



ハウジングロビー-HP-ではここ▲
Facebook & Instagram
やってます!

[発行日]2023年3月1日(通算第129号) [発行人] 森田 龍三
[発行所] 株式会社ハウジングロビー 長崎県長崎市下西山町 1-5 TEL 095-893-5037
※配信停止をご希望の場合は >>> 095-893-5037 までご連絡ください。



Column

フェイクニュース

情報が瞬く間に SNS で拡散される現代、
いかにフェイクなニュースが蔓延しているか
皆様考えた事がありますか？

口コミは時に役に立つ情報ですが、個人的な主
観と感情にまみれた意見もたくさんあります。
それは匿名性と言う名のシェルターに守られ
ながらいとも簡単に他人を攻撃します。

メジャーなメディアにしても然りです。
フェイクニュースは流しませんが、一方だけを
報道し都合の悪いことは伝えないというやり
方をします。

世論の空気を作る報道の仕方などは朝メシ前
です。言葉の切り取り方でも伝わり方は
180℃変わることなんてザラにありますよね。

スポンサーに対しても忖度が働くのは当然で
す。特に危惧しているのはその情報によって生
まれる風潮や空気感です。

情報を様々なチャンネルから得る事ができる
が故に、いとも簡単に世論の空気感に流され真
実や本質を見落としがちになる事です。

空気に流される事なく常に物事の本質を見極
める人でありたいと思いますし、思考停止しな
いように意識していかなければなりません。

また、そのような社会でありたいと願います。



株式会社ハウジングロビー
代表取締役 森田 龍三

丸山町に庭園をテーマにした 新しい宿がオープンしました!



◀◀◀
宿泊予約
はこちら



新しい民泊施設「丸山町庭 (テイ)」
が無事オープン致しました。おかげ
さまでオープン当初から外国人観
光客や家族連れの皆様からたくさ
んの御予約をいただいております。
昔の長屋の趣をそのまま活かした
モダンな内観に仕上がっておりま
す。一度に 10 名までご宿泊可能
です。ご親戚の皆様ぜひ一度ご
利用くださいませ!



空家を民泊に活用しませんか?
<お問い合わせ>
株式会社ハウジングロビー民泊事業部
TEL 095-893-5037

ハウジングロビープレゼンツ/ ■ 龍ちゃんのみんなでHappy! プレボ長崎!
NBC ラジオ ■ 龍ちゃんの個性があるから面白い!

毎月第2・4水曜日 11:30頃~放送中
毎月第3月曜日 19:30~放送中

「賃貸物件の管理」「不動産の売買」に関するご相談は弊社まで
お気軽にご連絡ください!
株式会社ハウジングロビーL&P長崎店 TEL:095-893-5056

補償対象の修繕箇所 「外壁」「軒裏」「屋根」

国土交通省
認可取得

大規模修繕に備える共済
賃貸住宅修繕共済

共済掛金を経費にすることが可能です!
(共済掛金損金計上可能)

<正規代理店>
ハウジングロビーまでお問い合わせください。TEL 095-893-5037



借主の迷惑行為と契約解除の関係

近隣の入居者に対して迷惑行為を繰り返す賃借人との契約解除を認めた裁判例

賃貸マンションやアパートでは入居者が平穩に居住できる環境が重要です。このため、一般的な賃貸借契約書では、「他の住民への迷惑行為を行わないこと」が賃借人の義務として規定されています。また契約書に記載されていなくても、「賃借人が賃貸借契約上負うべき付随的義務として、正当な理由なしに近隣住民とトラブルを起こさないように努める義務」を負っていると解釈されています。したがって、もし賃借人が他の住民に対して迷惑行為を行ってトラブルを生じさせた場合は債務不履行(契約違反)に該当することとなりますので、賃貸人は契約違反を主張して契約解除できれば退去させることが可能となります。しかし、賃貸借契約の解除の可否は「信頼関係破壊の法理」により判断されますので、賃借人の契約違反行為が当事者間の信頼関係を失わせる程度のものかどうか、という点が検討されます。どの程度の迷惑行為であれば契約解除事由となるかについては明確な基準がないため、公表されている裁判例を調査してその傾向を探っていくこととなります。

今回紹介するのは、賃貸マンションにおいて両隣の賃借人と騒音を巡ってトラブルを複数回起こしていた賃借人に対して解除が認められた事例(東京地方裁判所平成10年5月12日判決)です。概要は以下の通りです。

- ①ある賃借人が入居直後から「部屋から発生する音がうるさい」などと隣の入居者に文句を言うようになり、何回も執拗に抗議を続け、夜中に壁を叩いたり、廊下を通る際に隣の部屋の扉を強く足で蹴飛ばした。
- ②マンションの管理人に対しても、「両隣の部屋の音がうるさくて仕方がない、何とかしてくれ」などと数回にわたり文句を言ってきたり、仲介業者の担当者に対しても、「隣の住人が夜中にコツコツ壁を叩いたりしてうるさいので何とかしろ」などと要求し、その後も何回か同様の文句を言ってきた。
- ③こうしたことが、問題の賃借人の入居直後から約10カ月以上続いた。
- ④隣の入居者は、この問題の賃借人が入居する3年前から入居していたが、これまで特に問題もなく、クレームを受けた後に管理人が夜に騒音を何度か確認しに行ったが一切聞こえなかった。結局、隣の入居者は、「小さい子供に何かあったら困る」と言って、この問題の賃借人の入居後10カ月後には退去してしまった。以後、この部屋は空室となっている。
- ⑤もう一方の隣室の入居者も、5年以上住んでいてトラブルはなかったが、この問題の賃借人が入

居して3カ月後に「隣が物騒なので出ます」と言って退去した。その後に隣室に入居した入居者に対しても同様のことが行われすぐに退去されてしまった。

⑥このため問題の賃借人の両隣の部屋は、この賃借人の悪い噂が広まってしまい、新たな入居者も見つからず今も空室のままとなっている。

裁判所は本行為が契約違反に該当するかについて、

「隣室から発生する騒音は社会生活上の受忍限度を超える程度のもではなかったのであるから、共同住宅における日常生活上、通常発生する騒音としてこれを受容すべきであったにもかかわらず、これら住人に対し、何回も、執拗に、音がうるさいなどと文句を言い、壁を叩いたり大声で怒鳴ったりするなどの嫌がらせ行為を続け、結局、これら住人をして、隣室からの退去を余儀なくさせるに至った」

として、騒音に対する賃借人の行動は正当な理由がないと判断しました。その上で賃借人の行為は、

「本件賃貸借契約の特約において、禁止事項とされている近隣の迷惑となる行為に該当し、また、解除事由とされている共同生活上の秩序を乱す行為に該当するものと認めることができる。」

と、契約違反に該当すると認定し、この迷惑行為が信頼関係を破壊する程度か否か、については、

「賃借人の右各行為によって、五〇六号室の両隣の部屋が長期間にわたって空室状態となり、賃貸人が多額の損害を被っていることなど前記認定の事実関係によれば、賃借人らの右各行為は、本件賃貸借における信頼関係を破壊する行為に当たるといふべきである。」

と述べて、契約解除を認めました。この事案の賃借人はかなり特異な賃借人ともいえるのですが、迷惑行為が解除事由となる一つの基準として「その迷惑行為によって、複数の近隣入居者が退去してしまった」ということを示した裁判例として参考になります。

こすぎ法律事務所 弁護士 北村亮典

※2023年2月20日時点の法令等に基づいて書かれています。

賃貸業界のニュースから

「半導体工場がもたらす賃貸需要」と 「退去時の忘れ物ランキング」

今回は、2つの異なる話題についてレポートいたします。ひとつめは、賃貸住宅ビジネスに大きな追い風となるかもしれない外資系ハイテク産業による工場建設についてです。

半導体による賃貸需要は全国に広がるか

今、日本で最も賃貸住宅市場が盛り上がっているのが熊本県菊陽町でしょう。2021年に世界最先端の半導体メーカーTSMC(台湾)を中心とした企業が巨大な半導体工場の建設を発表したため、ここ数年で賃貸需要が急速に高まっています。TSMCと周辺ビジネスに関わる企業も含めた総投資額は1兆円以上ともいわれており、小さな町に巨大な変化が起きようとしています。昨年に入って工事建設が急ピッチで進んでおり、すでに1,000人以上の建設関連労働者による賃貸住宅需要があったとみられていて、最終的には7,000~8,000人の需要があると予想されています。これによって、工場のできる菊陽町と隣接する大津町では空室が急減して、築20~30年の築古物件であっても一括借り上げされるなど、降ってわいた好景気に包まれています。地元の事情に詳しい賃貸オーナーによると「入居率は97~98%まで上昇して、礼金3カ月など強気の募集をするオーナーも増えている」ようです。新築物件の建築用地確保も熾烈になっており、都道府県地価調査(国土交通省)では、直近1年間での地価上昇率が31.6%と全国でトップ。ホテルやマンションに適した土地は建設計画の発表時点から比べて、価格が2倍になっている場所も珍しくないそうです。

しかし、こうした需要だけに頼った一本足打法的な不動産投資では、過去に工場撤退から空室が急増して建設費用の返済もままならない事例も多々ありました。いわゆるバブル景気に対する懸念があるわけです。一方で、半導体工場の国内への建設には政府から4,760億円の補助金(経産省)も投下されているため、短期間の撤退の可能性は少なく需要は手堅い、という予想もあります。株式専門メディアの記者は、「中国の政治的リスクへの警戒が高まるなかで、日本国内における半導体確保は国策といえます。また、世界のハイテク産業においても、中国本土や有事が懸念される台湾以外での工場用地確保の重要性が認識されており、政治的なリスクの少ない日本が注目されだしています。今後も外資系企業による大規模な投資

を期待する声も多く、熊本に限らず全国的に工場需要が高まっていく可能性があります」と語っています。今年の1月にはTSMCが、日本に二つ目の半導体工場の建設を検討していると明らかにしており、熊本発の賃貸需要は全国の関係者にとって気になる動きになってきました。

ネット通販の普及でランキングに異変

不動産ポータルサイトのアットホーム(東京都大田区)が、不動産業界で働く人を対象に「賃貸の退去時に見落としがちなこと&忘れ物」を調査してランキング形式で紹介しているのですが、その結果が現代を反映していて興味深いので紹介します。まず、借主が退去時に見落とすのは、「インターネットショッピングの住所変更」(21.5%が回答・以下同)が最も多く、2位の「郵便物の転送手続き」(18.8%)を抑えてトップになりました。3位は「火災・地震保険の解約手続き」(17.7%)でした。ネット通販についてはAmazon(アマゾン)や楽天だけでなく、複数の通販サイトごとに住所を登録しているため、そのうちのどれかで変更をし忘れる人が多いようです。さらに、宅配ボックスや「置き配」の普及など非対面での受け渡しが増えると、届け先が退去済みであることを配送業者が気づきにくく、ボックス内や廊下に置かれた荷物が何日も引き取りされずに、連絡を受けた大家さんや管理会社が対応することがしばしばあるようです。退去した人の荷物を保管したり転送したりするのはいかにも面倒です。このような誤配送を防ぐために、退去時にネット通販サイトの住所を漏れなく変更してもらうことを徹底する必要があります、としています。

つぎに、退去時に多い忘れ物ランキングも興味深い結果になりました。1位は「物干し竿」(42.2%)、2位は自転車(23.3%)、そして3位はまたしても「郵便物・宅配ボックスの中身」(21.5%)でした。自転車や物干し竿は残置物の定番ですが、これらは粗大ゴミ扱いとして簡単に捨てられない自治体も多く、処分するのは意外に手間です。やはり、事前に入居者側で処分してもらえようように徹底したいものです。

退去者の忘れ物は新しい入居者を迎え入れるための準備の足を引っ張ります。立つ鳥に跡を濁させないように、さらに声かけや意識付けをしておきましょう、という調査結果でした。



YouTube

物件紹介など
面白いチャンネル発信中!



Instagram

ハウジングロビーの
情報を発信しています!



Twitter

長崎の美味しいお店や
暮らしの情報を
発信しています!



ティックトック

賃貸物件にまつわる
疑問や不安に
宅建士山下が答えます!!

ハウジングロビーは SNSを活用して皆様のためになる”住まい”や”暮らし”の情報を発信しています。

「AIの賃貸経営での活用」と

「経産省のLPガスに対する方針」

◎AIが賃貸経営を助ける時代が来る

「ChatGPT」(チャット・ジー・ピー・ティー)という人工知能(AI)システムが公開され話題を呼んでいます。チャット(おしゃべり)というだけあり、まるで人が書いたような文章を、数秒から数十秒で作成する技術に世界中が驚いています。インターネットに公開されているデータを元に作成するので誤りもあるようですが、これから学校教育や事務作業、情報処理の分野で活用されることが期待されています。不動産ビジネスでの活用も始まっていて、すでに米国では物件紹介文をAIに書かせるなど、実戦投入が進んでいるようです。実際に国内の物件紹介ページのアドレスを送って、「紹介文を書いて」とリクエストしてみたら45秒ほどで、以下のような文章にしてくれました。

物件は、東京都中野区本町3丁目にある2LDKの賃貸アパートです。駅から徒歩7分という好立地にあり、周辺にはスーパーマーケットやコンビニエンスストアなどの生活施設が揃っています。室内は広々としたリビングダイニングキッチン、洋室2部屋、バス・トイレ別、バルコニーがあり、家具家電付きで即入居可能です。室内は明るく、角部屋のため日当たりも良好です。また、南向きで、太陽光を取り込めるため、冬でも暖かく過ごすことができます。物件は築年数が浅く、鉄筋コンクリート造で造りがしっかりしており、耐震性も高いです。セキュリティ面にも配慮があり、オートロックやモニター付きインターホンが設置されています。駐輪場も完備しており、自転車通勤の方にも便利です。賃料は月々20万円で、共益費は1万円かかります。敷金は2ヶ月、礼金は1ヶ月分で、仲介手数料は1ヶ月分となります。ペット飼育は相談可能です。

どうでしょうか。必要な情報をかなり網羅できていて文章も自然です。この文章に少し加筆、修正を加えればチラシやポータルサイトに十分に掲載できると思います。近いうちに、入居者募集はAIが説明文を書く時代になりそうです。このAIはネット上にある膨大な情報を収集し、機械学習と呼ばれる試行錯誤を繰り返して、正解とされる答えを文章で返してくれます。同じ仕組みを利用すれば、入居者から送られ

る問い合わせをデータ化して、よくある質問に自動回答する文章システムも作れることでしょう。また、入居申込者に簡単なアンケートを入力してもらえば、入居後のトラブルの可能性などを判定して審査を強化できるかもしれません。AIの進歩は凄まじいので、様々な分野での効率化が期待できます。賃貸経営に活かせるものか注意深く見守っていきたいものです。

◎LPガス料金の透明化施策の行方は？

つぎは、LPガスを利用する物件オーナーに気になるニュースです。経済産業省は2月22日に、LPガス会社が、給湯器や配管などの設置費用を、毎月のガス料金に上乗せすることを禁止する方針を示しました。共同通信が配信して全国の新聞で報じられています。

多くの地域で、賃貸住宅建設時にLPガスを導入することで、ガス会社が給湯器やガスコンロなどを無料で提供するサービスが行われています。この提供設備の費用を、入居者が支払う月々のガス料金に上乗せ請求していると経産省はみているようです。LPガス会社同士や都市ガス会社との競争は激化しており、ガスに関する設備だけでなく、エアコンやインターホンなども提供してくれる会社もあり、適切な金額が入居者に請求されているかどうか分かりづらくなっている、という指摘が相次いでいました。こうした傾向に対して是正措置を図ろうというのが国の動きです。

禁止措置が導入される時期は不明ですが、報道では3月にも有識者を含めた検討会で是正に向けた議論を始め、今年の夏ごろに取りまとめる予定とのことなので、何らかの是正がされるのは間違いなさそうです。そもそも、毎月使うガス料金の中身が不透明になっている現状に利用者の不信感も強まっていると報道されていて、都市ガスとLPガスが混在する地域では、LPガス物件を避ける人も少なくないようです。大手ポータルサイトにはLPガス物件を除外して物件を探す機能も追加されるほど、LPガスの敬遠が進んでいるようです。このまま禁止になれば、これから賃貸住宅の新築や建て替えの際に、ガス会社からの設備提供はなくなります。何らかの対策も必要かもしれませんが、まずは議論の行方を見守りたいと思います。

新しく、おやど紀伊国屋「丸山町 庭」2月20日オープンしました!!

