



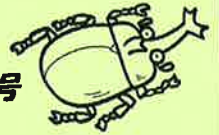
ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報

7月号

発行日2012年7月



今月のトピックス

入居者が物件内で死亡した場合の対応



所有物件で自殺が発生した場合  
入居希望者へ事前説明は必要？



**Q** 自分が家主となっている物件で2年前自殺がありました。サラリーマンに貸していたのですが、ギャンブルなどで多額の借金をしていたため、これを苦に自殺したようです。この場合、入居希望者に対し、事前に自殺物件であることを伝えなければならないのでしょうか？

原則、家主にも説明義務がある。  
ただし5年以上たてば不要の判示も



**A** このケースでは入居希望者に対して事前に自殺物件であることを伝えなければならないでしょう。

日本は毎年3万人以上もの自殺者がいます。まず、宅建業者には、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」といいます）上、入居希望者に対して、賃貸借契約が成立するまでの間に重要事項を説明する義務があり（宅建業法35条）、物件で自殺事故があったという事実は、この重要事項に含まれます。

しかし、家主さんには、宅建業法上の規制が及びませんので、宅建業法上の重要事項説明義務はありません。

それでは、家主さんには、入居希望者に対して物件で自殺事故があったことを告知する義務がないかということ、そうではありません。

東京地裁平成19年8月10日判決（以下「平成19年判決」といいます）では、自殺があった物件に居住することは、一般的に、心理的に嫌悪感を抱く事柄であるから、家主さんがそのような物件を賃貸しようとするときは

原則として、入居希望者に対して物件で自殺があった旨を告知すべき義務があると判示されています。

ただ、告知しなければならないといっても自殺事故後いつまでも説明しなければならないとすると、健全な賃貸経営にとって大きな障害となります。また、時の経過とともに、「人が自殺した物件である」ことに対する入居希望者の心理的嫌悪感も薄まっていくと考えられます。

したがって、一定期間の経過により、家主さんの告知義務はなくなると考えられます。

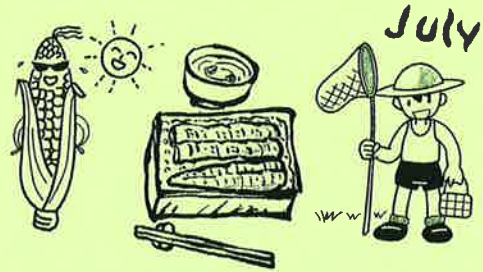
しかし、自殺事故後何年間告知する必要があるかという点については、決まった年数はありません。要は、自殺事故による心理的な嫌悪感が告知を不要とするまで薄まるのに必要な年月はどの程度か、という観点から判断されることとなります。考慮要素としては、自殺事故が発生した物件の場所（大都市か地方都市か）、自殺事故の状況、世間の耳目を集めるような事故だったかどうかといった点が挙げられます。

ちなみに、東京地裁平成21年6月26日判決は、その傍論として、自殺から5年以上が経過しているため、過去に自殺があったという事実は、家主さんが入居希望者に対して当然に告知しなければならない重要な事項ではないと判示していますので、参考になるでしょう。

事例の場合、まだ死後2年間しか経過して経過していないということなので、その他の事情にもよりますが、自殺物件であることを入居希望者に対して伝えなければならない可能性が高いといえます。

様々な疑問にお答えします。

# 資産活用 Q & A



## [相続編]

**Q** 相続が発生したときに、いつ、どのような手続きが必要になるのでしょうか？

**A** 相続が発生して、「いつまでに何をどうしたらいいのかわからない」とよくご相談を受けます。そこで、一連の相続手続きをフローにしたのが右の内容です。相続の流れとしては、まずは資産の把握です。ここで注意したいのは、金融機関が死亡情報を入手した場合には、財産の保全のため口座が閉鎖されます。閉鎖を解除するには、相続人全員の同意書又は後述の遺言や分割協議書が必要です。もし資産より負債の方が多い場合などは、3ヶ月以内に相続放棄を申述しなくてはなりません。さらに4ヶ月以内に、相続財産を確定し、財産の名義変更を行います。そして10ヶ月以内に相続税の申告・納付が必要です。思った以上に多くのプロセスがありますので、税理士など専門家に相談すると良いでしょう。

### □相続発生時の手続き手順

#### 14日以内に提出する書類

- 世帯主変更届、各種名義変更等
  - ・遺言書があるかどうか確認
  - ・相続人の確定  
(戸籍・除籍・改製原戸籍等→相続関係説明図作成)
  - ・相続財産・負債の調査  
(名寄帳・銀行・金融機関・不動産登記簿・生命保険等→財産目録の作成)

#### 3ヶ月以内に提出する書類

- 相続放棄・限定承認の申述

#### 4ヶ月以内に提出する書類

- 準確定申告
  - ・相続財産の確定・評価
  - ・特別代理人の選任(相続人の中に未成年者がいる場合)
  - ・遺産分割協議
  - ・遺産分割協議書の作成
  - ・財産の名義変更

#### 10ヶ月以内に提出する書類

- 相続税の申告・納付

## [贈与編]

**Q** 親から500万円の贈与を受けました。親であっても税務署に申告する必要があったと言われたのですが、どのようにすれば良いのでしょうか？

**A** 暦年課税贈与の場合、1月1日～12月31日までの1年間に110万円(贈与税の基礎控除)を超える贈与を受けた人は、申告と納税をしなければなりません。なお、贈与を受けた金額が110万円以下であれば、申告は不要です。申告と納税の期間は、贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までです。贈与を受けた人の住所地を所轄する税務署に申告と納税が必要になります。500万円の贈与を受けた場合の贈与税は、 $(500万円 - 110万円) \times 20\% - 25万円 = 53万円$  となります。相続税よりも負担が大きいため、もらいすぎには注意が必要です。

基礎控除  
年間110万円の  
贈与を上手に使うのが  
ポイント！

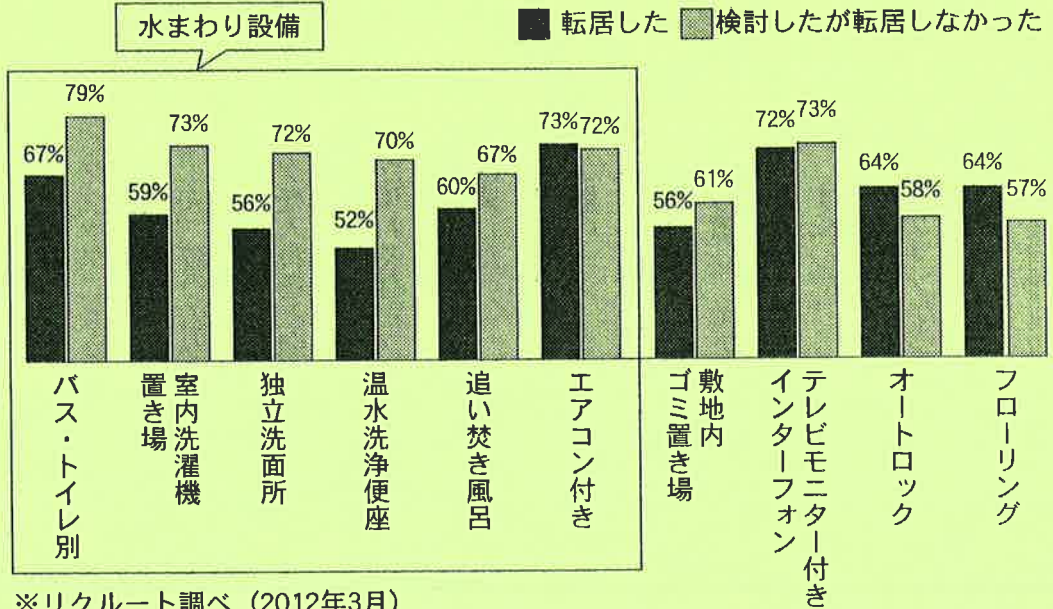






## 水まわり設備の不満は転居動機に直結

### 前住居の設備に対する満足度



※リクルート調べ (2012年3月)

## マーケット

### レポート

家賃下落、初期費用減少から、賃貸経営は長期入居重視に移行している。今回は、退去抑制施策について考えてみたい。データは、2012年3月にリクルートが実施した、1年以内に更新時期を迎えた関東・関西・東海エリアの賃貸居住者を対象に行なったアンケートを元としている。

まず、実際に転居した人の割合から。実際に転居した人は全体の約15%。検討したが転居しなかった人が約30%、転居を検討しなかった人が約55%。意外に転居を検討した予備軍が多いことがわかる。次に、転居した人の理由を見ると、結婚や就職、転職など、やむを得ない理由が53%、それ以外の理由が約47%。この理由が気になるが、その3分の1以上は「より良い条件の物件があると思ったから」と回答していた。

では、転居した人がより良い条件と感ずるものは何だろうか。「検討したが転居しなかった」層との前住居に対する満足度の差を見ると、転居した層は、「バス・トイレ別」「室内洗濯機置き場」「独立洗面所」「温水洗浄便座」などに、主に水まわり設備の満足度が低いことがわかる。「温水洗浄便座」など比較的導入コストが低いものは、積極的に採用を考えてもいだろう。また、リフォームの際は、水まわり設備の拡充に重点を置いて予算を配分することが、退去抑制に効果的といえそうだ。



# 宿泊アンケートで高得点の4軒を発表

ジェイティービーは、JTB協定旅館ホテル連盟（1956年に創設）の約4,100の旅館とホテルの中から4施設を2011年度サービス最優秀旅館・ホテルとして表彰した。

これは、79年から利用者からの「宿泊アンケート」に基づき、サービスの優秀な宿泊施設を選定しているもの。表彰対象の旅館・ホテル審査は、お客さまからのアンケート評価点とアンケート回収枚数などに基づいて決定している。各施設の営業面の発展とサービス向上、宿泊産業全体の質の向上を図るのが目的。

なお、過去2年間に優秀旅館・ホテル表彰を受けた施設は、今回の選考対象から除外。また、2007年度からは大規模施設は「旅館営業」「ホテル営業」に分けて選考している。

2011年度の最優秀旅館・ホテル表彰をみると、4施設とも初の受賞となった。大規模施設では岐阜・長良川の旅館「十八楼」、東京都の「帝国ホテル」が選定された。また、中規模部門では、三重・賢島の「志摩観光ホテル・ベイスイート」、小規模部門では宮城・秋保温泉の「茶寮宗園」が受賞した。

なお、優良旅館・ホテルは25施設が選ばれ、うち12施設が過去にも受賞している。

## サービス最優秀旅館ホテル

大規模(旅館)	初受賞	十八楼 (岐阜県:長良川)
大規模(ホテル)	初受賞	帝国ホテル(東京都:新橋・銀座)
中規模	初受賞	志摩観光ホテルベイスイート (三重県:賢島)
小規模	初受賞	茶寮宗園(宮城県:秋保温泉)

	大規模施設(旅館)	大規模施設(ホテル)	中規模施設	小規模施設
北海道	十勝川温泉第一ホテル(十勝川温泉)	※JRタワーホテル日航札幌(札幌)	※望楼NOGUCHI登別(登別)	※あかん鶴雅別荘 鄙の座(阿寒湖畔)
東北	該当なし	該当なし	※四季彩一力(磐梯熱海温泉)	源泉志だて(志戸平温泉)
関東	※ホテル鐘山苑(山中湖・忍野)	※ホテルオークラ東京(赤坂・六本木)	※湖山亭うぶや(河口湖)	※華の宿ふくや(元箱根)
中部	ホテル紅や(上諏訪)	※ホテル日航金沢(金沢)	下田セントラルホテル(蓬台寺・相玉・横川)	つるや(あわら)
西日本	道後館(道後)	ホテル日航プリンセス京都(京都)	松井本館(京都)	別邸麗月夜(道後)
九州	※指宿白水館(指宿)	ホテル日航熊本(熊本)	※山のホテル夢想園(由布院温泉)	旅館神仙(高千穂)
沖縄	カフーリゾートフチャクコンド・ホテル(恩納村)	シギリベイサイドスイートアラムダ(宮古島)	※軽井沢倶楽部ホテル石垣島(石垣島)	該当なし

旅館ホテル名称前の※は過去(1993年度～2009年度)にサービス最優秀旅館ホテル表彰を受賞

## 国土交通省・環境省「平成23年度 全国水生生物調査結果」

# サワガニやカワゲラのいるきれいな川へ

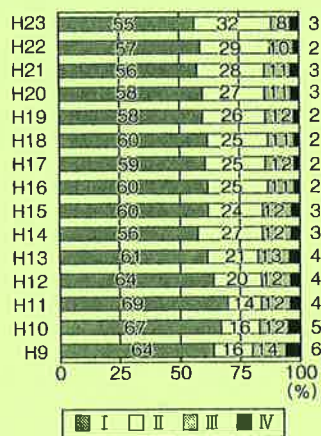
国交省と環境省は、環境問題への関心を高めるため、水生生物を指標とした河川の水質調査と評価を行っている。昨年も全国56,000人の参加を得て実施された。

今回は、調査地点2,333地点のうち、全体の55%の地点でサワガニやカワゲラなどの生息が確認され「きれいな水」と判定された。前年度は57%であり、ほぼ同様の結果となった。

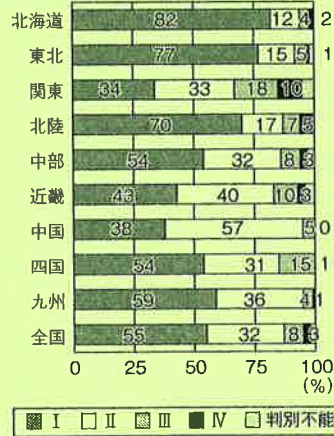
地域別でみると、北海道は80%以上が「きれいな水」と高い。各地方の一級河川とその他の河川の「きれいな水」の構成比は似通った値だが、近畿や四国地方では「その他河川」の方が「きれいな水」の構成比が高く、北海道や東北、北陸地方などでは「一級河川」の方が高いなど、地域によって差がでた。

年次推移は、平成11年度をピークに「きれいな水」と判定された地点の割合は減少傾向にあり、近年はほぼ横ばいとなっている。

水質階級構成比の年次推移(合計)



地域別水質階級構成(合計)



きれいな水(I)の指標生物		少しきたない水(II)の指標生物	
カワゲラ	ヘビトンボ	コガタシマトビケラ	コオニヤンマ
ヒラタカゲロウ	フユ	オオシマトビケラ	スジエビ
ナガレトビケラ	アマミカ	ヒラタドムシ	○ヤマトシジミ
ヤマトビケラ	サワガニ	ゲンシボタル	○イシマキガイ
	ウスムシ		カワニナ
きたない水(III)の指標生物		大変きたない水(IV)の指標生物	
ミスカマキリ	○ニホンドロソコエビ	セスジユスリカ	サカマキガイ
タイコウチ	タニシ	チョウバエ	エラミミズ
ミスムシ	ヒル	アメリカザリガニ	
○イソコップムシ			

(注) ○は海水の少し混ざっている汽水域の生物





## ホームメイドブログ

スタッフが綴る悲喜こもごも

### パンダの赤ちゃん

3月に東京へ旅行に行った時のことで  
上野のパンダを見に行こうと、入口まで  
行ったのですが、張り紙があり

『今日は観覧できません』・・・  
せっかく来たのに残念  
中には入らず、張り紙の前で記念写真  
だけ撮りました

忘れた頃に

パンダの赤ちゃんが産まれたとの

今日のニュース

あの時(3月25日)パンダを見れなかったのは  
残念だったけど、無事に赤ちゃんが産まれたので  
結局はよかったのかな・・・と

S藤です



M田です



### スマホ時代です

昨日、高1の娘の携帯をスマートホンに機種変更するためau  
ショップへ

夕方だったせいか、結構な人で、順番待ちをしていると  
ほとんどの人がスマホ契約でした

やっと順番がきて

説明してもらったのですが

プランは...2年間使用で割引が...これに加入すると...

ポイントを使うと...etc

店員さんの素早い説明に圧倒されまくり  
さらに

データは自分で移して下さいね

手順は冊子をみて、まずはIDパスワード取得から頑張ってくださいね

(帰ってから苦労して頑張りました)

娘と二人「はい...」

「これでいいよね。」「いいんじゃない。」

てな感じで、分かった様な？分からない様な？まま契約終了

ほんとにこれで良かったのか

ついに我が家は私以外全員スマホになりました

でも私は当分今のままでいいです

電話とメールしかしないし、使いやすいので

しかしいつかは全スマホ時代がくるんですかね

余談ですがQQカーブ絶好調

いいですね~

クライマックスも夢ではないかも



### ガソリン代まけてもらった!?

よく利用するガソリンスタンド  
ここは、メンバーズカードを出すと1L当たり4円安くなります。

で、ちょっと前、メンバーズカードで給油したのけど通常価格のまま。でももう車走り出した後だったんで、まあいいやって流してたんです。

後日、そこに給油しに行って、ちょっと確認の意味で、「メンバーズカード出したら安くなるんです」って聞いたたら、「ええ、そうですね」じゃ、今日は確実に安くなるなってカードを出しながら、この間の話をしたら、

「すみませえんツ、今日は5円安くしときます！」

「いえいえ、4円でいいですよ~」

「いいえ、申し訳ないんで、そうさせていただきます!!」

ガソリンの価格って機械に組み込まれてると思ってるから、そんなメンドッチーことできるのかなと思いつつ、ありがたく安くしてもらいました

で、友達に「この間、ラッキーなことがあってねえ」ってこのガソリンの話したら、「いや~、そこは、8円じゃろう」と笑われてしまいました。なるほどお、8円とは全く考えもしなかったです。

けど、30Lついでとしても差額90円なんですよ

### 臨時休校

今朝は、真夜中からの雨で

大雨警報が出ていました。

高校生の息子は、朝起きてはきましたが一向に着替える様子がありません。

「まだ、学校からメールが来てないから

登校するんじゃないの?」

促すと...しぶしぶ着替えだし

ブツブツ言いながら、家を出ました。

しばらくすると

学校からの自宅待機のメールです。

すぐ息子に電話すると...

なんだか機嫌良く帰ってきました。

ゲンキな子です。

なかなか警報が解除されず

そのまま臨時休校になりました。

もうすぐ期末試験なんだから

少しは焦って欲しいものです。



S頭です



## 社長の独り言



先日から中古住宅を購入予定のお客様と打ち合わせを続けておりましたが、ようやく決着までいきそうです。リフォームがかなりであり、キッチンを新設するので、各社ショールームをご案内させていただきました。当初、二丁りのシステムキッチンが安くていいのでは、という話も出ておりましたが、結局、少し高くなりましたが、タカラのシステムキッチンに決定しました。ホローのキッチンを使い勝手がいいということ、ショールームのお姉さんが見事にフレスセンターションされ、お客様も納得され決定となりました。ショールームの帰りにはアイスクリーム券のサービスも。それに対抗しているわけではないですが、当店にご来店いただいた方にも、いつもちよちよとしたお菓子をフレスメントしていただきます。今回のお客様にもその都度フレスメントM江さんが考えながら、少しずつ中身を変えているようです。本当にちよちよとしたものですが、いつも大変喜んでいただいています。去年結婚されたばかりのお客様で、家は6DKと大きいので、2人で住むには広すぎるかな、などと、勝手なことを思いながら、今月に入ってから火災保険の打ち合わせ時に、まだ新婚さんだということを知らない保険屋さんか「お子さんはいらっしゃいますか？」という問いに「妊娠中です」との返答。近い将来ご両親との同居も計画されているということですので、6DKを今回5LDKにリフォームしますが、ちよちよいい広さになりそうです。子供はすぐ大きくなりますしね。私の息子も、つい最近まで私の膝に抱っこされていたような気がするんですが、いつの間にか見上げるようになってしまいましたし……。



## 今月の一冊



## 50歳を超えても30代に見える生き方 —「人生100年計画」の工程表

南雲吉則（著） 講談社 価格/919円



著者は56なのに—血管年齢26歳、骨年齢28歳、脳年齢38歳だそうです。

そんなビックリするような「若返り＝アンチエイジング」をどうやって実現させたのか？

「食事の内容と生活習慣を変える」ということ、ただそれだけだということですよ。

私ももうすぐ50を超えてしまうので、まずは血管年齢などが何歳なのか、どこかで調べたいと思います。



- ・会社名 ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
- ・提供できるもの 不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
- ・モットー 「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」  
「お客様に常にいい気分できていただくこと」
- ・会社の場所 〒739-0321  
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)  
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825
- E-mail homemate@nakano-ty.co.jp
- URL http://www.nakano-ty.co.jp

今月も読んでくれてありがとうございます。来月も一生懸命作ります。お楽しみに！

