



TOPICS

地震被害による 入居者への損害賠償

事前にできる
ことを
確実に実行

地震国日本。今年の元日には能登半島を中心とした地域が甚大な被害に見舞われました。

2016年の熊本地震では、学生向けアパートが倒壊して大学生が死亡するという痛ましい事態が発生しました。建物損壊により入居者が被災した場合、賃貸オーナーの責任はどのように問われるのでしょうか。



◆地震被害による損害賠償、 瑕疵責任が問われます

建物の瑕疵があれば賃貸オーナーは故意・過失に関わらず損害賠償責任を負います。賃貸オーナーが部屋を貸す場合、安全で生活に支障なく過ごすことができる住宅を提供する責任があります。少なくとも予見可能な地震に耐えるような建物である必要があります。

現在予見可能な地震とは震度7までの地震が該当すると言っており、

「新耐震基準」では、震度5強程度の地震ではほとんど損傷せず、震度6強〜7に達する大規模地震では倒壊や崩壊をしないことを目安としています。経年劣化、亀裂の放置、施工ミス等、なんらかの原因で耐震基準(建築当時)を満たしていない建物の倒壊が原因で入居者が被災した場合、賃貸オーナーは瑕疵責任を問われて損害賠償を入居者に負わなければならないかもしれません。

「建築基準法」耐震基準の変遷

名称	制定年月	耐震性	制定の経緯
旧耐震基準	1950年11月制定	中規模地震(震度5程度)でほとんど損傷しない	1919年の市街地建築物法に代わり制定
新耐震基準	1981年6月改正	大規模地震(震度6強〜7程度)で倒壊・崩壊の恐れがない	1978年宮城県沖地震を受けて改正
現在の耐震基準 (現行耐震基準/新・新耐震基準)	2000年6月改正	・大規模地震(震度6強〜7程度)で倒壊・崩壊の恐れがない ・「限界耐力計算」の義務付け	・1995年阪神・淡路大震災を受けて改正 ・旧耐震基準で建てられた木造戸建て住宅に対応

◆地建物の損壊度によって 家賃負担が決まる

●民法第717条1項
土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることよって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

大地震の場合、入居者は他の場所に避難することもあります。ただ、避難している期間も入居者との賃貸借契約は継続しています。このような場合は、建物の損壊状況によって、家賃の負担者が変わってきます。

◆建物が完全に崩れてしまった場合

賃貸借契約は終了したと考えられます。目的物が無くなり賃貸借契約を存続できないからです。

◆ライフラインがダウン

建物が損壊していなくても、地震が原因でライフラインが止まってしまった場合も前項と同様との結論が判例にあります。

◆損壊一部で、入居者が自主的に避難

建物の損壊は一部で、今後の身の安全のため入居者が自主的に避難した場合は、賃貸借契約が継続しているものと考えられ、入居者が負担

◆賃貸契約書に損害負担の 定めを明記

一方、宅建業法37条の10では「天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容を記載することとしています。万が一の場合のトラブルを回避するためには、賃貸借契約書に建物が滅失した場合は契約も終了する旨、また損害負担の定めを明記しておくことも一考です。

●宅地建物取引業法37条

宅地建物取引業者は、宅地または建物の売買または交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

10. 天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容

◆事前にできることを確実に実行

賃貸オーナーの地震・災害に対する備えは他にも多くの事柄が考えられますが、まずは、①建物の瑕疵がない状態にしておく②賃貸借契約書に「天災その他の不可抗力による損害の負担」に関する明記など、事前にできることを確実に実行することが肝要のようです。

引用:賃貸経営コラム <https://www.u-lec.com/> ほか



ハウストウ二の宮 ハウストウ 白樺通 ハウストウ 帯広 アパマンショップ 釧路店 アパマンショップ 音更店 アパマンショップ 帯広南店 アパマンショップ 帯広西店 (株)賃貸管理

TOPICS

相続で揉める家族の特徴 12選

相続が起きたときに家族や親族間で揉めてしまうのは決して珍しいことではありません。相続トラブルを避けるためには、相続で揉める家族の特徴をあらかじめ理解して、自分たちが当てはまっているか確認することが大切です。それぞれ見ていきましょう。

① 相続人の数が多い

被相続人が遺言書を用意していなかった場合、相続人の人数が多いと関係性も複雑になり、遺産分割協議で全員が合意することが難しくなってしまう。

② 相続人同士の関係性が悪い・疎遠である

これも、遺言書がない場合は、相続人全員で遺産分割方法について話し合い、決定しなければなりません。もともと仲が悪いので、すから、お互いの意見が衝突し、トラブルに発展し、話し合いがまとまりません。

③ 遺産分割協議に参加できない相続人がいる

認知症になって判断能力を失った人や、未成年者など、遺産分割協議に参加できない相続人がいると、代理人として成年後見人を用意しなければならぬなど、相続手続きに時間がかかってしまいます。

④ 相続財産のほとんどが自宅不動産のみである

例えば、遺族に配偶者が含まれる場合、自宅不動産を平等に分割しようとする、配偶者の住む場所が失われてしまう可能性もあります。

⑤ 相続財産に不動産が含まれている

預貯金や現金などと比較し、不動産は現物のままでは相続人同士で平等に分割することが難しいからです。被相続人が複数の不動産を所有していた場合でも、不動産の価値に偏りがある場合、相続人同士で揉めやすくなります。

⑥ 相続人の一人に介護の負担が偏っていた

介護への貢献度を遺産分割に反映してほしいと考えることもあるからです。残りの相続人が介護に対する貢献度合いを理解してくれない場合、遺産分割方法や割合について揉めてしまうことも珍しくありません。

⑦ 相続人の一人に対して高額な生前贈与が行われていた

被相続人が特定の相続人に多額の生前贈与を行っていた場合、相続人同士で揉めてしまう場合

があります。生前贈与を受けていない相続人は、過去に行われた贈与も含めて平等な遺産分割を行うべきであると考えられます。

⑧ 相続人の一人が遺産を管理している

遺産の使い込みが疑われ、相続について揉めてしまう恐れがあります。使い込みを証明することは難しいため、家族や親族の中で疑念として残り続けてしまう可能性もあります。

⑨ 遺言書の内容が不公平だった

被相続人が遺言書を作成していたものの内容が偏っていた場合、一部の相続人が内容に納得できない、遺言書の有効性に疑問がある、と主張する可能性があります。

⑩ 前妻の子や婚外子が相続人になっている

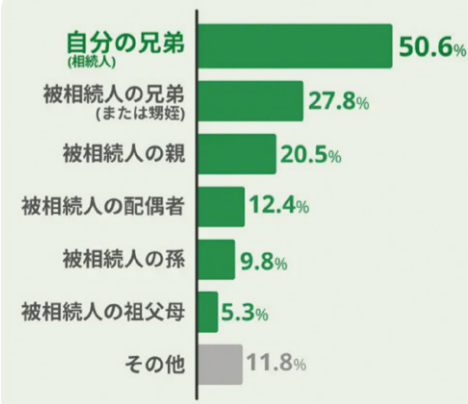
関係性の薄い人物同士で、遺産分割協議や相続手続きを進めていかなければならないからです。また、相続人が前の配偶者との間に子供がいたことや婚外子の存在を知らなかった場合、より相続で揉めやすくなります。

⑪ 被相続人が会社経営をしていた

遺産のほとんどが自社株で占められる可能性があります。自社株を公平に遺産分割しようとする、会社の経営権も分散されてしまい、その後の経営に支障をきたす可能性があります。かといって、自社株を次期後継者へ集中的に相続させると、他の相続人にとっては不平等だと感じ、トラブルに発展するケースも珍しくありません。

⑫ 被相続人に内縁の妻・夫がいた

内縁の妻や夫は、法律上の夫婦でないため、相続権を持つことはありません。被相続人が相続対策をしていなかった場合、内縁の妻や夫の生活に影響が出る可能性もあります。



※本ページは相続相談者365人にアンケート2021年8月引用:BIGLOBEニュース

◆ 専門家にも相談し事前対策を

相続時にトラブルが発生することは、決して珍しいことではありません。

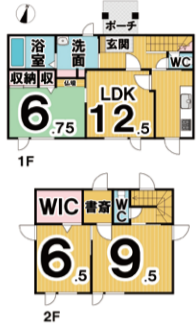
家族や親族間のトラブルを避けるためには、あらかじめ揉めやすい特徴を理解しておき、事前に相続対策をしておくことが大切です。

確実に相続対策したいのであれば相続に精通した税理士や弁護士などに相談するのが確実です。

不動産情報

中古住宅

- POINT① ▶閑静な住宅地で落ち着いた暮らし☆
- POINT② ▶暮らしに便利、スーパーまで徒歩約3分☆

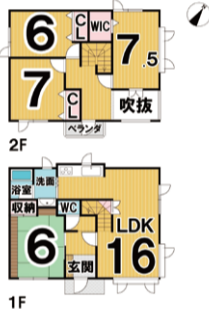


幕別町札内文京町40-34
 土地面積:212.85㎡
 延床面積:94.29㎡
 宅地:2005年(平成17年)2月築
 幕別町コミュニティバス【札内中学校前】徒歩2分
 札内南小学校/札内中学校

価格 1,580万円

中古住宅

- POINT① ▶南東向きリビングに吹き抜けで日当たり良好☆
- POINT② ▶全居室収納付き&全室6畳以上☆



帯広市西21条南4丁目19-24
 土地面積:208㎡
 延床面積:106.02㎡
 宅地:1989年(平成1年)8月
 十勝バス春駒通21条徒歩1分
 森の里小学校/緑園第四中学校

価格 1,820万円

▲詳しくはハウズドゥ帯広(☎0155-67-6005)までどうぞ!

マンション販売実例

帯広市

利回り **8.6%**

戸数:4戸
 築年数:8年
 構造:木造
 土地面積:95.9坪



▲詳しくはアパマンショップ帯広南店(☎0155-66-6123)までどうぞ!



ドットコムBOOKS

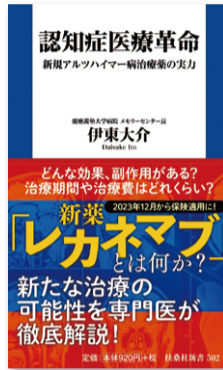
ドットコムがおすすめしたい
 気になる新刊本をご紹介します。



認知症医療革命

新規アルツハイマー病治療薬の実力

伊東 大介 著
 扶桑社
 1,012円(本体920円)



いつもの定期健診で血液検査し、陽性ならば投薬で治療をはじめます…。そんな既存の慢性疾患のように「認知症」の進行もコントロールできる時代がやってくる!?

孫のトリセツ

黒川 伊保子 著
 扶桑社
 990円(本体900円)



これからの子育てのキーパーソンは祖父母。祖父母のセンスが子育ての鍵になる…。脳科学者の専門家が、祖父母がAI時代を生き抜く孫たちのためにすべきことをまとめました。

ヒット曲のすごい秘密

中島 さち子 著
 青春出版社
 1,298円(本体1,180円)



YOASOBIとバツハをつなぐ「対称性」、サザンの『真夏の果実』とドビッシーとのつながりなどなど、ピアニストであり、数学者である著者が、名曲の隠れた魅力を解き明かす一冊。

「疲れない人」の習慣、ぜんぶ集めました。

工藤 孝文 著
 青春出版社
 1,177円(本体1,070円)



いつも澀刺としている人と、すぐに疲れてしまう人との違いはどこにあるのでしょうか。疲れない人の習慣を、食べ方、睡眠、運動、考え方、など、さまざま側面から紹介します。



今月、帯広で上映される作品をピックアップしました。詳しくはWEBなどでご確認ください。

上映館:帯広シネマ太陽(帯広市西3条南11丁目帯広太陽ビル7階)

※公開日の情報は7月末時点のものです。上映日時等は直接上映館のHPなどでご確認ください。



キングダム 大将軍の帰還
 公開中

大人気漫画の「キングダム」の実写版、第4弾。紀元前の中国春秋戦国時代を舞台に、天下の大將軍になる夢を持つ孤児の少年と、中華統一を目指す若き王の戦いを空前のスケールで描く歴史アクション大作。

■監督:佐藤信介
 ■出演:山崎賢人、大沢たかお、吉沢亮、橋本環奈、清野菜名、山田裕貴、岡山天音 ほか
 ©2024映画「キングダム」製作委員会



もしも徳川家康が総理大臣になったら
 公開中

官邸でクラスターが発生し総理大臣が急死。歴史の偉人をAIプログラムで復活。徳川家康を総理大臣に据えた内閣が誕生。新人記者・西村理沙はスクープを狙うが…。大ヒットとなった同名のビジネス小説の映画化。

■監督:武内英樹
 ■出演:浜辺美波、赤楚衛二、GACKT、高嶋政宏、江口のりこ、野村萬斎 ほか
 ©2024「もしも徳川家康が総理大臣になったら」製作委員会



ラストマイル
 8月23日公開予定

11月、流通業界最大のイベントのひとつ「ブラックフライデー」の前夜、世界的なショッピングサイト最大手から配送された段ボール箱が爆発する事件が発生。やがてそれは日本中を恐怖に陥れる連続爆破事件へと発展していく。

■監督:塚原あゆ子
 ■出演:満島ゆかり、岡田将、ディーン・フジオカ、大倉孝二 ほか
 ©2024 映画「ラストマイル」製作委員会

引用・参考:「サクラサクラライフ」「FILMAGA」「FILMARKS」ほか

池原<帯広ドットコム代表>が綴る
ブログから抜粋

拡大版

韓国社員旅行

2024年
7月14日・25日

コロナで中断していた社員旅行を再開しました。過去を振り返ると、台湾・韓国・香港・セブ島・東京ディズニーランド、大阪USJなどに行きました。今回は私の独断で韓国、ソウル3日間に行きました。以前、初めて海外に行った社員がとても喜んでくれたことを思い出したからです。

社員が20名くらいまでは、軽い気持ちで行っていましたが、現在の社員数は50名超。さすがに全員一同とはいかず、2班に分かれて実施しました。また今回は参加を希望するパート職のスタッフにも加わってもらいました。

それにしても、ソウルの夏は、予想以上に暑かったです。その中、初海外組も含め、社員は思い思いに限られた時間を楽しんでいたようです。他部門のスタッフ同士の親睦も深まったので

は?とっております。

実は、第1班の旅行出発の10日ほど前に、職場復帰を大きな目標に入院加療をしていた清水君が29歳の若さでこの世を去りました…。共に旅行ができなかった無念さと社員と共に過ごすことの尊さが深く身に染みる旅でもありました。

今いるスタッフと自分が、一生、一緒にいることは無いと思います。一緒にいる間くらいは楽しい時間を作るのが、私の役回りなんだと思って舵取りしてまいります。また、留守の間、会社を守ってくれた役職員には、ただただ感謝です。

「旅の終わりは、次の旅の始まり」。次回の社員旅行はどこがいいかなあ…。



韓国観光の定番?らしい景福宮(キョンボックン)。朝鮮王朝時の宮殿。敷地の広さにも驚きました。



グループ行動は、海外旅行ならではの。コミュニケーションも深まっただと思います。



ソウルの繁華街、明洞(ミョンドン)で。似顔絵は似てるけど、少し盛られてませんか?



夕食は韓国料理を全員で堪能。途中退席OK。お腹を満たした社員は、次々に買物に繰り出しました。(第1班)



ホテルは明洞駅近くでアクセスも良く、買物も便利でした。ロビー前で記念写真(第2班)



11:00~21:00(LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926



17:00~4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636



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

麺処 5-めん酒屋 5-めん
田楽 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24年8月31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

ドットコムグループ	株式会社ドットコムホールディングス 有限会社帯広ドットコム	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6367	株式会社釧路不動産ドットコム アパマンショップ釧路店	釧路市中園町22番9号	☎0154-64-5335
	アパマンショップ帯広南店	帯広市西5条南28丁目3-1	☎0155-66-6123	株式会社福井不動産ドットコム ハウズドゥ二の宮	福井市幾代2丁目1413	☎0776-43-6505
	アパマンショップ帯広西店	帯広市西18条南3丁目26-1	☎0155-66-4466	株式会社賃貸管理	帯広市西5条南15丁目3	☎0155-67-6579
	アパマンショップ音更店	音更町木野大通東4丁目1-14	☎0155-67-8100	株式会社シェアリングINN	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020
	ドットコム不動産株式会社			株式会社ダッシュ	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020
	ハウズドゥ帯広	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6005			
	ハウズドゥ白樺通	帯広市西18条南3丁目26-16	☎0155-67-8833			