

コロナ関連 緊急報告

今般の新型コロナウイルスの感染拡大による社会経済の大きな変化により、賃貸・管理分野に起きた最新の動きを報告いたします。

- ① 飲食・観光関連のテナントから賃料引き下げ（半額～30%マイナス）の要望が続出しています。オーナー様が期間限定（3～6ヶ月間）での減額に対応しています。
- ② 貸工場（当社管理）のオーナー様から家賃を5ヶ月間30%減額するとの申し出がありました。
- ③ 進行中の商談が軒並み申し込みの撤回・延期になっているようです。
- ④ 賃貸マンション（当社管理）居住者が退職による生活支援を申し込み、京都市福祉から家賃の振込がありました。
- ⑤ 賃貸営業店舗への来客が大巾に減少しています。
- ⑥ 入国制限により中国人学生向けのアパートの空室が続いています。（社主 岡本 秀巳）



春の繁忙期 市況報告

〈賃貸〉繁忙期（1～3月）の賃貸借市況はコロナによる転居見送りなどの影響も懸念されましたが、弊社の営業実績では問合せ件数は前年比106%、成約率は前年並み、ご入居者様の家族構成もほぼ従来と同様で大きな変化はありませんでした。

しかし、他社管理物件に入居者をご紹介して、改装工事が通常よりも工期を要することから当初の予定よりも入居日を遅くするなどの調整をお願いすることもありました。

一方で関東圏のお客様から聞く話ではコロナ禍を転居の契機と考える方もおられるようです。引き続き状況を注視するとともに一日も早い収束を願っています。（課長 荒川 博）

〈売買〉伏見区の1月～3月の売買成約数は、土地54件、戸建75件、マンション97件の合計226件でした。前年の同成約数と比べますと7.4%のダウンになります。コロナウイルスの関係で今後価格の低下が考えられますが、3000万円台以下の物件についてはお問合せもあり物件の動きがありますので、売買を検討中の方はご安心下さい。また、コロナ対策として居住中物件の案内においては、マスクや手袋をしていただいてのご内覧としておりますのでご了解下さい。不動産のことならなんでもご相談をお待ちしています。（副社長 岡本 慎太郎）

〈工務〉新型コロナウイルスの感染拡大で設備材料に影響が出ています。T社、L社、P社の各メーカーからは、システムキッチン・便器・システムバス・洗面台等の「納期未定」「生産ストップ」という返事しか返ってこない状況です。住宅機器（エアコン）等においても同様の状態です。ホームセンターで販売している各ホームセンター仕様の商品も在庫限りの販売になるようです。そもそも個々の製品は数個の部品が無い為に製品化できないことが多く、システムキッチンですと食洗器の一つの部品の欠品あるいはIHコンロの部品欠品の為に出荷ができないことのようにです。弊社の事例では昨年11月からの改装工事でT社のシステムバスとシステムキッチンが2月15日発注でシステムバスは3月末日入荷、システムキッチンは納期未定となっています。P社から3月20日に各製品が3月末日に受注再開となり順次納期回答予定と連絡がありました。他のメーカーも順次の再開を期待しています。（工務担当 今井 拓哉）

新しい売買契約書の変更点②

先月号に続き、今月は売買契約書について解説します。今回の民法改正では従来の「瑕疵担保責任（隠れた欠陥）」から「契約不適合責任（契約の内容に適合しないもの）」に変わったことが最大のポイントです。

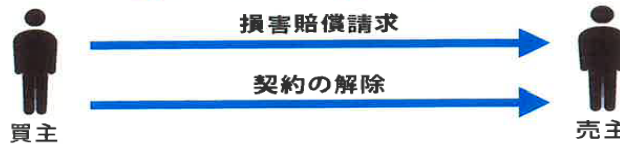
売買契約書上では、契約頭書部分に「契約不適合責任の通知期間」の項を設け、「物件引き渡し後〇月間」と記載することと、契約条項における「第〇〇条（契約不適合責任）」の項に改正民法にのっとり「条文を記載」することが主な改正点になります。



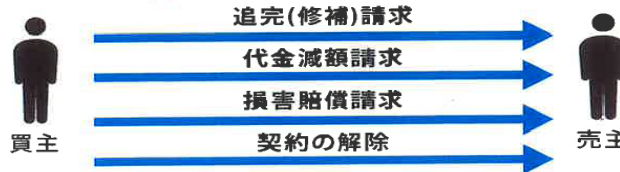
庭先にてシャクナゲ 秋山 真邦

難しい法律用語ですので、「瑕疵担保責任」と「契約不適合責任」の違いを図式化しました。

【従来】物件に隠れた瑕疵があれば、買主は売主に責任追及ができる。
 (※売主の責任は債務不履行責任とは別物である。)



【改正後】種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないものがあれば買主は売主に契約不適合責任を追及できる。
 (※売主の責任は債務不履行責任の一種である。)



出典：全宅連が仆がブック

従来の取引では、目的物件の引き渡しにより売買契約履行完了となり、その後において「売主が知らなかった欠陥」(瑕疵)が見つかった場合に、買主から損害賠償請求や解約があるというシンプルな形でした。それが改正後は見つかった欠陥が契約の内容に適合するか否かが問題となり、適合しない場合、売主の契約不適合責任として、買主から上記の4パターンにわたる請求等を受けることになりました。

“隠れた”ものであることは要件ではなく、買主が契約不適合を知っていても売主の責任が生じることになり広い範囲で請求されることになりました。トラブルをなくすために、取引条件や物件の欠陥・不具合などについて、単に特約条項として事実を記載するだけでは不十分であり、買主が記載内容を容認し、売主の責任を問わないとの確認を得ることが必要となります。今後は特約のボリュームと内容のレベルアップが求められ、関与する仲介業者と担当の宅建士の能力と責任が問われる事になり、身の引き締まる思いです。

もっとも、実際の契約においては「契約不適合責任」を負わないとする免責条項を付けることが、中古物件の取引では一般的になってくるものと予測しています。
 (社主 岡本 秀巳)

【社休日】

- 4月 15日 (水)
- 22日 (水)
- 29日 (水)

- 5月 2日 (土)
- ~ GW
- 6日 (水)
- 13日 (水)
- 20日 (水)
- 27日 (水)