

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

12月号

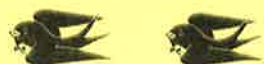
発行日2015年12月



今月のトピックス



賃貸人の管理が及ぶか否かが重要な基準



Q.

居住用マンションの1室を貸し出したところ、ベランダに野鳥がやってくるというクレームがありました。

具体的には、洗濯物を干すと汚されてしまうので外に干すことができないことや糞尿などが多く不衛生であり、掃除に著しく手間がかかっているため、賃料を減額してもらわなければ、住み続けることは到底できないと言われています。

ベランダは、元々、外に開放された構造になっているため、野鳥がやってくる可能性は否定できませんが、賃借人の要求に応じなければならぬのでしょうか？

A.

家賃の減額を正当に行うには、賃借人が賃貸人に対して損害賠償請求が可能であるか、賃貸部分の一部が使用不能となっていることが必要です。

本件では、ベランダの利用に支障が出ていますが、使いづらさはあるものの、使用不能とまではいえないと考えられます。

それでは本件で、賃借人は、賃貸人に対して、損害賠償請求が可能といえるのでしょうか。

賃貸人は、賃借人に対して、使用に適する状態で賃貸物件を引渡し、必要に応じて修繕する義務を負担しています。ベランダに野鳥が訪れることが、これらの義務に違反してい

るか否かが問題となります。

確かに、野鳥が訪れることで、洗濯物の汚れが生じ、掃除の必要性も増加すると考えられますが、これは賃貸人の管理が可能な事項でしょうか。

賃貸物件への生き物の侵入という点で共通する裁判例として、飲食店を営んでいる店舗にネズミが頻繁に侵入してくるという事例があります。当該裁判例においては、ネズミの侵入について、賃借人の使用状況との相関関係から生じる事態であり、賃貸人の管理の及ばない事項であることを理由に、賃貸人がこれに対処する義務を否定しました。

この裁判例を参考にすると、野鳥の侵入についても、賃貸人の管理の及ばない事項として、賃貸人が対処しなければならない義務はないといえそうです。ただし、野鳥による迷惑について、賃借人による野鳥対策（例えばベランダにネットを貼ることを許可するなど）を一定程度許容する必要はあるものと思われる。

様々な疑問にお答えします。

資産活用 Q & A

[贈与編]

Q 住宅取得等資金の贈与について、詳しい内容を教えてください。

A 子や孫が自宅を新築したり、マンションや建売住宅を買ったり、あるいはリフォームをする際に、父母や祖父母が贈与した資金のうち一定の金額まで贈与税がかからないという制度です*。
一定の省エネ性、耐震性を満たす住宅なら1500万円まで無税です(2015年12月まで。その後も金額を段階的に減らして継続)。
また、消費税率が10%となった場合は(消費税は2017年4月から10%を予定)、2016年10月から1年間は2500万円、一定の省エネ性、耐震性を満たす住宅なら3000万円までの贈与について贈与税が非課税になります。

※適用には条件があります。詳しくは専門家に相談しましょう。

住宅取得資金等の非課税限度額 (2015年1月1日より)

適用期間	消費税8%の場合		消費税10%の場合	
	優良住宅	一般住宅	優良住宅	一般住宅
2015年1月～ 2015年12月	1500万円	1000万円	—	—
2016年1月～ 2017年9月	1200万円	700万円	3000万円	2500万円
2017年10月～ 2018年9月	1000万円	500万円	1500万円	1000万円
2018年10月～ 2019年6月	800万円	300万円	1200万円	700万円

[相続編]

Q 家族信託と成年後見制度の違いを教えてください。

A 「家族信託」と「成年後見制度」は、どちらも財産を管理する方法として有効ですが、様々な違いがあります。双方を比較し、各々の有利な点を活かし、その人(家族)にとって有効な方法を選択することが重要です。

例えば財産の処分などは、家族信託の場合、信託契約に基づいて、受託者が権限の範囲内で行うことができますが、成年後見制度は原則、本人の財産を合理的理由なく処分することや資産の組換えなどの行為はできません。

成年後見制度は、あくまで「本人の財産の保全と身上介護」が主たる目的です。介護施設への入所などは成年後見制度を活用し、将来の相続を見据えた契約行為(生前贈与やアパート建築での相続対策など)は家族信託を活用するといった使い分けを検討しましょう。

「家族信託」は
今注目の制度。
ぜひ学びましょう。



好評につき、
期間延長！！



火災保険(建物)点検運動! 推奨中! 証券ご確認キャンペーン

火災保険の他社証券コピーを

ご提出の方全員にもれなく

①図書カード or ②ビール券の

いずれかをプレゼント!(500円相当)



★キャンペーン期間★ 2015年12月末まで

- ・建物の火災保険の証券が対象(家財のみは対象外)となります
- ・弊社での火災保険のご加入は要件ではありませんのでご安心ください
- ・既に弊社で火災保険(建物)を既加入のお客様は対象外となります
- ・当該キャンペーンは1世帯につき1,000円相当を限度とします

お問い合わせは

代理店名 株式会社 クリエイト21 担当:高本(こうもと)
TEL:082-503-8222 もしくは(株)中野土地建物まで

免許証の返納

S頭です



先日、娘が初めての免許証の更新を行いました。ラインがグリーンからブルーに変わって喜んでいました。

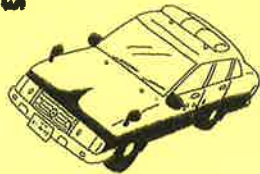
それで思い出したのですが…
少し前、私は警察署で更新をしたのですが受付でシニアの方が何か手続きを待っていました。暫くして、担当の方が「これで手続きは終了です。」とするとシニアの方は…
「あれ？免許証を返してもらってないが…」
「ただいま、免許証返納のお手続きが完了したのでお渡しできませんよ」



「今日、ここまで車で来てしまってるのにどうしよう…
今の手続きは取り消せんかのう？」

警察の窓口の方も困った様子で
「取り消しですかあ…どうなんだろう？」

私はその後すぐ、講習の時間になってしまったので
どうなったかとても気になってます。



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…

貴重な体験



M江です

約10日前、ある会社の事務の方から1本の電話が。

海外から転勤で、家族が広島に引っ越してくるけど、
本人たちは日本語ができず話せるのは母国語と英語。

希望の地域の不動産屋さんに10社ぐらい電話したが、日本語が話せないと。
。。とすべて断れて。

で、行きついたところがそちらのホームページで

見ると、英語でも対応いいようなことが載っていて。。

この電話の翌日には本人さんから電話があり、今からそちらに行くとのこと。

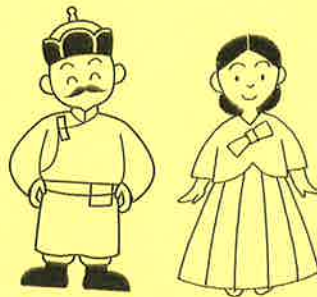
おっと、今日ですか！？

けど、私はこのお客様の内容はほとんど知らず、それを初めから聞かないといけないし

明後日には帰国するから明日、案内して欲しいと。

あせりました！！

これはこれは、頭フル回転です。



英語。。。私は完ぺきに話せないですが

英語力 40%

度胸 30%

慣れ 30%

こんなレベルで

筆談といろんな言葉を発して

お互いがOKというこまでいけました。

今は、メールでやりとりしていて、

文章になるとちゃんとしていない
といけないので…
といってもミスしていますが、

こういうのもいいなと思います。

初めての日本での生活がスムーズに
できるよう、しっかりサポートしていきます



社長の独り言



最近、裏方の仕事専門のようになってきて、お客様の案内を私がさせていたたく機会は少なくなっていますが、先日ご案内させていたたく機会がありました。1組の新婚カップル風のお客様です。弊社のスタッフにいろいろ物件を紹介され、さあこれから物件を内見しようとしたところ、案内担当が2人ともお客様を案内に出ており、弊社スタッフがお客様に「案内担当が皆、外出しておりますので、少しお待ちいただけますか？」とお客様にお話しているのが聞こえたので、急遽、私がご案内させていたたくことになりました。楽しそうな新婚カップルに、私のようなおじさんが案内するのは少し気がひけましたが、気を取り直してさあ出発。みどり坂内に建っている物件をご案内です。築浅なので、新婚さんにはお似合いです。その場にいた私は少し不釣り合いでしたが……。お二人とも楽しそうに見てまわり、ただ、女性の方が虫嫌いのようで、山が近いからどうか、とか、住むんだったら1階より2階のほうが虫が少ないよね、とか話ながら内見されていましたが、ふと見ると、私がお案内用に使ってきたスリッパを手に持っておられました。現地にスリッパがあったので、手に持ったまま内見されていたようです。思わず、「スリッパはこちらで預かりましょう」と手を差し出して近づくと「キャー！」。建物中に悲鳴が響きわたりました。さすがシャーメンン遮音性がすぐれているので、音が反響します。「虫が来たかと思ってびっくりしました、すみません」との事。一同大笑いです。結局楽しいご案内をさせていただき、2階の部屋をお申込みいただきました。新生活に少しでもお役に立てたならうれしいです。

今月の一冊

「神様アンテナ」
を
磨く方法



誰もが感じているのに気づいていない幸運のサイン

(桜井 謙子)

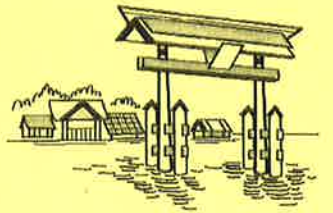
KADOKAWA

「神さまアンテナ」 を 磨く方法

桜井謙子 / 著 KADOKAWA / 出版社
価格1,512円

誰もが感じているのに気づいていない幸運のサイン
参拝中に風が吹いたら、それは何のサイン？
便座のフタを閉めるより金運に大切なこととは？
引越するとき、家を探し初めて1~2ヶ月後が大事
参拝時のタマシを検証
玄関脇の鉢植えだけは枯らさないこと
神社の参拝は「ひとり」が鉄則な理由

私も毎月10日頃に近くの神社に手を合わせに行きますが
風を感じたことはありませんでした・・・



- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイド広島安芸店 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-tt.co.jp
URL http://www.nakano-tt.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！

