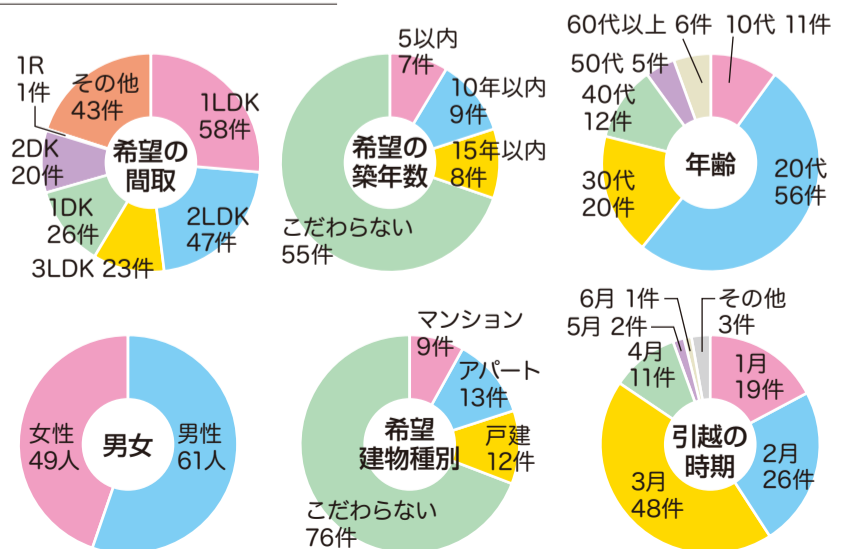
れる金額は変わってくるでしょう。最終的には裁判所による判断となるため正確な金額はいえませんが、8000円より低くなる可能性は充分にあると考えられます。裁判をしないで解決するには、当事者同士が妥協なところで譲り合って決める必要があります。

本件の賃借人は更新料の支払を拒絶しています。しかしオートロックが壊れているからといって、更新料の支払い拒絶理由にはなりません。賃貸借契約により、「更新の際には更新料を支払う」内容の取り決めになっているなら、物件設備に故障があっても賃借人は更新料を払う必要があります。ただし契約において「自動更新」ではなく「協議更新」(「甲および乙は協議により本契約を更新できる」という条項)になっていると賃借人は更新料を請求できない可能性があります。この場合「更新の合意」ができれば「法定更新」扱いとなる可能性があるためです。法定更新は、当事者の合意ではなく法律(民法)によって自動的に契約が更新されることです。法律上、「法定更新の際にまで更新料が発生するの」に関しては意見が割れており、認める裁判例と否定する裁判例があります。よって本件でも、状況によっては、更新料を否定される可能性があると考えるでしょう。また、法定更新とされると、以降の契約は「期間の定めのない契約」になります。すると、通常「2年ごと」などと定めている更新時期が到来しなくなるため、以降は更新料の請求ができなくなると考えましょう。

ただし、賃貸借契約書で「法定更新の際にも更新料が発生する」と明記されていれば、法定更新になっても更新料を請求できます。まずは契約内容を確認しましょう。

グラフで見る賃貸動向

アバマンショップ帯広南店西店・南店集計データ(R3.1.1~R3.1.28)



一級管工事施工管理技士

一級配管技能士

液化石油ガス設備士

田中設備

代表 田中 一郎

〒080-0311 音更町南鈴蘭北4丁目9

TEL.0155-31-1977・FAX.0155-30-1266

携帯.090-3397-5819

fwie4349@navy.plala.or.jp

中古住宅

POINT①

▶ウッドデッキ・南庭付き

POINT②

▶2台分のカーポートあり



帯広市自由が丘1丁目

土地面積: 181.50㎡(54.9坪)
 延床面積: 101.85㎡(30.80坪)
 宅地 H29年2月築
 拓殖バス 自由が丘1丁目 3分
 若葉小学校/帯広第八中学校区

価格 2,500万円

不動産情報

中古住宅

POINT①

▶3階4LDK

POINT②

▶南向きの為日当たり良好



帯広市西4条南6丁目

専有面積: 84.53㎡(内法)
 建物階数: 10階建 3階部分
 S62年10月築
 十勝バス 西4条6丁目 1分
 帯広小学校/翔陽中学校区

価格 880万円

不動産情報

解説

手付解除の場合の媒介報酬

不動産関連のトラブル事例

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介します。

◆事案の概要◆

不動産業者Xと土地所有者Yは平成12年11月、専任媒介契約を締結した。Xによる媒介活動の結果、平成13年2月Yは、訴外Aとの間で代金総額5億2455万円、手付金を2000万円とする売買契約を締結したが、翌月AはYに対して手付金の放棄による契約の解除を申し入れ、Yもこれを承諾した。Xは、Xの媒介により売買契約が締結された以上、その後において契約が解除されても報酬請求権が消滅することはないとし、約定報酬額の全額である1658万円余をYに請求した。これに対しYは、媒介契約書には買主の手付放棄により解除された場合の報酬に関する定めがないので、報酬を請求することはできない等と主張した。一番では、Xが請求できる報酬額は、Yが受

◆判決の内容◆

媒介報酬の請求に関する過去の判例や学説によれば、媒介により契約が有効に成立した以上、手付放棄、合意解除や債務不履行などによる契約解除が行われても、報酬請求権の成立には何ら影響を与えるものではないとされている。本件では、媒介業者が契約締結の過程で行った行為、依頼者の被った損害や取得金等の状況を参酌して媒介業者が請求できる報酬の相当額1000万円を示した。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積もり・ご相談は無料
 お気軽にご相談ください

☎(0155)24-5988

笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い

合同会社 緑

帯広市西5条南28丁目1番地3

お客様との出会いを大切に
 迅速・丁寧に対応します

不動産登記・名義変更

会社設立・商業登記

遺産相続・生前贈与のご相談

お気軽にご相談ください



司法書士クローバー法務事務所

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F

TEL(0155)67-7781

🍗 おすすめのお店



カレーといえば!!

インディアン長崎屋店
 帯広市西4条南12丁目3長崎屋帯広店内
 ☎0155-21-7715
 営:10時~20時(L.O19時30分)
 休:火曜(火曜が祝日の場合は翌日)

スタッフ紹介



このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。

ドットコム不動産株式会社
坂下嘉康

「初めまして、ドットコム不動産株式会社営業坂下嘉康(さかした)と申します。」

2020年10月1日に福井店に入社して、まさか帯広に来るとは想像してはいなかったのですが、2020年11月4日から帯広店に研修も含めた転勤いたしました。あっという間に3か月間が過ぎました。一日があつという間で3か月間が経過という感じです。

私は、不動産業界は、未経験ではありますが、不動産を扱う難しさに変な魅力を感じ業界入りしました。物件仕入れから始まり、内覧、契約、決済等と通りの流れは理解してはいますが、まだまだ、分からないことだらけで奥が深いです。一つ一つが大事な経験と考え、将来的に不動産のプロフェッショナルになれるよう頑張りたいです。

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋

インターステラテクノロジズ株式会社 IN 大樹町 2021年1月11日



ホリエモンこと堀江貴文氏が力を入れているロケット事業。帯広から車で1時間の大樹町で事業をされています。その事業を行っているベンチャー企業。インターステラテクノロジズ株式会社。

昨年、地元紙に新社屋ができたという記事が出ていたので、気になっておりました。今日、大樹町に仕事で行く用事があったので、ついでに寄ってみました。上の写真が、新社屋です。大樹町の市街から10キロくらいの郊外にありました。社屋の周辺は見渡す限り畑です。

この雑音の全くないところで、全国から集まった技術者の挑戦があるんだろうと思います。地方創生。ここから宇宙ビジネスが始まり、過疎化の地方都市が生まれ変わっていく様を見ることができると祈願しております。大樹町、不動産も熱いです笑。

不動産の表示に関する登記について
 土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業
 土地境界測量・土地分筆・更正・
 地目変更等・建物表題登記
 増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等
 お気軽にご相談ください。〈相談無料〉



渡部尚博事務所

土地家屋調査士
 民間紛争解決手続代理関係業務
 (ADR認定調査士)

渡部 尚博

幕別町札内曉町248番地122
 TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944
 E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

建築・リフォーム業



株式会社 カトウ

代表取締役 社長 **加藤 康成**

携帯 **080-8287-5539**

E-mail katou.asuteru@gmail.com

本社 〒080-0012 帯広市西2条南21丁目19-2
 TEL(0155)67-8745・FAX(0155)67-8957
 西支店 〒080-2473 帯広市西23条南3丁目56-4