

# ハートフルハウス便り オーナー様へ



代表取締役 佐々木雅宣

## オーナーの皆様、こんにちは

春の移動シーズンも終わり新しい年度がスタート致しました。

今年の入居状況はいかがだったでしょうか？

一時の災害復興特需も終わり空室が増えてきた年でもありました。これからは尚一層アパート毎の経営努力が必要とされて参ります。

空室が残ってしまってもあきらめず、しっかりと対策を考え頑張りましょう。



## 仙台市不動産市場の動向について

東日本大震災後、今年で5年経過致しました。災害復興工事もひとつの節目を迎え、新たな段階へと計画が進められています。

仙台市の地下鉄東西線工事も昨年12月に完成し、仙台市内の大規模工事も一段落付いたと思われます。今まででは復興公営住宅建設や学校などの公共施設の大規模修繕や立て替えなどのために、資材の高騰、人件費の高騰が起き民間の分譲マンションや賃貸マンションは大部分が見送られていました。今年から建設市場も徐々に震災前の状況に戻っていくものと思われます。



地下鉄東西線 仙台市交通局提供

### ■ 住宅地の取引

取引件数は県内全域で減少傾向が続いており、特に沿岸部では大幅な減少となっております。

被災地の周辺においては災害公営住宅の建設や集団移転事業の進捗により、民間の取引が減少してきており、それに伴い住宅地の価格も減少傾向が続いておりましたが、昨年あたりから下げ止まりの傾向が見られます。

### ■ 中古住宅の取引

平成25年をピークに取引件数、価格共に減少傾向が続いておりましたが昨年あたりから価格は概ね安定的に推移しております。

### ■ 中古マンションの取引

市内においては新築マンションの高騰が続いており、中古マンションの価格もまだ高い水準にあります。しかしながら今年度以降、分譲マンションの供給が回復することが見込まれているため、価格の下落が予想されます。

### ■ 住居系不動産の家賃傾向

平成25年の震災特需のピークから年々下落傾向が続いておりましたが、昨年あたりからこの傾向が更にはっきりとしてきました。今後もこの傾向は続いていくものと思われます。

# 法律の話題『マンションの床下の水漏れ』

## 【マンション床下配管の水漏れ】

上階の配水管が老朽化のため腐食し階下に水漏れを起こした。この場合階下の人への損害賠償は上階の人が負わなければならないのでしょうか？

## 【配水管が上階の専有部分か共用部分かにより結論が異なります。】

専有部分であれば上階の所有者が、共用部分であれば管理組合が賠償することになります。

### 【判例】

最高裁・平成12年3月21日判決（判例時報1715号20頁）によりますと、

『上階の床下にあるスラブを貫通してその階下の天井裏に配された枝管を通じて、共用部分である本管（縦管）に流れる構造になっているところの配水管はコンクリートスラブの下にあるため上階から配水管の点検、修理をする事は不可能であり、階下の天井から入って実施するしか方法がない。

このような事例においては、配水管はその構造及び設置場所に照らし、建物の区分所有権等に関する法律第2条第4項にいう専有部分に属しない建物の付属物に当たり、かつ、区分所有者全員の共用部分に当たると解するのが相当である。』と判示しています。



参考資料 (公社) 全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修第147号



## 業者紹介コーナー 何かと頼りになります。『仙台便利社』

アパートのオーナー様に取りましては、建物が古くなればなるほどいろいろな小修繕が発生します。

そんなとき頼りになるのが『仙台便利社』さんです。当社とは20年以上の長いお付き合いです。粗大ゴミの撤去や階段手すりの塗装、郵便受けやゴミ置き場の設置、ブロック塀やフェンスの取付工事、駐車場の砂利敷きや雑草刈り、雨樋の修理交換等々・・・

本当に何でも安くていねいに親切にやってくれます。



ゴミ置き場設置工事



郵便受け設置工事



マンホールの修繕



放置タイヤの処分



強風で倒れた簡易塀の補強



木の伐採



駐車場工事



フェンス工事

ご依頼は直接『仙台便利社』さんへ

090-1930-9080

ハートフルハウスのチラシを見た、とお話しして頂ければお話しもスムーズです。