

ムラケン通信

-OWNERS NEWS-

H30.12.10 発行



有限会社 村建地所
ムラケン

入居率 80.68%
滞納率 0%

【2018年11月末現在】

発行元：有限会社 村建地所 〒989-1201 柴田郡大河原町大谷字町向 135-2
TEL 0224-53-1130 FAX 0224-52-3824 発行責任者：村上則夫
ホームページ <http://www.muraken.com> メール info@muraken.com

入居者に人気の設備ランキング

全国賃貸住宅新聞の人気企画「入居者に人気の設備ランキング」が発表されました。インターネット無料が3年連続で単身者向け・ファミリー向け1位を独占しました。昨今はスマートフォンやタブレットへのWi-Fi接続のためにインターネットを繋ぐのが主流。「あって当たり前。そうではない物件には客が付かない」と話す大手不動産会社も。トップ3の顔触れは2年連続で同じでした。

注目は単身者向けでランク外

「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる」TOP10

単身者向け		ファミリー向け	
1位 → 前回は1位	インターネット無料 (Wi-Fi、無線LAN) 4年連続1位。入居しやすく使えることで導入手続きの手間を省ける点が好評だ。	1位 → 前回は1位	インターネット無料 (Wi-Fi、無線LAN) 今や1人1台。家族で使うスマートフォンはデータ容量を気にせず使える無料接続が人気。
2位 → 前回は3位	宅配ボックス 不在時の多い単身者に人気。前回急上昇で2年連続上位キープ。	2位 → 前回は3位	追っだし機能 帰宅時間が異なるファミリー層には使い勝手が良いと高評価。
3位 → 前回は2位	エントランスのオートロック セキュリティはまず玄関から。もはや定番の設備。	3位 → 前回は2位	エントランスのオートロック 小さい子どものいる家庭からの要望が多いという。
4位 → ランク外	備え付け家具・家電	4位 → 前回は4位	宅配ボックス
5位 → 前回は5位	浴室換気乾燥機	5位 → 前回は5位	システムキッチン
6位 → 前回は4位	ホームセキュリティ	6位 → 前回は6位	ホームセキュリティ
7位 → 前回は7位	独立洗面化粧台	7位 → 前回は8位	ガレージ(屋内/屋外)
8位 → 前回は9位	防犯カメラ	8位 → 前回は9位	ウォークインクローゼット
9位 → 前回は5位	ウォークインクローゼット	9位 → 前回は7位	浴室換気乾燥機
10位 → 前回は9位	システムキッチン	10位 → ランク外	太陽光パネル(入居者個別売電)

インターネット無料 3年連続2冠

「この設備がなければ入居が決まらない」TOP10

単身者向け		ファミリー向け	
1位 → 前回は1位	室内洗濯機置き場 防犯上の理由で室外での洗濯を避けたいという層が若い女性を中心に多い。	1位 → 前回は3位	室内洗濯機置き場 意外設備は台機などの積重ねを避けてしまつて入居が付かないという層が多数。
2位 → 前回は2位	TVモニター付きインターホン 宅配業者などを呼んだときの見守りに役立つ。	2位 → 前回は2位	独立洗面化粧台 ファミリー層では設置されていることを条件に探求する傾向が大きい。
3位 → 前回は3位	独立洗面化粧台 バストイレとは別にしてほしいという要望が多い設備。	3位 → 前回は1位	追っだし機能 節水にも効果的なエコ設備の代表格の一つ。
4位 → 前回は3位	洗浄機能付き便座	4位 → 前回は4位	TVモニター付きインターホン
5位 → 前回は5位	インターネット無料 (Wi-Fi、無線LAN)	5位 → 前回は5位	洗浄機能付き便座
6位 → 前回は6位	エントランスのオートロック	6位 → 前回は6位	システムキッチン
7位 → 前回は7位	備え付け照明	7位 → 前回は8位	エントランスのオートロック
8位 → 前回は8位	宅配ボックス	8位 → 前回は9位	インターネット無料 (Wi-Fi、無線LAN)
9位 → 前回は9位	ガスコンロ(二口/三口)	9位 → 前回は7位	ガスコンロ(二口/三口)
10位 → ランク外	システムキッチン	10位 → 前回は10位	エレベーター

から4位に食い込んだ「備付家具・家電」。中でも「入居した後に窓の寸法を測って買いに行くのが面倒」とカーテンが人気なのだそう。またファミリー向けでは、近年台風や豪雨、地震など自然災害の猛威が日常生活に甚大な被害をもたらした背景も手伝い、太陽光パネル(入居者個別売電)がランキング入りしました。ある大手不動産会社によると、太陽光は若いファミリー層の需要が高く、太陽光に興味を持つ人は長期入居を前提とする人が多いとのこと。

「この設備がなければ入居が決まらない」ランキングでは大きな変動はなく、洗浄機能付き便座、追っだし機能といった設備は変わらず高いニーズを誇ります。こちらでもインターネット無料はランキング入りしており、まさに「なければ入居しない」ものとなっています。

終活セミナー



マに、専門家をゲスト講師にお迎えして開催する予定です。

11月18日(日)、税理士の大谷津敏氏をお迎えして終活セミナーを開催しました。逃れられない税金の話ということで、参加した皆様はメモを取ったりと熱心に受講されていました。次回は今話題の「家族信託」をテーマに、専門家をゲスト講師にお迎えして開催する予定です。

賃貸不動産経営管理士

「賃貸不動産経営管理士」とは賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った賃貸管理の専門家のことです。賃貸管理が複雑多様になり、スペシャリストとしてオーナー様、入居者様の信頼に応えられるよう、スキルアップを目指し受験しました。結果は1月中旬頃に出ます。

弁護士が解決!! 不動産トラブル

「集中豪雨に関する賃貸人の責任」 **身近な**

大規模な集中豪雨の影響で、賃貸物件にも部屋の中に置いていたものや自動車に被害が出て、問い合わせがきています。賃貸人が集中豪雨に関して責任を負うようなことがあるのでしょうか？

まず思いつくのが「不可抗力であるから、責任を負うことはない」という結論でしょう。

しかしながら、不可抗力であったからすべてのトラブルが解決されているわけではありません。例えばある判例では、集中豪雨で浸水した地下駐車場を貸し出すにあたって、「集中豪雨の影響を認識していた賃貸人の責任として、契約締結時に過去に集中豪雨のために浸水し、駐車されていた車両にも被害が生じた事実を告げる義務を負うというべき」と判断され、損害賠償責任が肯定されています。

この判例では、契約締結前の説明義務に関するものであること、説明が尽くされていれば借りていなかったということが否定されないことを理由に、不可抗力を理由とした免責を認めませんでした。さらに、賃借人が自動車を移動させなかったから被害が生じ、過失相殺すべきであるとの主張は完全に排斥されています。集中豪雨のような状況では、損害を軽減させようと試みることが被害の拡大につながる場合もあるからでしょう。

一方で住居兼事務所であった賃貸物件に、専有部分とつながるバルコニーからの浸水が生じ、居室内が被害を受けたとして請求された事案について、バルコニーの清掃義務は賃貸人にはなく、浸水は想定しがた

い大量の雨水の貯留であったことを理由に賃貸人の責任を否定しました。

後者の判例は、一般的な感覚や結論と相違ないですが、前者の判例では賃貸人の責任が肯定されています。前者では、集中豪雨における被害を賃貸人が認識し、二度目の被害は想定外といえなくなる可能性があることが結論に影響を与えています。ある判例において、重要事項説明書に「本件不動産付近に局地的集中豪雨が発生し、これにより本件建物に被害が生じたため、本件建物に集中豪雨対策として排水逆流防止弁を追加的に設置した」旨記載されていた事例において、賃貸人の責任を否定する結論が導かれています。

今回の被害が予測できなかったとしても、今後は集中豪雨による被害を認識している状況で賃貸することになる以上、今後の契約においては、重要事項説明書などにしっかりと被害と状況などを踏まえた記載を行っておくことが、免責されるためには重要といえるでしょう。

「週刊全国賃貸住宅新聞」より抜粋

編集後記

夫がアメリカ人の友人が「靴を脱ぐ習慣がないからか、常日頃から床をきれいにしておくという感覚が薄い」と話していました。外国人労働者が増えるかもしれない今後、「文化の違い」とざっくりくられてしまう、具体例のひとつといえるのでは。