

今月のトピックス

単に賃料の不払いがあるだけでは
無催告解除の特約の効力はない



AさんはBさんにマンションの一室を賃貸しています。Bさんはこれまで賃料の振込を怠ったことはなかったのですが、先月、Bさんからの賃料の振込がありませんでした。AさんとBさんの賃貸借契約においては、賃料の支払いを1回でも怠ったときは無催告で解除できる旨の特約が設けられています。この場合、Aさんはこの契約書の特約を文言通り適用して、Bさんとの賃貸借契約を催告することなく解除できるのでしょうか。

このような無催告解除特約の効力を考えていきたいと思います。

まず、賃貸借契約における無催告解除の特約の効力を考えるにあたっては、そもそもこのような特約自体が法律上有効なのか問題となります。

裁判所は、無催告解除特約自体の効力について、賃貸借契約が当事者間の信頼関係を基礎とする継続的契約であることを前提として、無催告解除特約を、賃料不払いのために契約を解除するにあたり催告をしなくても不合理とは認められないような事情が存する場合に無催告で解除できることを定めた約定として解する限り、有効であると判断しています。

(最高裁昭和43年11月21日判決)

では、無催告解除特約が有効だとして、無催告解除特約による解除の効力はいかなる場合でも認められるのでしょうか。

上記判例に照らすと、催告をしなくても契約を解除することが不合理とは認められない事情、すなわち継続的契約の基礎となっている賃貸人と賃借人との間の信頼関係を破壊するに足る事情がなければ、特約による解除の効力は認められないといえます。

以上のように、賃貸借契約の解除について

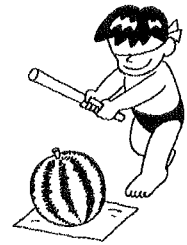


は、契約書に無催告解除特約が設けられていたとしても、特約を文言通り適用するのではなく、債務不履行に至った双方の事情を総合的に勘案し、当事者間の信頼関係を破壊するような事情があるかどうかという点を判断する必要があります。

なお、判例は、無催告解除特約がない場合でも、「賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような不信行為のあった場合には」、催告をすることなく解除ができる旨判示しています。(最高裁昭和27年4月25日判決)が無催告解除が認められる場合は、極めて限定的に解されています。

したがって、本件のような場合でも、単にBさんの賃料不払いの事実があるだけでは無催告での解除は認められず、Bさんが賃料支払いをそもそも拒絶していたり、以降の賃料の支払いを長期にわたり怠ったりするようなAさんとBさんの信頼関係を破壊するような事情が無ければ、無催告解除特約があったとしても無催告での解除は認められないということになるでしょう。

様々な疑問にお答えします。



資産活用 Q & A

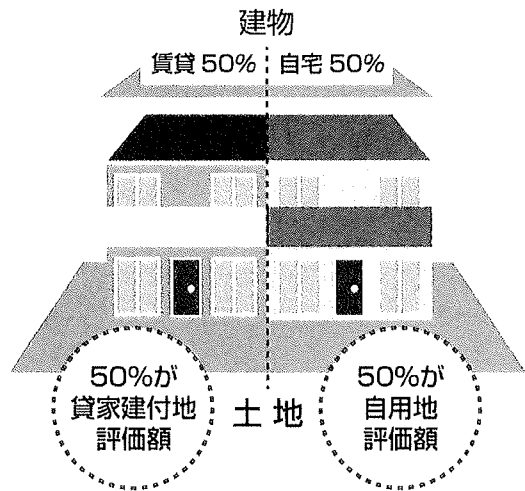
[建築編]

Q 生前の相続税対策を考えています。
賃貸併用住宅は、相続税対策に有効なのですか？

A 賃貸併用住宅は一般的に有効な相続税対策といわれています。
自宅部分の敷地は路線価などを元に計算した自用地評価額となりますが、賃貸住宅や貸店舗などの敷地は貸家建付地評価額となり、一般的に自用地評価額より約20%減額された評価額となります。賃貸併用で自宅と賃貸の敷地の利用区分は、一般的に建物の利用割合に応じて計算します。また、当初の賃貸併用から将来2世帯住宅とすることで、相続時に小規模宅地等の評価の減額の特例で一定の面積まで80%の評価減を受けることができる場合もあります。

また建物についても、自宅部分は自用家屋の評価額となりますが、賃貸部分は貸家の評価額となり、自用家屋の評価額より30%減額された評価額となります。

このように賃貸併用住宅は、敷地も建物も評価額の減額が期待でき、相続税評価額を抑えることができます。ケースによって変わりますので、専門家に相談されると良いでしょう。



[建築編]

Q 賃貸併用住宅にすると、建築費が高くなるのでは？
資産計画を立てる際のポイントを教えてください。

A 自宅のみの計画と比べ、賃貸住宅の各住戸に水回りなどの設備が必要になりますから、その分の費用が必要になりますが、基本的にこれらの支出は賃貸経営で得られる家賃収入で補うことになります。大切なのは家賃収入とローンのバランスを最適化することです。また、将来の相続を見据えた計画とすることで相続税の節税効果も期待できますから、まずは賃貸併用住宅のノウハウを持つ専門家に相談し、ご希望や将来設計に合わせた最適なプランを検討すると良いでしょう。



賃貸物件 売却物件

募集中!!



お気軽にお電話ください

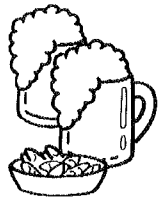
マンション

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。

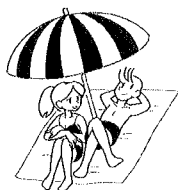


【JR中野東駅前、地域密着15年以上】

お部屋探しの専門店



ホームメイト



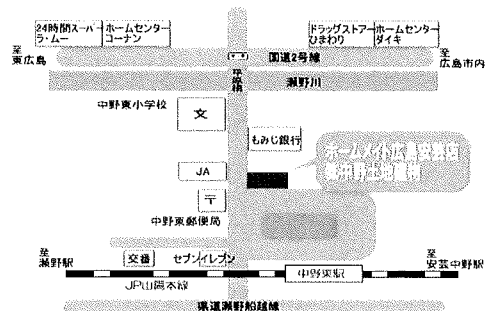
TEL(082)892-3791

〒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】 毎週火曜水曜

株式会社中野土地建物 広島県知事(4)第8792号

ご来店お待ちしております



【広告有効期限】平成29年8月31日

様々な疑問にお答えします。



資産活用 Q & A

[税金編]

Q 店舗用の土地は固定資産税が軽減されないと聞きましたが、店舗併用賃貸住宅の場合はどうなるのでしょうか？

A 専用住宅の土地については、原則として課税標準額を3分の1に軽減して固定資産税を算定する特例が設けられています(都市計画税は3分の2に軽減して算定)。

また、専用住宅1戸に対して敷地が200平方メートルまでの部分は「小規模住宅用地」となり、課税標準額が6分の1の軽減措置が適用されます(都市計画税は3分の1)。

店舗のみの場合はこの軽減処置は受けられませんが、住宅と店舗の割合によって右記のように軽減が受けられます。詳しくは税理士などにご相談ください。

小規模住宅用地(200㎡以下の部分)
(固定資産税)評価額×1/6 (都市計画税)評価額×1/3
一般住宅用地(200㎡超の部分)
(固定資産税)評価額×1/3 (都市計画税)評価額×2/3
店舗併用賃貸住宅
居住用部分が1/2以上:住宅用地評価×100% 居住用部分が1/4以上 1/2未満:住宅用地評価×50%

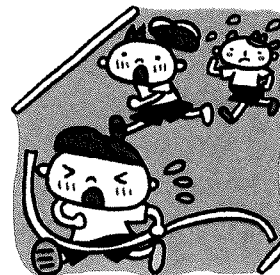
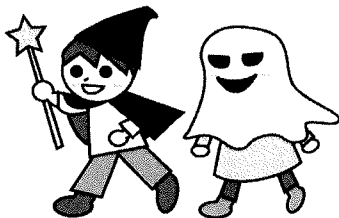
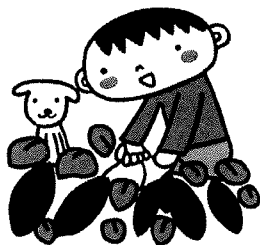
[店舗編]

Q 賃貸マンションを計画していますが、1階にコンビニを入れると差別化になると聞きました。コンビニ誘致の具体的なメリットや注意点を教えてください。

A 賃貸住宅の1階部分は、日当たりや外からの視線、防犯上の観点などから空室になりやすいと思われがちですが、生活利便性アップにつながる店舗を入れると、空室対策になる上、コンビニのような24時間の有人店舗なら单身女性も安心の物件になります。

ただし、店舗には撤退リスクもあり、事前の市場調査と将来予測が重要です。

ミサワホームでは、市場調査から具体的なテナントマッチングまでトータルで提案しておりますので、お気軽にご相談ください。



社長の独り言

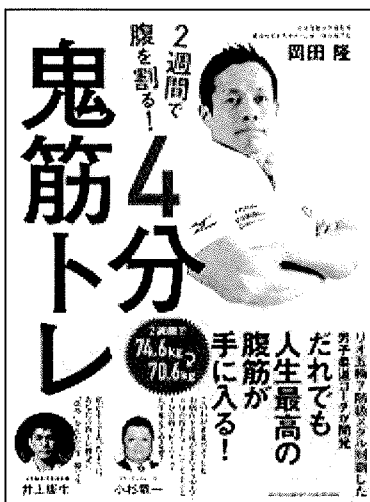


この度、東広島市の八本松町飯田の土地の売却をご依頼いただきました。東広島は20年以上前に3、4年ぐらい営業をしていたところなので、馴染深いです。町もガラッと変わっているだろうなと思ひ、行ってみると、確かに新しい街並はたくさんできていました。また、昔、飛び込み訪問でよく行っていたマツダの社宅は半分以上取り壊されて更地になっていました。若い頃はこの社宅の前で「よし、今日はここから契約とるぞ」と意気込んでおきながら、いざ一件一件まわっていくと、すっかり断られることに慣れてしまつて、ある一件を同じように「ポン押しして訪問したときに」契約したいんですけど」などと言われた時の慌てようを思い出して、懐かしく感じました。そんなことを思いながら、現地到着！2年前に畑が造成されて宅地になったところで、全部で20区画ぐらいの団地です。今回売主様は、相続でその中の1区画を所有するごことになり、弊社に売却をご依頼いただきました。去年ぐらいには他の地主さんは土地を売りに出されていたので、既に何棟か建物も建っています。皆、最新のデザインで都市型住宅です。更地のままの区画にも、トヨタホーム、パナホーム、日興ホームなど、現地に強いであろう住宅メーカーがたくさん看板、のほりをたてています。弊社も負けてはいられませんで、早速看板設置！フェンス等なものないので、のほりを取り付ける杭打ちからする必要があります。早速、掛矢(大型の木槌)を持ってきて杭打ちです。さすがに慣れてないので、ふらふらしながらもなんとか看板設置完了！不動産情報サイト「スーモ」にも載せておりますので、興味のある方はぜひご覧ください。

今月の一冊

2週間で腹を割る！4分鬼筋トシ

著/岡田隆 出版社/アチーフメント出版 価格/1,404円



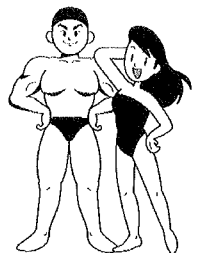
「1日たった4分間のトレーニングで腹筋が割れる」
 そういわれても、そんな夢のような方法、あるわけがない！
 と思う人がほとんどでしょう。

でも

「腹筋を割ることは、実は難しいことではありません」
 そう語る著者は、リオ五輪男子柔道チームの肉体改造を
 劇的に成功させた岡田先生。

一般の方でも、50代の中年世代でもヒョロリ細身タイプも
 ぽっちゃり体脂肪多めタイプも、もれなく効果があったよ
 うです。

2週間、1日たった4分間。ただし超キツイ「鬼筋トシ」に耐え抜いて
 6パックの腹筋を手に入れてみませんか？



- ・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のいていただくこと」

〒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 homemate@nakano-ff.co.jp
 URL <http://www.nakano-ff.co.jp> LINE [ymw6539u](https://www.line.me/tv/ymlw6539u)

中野土地建物の
 LINEができました♪
 LINEでお問い合わせ
 可能です♪♪



友だち追加



読んで頂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！