

『心を込めてお手伝い』



ハウスマーケット

だより

House Market



号



暑中お見舞い申し上げます

- 平素は、毎々格別のお引き立てを賜わり感謝いたしております。
- 梅雨明け以降、連日の酷暑が続いておりますが、皆様にはご健勝のこととお慶び申し上げます。
- 暑さ厳しき折ですが、皆様くれぐれもご自愛ください。
- 夏のご挨拶をこのハウスマーケットだよりに代えさせて、お読み頂けたら幸いです。
- 今後共なお一層ご愛顧のほどよろしくお願い申し上げます。

※お盆休みは8月11日(土)～8月15日(水)までとなります。

平成30年 盛夏 株式会社ハウスマーケットカンパニー社員一同

～HOMEPLAZA工事完成のご紹介～

今夏、建築部のホームプラザで完成した物件の中から、今回はゆふいん花由様をご紹介させていただきます！連日の猛暑に負けず、施主様、業者さん、そして社員一同一丸となって造り上げました！！

◆ゆふいん花由様室内改修工事

ゆふいん花由様だけの絶景を、お客様が客室で存分に楽しめるようにと施主様と一緒に考えに考え抜いて仕上げました。美しく光る間接照明が上品で明るい室内を照らし、テラスにある足湯に浸かりながら景色を楽しむことができます。施工後、倉堀社長と担当者が宿泊し、「心も体も癒された！」と絶賛しておりました。



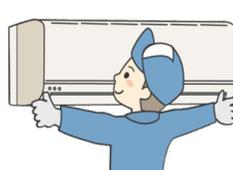
由布岳が一望でき、解放感に包まれます！



～この夏に考えておきたい対策～ その② エアコン業者も悲鳴！

その① 2018年は台風の当たり年！

今年には既に5個の台風が沖縄へ接近しました。気象庁の予報では、7～9月は太平洋の北半球側で海面水温が平年より高く亜熱帯地方に台風のもとである、積乱雲が多く発生。そこに対流活動も加わり、台風が起きやすくなります。また、台風は太平洋気圧の淵に沿うように移動することが多く、今年には太平洋気圧が本州に大きく張り出しているため、太平洋の海面温度の高さなど、台風が発生しやすい環境にあります。皆様も事前に、台風へ備えての対策【瓦、外壁、雨戸等】今一度検討してみてください。



厳しい連日の暑さで、昼夜問わずエアコンを使用している家庭が多いと思われるかもしれません。一家に1台の話は遠い話・・・今では各部屋1台となっているお宅が多くなりました。また今夏の猛暑を受け、2020年度までに整備を進めていた全国の小中学校の普通教室へのエアコンの設置を短縮や前倒しになると言われます。つまり、来年の夏にはエアコンの在庫もさることながら、取付業者の確保が大変困難になると予想されています。エアコンの買い替え時のポイントは難しいですが、性能が落ちていないか、不具合が増えていないか、故障して困らないように今のうちにチェックしておきましょう。早め早めの対策を心掛けたいものです。

耐用年数を経過する壁クロス張替費用等の原状回復義務はないとした賃借人の主張が否定された事例

【ケース】

賃借人Xは平成19年12月、賃貸人Yとの間で、Aアパート101号室（以下、「本件物件」）を賃借することを内容とする賃貸借契約を締結。XはYに対し、敷金10万5000円を支払い、10万5000円との約定で、本件賃貸借契約を更新しました。

XはAアパートに8年間居住後、本件物件を退去しましたが、その後Yがハウスクリーニング費用を含む原状回復費用として約18万円をXに請求しました。これに対しXは、「ハウスクリーニング費用は賃貸人が通常負担すべきもので、本件賃貸借契約では賃借人負担の特約も存在しない。また、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」によれば、壁クロスの耐用年数は6年であり、本件物件明渡し時点での価値は0円または1円であり、敷金から控除できる金額は数千円である」と主張して、敷金10万円の返還を求めて訴えました。

Yは、Xによる本件物件の使用態様は劣悪で、ハウスクリーニングやクロス張替等の原状回復費用が必要であると反訴しました。

裁判所は、次の通り判示し、Xの敷金返還請求を棄却しました。

(1) ハウスクリーニング費用については、Yが提出した証拠によれば、Xは賃借人としての善管注意義務に反して本件物件を使用しており、その使用状態のまま本件物件を明け渡したと認められ、原状回復義務の不履行に基づく原状回復費用として認めることは相当である。

(2) 壁クロス張替費用についてはXは、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、壁クロスの耐用年数は6年とされ、本物件における残

(一財) 不動産適正取引推進機構

存価値は最大で1円であると主張するが、仮に耐用年数を経過していても賃借人が善管注意義務を尽くしていれば、張替えは必須ではなかった。また、同ガイドラインによっても「経過年数を超えた設備等を含む賃借物件であっても、賃借人は善良な管理者として注意を払って使用する義務を負っていることは言うまでもなく、そのため、経過年数を超えた設備等であっても、修繕等の工事に伴う負担が必要となることあり得る」とされている。

(3) XはYに対し、原状回復義務の不履行に基づく原状回復費用として少なくとも敷金額以上の支払義務を負い、Yに本件賃貸借契約の終了に伴う敷金返還義務はない（東京地裁 平成28年12月20日判決）。

本事案は、室内の汚損・破損が著しく、賃借人が善管注意義務を果たしていなかったと判断された事例です。

同ガイドラインでは、法定耐用年数による減価割合の考え方を示す一方で、「経過年数を超えた設備等であっても、継続して賃貸住宅の設備等として使用可能な場合があり、このような場合に賃借人が故意・過失により設備等を破損し、使用不能としてしまった場合には、賃貸住宅の設備として本来機能していた状態まで戻す、例えば、賃借人がクロスに故意に行った落書きを消すための費用（工事費や人件費等）などについては、賃借人の負担となることがある」としています。

本裁判例は、この点に直接的に言及したものと実務上の参考になると思われます。



◆大分県内8・9月イベント情報◆

安心院ぶどう ぶどう狩り
7月15日(日)~10月5日(金)



西日本有数の生産量を誇るぶどうの名産地。市内18か所でぶどう狩りが楽しめます。

山国川源流河川プール
7月15日(日)~10月5日(金)



山国川の水を直接引き込んだプール。大きい方は、水深1.2m、小さい方は、水深0.9m。

大分七夕まつり
8月3日(金)~5日(日)



府内戦紙（ふないぼっちゃん）や各種イベント満載。最終日には花火大会が催されます。

長崎鼻ひまわりフェスタ
8月18日(土)~9月2日(日)



長崎鼻リゾートキャンプ場岬に広がる約140万本のヒマワリが咲く圧巻の光景が楽しめます。

リバーフェスタinみくま川
8月25日(土)・26日(日)



日田のシンボルである三隈川をより身近に感じて欲しいという想いで始まったイベントです。

柞原八幡宮 仲秋祭・浜の市
9月14日(金)~20日(木)



みこしが本宮から仮宮へ巡行し、少年空手演舞や神楽、獅子舞などが奉納されます。

第31回 おんほろって、健康第一! サラリーマン川柳 全国ベスト10決定!

今年も第一生命の人気企画で、全国47,559句の中からサラ川ファン84,801人の投票によって選ばれた栄えあるベスト10が決定されました!

第1位 得票数3,136票
スポーツジム 車で行ってチャリをこぐ
あたまで健康追求男(60代/男性)

第2位 得票数3,113票
「ちがうだろ!」妻が言うならそうだろう
そら(40代/女性)

第3位 得票数3,084票
ノーメイク 会社入れぬ顔認証
北鎌倉人(50代/男性)

第4位 得票数2,929票
効率化 進めて気づく俺が無駄
さこじょう(30代/男性)

第5位 得票数2,503票
電子化について行けず紙対応
トリッキー(50代/男性)

~打ち上げ花火~

夜空を彩る打ち上げ花火は、風情があって、「日本に生まれて良かった。」と、感じられる瞬間でもありますよね。花火職人の伝統を守る姿勢や粋が、たくさん感じられます。色々な形があるのは知っているけれど、その名称や種類まで知らない方が、ほとんどではないでしょうか?そこで今回は、打ち上げ花火の種類について紹介していきます。打ち上げ花火を見る機会がございましたら、ぜひ、下記の花火を探し当てて下さい!(*。^*)



~編集後記~
ひときわ暑い夏がやってきました。クーラーの温度も27度に保ちたい所ですが、暑さに敵わず下げたり上げたりを繰り返して調整している方も少なくないのではないのでしょうか?室内と外気の差に、思わず「外に出たくないな。」と呟いてしまいそうになりますね(ー ー)!!。今年は大分市で全国最高の35.4度を記録した猛暑日が続いており、スポーツドリンク等が品薄になるなど、皆様熱中症対策を早め早めに行っている様子がみられます。まだ対策をされてない方は今からでも遅くはありませんのでされてみてはいかがでしょうか?(*。^*)
外出する際には必ず水分を持参し、暑さに負けず、この夏を乗り切りましょう!
編集部: 広瀬