



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

11月号

発行日2012年11月



今月のトピックス



賃借人が滞納したまま死亡した場合 相続人が法定相続分にしたがって相続

不動産賃貸借において、不幸にも賃貸人や賃借人が亡くなってしまうことがあります。その場合、滞納賃料や将来発生する賃料の扱いは、どうなるのでしょうか。ここでは、賃貸人が死亡した場合と、賃借人が死亡した場合を分けて、それぞれ考えてみます。

まず、賃貸人が亡くなられた場合についてですが、例えば、賃借人が賃料合計60万円を滞納したまま、賃貸人が亡くなり、賃貸人の相続人が、妻と子供2名の、計3名のケースで考えてみたいと思います。

この場合、賃貸人が亡くなられたことにより、その遺産である不動産の賃貸人としての地位は、妻と子供2名が相続し、遺言などによる指定がない限り、遺産分割で具体的相続分が確定するまで、法定相続分に従って共同相続することになります。なお、法定相続分は、妻が2分の1、子供2名が各4分の1ずつとなります。そのため、賃貸人の賃貸人に対する60万円分の賃料債権は、賃貸人の相続人が法定相続分に従って取得することになりますから、①賃貸人の妻は、30万円分の賃料債権を、②賃貸人の子供2名は、各15万円ずつの賃料債権を、それぞれ取得することになります。

また、賃貸人が亡くなられた後の将来賃料債権は、発生する都度、賃貸人の各相続人が法定相続分に従って取得することになります。

次に、賃借人が亡くなられた場合についてですが、例えば、賃借人が賃料合計60万円を滞納したまま亡くなり、賃借人の相続人が、妻と子供2名の、計3名であるケースで考えてみたいと思います。



この場合、賃借人の60万円分の滞納賃料債務については、賃借人の各相続人が法定相続分に従って相続します。法定相続分は、賃借人の妻が2分の1、賃借人の子供2名が各4分の1ずつとなるため、賃貸人に対し、①賃借人の妻は30万円分の賃料債務を、②賃借人の子供2名は各15万円ずつの賃料債務を、それぞれ負担することになります。また、賃借人が亡くなられた後の将来賃料債務については、不動産賃貸権は不可分であるため、その対価である賃料債務も性質上不可分なものとして、賃借人の妻と、賃借の子供2名は、賃貸人に対し、それぞれ全部または一部の支払義務を負うことになります。ただし、賃借人の相続人が相続放棄をしたときは、賃貸人は相続放棄をした相続人に対し、賃料を請求することができないため、注意が必要です。

賃貸人や賃借人が亡くなったときは、賃料の請求先や、賃料の支払い先を特定するため相続関係をしっかりと確認することが大切です。

「浴槽につかる」減少、「シャワー」4割に

自宅で入浴する時の浴槽の利用を聞いたところ、「シャワーで済ませる」の合計が4割を超えたことが分かった。

「季節に関係なく、いつも浴槽につかる」は40.6%と大きく減って、「浴槽につかる場合が多い」16.1%を合わせた合計は56.7%となり、2008年調査よりも減少している。

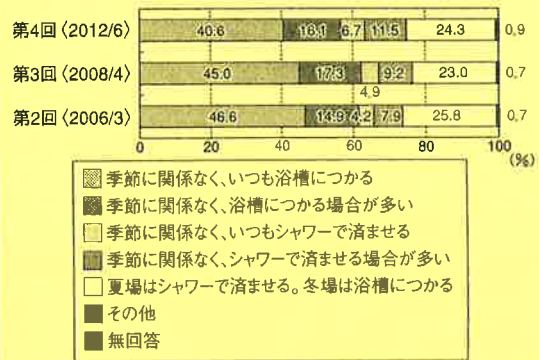
逆に「夏場はシャワーで済ませる」は24.3%となっており、「いつもシャワー」「シャワーで済ませる場合が多い」を加えた合計は42.5%へ伸びた。シャワーで済ませる人は20歳代が3割前後となり最多だ。

季節に関係なく浴槽につかる人をみると、女性や高齢層で多くなる傾向があり、女性の30歳代以上、男性の50歳代以上では6割前後を占める。

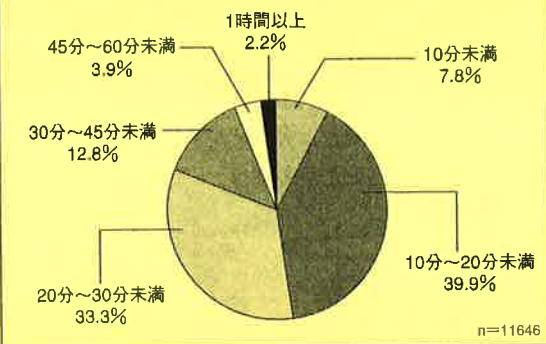
地域別では、季節に関係なく湯船につかる人は、東北や中部で7割弱と他地域より多い。また、関東、北陸、九州では「夏場はシャワー」がほかより多い。

一方、1回の入浴にかかる時間は20分未満という人が47.7%で全体の半数弱。男性より女性の方が長風呂。浴室にある設備は「追い炊き」が半数弱、「自動お湯張り」が4割、「浴室乾燥機」「手すり」が2～3割だった。

あなたはご自宅で入浴するとき、浴槽につかりますか



1回の入浴にかかる時間



電通総研「震災1年半後の意識・ライフスタイル」レポート

「ささやかな幸せ」「非日常の場」支持率が上昇

震災1カ月後から四半期ごとに生活者の意識を定点観測し、最新の9月調査を含めた7回の調査結果から「生活者に定着した10の意識・ライフスタイル」についてまとめレポートしたもの。

それによると、震災1カ月後の調査以降に常に支持率が60%以上のものを「定着」ととらえ、ランキングしたところ、「日常生活の中の「ささやかな幸せ」を大事にしたい」がトップとなった。

第1回目調査では全10項目中で7位だったが、震災1年が過ぎた頃から急上昇し、今年6月、そして9月と2回連続で第1位。

第2位となった「お金や時間の使い方にメリハリをつけたい」は、第2回調査以降がすべて70%を超えており、ベスト3を維持する。

また、第3位「安全性への対策をしたい」は第1～3回調査では3連続トップだったが、それ以降は70%前後で推移。定着はしているものの、意識は薄れてきている様子。

一方、これまでの7回調査で、震災後1年半の間で支持率が上昇傾向にあるのは「ささやかな幸せ」に加え、「非日常的な気持ちになれる時間・場所をつくりたい」が6.9ポイントアップしている。

定着した10の意識・ライフスタイル

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩			
(%)	日常生活の中の「ささやかな幸せ」を大事にしたい	大切なことをよく考え、お金や時間の使い方にメリハリをつけたい	これまでの常識や法律基準にとらわれず、安全性への対策をしたい	無駄を見直し、節約我慢できること、買わずに済むことを考えたい	無駄を見直し、節約我慢できること、買わずに済むことを考えたい	非日常的な気持ちになれる時間・場所を作っておきたい	活に取り入れたい	節電や節水の工夫を、前向きに家事や生活に取入れたい	節電や節水の工夫を、前向きに家事や生活に取入れたい	家族の絆や身近な人々との絆をいまま以上に重要にしようと思う	節電を意識しつつ、エネルギー・生産・供給の体制などを知りたい	できるだけ本質的・実質的な情報を選んでいきたい	「社会に貢献しよう」という姿勢が見える企業を応援したい
2011年4月	65.2	69.2	79.4	67.6	60.6	70.3	63.9	66.0	65.7	65.1			
2011年6月	68.5	72.3	74.5	68.3	65.9	69.8	66.4	67.5	65.6	67.3			
2011年9月	68.3	75.3	78.0	69.8	65.8	67.9	69.5	65.7	64.3	61.3			
2011年12月	72.5	77.5	68.8	71.1	70.3	66.2	69.1	67.1	67.3	62.3			
2012年3月	69.8	72.7	70.8	68.9	64.8	68.3	68.5	62.9	64.9	62.2			
2012年6月	78.1	74.5	74.9	71.3	71.8	69.9	67.8	68.0	67.0	64.6			
2012年9月	77.2	72.9	70.8	70.1	67.5	66.9	64.8	63.0	62.3	60.5			

※アミ掛けの項目はトップ支持率

今月のかから版：



「 家庭でできる防火対策 」

これから冬になるにつれ、空気が乾燥し、火災発生の確率が高まりますが、対策として、日頃から防火意識を持って火の用心を心掛けることが大切です。

総務省消防庁のまとめによると、住宅火災の出火原因の約4分の1は、キッチンのガスコンロです（特に「揚げ物」をしている時の油出火）。油に火が着くと突然激しく燃え上がりますが、慌てずに的確かつ素早い消火を心がけてください。

○キッチンに、「泡消火器」（出来れば2本）準備しておくことと安心です。また、使い方も熟知しておきましょう。火の付いた油に対してまともに消火剤を噴射すると、油が飛び散って火の勢いを強くしたり、周囲に火が広がったりすることがあります。噴射の際は、少し離れた場所（約2メートル）から、泡が火の上に降り注ぐようにし、燃えている油を消火剤で覆うようにすることがコツです。

○消火器が使えない場合は、シーツを水で濡らして固くしぼり、それで燃えている鍋やフライパン全体を覆うことで火を消すことができます。その際、ガスコンロの火もシーツの上から元栓を締めて消すことが重要です。

ガスコンロの次に多い出火原因は、タバコの火の不始末と放火です。

○タバコの始末は確実に。灰皿の中の消し忘れ等、十分注意しましょう。

○放火は防げないとあきらめず、家の周囲に燃えやすいものを置かないことが肝心です。ゴミ袋も夜のうちにゴミ捨て場に出すのはやめましょう。

冬の火災は、暖房器具からの出火が多いことも特徴です。

○ストーブ、こたつの消し忘れにはくれぐれも注意しましょう。

○石油ストーブの場合は、必ずいったん火を止めてから給油してください。

○古くなった暖房器具は、部品の劣化等が火災の原因となる場合があります。

手入れをこまめにし、部品の傷みに気付いたらすぐに修理するか、買い替えを考えましょう。

すべての火災は、初期消火が肝心です。燃え広がると、手がつけれなくなります。

特に地震災害のときなどは、消防車の到着を期待することはできません。

○小さな火のうちに自分で消火するように心掛けましょう。

○地域防災の観点から、地域の住民同士が万一の場合に共同して消火に当たれるよう日頃から助け合いの精神を育んでおくことも大切です。

私達の使命は、
お客さまが安心して生活していただけるように
保険を正しくわかりやすくお伝えする事です。



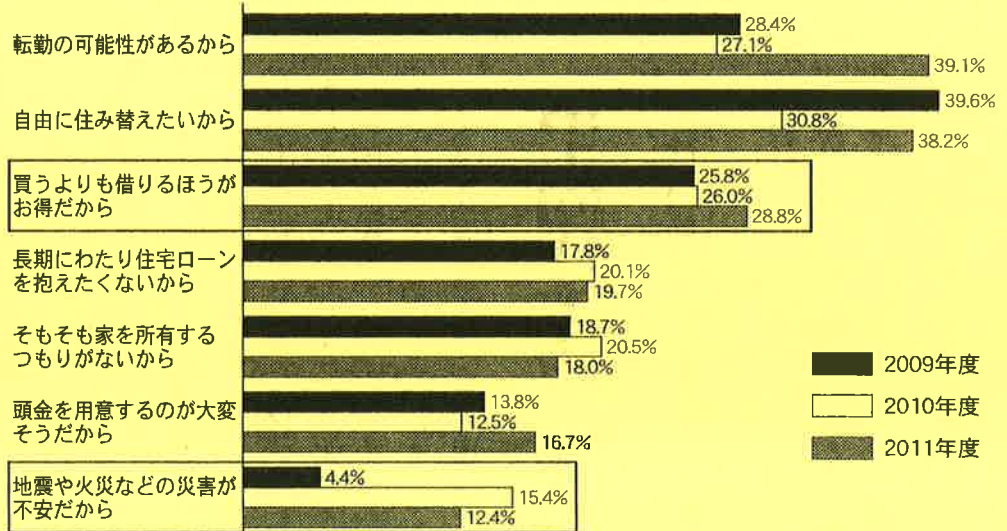
新特級代理店 (有)クリエイト21
高本 裕也 (こうもと)
携帯 090-3378-5082
TEL 082-503-8222

【取扱保険会社】 三井住友海上火災
三井住友海上あいおい生命
メットライフ アリコ

賃貸関連ニュース

賃貸志向、全体の6割を超える

「今後も賃貸に住もう」と考える理由



賃貸入居者調査 リクルート調べ(2012年4月)

マーケット

レポート

買うか、それとも賃貸を続けるか。これは今後の住まいを考える際の最大のテーマだ。2012年4月に行った賃貸入居者調査によると、「今後も賃貸住宅に住むつもり」、または「条件次第では賃貸住宅がよい」と回答した人の合計が、調査開始以来はじめて6割を超えた。

高となっている。注目すべきは購入も可能な年収600万円未満のひとり暮らしの社会人の借りる志向が高いこと。分譲マンションの単価がここ2年ほど横ばいの中で、家賃相場は下落傾向が続いていることが要因と考えられる。実際に東京23区のコンプクトマンション市場がやや苦戦しているという話もある。

賃貸志向が伸びた要因はなにか。近年ポイントが上がった理由を見ると、「転勤の可能性」、「買うより借りるほうがお得だから」、「地震や火災などの災害への不安」が挙げられる。特に、「借りるほうがお得」の回答数は調査開始以来最

も注目したい。前回、震災直後の調査(2010年度)で急増したものが、今回の調査でもあまり下がらなかった。同時期に行った「部屋探しの重視条件」でも、耐震性・耐火性の重視度が震災で急上昇し、最新の調査ではさらに上昇した。震災から1年半が経過したが、南海トラフ、首都直下型地震などの報道の影響か、耐震志向は根強いようだ。



社長の独り言

先日、M江さんが自動車事故を起こしてしまい、会社の車が一台廃車となってしまいました。M江さんは、時々小さな事故を起こしていましたが、まさか廃車になるぐらいの事故を起こすとは……。幸いにもM江さんは無傷でしたが、車は無残な姿に……。廃車になるぐらいの衝撃でも、人間に負荷を与えない最近の車の性能には少し驚きました。とにかく、車が無いと皆が困るので新たに軽自動車を購入！これまでの車がワゴンタイプでしたので、今回の軽の小回りの良さやうまいという、かなりのものです。事故を起こした直後は、「もう私は車はいい…乗らない…」などと、しきりに反省の弁を口にしていたM江さんも、あまりの小回りのきき、便利がいいものですかう、そう言っていたことなどすっかり忘れたかのように、軽を乗り回しています。しかし、車は便利ですが、凶器にもなります。気を引き締めて、集中して運転しなければいけません。ところで、会社で軽自動車を購入したことを聞きつけた娘が、この車に乗りたいうしく、近々広島へ帰ってきて、店を手伝います。まだ免許取り立てで、たまた私の車を運転させて、私が助手席に乗ることもありますが、とても緊張します。今年の益に私の実家の山口へ帰省するときに、娘に運転させたのですが、一応無事に実家に着きました。か、着いたとたん、私はぐったり！そのまま寝込んでしまいました……。ただ、娘はかなり自信になったらしく、それ以来、車に乗りたがります。しかし、人様に迷惑をかけないよう、しっかり指導しなければいけません。ちなみに、私の娘はすぐに自信を持つ、自信家なので、下のおすすめの本を読む必要はありません……



今月の一冊

絶対達成マインドのつくり方 科学的に自信をつける4つのステップ

横山信弘 (著) ダイヤモンド社 価格/1,470円

本書でいう「絶対達成マインド」とは、期限内にやりたいことを達成してしまうマインドの事だそうです。

「意気込み」「やる気」「気合い」などの精神論、根性論とはまったく別のものようです。

多くのクライアントと本気で対峙してきた豊富な現場のエピソードを絡め、科学的に自信をつける方法を紹介し、思考を「あたりまえ化」するだけで、結果的には「どんなことでもできる」という自信に満ち溢れるとの事です。



絶対達成

マインドのつくり方

科学的に自信をつける4つのステップ



- ・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いていただくこと」

〒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
URL

homemate@nakano-tt.co.jp
http://www.nakano-tt.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！

