

地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌



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

2月号



発行日2015年2月

### 今月のトピックス

## 突然大量のアリが発生した場合の責任は？



#### (質問)

賃貸に居住中の賃借人から、部屋に大量のアリが発生して、布団や衣類にも入り込んでおり、気持ち悪いという連絡がありました。すぐさま、駆除業者に連絡を取り、清掃や薬剤の散布を行って予防措置をとったのですが賃借人の方から休みを取らざるを得なくなったので、休業損害補償と精神的及び身体的苦痛に対する損害賠償を求められています。蟻の侵入については、すぐに対処したのですがこんなことが起こったのは初めてで、駆除業者に聞いても原因が判明しません。損害賠償責任は生ずるのでしょうか？

#### (回答)

賃貸人が賃借人に対して損害賠償責任を負担することになる根拠は、不法行為責任と債務不履行責任です。この2つの責任の根拠について、今回の事例に即して質問内容を検討していきます。

まず、不法行為責任は、故意または過失によって、第三者の権利を侵害し損害を与えた場合に成立します。今回の事例でポイントとなるのは、「故意または過失」の有無です。故意とは、「わざと」損害を与えるということです。相談内容からすると、「故意」があったとは言えないでしょう。次に、過失とは、「不注意」という意味ですが、今回生じた出来事が不注意によるか否かは状況や人によっても評価が異なるでしょう。そのため裁判所は、通常の平均的な人物が、予見また

は回避できたにもかかわらず、それを防がなかった場合に過失を認めます。相談内容によれば、初めての事態で、業者の意見としても原因不明ということですので、賃貸物件の貸主としてこれが予見できたとは考え難く、過失があったともいえないと考えられます。結論として、故意または過失のいずれも認められないため、不法行為責任を負担するとはいえないと考えられます。

次に、債務不履行責任ですが、故意または過失により、契約上の義務に違反することによって、契約の相手方に損害を与えた場合に賠償責任を負担することになりますが、今回の質問内容では、債務不履行責任も負担しないと考えられます。ただし、賃貸借契約の賃貸人は、「借主に物件の使用に適切な状態で使用させる義務」を負担しているため、連絡を受けてから駆除までの時間が遅延し、損害が拡大した場合などには、損害の発生を認識しつつ、修繕すべき義務を履行せずに損害を発生させたものとして損害賠償責任を負担する可能性があるため、早期に対処したことは適切であったと言えるでしょう。

様々な疑問にお答えします。

# 資産活用 Q & A



## [相続編]

**Q** 生命保険が相続税対策に効果があると聞いたのですが、どのようなことでしょうか？

**A** 生命保険には、親など(被相続人)が亡くなり、支払われた生命保険金に対する相続税の非課税枠が設けられています。相続人が受け取った生命保険金が、非課税枠の範囲内(500万円×法定相続人の数)であれば、相続財産には加算されません。契約者と受取人が同じ場合は、一時所得として所得税・住民税の対象になります。この場合も課税対象額が軽くなるケースがあります。こちらの方が相続税より負担が軽くなるケースもありますので、どのような保険に加入すれば良いかは専門家に相談することをお奨めします。

◎生命保険は契約形態で税金が変わります。

契約形態	契約者	被保険者	受取人	受取人が払う税金	節税手段・効果など
契約者と被保険者が同じ	親 (被相続人)	親 (被相続人)	子 (相続人)	相続税	500万円×法定相続人の数の非課税枠
契約者と受取人が同じ	子 (相続人)	親 (被相続人)	子 (相続人)	所得税・住民税	保険金は一時所得となり所得税の課税対象額が軽くなるケースも*

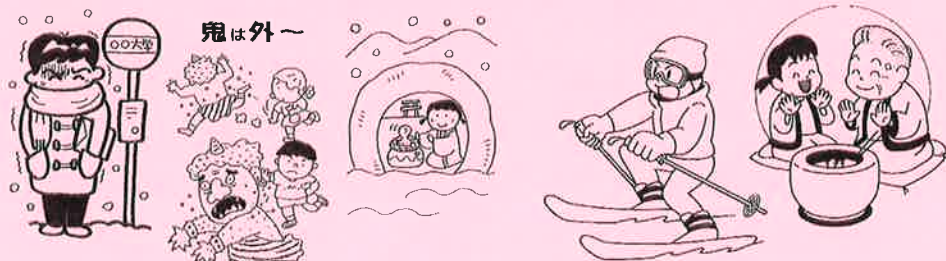
\*一時所得の課税対象額=(保険金-払込保険料-50万円)×1/2

## [資産活用編]

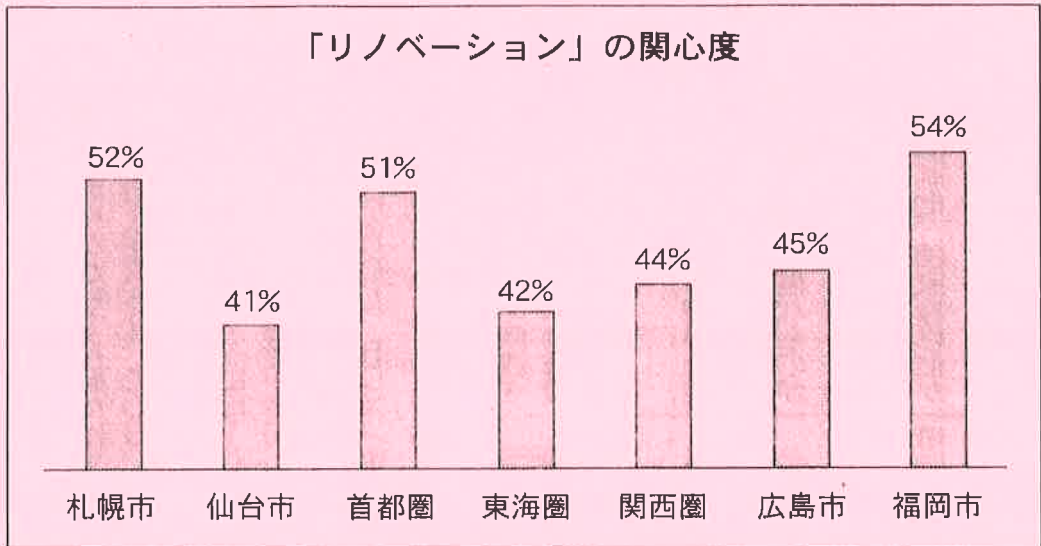
**Q** 実家の広い土地があるのですが、活用するためにはどのような人に相談すれば良いのでしょうか？

**A** 「持っている土地で収益を上げたい」、「土地を子供に残したいから相続税対策をしたい」など様々なお悩みがあるでしょうが、実際には、最初から具体的な目的がはっきりしているわけではなく、もっと漠然としていることが多いのではないのでしょうか。例えば、税務に関係する相談内容であれば税理士が挙げられます。税理士の方でも特に土地活用や資産税に詳しい方に相談すると良いでしょう。また住宅メーカーにもファイナンシャルプランナーがいますので、お気軽に相談してみるのも良いのではないのでしょうか。

まずはセミナー等で情報を得たり、無料の個別相談を利用することをお奨めします。その後、必要に応じ、複数の専門家に相談するなど、信頼できるパートナーを探してみても良いでしょう。



# 2年前よりも1割高まったリノベの関心度



※リクルート住まいカンパニー調べ（2014年9月／札幌市、仙台市、首都圏、東海3県、関西圏、広島市、福岡市在住の20歳～70歳未満の住宅購入検討者1328人に調査）

## マーケット

### レポート

今回は、弊社が昨年12月に発表した「リノベーション・DIYに関する意識調査」から、リノベーションに対する意識の高まりと、地域別の傾向を紹介したい。

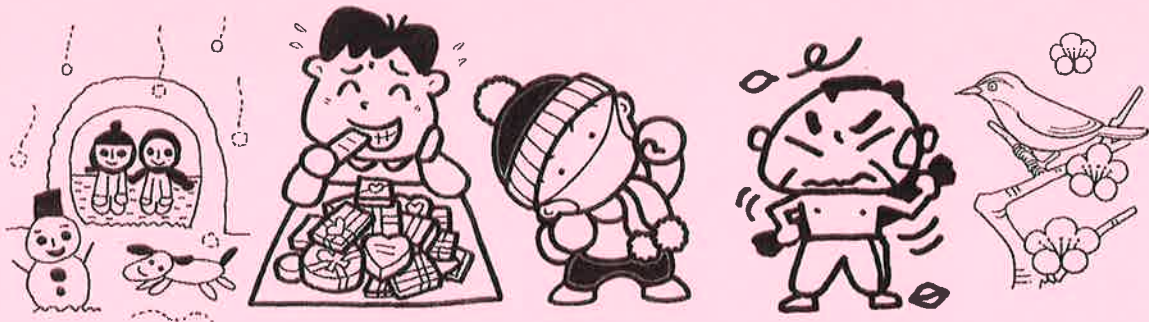
「リノベーション」という言葉の認知度は95%まで高まっている。2012年の調査と比べても約10%の増加。なかでも「言葉も内容も知っていて関心がある」と回答した人の割合が約20%も増えており（29%↓48%）、約半数の人が現実的な選択をして検討するようになっている。

ただしこの傾向は地域によって差が出ている。首都圏、札幌市、福岡市はその

他のエリアに比べて5〜10%ほど関心が高い。これらの地域は、他のエリアに比べて、世帯数に占めるマンション戸数の割合の高いエリアで、これと相関関係があるように思われる。また、

仙台市と東海圏は、前回の調査から大きくポイントが上昇。地域によって時差はあるものの、リノベーションへの認知・理解・関心度は今後とも上昇していく傾向にあるようだ。

今回紹介したデータは住宅購入検討者のものだが、賃貸市場でもリノベーションに対するニーズは高まっている。前回紹介した「リノベーション」のように若者を中心にセルフリノベーションも増えている。リノベーションはもはや標準化してきた。今後は質の向上や住民参加型などの新機軸が必要になりそうだ。

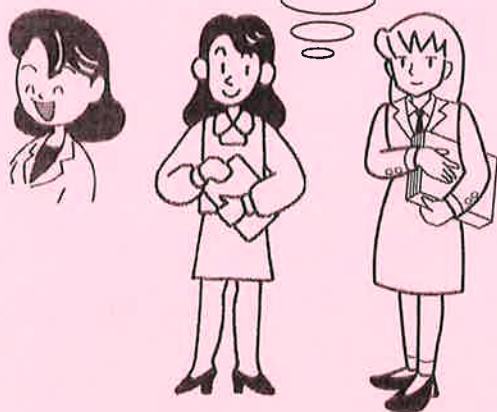


## ホームメイドブログ

S藤です



### コンタクトレンズ



スタッフが綴る  
日常の悲喜こもごも…

1ヶ月くらい前から、下の子が、コンタクトレンズ、デビューしました。小学校から眼鏡をかけていて、たまに私がコンタクトしているのをみて、目の中に、物を入れるのが信じられないみたいで、怖いから絶対しないと書いていたのが、1年くらいまえから、心境の変化なのか、眼鏡はマスクすると曇し、不便だからなのか高校生になったら、コンタクトにするといいなと！  
きっと、怖がりなので、コンタクトをなかなか入れることができないだろうと思い冬休みに眼科に行き、練習しますが、やっぱりなかなか入らなくて、1日目は断念2日目に1時間かけて、ようやく自分で入れられるようになり今では、余裕で出来るみたいです。  
でも、目が悪かって、いいことないです不便だし、お金かかるし…

S頭です

### 恵方巻き



節分に恵方巻きを食べるのが世間に浸透しているようですが恵方を向きながら、巻き寿司を食べ終わるまで無言でいないといけない…



何年か前の事です。

家族4人分の恵方巻きを用意したのですが主人と娘の帰りが遅かったため息子と私とで先に食べる事にしました。「かあさん！食べ終わるまではなししちやいけなんだよね」「そうそう！無言で食べるんだよ」

二人で同じ方向を向きながらもぐもぐもぐ…

お腹がすいていたせいなのかその巻き寿司が特別美味しかったせいなのかあっという間に完食し…私と息子は無言のまま、さらに主人と娘の分まで、もう1本ずつ食べてしまったのです。なんて息の合った二人でしょう。

主人と娘が帰ってきてても恵方巻きの事は無言のままでした。



## 社長の独り言



以前から中国新聞に、「その悩み、地元の専門家が解決いたします」という見出しで、「…のフロ」という肩書で顔写真付きで掲載されているのをよくみかけていました。中国新聞が運営している「マイベストフロ」です。建築家や司法書士、医者など様々な分野です。私もその新聞を見ながら、「広島にもいろんなフロがいるんだな?」と思い、自分も建築家や司法書士を目指していたら、こんなところへ載ったのかな、などと思いながら毎日を送っている、1件のメールが…。マイベストフロへ掲載しませんか? ↓ ↓ 自分とはあまり関係ないかと思い、スルーしていると、M江さんが、「話きいてみたら?」。それもそうだなと思いと連絡を取り、後日担当者とお話しさせていただきました。トントン拍子で掲載することとなりました。中国新聞の方が後日取材に来ると言われていたので、誰か1人が来て話を聞いてくれるのかなと思っていると、当日、カメラマン、ライター、中国新聞社員2名の計4名で来られ、約1時間強、取材、写真撮影などみっちりしていただきました。そして、校正されたものをみるとびっくり! 写真、文章とも想像以上のものでした。掲載できること、できないことなどたくさんあったのですが、さすがフロという校正力! 写真も、普段こんな顔はめったにないような一瞬を見逃さず撮っていたら、この人だっつとフロだと思いました。現在インターネット上では既に公開されており、「マイベストフロ広島山口」と検索していただくことができます。新聞もいつか載ると思うのですが、いつになるかは分かりません。ちなみに、「お郵便探し」のフロという肩書です。改めて見返すと少し照れくさいです。

今月の一冊

## 男50代からの若い体のつくり方

桐山秀樹 / 著  
三笠書房 / 出版社 価格 637円

もうすぐ50歳になるので、興味を持ちました。  
1日1回主食を抜くだけで、みるみる体が蘇る!

- ①主食(ご飯、パン、麺...)を制限する。
- ②体に必要な栄養分だけを摂る。

この2つをやるだけで、50代の人生は輝くそうです。

- ②が少し難しそうですが・

毎日健康ドリンクを飲んでますが、そういうことではないと思いますが・



- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物  
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談  
「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あっていただくこと」

〒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>

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!

