

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

9月号

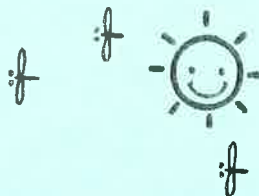


(株)中野土地建物の

発行日2013年9月

よもやま情報

今月のトピックス



相続が発生した時 まず確認してほしいこととは？

遺言と借入金有無の調査は必須

今回は、賃貸物件と相続の関係のうち、相続が発生した際の初動についてのお話です。賃貸人が亡くなられた場合、次の賃貸人になるべき相続人は誰になるのかを特定しなければ賃借人から支払われる賃料を受け取る相続人すら定まりません。

賃借人が亡くなられた場合に、まず確認すべきことは、遺言の有無です。

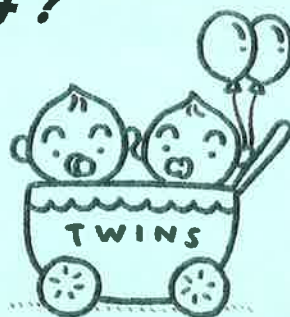
遺言によって、賃貸物件の所有権を相続する方が特定されている場合は、その方が新しい賃貸人となり、法定相続とは異なる結果となります。なお、公正証書遺言以外の方法で作成された遺言は、封をしたまま家庭裁判所に検認の請求を行わなければなりません。

次に、調べなければならないことが、債務の有無およびその額です。

遺産が債務超過の状態であれば、相続人は借金を引き継ぐことになってしまいます。まずは、相続人宛てに來ている郵便物や生前に利用していた銀行に確認する等の方法で借入金の有無とその額を確認していく必要があります。

遺産を相続したくない場合、相続放棄を行うことができますが、その期間は原則として3ヶ月間であるうえ、相続放棄までに行なっていないといけない行為があります。

一つは、相続財産の全部又は一部の処分



す。例えば、相続財産である預貯金を引き出して消費してしまったりすると、相続を放棄することはできなくなります。(民法921条1号)。また、判例においては、売掛金の取り立て行為も処分行為に該当すると判断されているため(最判昭和37年6月21日)、相続放棄を検討している場合は、賃料債権の取り立て行為も控えるべきと考えられます。

もう一つは、相続財産の全部又は一部を隠してしまったり、相続財産を費消してしまったりする等、不正な行為を行なった場合にはたとえ相続放棄後であったとしても、相続放棄の効力が認められないことがあります。

(民法921条3号)

したがって、たとえ相続放棄に必要な書類等を家庭裁判所に提出した後であっても、相続財産を隠したり、費消したりしてしまっただけの場合は、せっかく行なった相続放棄が無効となってしまうおそれがあります。

相続が生じたときには、相続財産や債務の有無等、遺産の全体像が確認できるまでは、いつでも相続放棄もできるように慎重に相続財産を取り扱うことが肝要です。

地震保険の120%活用術

⑥地震保険の世帯加入率は約4分の1にとどまる

【保険金の額】
 保険金を迅速に支払うために支払い方法が簡素化されています。具体的には、損害の程度に応じて「全損」、「半損」、「一部損」の3区分に大別して保険金の額を算定します。「全損」の場合は契約金額の100%、「半損」の場合は50%、「一部損」の場合は5割を支払います。

このコラムも最終回となりました。今回は、これまでの内容を振り返り、地震保険の主なポイントを再確認したうえで、地震保険の普及状況について説明します。

【地震保険の目的】
 地震保険の目的は、被災者の速やかな生活復興の支援です。東日本大震災でも、地震保険金は建物の修繕費用だけでなく、自動車や家電製品の購入費用、飲食料品の費用など生活復興費用として幅広く活用されました。

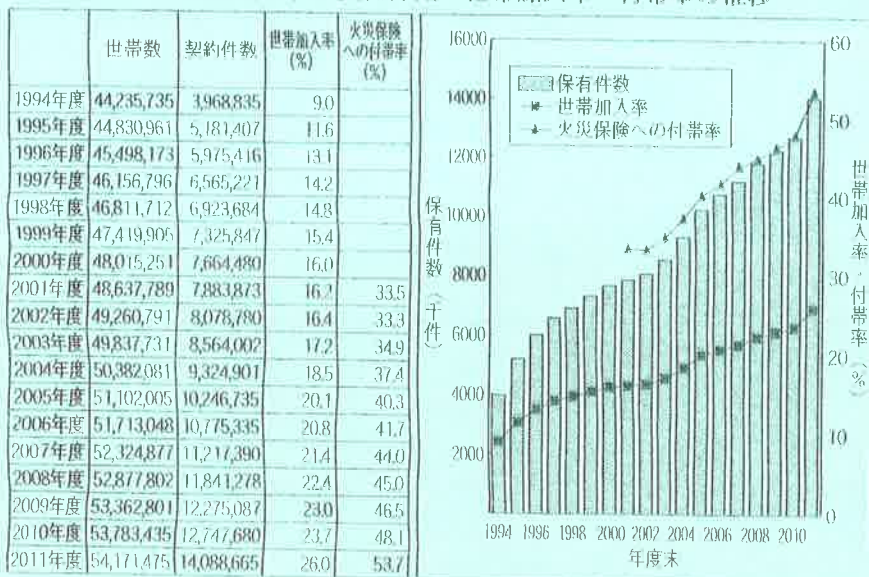
【地震保険の付け方】
 地震保険は単独では契約できません。火災保険にセットして契約する必要があります。対象になるのは居住用の建物と家財で、契約は別々にします。つまり、建物の火災保険に建物の地震保険を、家財の火災保険に家財の

地震保険をそれぞれセッットします。契約者は原則として建物や家財の所有者です。賃住宅の場合、賃住宅の家主が、家主が、家財は入居者が、それぞれ契約者になります。契約金額は、

火災保険の契約金額の30%~50%の範囲内で定めます。例えば、火災保険の契約が200万円の場合、地震保険の契約は、600万円~1000万円の範囲で定めます。

【地震保険の普及状況】
 地震保険の普及状況の推移は図表のとおりです。契約件数は、阪神淡路大震災を契機に年々上昇してあり、東日本大震災後に大きくアップしました。国民の地震に

(図表) 地震保険の契約件数・世帯加入率・付帯率の推移



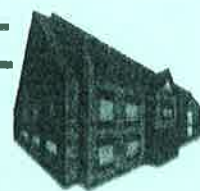
(注) 1. 契約件数は、各年度末の地震保険保有契約件数に基づく。(百万単位)
 2. 世帯加入率は、年度末の地震保険契約件数を当該年度末の住民基本台帳に基づく世帯数で除した数値
 3. 火災保険への付帯率は、当該年度中に契約された火災保険契約(住宅物件)に地震保険契約が付帯されている割合
 (出典) 損害保険料率算出機構

対する意識が高まったことが分かります。しかし、世帯加入率は未だ約4分の1に止まっており、火災保険への付帯率もやっと半分を超えたに過ぎません。日本の地震リスクの大きさを考えれば、この数字は必ずしも十分な水準とは言えないです。地震リスクへの関心が高まっている今、ご自身の火災保険契約をもう一度確認いただき、地震保険に加入されることをお勧めします。



賃貸マンション・アパートオーナーさまへ 事業用マンション・アパート 修繕積立に関するご提案

一生涯の死亡・高度障害の保障と 賃貸不動産の維持・管理資金の準備に 生命保険をご活用いただけます！



生命保険であれば、「万一のときの保障」と「将来の必要資金」を計画的に準備することができます。

● **万一のとき、残されたご家族の生活資金にご活用いただけます。**

生命保険本来の機能である「死亡保障」を、残されたご家族の生活費や、アパート事業での借入金対策資金としてご活用いただくことにより、残されたご家族の生活を守ります。

● **相続対策にご活用できます。**

相続税の納税資金が不足していると、せっかく受け継いだ大切な不動産を処分することにもなりかねません。万一の時には、生命保険の死亡保険金を納税資金にご活用いただけます。

相続人が受け取る死亡保険金のうち、一定の相続税非課税限度があります。

死亡保険金の相続税非課税限度は **500万円 × 法定相続人の数**

(相続税法第12条1項5号)

税務上の取扱いについては、2011年10月施行中の税制によります。今後の税制改正によって変更となる場合がありますのでご注意ください。

● **建物の点検、修繕、リフォーム等に必要な資金が準備できます。**

保険期間満了時に「満期保険金」を受け取ることができるタイプや、保険期間の途中で解約した場合に「解約返戻金」を受け取ることができるタイプの生命保険を活用すると、その満期保険金や解約返戻金を「修繕費用等」にあてることができます。また、急に資金が必要になった場合に解約返戻金の一定の範囲内で契約者貸付が受けられるタイプの生命保険もあります。

賃貸マンションやアパート経営は、その維持やメンテナンスにさまざまな費用がかかります。将来にわたって、良好な経営を続けるためには、その費用の確保が大切です。計画的に修繕費用等の費用を確保するために生命保険のご活用が有効です。

生命保険契約のご検討に際しては、必ず「契約概要」「注意喚起情報」「ご契約のしおり・約款」をご覧ください。

引受保険会社 三井住友海上あいおい生命保険株式会社
中国営業部 広島生保支社

〒730-0806
広島県広島市中区西十日市町9-9
広電三井住友海上ビル12F
TEL:082-234-5811 FAX:082-234-5813

取扱代理店 有限会社 クリエイト21
担当 高本(こうもと)

〒733-0012
広島県広島市西区中広町3-4-10-11
サンプル中広202号
TEL:082-503-8222 FAX:082-503-8223



成約数は13カ月連続増の1万9566件

6月の成約件数は、前年同月比4.1%増の1万9,566件となり、13カ月連続の増加となった。また、5月の成約件数を上回り2万件近くになっている。

地域別にみると、3カ月連続で全エリアでの増加となっているが、東京23区のアパートが同2.8%減で3カ月ぶりに減少したほか、神奈川県のマンションも1.3%減と4カ月ぶりにマイナスに転じたことから、首都圏の増加率は再び1ケタ台に低下した。

逆に、埼玉県ではアパートが同12.9%増と5カ月連続で2ケタ増となっており、なかでもファミリー向けアパートの好調が目立つ。

1戸当たりの平均賃料は、マンションの新築が前年同月に比べて0.4%上昇して10.15万円となり、4カ月連続で上昇が続いている。中古は0.8%上昇して8.99万円で3カ月連続の上昇だ。マンション全体では0.8%上昇の9.05万円だった。

また、アパートでは新築が5.4%上昇して8.16万円、面積の拡大が続いており6カ月連続の上昇となっているが、中古は0.2%下落の6.09万円で、東京都下と神奈川県で、狭めの物件の成約が増えたことから3カ月ぶりに下落に転じた。23区では3.0%上昇の6.91万円となっている。

所在地別の成約数および前年同月比

	5月		6月		マンション	アパート
	成約数	同月比	成約数	同月比		
東京23区	8,328件	11.3%	8,727件	3.5%	5.8%	▲2.8%
東京都下	1,473件	9.4%	1,492件	5.7%	6.9%	7.2%
神奈川県	5,427件	2.5%	5,607件	0.5%	▲1.3%	0.8%
埼玉県	1,767件	25.7%	2,005件	11.8%	7.4%	12.9%
千葉県	1,595件	17.3%	1,735件	9.4%	10.8%	8.7%
首都圏計	18,590件	10.1%	19,566件	4.1%	4.4%	2.9%

新築・中古別の平均成約賃料(エリア別)および前年比

1戸当たり	マンション(万円、%)				アパート(万円、%)			
	新築	前年比	中古	前年比	新築	前年比	中古	前年比
東京23区	11.08	1.7	10.17	1.3	9.49	11.4	6.91	3.0
東京都下	8.79	9.7	7.65	2.0	8.31	1.3	5.90	▲3.4
神奈川県	8.24	▲6.7	7.80	▲1.0	7.71	▲5.3	5.90	▲2.0
埼玉県	9.06	▲2.7	6.98	▲2.8	7.60	10.9	5.61	0.5
千葉県	9.33	26.1	7.05	0.0	7.09	3.2	5.44	1.3
首都圏計	10.15	0.4	8.99	0.8	8.16	5.4	6.09	▲0.2

帝国データバンク「ガソリンスタンド経営動向調査」

ガソリンスタンド、約250社の減少

ガソリンスタンドが倒産、休廃業に追い込まれるケースが増えていることが、帝国データバンクの調査で分かった。

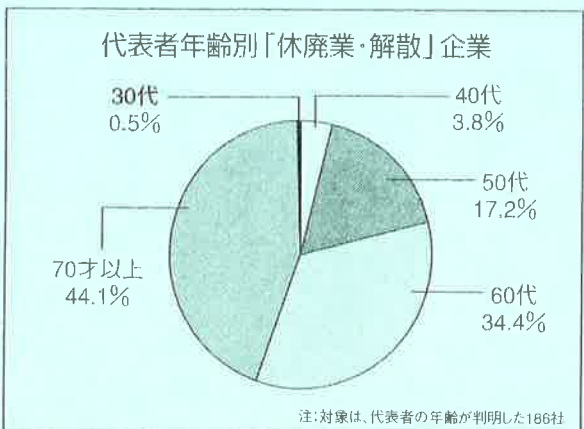
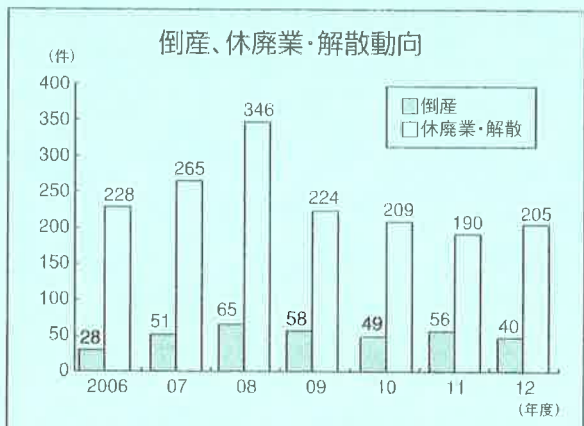
地域のインフラのひとつとしてエネルギー供給を支えてきたが「ガソリンスタンド過疎地域」が今後増えていくのでは、とレポートでは懸念している。

同レポートによると、2012年度のガソリンスタンド経営業者の倒産は47件で前年度より減少しているが、休廃業・解散件数は205件で前年度に比べて7.9%の増加となり、倒産の4倍で推移している。

要因は、仕入価格の上昇や、昨年10月から始まった環境税負担分を価格転嫁できずに企業の収益性が悪化。

また、「危険物の規制に関する規則」(2010年6月)が改正され、40年以上前に設置した貯蓄用地下タンクなどは腐食の恐れが高いとして改修が義務付けられたが、70代、60代と高齢の経営者にとっては負担分の資金をねん出できないケースが多かったのでは、とみている。

さらに、車の利用者の減少やエコカーの普及によるガソリン需要の減退なども減少に拍車をかけているとみられる。





K村です



ホームメイドブログ

リーガロイヤルホテルの夏祭り

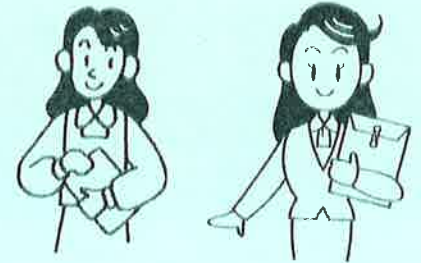
毎年恒例のリーガロイヤルホテルの夏祭りに行ってきました！

いつも我が家・おばあちゃん・妹の家族で行っています。
ホテルなので、美味しい料理が沢山。
フォアグラやパイエリア、ステーキなど多国籍料理、日本料理、デザートまであります。
ゲームは、ヨーヨー釣り、射的など、たくさんあります。順位によって、景品があります。
2日間のうち日によって、プリキュアショーやキョーリュージャーショーがあります。

子ども達が一番好きなゲームは、ビンゴゲームです。
商品が豪華で、1位の方には、自転車。2位の方には、扇風機。3位からは、果物やワイン。
その間にも、全然あいていない人や最初にリーチになった人は、果物の詰め合わせなど、
誰でも楽しめるし、いろいろ商品がもらえるので、つい大人も夢中になります。
ビンゴにならなかった人は、参加賞がもらえます。

チケット代が入りますが、一度行かれてみてはいかがでしょうか…

行った日に、たまたま巨人選手が宿泊されていて、バスに乗り込む姿が見れて興奮を
してしまった私と子ども達でした。



スタッフが綴る
日常の悲喜こもごも



M田です



2020東京オリンピック決定！

2020年東京オリンピックが決まりましたね
おめでとうございます

広島にいるとイマイチ盛り上がり良く分かりませんでした
やっぱり決まると何だかワクワク嬉しいですね

娘と絶対見に行こうね！うんうん
お父さんは体操を見たいだろうね等…盛り上がったのですが

待つて7年後だもんね、その時は皆何才？
子どもたちは皆卒業して働いてるかあ～どうなってんだろうね？
結婚してるかも

まだまだ先だけけど行けたらいいですね(*^_^*)



S藤です

終わるの？

お盆休み、よく遊びました🍡🍡🍡が、

夏休みもあと1週間！

子ども達の、宿題が心配です！

毎日のように、「宿題終わりそう！」って聞いてますが、

まあ…たぶん…と、頼りない返事

夏休み最後の日は、ゆっくり過ごさせてほしいです



社長の独り言



いつも思いますが、賃貸のインターネットサイト(たとえば、スリーモヤホームズ、CHINTAI、ネットホームなどと)に掲載されている物件は、既に成約済みの物件が非常に多いです。中には、初めから空室ではないものまで、おとり広告として、掲載しているケースもあります。先日、弊社のエリア外でお探しのお客様から、他業者さんが掲載している物件の内見をしたいという依頼があり、物件を確認してみると、8件のうち6件は成約済みで、2件のみが空いているという結果でした。実際のところ、弊社で空室として掲載している物件が300〜400件。毎日2〜3人で専属ですと空室確認作業をしていて、なんとか、という感じですが、他業者さんの中には、営業の方が3〜4人はいますが、いつも出払っていて、空室確認作業は日中していないように見えるのですが、それでも物件を1000件以上掲載しているケースもあります。これだとタイムリーな掲載はできないでしょうが、それぞれの会社の事情もあるでしょう。先日来店されたお客様にも「インターネットにはもっとたくさん載ってましたよ」などと言われてしまいました。賃貸関係の業者さんの話では、最近はいんターネットの情報が氾濫して、紙媒体に戻ってきている傾向もある、とも言われておりました。これから新婚さんや、学生さんが探し始める時期となりますので、新鮮な情報をタイムリーに発信していく作業を地道に行っていかなければなりません。地道な作業といえ、私が小学校を卒業するとき、担任の先生から、児童一人ずつにそれぞれ違う言葉を書いた短冊をいただきました。私の「継続は力なり」。小さい頃から少し苦手です……

今月の一冊

「お金のシークレット」



デビッド・クルーガー (著) 神田昌典 (監訳) 三笠書房
1800円+税

お金といつも向き合う有名な経営コンサルタント神田さんが「われわれが信じていた「お金」という概念がガラガラと壊れていくのだ。何も知らなかったことについて、ようやくわかったという衝撃的な気づきである。」とこの本について書いています。お金は善にもなるし魔物にもなる。本来、お金はそれではないのに人は自分色に価値観を付けます。経済社会がゆえに。目に留まる見出しは、《お金とは何かから生じているか》《「お金はいくらあれば十分ですか?」「もう少しあればいい」当時世界の大富豪だったロックフェラー》《あなたの知らない暗黒面》《できる人だと思われたい欲》《金銭的な知性とは》などなど。お金について、心理学、行動経済学、偉人の名言、多角面からの切り口でどこからでも面白いです。



- ・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

今月も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!

