



# 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

9-10月号



発行日2019年9月

## 今月のトピックス

### 建物の老朽化を理由に 契約更新を拒絶できるか？



(Q)

アパートの老朽化がひどいので、家主が全面改装を検討しています。現在の賃借人については、次回の契約期限に賃貸借契約の更新を行わずに退去してもらうようにと言われていますが、このような理由で賃貸借契約の更新を拒絶することはできるのでしょうか？

(A)

老朽化の程度によります。

老朽化が建物が朽廃直前といいうるほどに進行している場合には、契約の更新拒絶ができますが、そこまで進行していない場合にはそれだけでは契約更新は拒絶できません。

更新拒絶をするには「正当事由」が必要です。借地借家法で規定されている「正当事由」とは、①賃貸人および賃借人が建物を必要とする事情、②建物の賃貸借に関する従前の経過、③建物の利用状況および建物の現況、④建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として、または建物の引き渡しと引き換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申し出をした場合におけるその申し出（いわゆる立退料）。これらのうち、①が主たる要素で、②③④は従たる要素とされています。また、いくら高額な立退料を積んでも、①②③の要素がなく、賃借人に建物使用の必要性が高い場合には、更新拒絶は認められません。なお更新拒絶には、契約満了の1年前から6ヶ月前までの間に更新しない旨の通知を出し、それでも、賃借人が期間満了後使用を継続する場合には遅滞なく異議を述べておくことが必要です。

それでは、建物老朽化が「正当事由」になるのでしょうか。

建物の老朽化は、上記③のうち「建物の現況」に該当します。

ただ、どのような場合も「正当事由」になるわけではなく、老朽化の程度が問題となります。

老朽化の程度が「朽廃直前」すなわち、いつ倒壊してもおかしくないほどに進んでいる場合、及び老朽化がそこまで進んでいないとしても、大修繕・大改築が必要で、そのために新築に見合うほどの莫大な費用がかかる場合であれば、正当事由と認められます。

そもそも、建物の賃貸借契約は、目的物である建物が朽廃してしまえば終了するので、建物が朽廃直前の場合は、更新拒絶を認めて賃貸借契約を終了させても、賃借人に不利益を与えるものではないからです。

しかし、老朽化の程度がそれほどでもなく修繕をすれば、まだ相当期間使用できる場合であれば、正当事由は認められません。

ただ、明らかに朽廃しているといえる事案は少なく、判断は難しいので、裁判で争った場合には、専門家に鑑定を依頼することもあります。

なお、建物の老朽化の一因が家主の管理運営上の問題にある場合には、正当事由は認められないとした判例がありますので、賃貸人が契約更新を拒絶するために建物の老朽化を早めるような行為に及ぶことは逆効果です。

上記のように判断して、正当事由が認められない場合であっても、相応の立退料を提供することで、正当事由が補完され、認められるようになる可能性があります。

正当事由は、賃貸人側と賃借人側と両方の事情を考慮して判断されます。

両方を比較して、家主側の正当事由が弱いと思われる場合には、立退料の提供を検討すべきでしょう。

様々な疑問にお答えします。

# 資産活用

# Q & A



## [相続編]

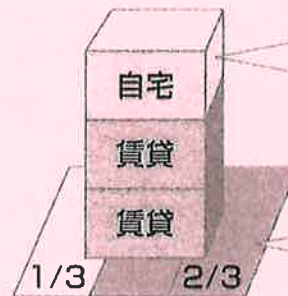
**Q** 自宅の相続において、相続人が自宅を所有していないことが条件になるなど小規模宅地等の特例の要件が厳しくなっていると聞きました。どのような内容でしょうか？

**A** 小規模宅地等の特例とは、正式名称を「小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例」といいます。被相続人が自宅・店舗・事務所などとして使用していた宅地を相続し取得した際、330㎡(自宅)・400㎡(事務所)・200㎡(店舗)までの土地がこの特例によって大幅に評価を減額できます(最大80%減)。

ただし、他に住宅を購入して暮らしているケースなどでは特例を受けられない場合もあります。

このような場合、賃貸住宅等として利用することで、貸家建付地の特例、貸付事業用宅地の特例を受ける方がメリットになる場合があります。詳しくは専門家に相談することをおすすめします。

### 賃貸併用住宅の場合



自宅に小規模宅地等の特例が使えなくても、建物の賃貸住宅の割合分の敷地に貸付事業用宅地等の特例が適用できる。1階・2階が賃貸、3階が自宅の場合。

敷地の2/3が200㎡まで5割減額できる

## [贈与編]

**Q** 住宅取得などの資金を贈与できる仕組みがあるそうですがどのようなものなのでしょうか？

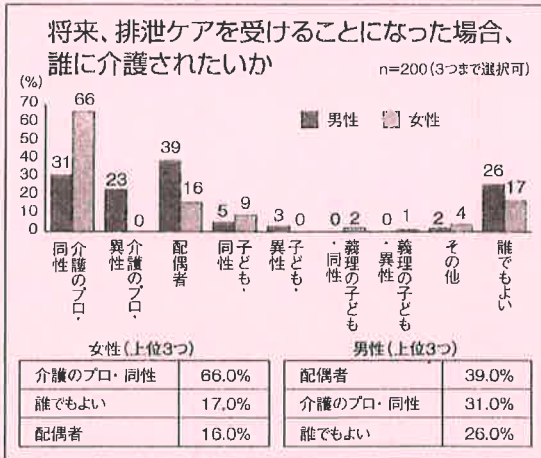
**A** 「住宅取得等資金贈与の特例」です。父母や祖父母からの贈与が、家を新築、購入又は増改築等(以下、「新築等」といいます。)をするための資金であった時に、その一部の贈与税が非課税になる制度のことです。新築する際、その家の敷地である土地等の取得のための資金も含まれます。2021年12月31日までの間に行われる贈与が制度の対象となります。適用要件や金額には定めがありますが、もし適用を受けることができれば、贈与税はもちろんのこと、相続税の生前対策としても活用することが出来ます。現時点では、2019年4月1日～2020年3月31日までは省エネ基準等に対応する住宅であれば3,000万円までが非課税となっています(住宅用の家屋の新築時に係る対価等の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合)。詳しくは専門家にご相談ください。



## 介護での悩み排泄ケア、男性「配偶者」、女性「プロ」希望

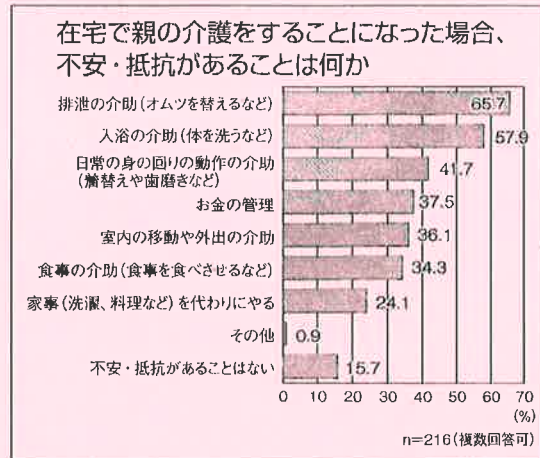
介護状態ではない健康な50代以上のアクティブシニアとその子ども世代に当たる30～50代を対象に、排泄に関する意識調査を行った。

将来にわたって自力排泄（トイレで用を足せる）状態でありたいと回答した人は、アクティブシニアの96.5%とほとんどが希望。将来、排泄ケアを受けることになった場合、誰に介護をしてほしいかでは、女性は「介護のプロに頼みたい」という人が最も多かったが、男性は「配偶者」の回答が最も多くなり、男女で意識が異なることが明らかになった。



子ども世代に、親の介護に関して不安や抵抗を感じることを聞くと、最も多かったのが「排泄のケア」であり、男女別では女性の方がより抵抗を感じる率が高かった。

アクティブシニアで、排尿機能を衰えさせないために自宅できるトレーニングなどの排泄に関するセルフトレーニングを実践している人は、たまに実施する人を含めて1割ほど。セルフトレーニングがあるのを知っている人は15%、聞いたことはあるが内容は知らないという人は44%という認知度だった。



## さとふる「ふるさと納税制度見直しに関する自治体調査」

### 3割の自治体でふるさと納税で交流人口が増加

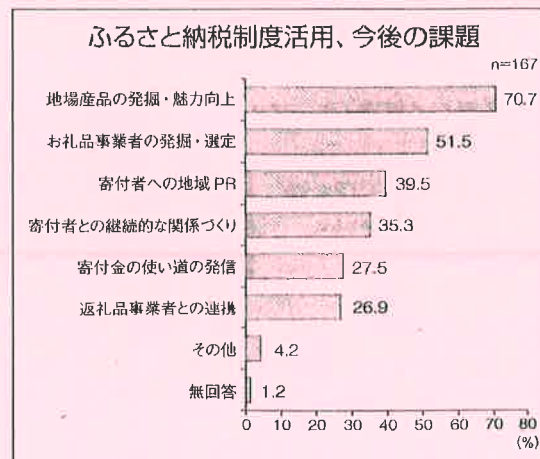
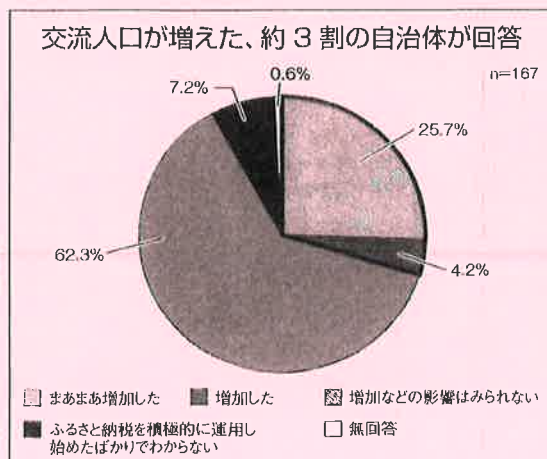
ふるさとや応援したい自治体に寄付を行う「ふるさと納税」。ソフトバンクグループが運営する、ふるさと納税サイト「さとふる」で取り扱う167自治体を対象に調査したところ、回答した自治体の95%が、ふるさと納税によって地域や特産品の認知が高まり、「交流人口も増加した」自治体が30%になったことが分かった。

寄付をきっかけに寄付者が旅行で地域を訪問したり、食事券や宿泊券の体験型のお礼品を利用して足を運んでいる人が多いとの声が

あがっている。

過剰な返礼品が問題視され、先頃改正されたふるさと納税制度だが、今後の制度活用における課題について聞いてみると、「地場産品の発掘・魅力向上」が最も多く、次いで「お礼品事業者の発掘・選定」「寄付者への地域PR」となっている。

ふるさと納税制度をきっかけに、より地域の魅力を高め発信していきたいという機運が高まり、地域活性化への貢献もうかがえる結果となった。



# 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20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

【広告有効期限】令和元年10月30日



## 社長の独り言



この時期も梅雨時期同様雑草がかなり生えてきます。先日も早速管理地の除草です。いつものように常備してあるカマを持って草原のようになっていっている土地に入っていくと、一心不乱に草刈りです。汗だくたくとなり、少し意識がもうろうつとしていると、遠くから「こんにちはー」「こんにちはー」声が聞こえます。草に囲まれて良く見えませんが、ランドセルに黄色のカバーが付いているので、小学一年生の男の子のようです。こんな離れたところにいるおじさんに挨拶してくるとは律儀な子だなと思い、立ち上がった、手を振って「こんにちはー」と返しました。そして、作業開始！すると、「すみませーん」「すみませーん」「こんにちはー」「すみませーん」に変わりました。なにか用事があるのかな？と思い、草むらをかき分けて歩道まで出ていきました。「どうしたの？」「と聞くと、「すべと」におおきな野良猫がいて、怖くて家に帰れないんです。「あたりを見渡すと、猫はいません。どこかへ行ってしまったようですが、男の子はまだ出て来るんじゃないかと怖がっているようです。というところで、男の子を家まで送るの事になりました。道中「おじさんは動物は好きですか？僕は犬や猫は好きじゃないですが、ハムスターは好きです。でも家ではお父さんがダメというので飼っていません」などと、いろんな話をしてくれます。小学一年生にしては、すくすくちゃんとした話しぶりです。最後、玄関前で分かれると、「ありがとっさいました」。最後までできちゃっています。うちの子も、今では私が見上げるように大きくなりましたが、昔はあんなうちっちゃかったよな、と思いながら、小学一年生に元気をもらったので、また作業開始です！

## 今月の一冊



# こども六法

法律は自分を守る武器になる。  
いじめ・虐待をなくすために。

出版社／弘文堂 価格／1,296円  
著者／山崎聡一郎



いじめや虐待は犯罪です。

人を殴ったり蹴ったり、お金や持ち物を奪ったり SNSにひどい悪口を書き込んだりすれば大人であれば警察に捕まって罰を受けます。

それは法律という社会のルールで決められています。

けれど、子どもは法律を知りません。

誰か大人が気づいて助けてくれるまでたった一人で苦しんでいます。

もし法律を知っていたら勇気を出して助けを求め救われるかもしれません。

小学生でも読めるように工夫されている本です。



- ・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-ht.co.jp](mailto:homemate@nakano-ht.co.jp)

URL <http://www.nakano-ht.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！

