

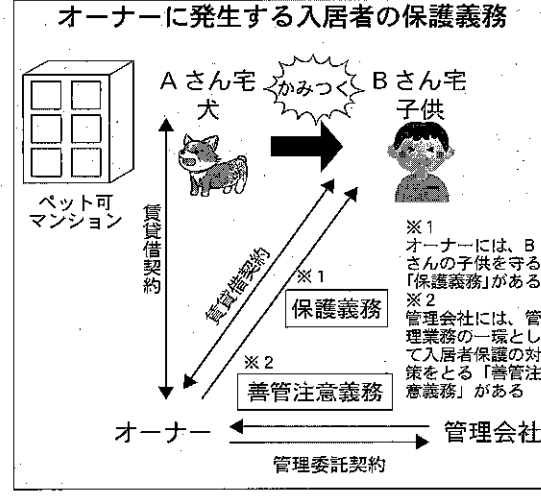
トラブル防止

ペット可で生じる入居者保護義務

アニドック リスク理解した運営を

賃貸住宅の差別化や価値向上への取り組みとして注目されるペット共生住宅。空室対策や賃料アップを目的に、既存の賃貸住宅をペット可に転換するケースもある。しかし「気をつけなければい

質賃住宅の差別化や価値向上への取り組みとして注目されるペット共生住宅。空室対策や賃料アップを目的に、既存の賃貸住宅をペット可に転換するケースもある。しかし「気をつけなければい



野中社長は左図のようなケースをあげて、「Aさん」と「Bさん」と賃貸借契約を結んでいる場合、オーナーは双方に対して保護義務を負う。たとえば、「Aさん」の飼っている犬が「Bさん」の子供にかみ付くなどの危害を加えないよう、しつけを行うよう促したり、仕切りを設けて物理的に犬が近づけないようにするなどの対策を講じる必要がある。

アニドックが提供する管理規約の監修を手掛けるフランテック法律事務所(東京都千代田区)金井高志代表弁護士によると、対策を取らずに図のような事象が発生した場合、オーナーは保護義務を怠ったとして入居者から損害賠償を請求される可能性があるという。一方、オーナーが賃貸住宅の管理を管理会社に委託していた場合、契約に基づく善管注意義務により、管理会社は入居者保護への対策を講じる必要がある。これを過失により行わなかった場合、契約違反として債務不履行となり、オーナーから訴訟を起こされる可能性がある。なお、保護義務については具体的な行為を特定していないため、案件ごとに内容と対策を考える必要がある。

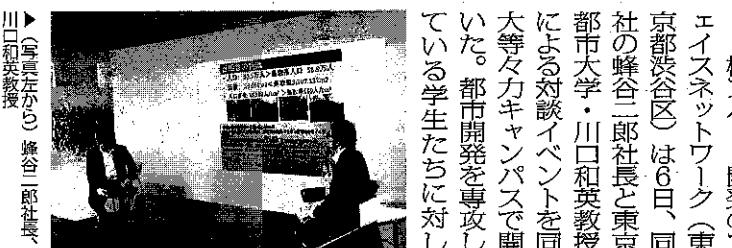
入居者への損害賠償額はけがの度合いなどにもよるが、それに加えて「企業としての評判リスクにも気をつけなければいけない」と金井弁護士は加える。昨今はSNSの普及も手伝い、入居者

合、オーナーは保護義務を怠ったとして入居者から損害賠償を請求される可能性があるという。一方、オーナーが賃貸住宅の管理を管理会社に委託していた場合、契約に基づく善管注意義務により、管理会社は入居者保護への対策を講じる必要がある。これを過失により行わなかった場合、契約違反として債務不履行となり、オーナーから訴訟を起こされる可能性がある。なお、保護義務については具体的な行為を特定していないため、案件ごとに内容と対策を考える必要がある。

入居者への損害賠償額はけがの度合いなどにもよるが、それに加えて「企業としての評判リスクにも気をつけなければいけない」と金井弁護士は加える。昨今はSNSの普及も手伝い、入居者

学生向けに世田谷区の魅力語る

フェイスネットワーク 都市大で対談イベント開催



「世田谷区に人が集まりやすい理由」について両者が見解を述べた。

世田谷区の人口は90万7124人と23区内で最多(平成30年8月1日時点)。増減はほぼ横ばいだが、都市開発を専攻している学生たちに対しては、「世田谷区に人が集まりやすい主な理由に、街のいたるところに保存樹林を残したことがプラスに働いた」と述べた。

「高度成長期の宅地開発のときに、樹木をある程度残すよう行政が規制した。コストがかかるため多くの自治体は敬遠し

防接種の受診確認なども1年ごとに行うことで、法律で規定されている狂犬病などの発症、感染の予防を徹底する。

途中から「ペット可」に似た物件のようにペットを飼う人と飼わない人が混在する賃貸住宅では、前述のようなトラブルが特に起こりやすい。オーナーや管理会社は運営上のリスクをしっかりと把握する必要がある。

たが、世田谷区はやはり抜けた(川口教授)。蜂谷社長は「都心に近くて緑が多い場所には住みたくないと付け加えた。今後は住民にどう新しい付加価値を提供するかが焦点になる。蜂谷社長は「人とかわりながら、自分の理想をかなえられる環境に需要がありそう」と推測。バンド練習ができるスタジオ付きの賃貸住宅が人気を集めており、コンセプト型賃貸の普及に力を入れている。川口教授は「理想に近づける環境は、若者にとってよい刺激になりそう」とコメントした。

新宿総合会計事務所
税務相談室
第 87 回

Q 今国会で成立した民法改正について、配偶者の優遇措置以外の内容を教えてください。

A 自筆証書遺言の見直しや相続人以外の者の貢献を考慮する制度が創設されます。

続財産目録 入力でも可

署名を自筆で書く必要があるが、改正において、相続人以外の親族(6親等以内の血族と3親等以内の血族の配偶者)が介護や看病に尽力した場合、相続する権利がなくても相続人に対して金銭を請求できる制度が創設されました。これにより、長い間義理の親に対する介護などをしてきた、息子のお嫁さんの苦労も報われるようになります。

今回の相続分野における民法改正により、今後の相続が大きく変