



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2016年7月

## 今月のトピックス



### 共用部分の過剰な利用と賃貸借契約の解除

Q.

あるマンションに入居している賃借人から隣人の賃借人に関するクレームがありました。マンションの玄関部分には小さな自転車2台程度や傘立て程度であれば置くことができるスペースがあるのですが、そこに大きな荷物が置かれてしまって放置されているとのこと。早速、撤去の要請に行ったのですが、共用部分にあるスペースであり、荷物置き場として利用することが可能であると説明を受けたから撤去する必要はないと言って取り合ってくれません。共用部分である以上、利用を認め続けるほかないのでしょうか？



### 賃貸借契約の解除は困難 ルールづくりでトラブル防止

A.

賃貸マンションにおける共用部分の利用についての権利関係は、明確なものではない場合が多く、相互に迷惑をかけない範囲であれば、特段トラブルになることはありません。しかしながら、共用部分である廊下にゴミを出しっぱなしにしてしまって、悪臭をさせる場合や通行を妨げるような荷物を置く場合や中身の分からない荷物に近隣の住民が不安を感じるなど、トラブルが生じるきっかけとなることがあります。

共用部分の利用については、一般的には、共同利用する者の利用を妨げない範囲で、自由に利用することができると考えられますが利用の程度が近隣住民の受忍限度を超えるような場合や迷惑が及んでいる場合などには、他の近隣住民の利用を妨げる行為が賃借人と当該賃借人の間の信頼関係を破壊し、賃貸借

契約の解除原因となる場合があります。

とはいえ、どこまでの共同利用が許されているのかについてまで、明確にされていることは少なく、せいぜい「近隣への迷惑行為を行ってはならない」といった解除事由が定められているにとどまることが多いでしょう。

質問のような事例の場合は、単に大きな荷物の撤去要請に応じないというのみでは足りず、現実に近隣の住民の利用を阻害する程度が高く、その期間が長期にわたり、再三にわたる撤去要請に応じないといった事情がなければ、賃貸借契約を解除することはできないと考えられます。

なお、共用部分の利用については、契約書で定める例は少ないですが、居住にあたっての利用ルールを浸透させておくことも紛争予防には重要です。

様々な疑問にお答えします。



# 資産活用 Q & A

## [資金計画編]

**Q** 賃貸併用住宅を建てようと思います。住宅ローンとアパートローン、どちらを利用するべきでしょうか。

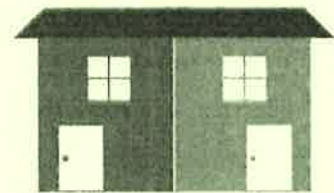
**A** 自宅建築の場合、審査基準は、基本的に現在の年収（返済能力）です。

賃貸住宅の場合は、アパートローン等のビジネス用ローンで、審査基準は経営収支が成り立つかどうかで審査されます。一般的にアパートローンは住宅ローンに比べて、短期かつ高金利です。賃貸併用住宅で長期かつ低金利で借りられる住宅ローンが使えれば、当然リスクも負担も少なくなります。

ただし、賃貸併用住宅で住宅ローンを適用するには条件があります。一般的には、「自宅の部分が51%以上（賃貸部分が49%以下）であること」です。他にも、住宅ローン控除が受けられるかどうかなど、金融機関によって異なりますので、まずはプロに相談してみましょう。

■賃貸併用住宅で住宅ローンを使うには

建築面積の半分以上が  
自宅の場合、  
住宅ローンが使える  
ケースも多いようです。



賃貸部分  
49%以下

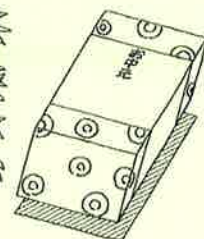
自宅部分  
51%以上

## [長期計画編]

**Q** 修繕費はどれくらい積み立てておくのが良いのでしょうか？  
またこれは経費として計上できるのでしょうか？

**A** 建物は年数を経ることで劣化していきます。そのため、構造・仕様などにより劣化のスピード・内容は異なりますが、修繕や補修のための費用がかかります。修繕費は高額となることが多いため、少しずつ収益の中から積み立てを行っていくケースが一般的です。一般には賃料の3~5%程度が修繕積立金の目安と言われています。また、修繕積立金は、経費として毎年損金計上はできません。所得の中から積立金として蓄えておくことになります。実際に修繕が行われた時点で、修繕費として計上されます。

あくまで  
蓄えとして  
考えましょう。



## 消費額40万円、「富士山」観光が人気ナンバーワン

インバウンド消費が期待される訪日外国人の観光事情を調査した。

渡航費を除いて訪日旅行で消費した平均額を聞いたところ、中国人40万円、タイ人18万円、アメリカ人46万円。なかには795万円を使ったと回答した中国人も。かなりの爆買いぶりがうかがえる。

日本での観光スポットで人気なのは、やはり「富士山」。回答者の42%が訪れていた。次いで多いのが「東京タワー」で、「大阪」「京都」といった近畿圏や、「東京ディズニーリゾート」も根強い人気。

順位	観光スポット	割合
1位	富士山	42.1%
2位	東京タワー	38.5%
3位	大阪	30.0%
4位	京都	27.9%
5位	東京ディズニーリゾート	23.9%
	札幌	
7位	新宿	23.5%
8位	東京スカイツリー	22.5%
9位	銀座	22.0%
10位	名古屋	19.1%

「リゾート」も根強い人気。

また、体験したことで最も多かったのは「日本食を食べる」。次いで「自然・景勝地観光」「温泉・銭湯」の順。下位ではあるものの、「自然体験・農漁村体験」や「市場見学」「オタク文化で有名な地を訪問」といった日本のサブカルチャーへの関心も高いようすがうかがえる。

総合的な満足度では、「満足」と回答した人は全体の94%となり、ほぼ全員が「また再訪したい」と答えた。

訪日旅行で体験した内容 上位10位

順位	体験内容	割合
1位	日本食を食べる	57.2%
2位	自然・景勝地観光	51.4%
3位	温泉・銭湯入浴	34.5%
4位	旅館への宿泊	34.4%
5位	寺社仏閣の見学・座禅体験	34.0%
6位	四季の体験（花見・紅葉・雪など）	31.4%
7位	日本の歴史・伝統文化・生活文化の体験（田植え、潮干狩り、地引網等）	26.3%
8位	自然体験ツアー・農漁村体験	24.9%
9位	市場見学（魚市場など）	24.5%
10位	オタク文化で有名な地を訪問（秋葉原など）	24.4%

## 認知症予防で取り組みたいのは「ウォーキング」

全国の20～69歳の男女を対象に6月、認知症への不安を調査したところ、「とても不安がある」「やや不安がある」を合わせると6割が不安感を持っており、とくに男性より女性の方が不安感が強く、認知症患者の家族がいる女性は84.6%と不安感が強いことが分かった。

今後、行いたい予防策では、「経済的負担が大きいことを行いたい」との回答が過半数を占め、認知症患者の家族がいる人の方が効果や根拠を重視する傾向にあった。

知っている予防策と取り組みたい予防策をみると、「ウォーキング」「人と話す」といった運動系や「日記や手紙、メールなど文章を書く」「計算をする」といった頭脳系の項目の割合が高い。しかし、実際に取り組む項目では「緑茶を飲む」「チョコレートを食べる」といった食事系が多い。

運動系は得手不得手もあると思われる、手っ取り早くできる食事系に取り組む人が多いのかもしれない。

認知症に対する不安感の有無



知っている予防策・具体的に取り組みたい予防策

知っている予防策		具体的に取り組みたい予防策			
1	ウォーキングをする	53.7	1	ウォーキングをする	46.3
2	人とよく話をする	52.3	2	野菜や果物をとる	44.0
2	新聞や本を読む	52.3	3	新聞や本を読む	41.7
4	計算をする	45.8	4	納豆や豆腐を食べる	39.8
5	青魚を食べる	44.0	4	緑茶を飲む	39.8
6	日記や手紙、メールなど文章を書く	40.7	6	計算をする	37.5
7	納豆や豆腐を食べる	39.4	7	青魚を食べる	37.0
8	野菜や果物をとる	36.1	8	チョコレートを食べる	35.6
9	同時に複数の物事を進める（ながら動作）	34.3	9	人とよく話をする	30.1
10	ゲームをする/緑茶を飲む	33.3	9	新しいことにチャレンジする	30.1

## ホームメイドブログ



スタッフが綴る  
日常の悲喜こもごも…

あるある。。。



M江です

先日、コンビニでペットボトルのジュースを買いました。

車の運転中に飲むので

ストローをお願いしました。

さすがベテランのてきぱきなお兄さん。

「長い方がいいですね。曲がるのと、曲がらないのがありますよ」

と、こちらが言うまでもなくです。

で、後日、また同じように

ペットボトルのジュースをコンビニで買い、

ストローをお願いしました。

研修中の名札。。。

渡されたストローは、とてもビミョー。。。

案の定、入り込んで使えない。  あるよな～、こんなこと。。。



S頭です

## 毎年恒例の献血




献血に行ってきました。

去年は夫婦だけでしたが  
今回は娘が初めての参加です。

私たちは指紋認証で受付も簡単です。  
娘はいろいろ質問を受け  
貧血検査もパスし  
あっという間に採血も終わり  
お土産を頂いて3人で帰って参りました。

お土産は3人分  
玉子3パック・食器洗剤3本・お砂糖3kg・・・  
娘曰く


「あー楽しかった！」

スタッフの方たちはみなさん優しく丁寧なので  
初めて参加の娘はすごく  
いい気分で献血を終えたようです。

ポイントカードもあるのですが  
よくよくチェックしてみると  
娘のポイントだけがなぜだか多いのです。

注意事項を読んでも・・・

10代20代はポイント2倍だそうです。

やっぱり若い血液は  
優遇されるのですね



ちよつと  
一杯  
どうぞが

## 社長の独り言



先日、シェイテクトという会社から私あてに連絡があり、「賃貸契約を更新したいので、手続きしてくだささい」との事。確認するため、過去の契約を調べましたが、シェイテクトとの契約は今ままでしたことがありません。再度シェイテクトへ連絡し、よくよく聞いてみると、私の山口県の実家の親が、古い借家を持っていてそこを借りているが、親に電話すると、「わしはよく分からんから息子に聞いてくれ」と言われたそうです。早速、親に連絡をすると「任せるから、全部やってくれ」との事。任せるも何も、契約内容も何も分からないので、とりあえず、以前契約したときの契約書をFAXしてもらいました。見てびっくり、なんと、借主がシェイテクトで、その保証人が私の名前になっていて、印鑑まで押してあります。再度親に連絡を取ると「保証人がおらんといけんじやろつと思つて、書いたんよ」との事。シェイテクトも東京ドームのバックネットに広告を出しているくらい大きな会社ですが、うちの親も言い出すと聞かないほうなので、仕方なくこんなおかしな契約になってしまったのでしよう。結局、契約書を作り直し、シェイテクトに契約書を捺印していただき、あとは貸主の印鑑だけとなったので、「契約書を送ろうか?」と連絡すると、「マツダスタジアムに行ってみたいから、印鑑押しに広島へ行く」との事。結局、電車で広島まで来て、店で契約書に署名、押印した後、車でマツダスタジアムまで案内となりました。ちょっと2軍戦をやつていて、2軍戦は1,000円ほどの席にも入れるので、球場内をひととおりまわり、満足して山口県に帰ってまいりました。この仕事をしつて、少し親の役にたつたかもしれません。

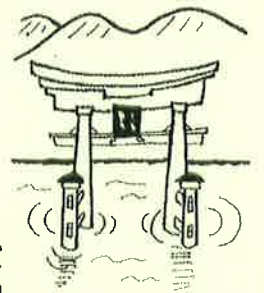
## 今月の一冊

## 成功している人は、なぜ神社に行くのか?

八木龍平 / 著  
出版社 サンマーク出版 価格 1,620円

神社の神様の正体や願いがかなう「スキマの法則」など神社の「見えない仕組み」を科学者の視点と霊能者の視点から、わかりやすくおもしろく解説しています。私も月1回神社に行くので、少し興味を持ちました。

- 日本を動かした天下人は必ず神社に参拝している。
- 「信長の失敗と家康の成功」その違いは神社の扱いにあり。
- なぜ、おさいせんは「500円玉」がいいのか。
- トヨタ式は神社式! 成功を導くカイゼンの仕組み。
- 神さまを信じる経営者・信じない経営者、その違いは?
- 神さまが「ひいき」をする人、しない人。



成功している人は、なぜ神社に行くのか?



八木龍平

サンマーク出版

- ・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きていただくこと」

〒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-ff.co.jp  
URL http://www.nakano-ff.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!

