



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

1-2月号

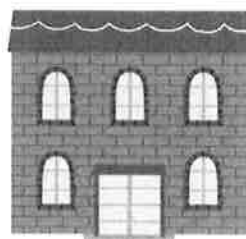
発行日2020年1月



今月のトピックス



宗教を理由に 賃貸借契約を無効にできるか？



Q.

先日、Aと賃貸借契約を締結したところ、Aの部屋に怪しい人が出入りするようになりAがある宗教の信者であることがわかりました。その宗教は以前事件を起こしており、他の賃借人からもトラブルに巻き込まれそうだという苦情を受けております。このような場合、契約を取り消して立ち退いてもらうことはできるのでしょうか？

A.

ある宗教の信者というだけで契約解除をすることはできません。しかし、利用方法に問題があり、他の賃借人に害を及ぼすようであれば、契約を解除して立ち退いてもらうことも可能です。

宗教の自由は憲法上の権利であり、どのような信仰をもつかは個人の自由として認められています。したがって、単に、人と違う信仰を持っているという理由では賃貸借契約を取り消すことはできません。しかし、宗教自体を直接の理由としなくても、その宗教に基づく行動が、他人の静穏な生活を害するようであれば、その用法違反に基づき賃貸借契約を解除する余地があります。

賃借人がその義務に違反して賃貸人との信頼関係を裏切り、賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような行為をした場合には、賃貸人は催告を要せず賃貸借契約を解除することができます。ここにいう賃借人の義務違反には、賃貸借契約の要素だけでなく、客観的にみて賃貸借契約上の権利義務の遂行に密接な関係を有する義務に反する行為も含まれると解されています。

賃貸借契約書中に「賃借人は騒音をたてたり風紀を乱したりするなど近隣の迷惑となる一切の行為をしてはならない」などの合意があればもちろん、これがない場合でも、近隣



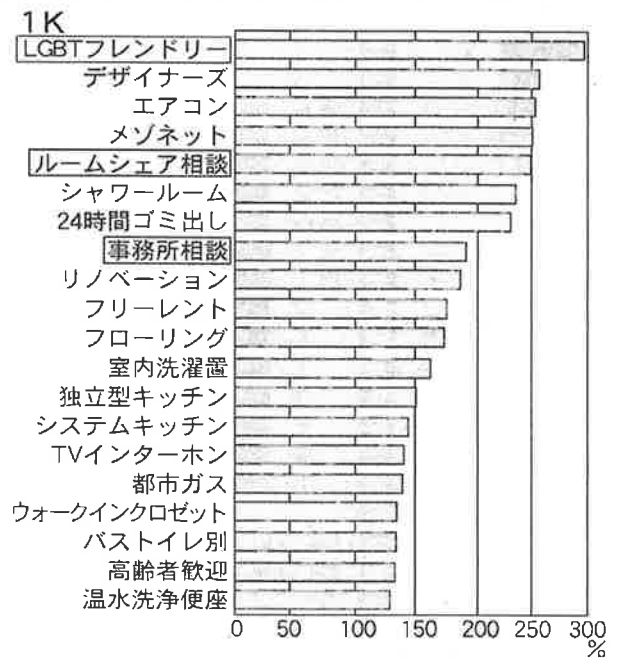
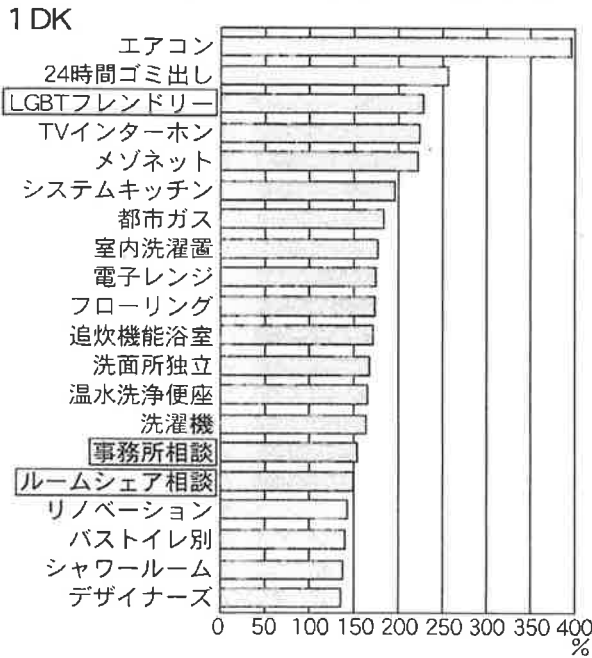
の借家人に対して迷惑をかける行為をしないという義務を負っていると解されるので、賃貸人は、借家人の迷惑行為を理由に契約を解除することができます。ただし、解除するためには、その義務の違反が賃貸人との信頼関係を破壊する程度となっている必要があるもので、何度か注意したにもかかわらず一向に聞き入れられなかったというような事情がなければなりません。多数の信者が出入りしたり儀式を行い、他の居住者に対して受忍限度を超える被害を及ぼしているような場合、賃貸人が繰り返し注意をしても、宗教の自由などをたてにまったく改められないときには、賃貸借契約を解除することが認められる場合があります。

ただ、宗教団体の施設として利用しているというのと異なり、信者が単に居住しているにすぎないという場合には、契約の解除はできません。居住者自身が、平穏に生活している以上、その賃借人に問題があるとはいえず、宗教団体が、以前トラブルを起こしたことがあるといっても、現にトラブルを起こしていない以上債務不履行にはなりません。

このような問題が起きた場合の解決方法としては、宗教自体を問題とするのではなく、生活態度や利用方法について注意して、問題があれば話し合いや注意を与えていくべきだと思います。とくに、団体の施設として利用するのであれば、契約に反するとして契約解除も視野に入れるべきでしょう。もし、宗教団体自体が非常に問題があり、危険性が否定できない場合は、警察や弁護士と連絡をとり慎重に進めるべきでしょう。

募集効果高い「LGBTフレンドリー」

問合せ率(装着なし物件との比較)ランキング【マンション】



※SUUMO掲載物件より(全国)

マーケット

レポート

物件情報において募集効果の高い設備・条件の重要性が高まっている。募集効果とはカスタマーが不動産会社に電話やメールで物件問い合わせを行うこと。従来は物件情報に人気設備ランキング上位の設備を並べることが王道とされてきたが、閲覧数を増やせても問い合わせにつながるか定かではなかった。今回は実際に問い合わせにつながる設備・条件を紹介したい。

グラフは1K・1DK(ともにマンション)の募集効果の高い設備・条件。数値は装着なしの物件と比較した際の問合せ率となっている。最も注目したいの

は1Kで1位、1DKで3位の「LGBTフレンドリー」(LGBTとはレズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダーの頭文字をとった性的少数者の総称)。この条件は「LGBTであることを理由に入居の相談や入居自体をお断りすることはない」と積極的に意思表示する物件を指す。装着の有無によって1Kで250%以上、1DKで200%以上も問い合わせに差が生じていることから、積極的に意思表示を行うべきだろう。

その他、事務所相談、ルームシェア相談など入居条件の幅を広げる条件も効果的という結果が出ている。これらはコストがかからず今からでもオンシーズンに間に合うものなので検討価値はあるのではないか。



様々な疑問にお答えします。

資産活用

Q & A



[税金編]

Q 資産関連・贈与関連の税金において、どのような特例措置がありますか？

A 相続税や消費税の税制改正が行われる際、特例措置がなされる傾向があります。近年の増税時においても、さまざまな特例措置がありますので、メリットのあるものを選んで活用しましょう。

住宅ローン控除の特例について

- 控除期間を3年延長し、13年間になります。
(消費税率10%が適用されるもの)
- 11年目以降は、消費税率2%引き上げ分の負担に着目した控除額が設定されました。
具体的には、各年において下記①、②のいずれか少ない金額

- ①住宅ローン年末残高×1% (区分ごとの限度額あり)
- ②住宅取得価格等(税抜)の2%÷3

※入居1~10年目については、現行通りの税額控除です。入居11~13年目についても、所得税から控除しきれない額は、個人住民税から控除できます。

※「3年間の延長」は居住開始が2020年12月31日までに入居した場合に限られます。

※住宅ローンは、自宅建築等、居住用の借入れが該当するため、賃貸等、事業用建築には適用できません。

教育資金の一括贈与 非課税制度の見直し

平成31年3月31日が適用期限と定められていましたが、受贈者の所得要件設定や用途の見直し等を行い、30歳以上の就学継続には、一定の配慮を行い、適用期限が2年延長されます。

結婚・子育て資金の 一括贈与 非課税措置の見直し

平成31年3月31日が適用期限と定められていましたが、受贈者の所得制限付きで2年間延長されました。

前年の合計所得金額が1,000万円を超える受贈者は受けられなくなります。

配偶者居住権の評価

民法(相続税関係)の改正に伴い、配偶者が居住していた被相続人所有の建物について、遺産分割等により、終身又は一定期間、配偶者がその建物に居住することができます。

→配偶者居住権等の相続税評価を法定することになります。



賃貸物件 売却物件



募集中!!

お気軽にお電話ください

マンション

一戸建

土地

あなたの大切な不動産を
本当に必要な人のために

新聞折込
スーモ
アットホーム
ホームメイト
不動産情報誌
に無料で掲載します。



【おかげさまで20周年 今後とも変わらずのご愛顧をどうぞ宜しくお願いいたします】

お部屋探しの専門店



ホームメイト



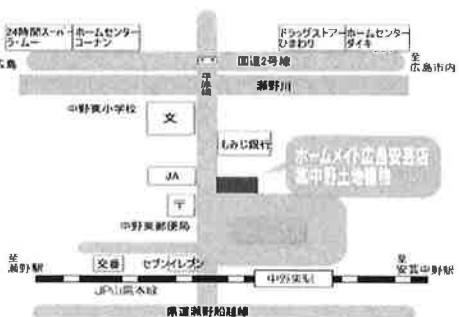
TEL(082)892-3791

〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

[営業時間] AM9:30~PM6:00 [定休日] 毎週水曜

株式会社中野土地建物

広島県知事(4)第8792号



【広告有効期限】令和2年2月29日

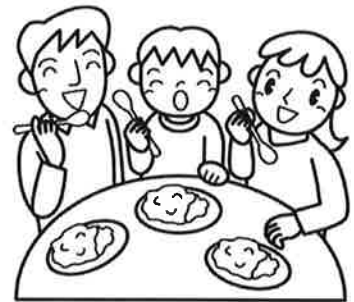
社長の独り言



新年第一回目のよもやま情報です。今年の年末年始はとても穏やかな天候でした。ただ、家庭内では、M江さんが27日から一人旅に出かけ、(け)って家出したわけではありません…時々一人旅します…、会社も27日から休みでしたが、デスクワーク、退去後確認、社内掃除、管理地の草刈、そして、自宅では炊事、洗濯、掃除など、多忙な日々を過ごしました。家事は腰は痛い、手は荒れるわ、散々です。これを毎日やっている主婦は強くなつて当然です。そして年末には娘が39度の高熱！そして正月！年賀状をたくさんいただきましたが送っていない方からも来ています。これはすべて返さないで、と思いつく「LINE」に行くと、年賀状がない！2ヶ月所まりましたが、どこもありません。1日は山口の実家へ帰省もする予定だったので、年賀状を探し切れないまま山口へ…。そして2日。今日はM江さんが旅行から帰ってくる日です。広島空港へ迎えにいきましたが、年始でバタバタしているようで、各便とも遅れがかなり出ているようでした。M江さんの飛行機を待つ間、フラスラしているところ、なんと、見つけました！年賀状！こんなところに売っているとは！すぐに購入！そして、家に戻りすぐにポスト投函しました。そして、3日以降は家族で初詣、そして会社の祈願を鶴羽根神社でしました。社殿に上がったの祈願です。神社では神主様より、2020年は庚子であり、庚は停滞した状態から新たな形へ変化しようとする意味があり、子は、新しく物事が始まるという意味があり、十二支の最初である子は、新しいことを始めるのにすくすくいい年とのことでした。今年も一年よろしくお願ひします。

今月の一冊

「空腹」こそ最強のクスリ



出版社/アスコム 価格/1,540円
著者/青木厚

【いま、テレビで話題の健康法がコレです】
ノーベル賞を受賞したオートファジー研究から生まれた
医学的に正しい食事術=「半日断食」
だから「無理なくやせる」「頭がさえる」「疲れにくい体になる」
最新医学エビデンスに基づく本当に正しい食事法は
「何を食べるか」ではなく、「食べない時間(空腹の時間)を増やす」
たったこれだけがルール！
睡眠時間を上手に組み合わせて「半日断食」(1日16時間は食べない)
しつこい疲れ・だるさ・老化にお悩みの方へおすすめです。

空腹こそ最強のクスリ

16万部突破

ノーベル賞のオートファジー研究から生まれた
医学的に正しい食事術
2週間
半日断食
-5kg
頭がさえる! 疲れにくい! 無理なくやせる!

- ・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あっていただくこと」

・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-ff.co.jp

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

読んでいただき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！

